

EKSPERTHINNANG



| | |
|--------------------------|---|
| Hinnatav vara: | Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 7673750) |
| Aadress: | Narva mnt 148b, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond |
| Ekspert hinnang nr: | 2605-10820-01/AT |
| Väärtuse kuupäev: | 08.05.2026 |
| Hindamisaruande kuupäev: | 01.06.2026 |
| Tellija: | Maa- ja Ruumiamet |

Sisukord

| | |
|--|-----------|
| Kokkuvõte | 3 |
| 1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused | 5 |
| 1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk | 5 |
| 1.2. Hindamise eeldused | 5 |
| 1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus | 5 |
| 2. Hinnatava vara kirjeldus | 7 |
| 2.1. Asukoht | 7 |
| 2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon | 8 |
| 2.3. Maakasutus | 10 |
| 3. Turuülevaade | 12 |
| 3.1. Majandus ja kinnisvaraturg | 12 |
| 3.2. Tallinna maaturg piirkondades, kus määravaks on ehitusõiguse ulatus | 16 |
| 3.3. Turustatavuse analüüs | 18 |
| 4. Turuväärtuse hindamine | 19 |
| 4.1. Parim kasutus | 19 |
| 4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted | 19 |
| 4.3. Kestlikkus | 20 |
| 4.4. Turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodil | 20 |
| Lisa 1. Fotod | 24 |
| Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte | 26 |
| Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele | 27 |

Kokkuvõte

| HINNATAVA VARA KOONDANDMED | |
|---|--|
| Hinnatav vara | Hoonestamata kinnisasi ¹ (reg osa nr 7673750) |
| Aadress | Narva mnt 148b, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond |
| Omanik | Eesti Vabariik |
| Katastritunnus | 78401:101:2607 |
| Omandivorm | Kinnisasi |
| Kinnistu pindala | 2 503 m ² |
| Sihotstarve | Transpordimaa 100% |
| Tallinna üldplaneering | Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu järgi asub hinnatav kinnistu korruselamute alal magistraaltänavate ärivööndis, kuhu võib rajada põhiselt kaubandus-teenindustevõtteid. |
| Lasnamäe elamualade üldplaneering | Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt asub Narva mnt 148b kinnisasi korterelamute alal, ettevõtlusala kõrvalotstarbega. |
| Detailplaneering | Tallinna Linnavalitsuse 27.05.2025 korraldusega nr 523 kehtestatud Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kohaselt on Narva mnt 148b kinnisasjale planeeritud transpordimaa krunt (pos 9a), mis hõlmab autoliikluse ning kergliikluse alasid ning moodustab osa kavandatud transpordimaa krundist (pos 9). Krunt (pos 9) ette nähtud avalikuks kasutamiseks ning see moodustakse tervikuna Narva mnt 148b kinnisasjast ja osaliselt Alvari tänav T1 ning Narva mnt 148c kinnisasjadest, mis kuuluvad munitsipaalomandisse. |
| HINDAMISARUANDE KOONDANDMED | |
| Hinnangu eesmärk | Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkt 1 alusel |
| Ülevaatuse kuupäev | 08.05.2026 |
| Väärtuse kuupäev | 08.05.2026 |
| Hindamisaruande kuupäev | 01.06.2026 |
| Tellija | Maa- ja Ruumiamet |
| Tellimusleping | Hankeleping nr 4-2/26/10, tellimus 14.04.2026, nr 2 |
| Hindamise eeldused | Hindamise 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 eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega. | |
| HINDAMISTULEMUS | |
| Narva mnt 148b, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 7673750) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 520 000 (viissada kakskümmend tuhat) € . | |

¹ Krundi lõunaosas paikneb lammutamist vajav maakelder

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
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 Narva mnt 148b, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 7673750). 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:

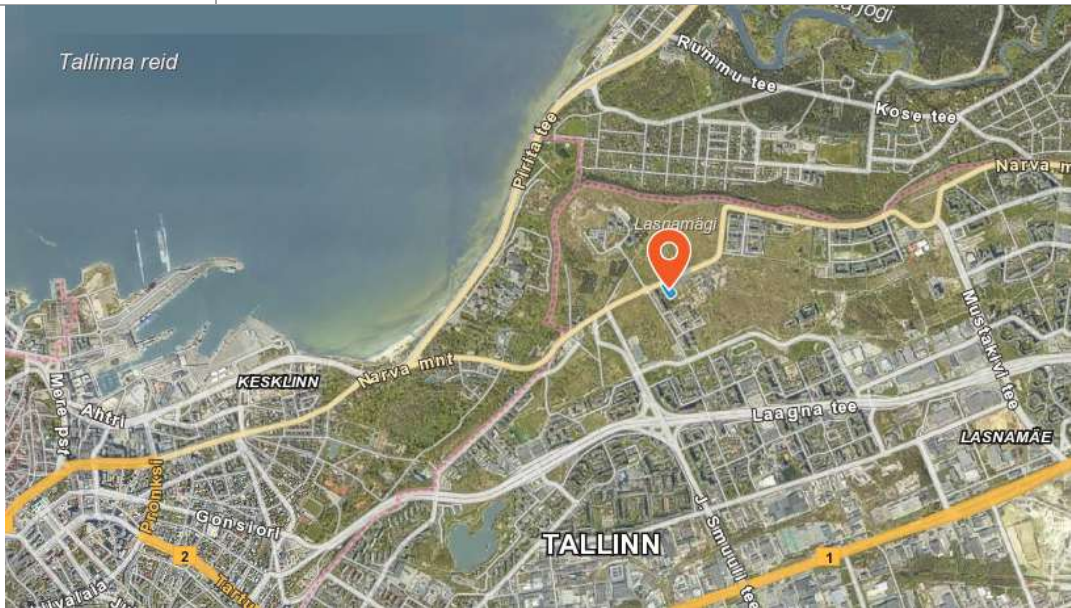
- e-kinnistusraamatust 26.05.2026;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, minu.kataster.ee-st ja tehinguandmete päringukeskkonnast 26.05.2026 ning tehingute andmebaasist 10.05.2026;
- Tallinna Linnavalitsuse kodulehelt 26.05.2026;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 26.05.2026.

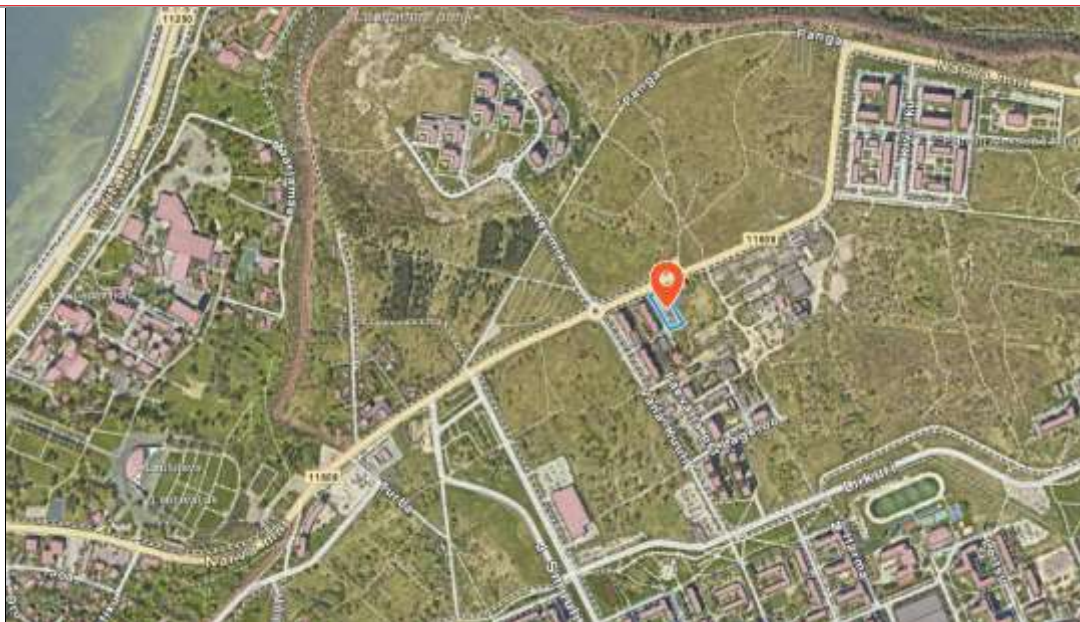
Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 08.05.2026. Ülevaatus hõlmas kinnisasja iseloomulikke osasid ja tehti juuresolijateta.

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 | Lasnamäe linnaosa |
| Lähiaadress | Narva mnt 148b |
| Makroasukoht | |
| Kirjeldus | Paikneb Lasnamäe linnaosa põhjapoolses osas |
| Kaugus keskusest | Tallinna kesklinnast ca 4 km |
|  | |
| Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega | |
| Mikroasukoht | |
| Kirjeldus | Lasnamäe linnaosa põhjaosas, segakasutusega piirkond, mh on läheduses olulisel määral hoonestamata maad |
| Juurdepääs | Juurdepääs kõvakattega munitsipaalomandis Narva mnt-lt |
| Tehnovõrgud | Piirkond on varustatud vajalike tehovõrkudega |



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 | 7673750 |
| Omandivorm | Kinnisasi |
| Omanik | Eesti Vabariik |
| Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos | <p>Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtjatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 14.02.2025 sõlmitud lepingu punktidele 3 ja 4 ning piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi koodile 634499. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 634499. 14.02.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.02.2025.</p> <p>Tegemist on elektripaigaldise kaitsevööndiga, mille ulatus on suhteliselt väike ja mille olemasolu linnalises asustuses on tavapärane. Oluline mõju väärtusele puudub.</p> |

Kitsendused

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



Osinguhjektii kitsenduste mõjuala (kuna) ruumilistelt lüdetud andmed

| Legend | Kitsenduste mõjuala sümbol | Uluks (m ²) |
|--------|-------------------------------|-------------------------|
| | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 41.81 |
| | Piiratud mõjuvõime ala | 94.44 |
| | Sideehitise kaitsevöönd | 37.93 |

Elektripaigaldise kaitsevöönd ja piiratud asjaõigusega alad on seotud elektripaigaldistega. Lisaks on hinnataval kinnisasjal sideehitise kaitsevöönd. Kuna kitsenduste ulatus on väike ja nende olemasolu linnalises asustuses on tavapärane, siis oluline mõju väärtusele puudub.

Hüpoteegid

Puuduvad



2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



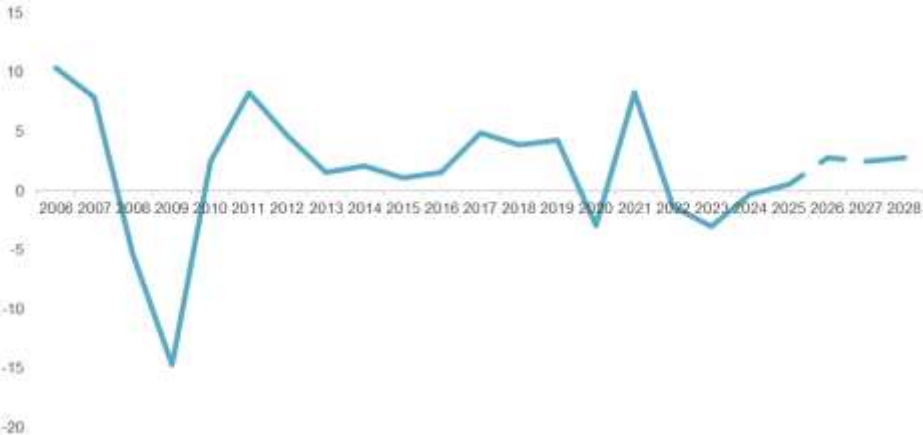
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

| | |
|--|--|
| Aadress | Narva mnt 148b, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond |
| Katastritunnus | 78401:101:2607 |
| Pindala | 2 503 m ² |
| Maakasutuse sihtotstarve | Transpordimaa 100% |
| Kõlvikuline koosseis | <div><div></div> Muu maa 2503 m²</div> <p>Allikas: minu.kataster.ee</p> |
| Kirjeldus | Trapetsi kujuga, väljavenitatud, tasane reljeef |
| Hoonestus | Puudub |
| Maa maksustamis-hind (2022. aasta korralise hindamise tulemus) | 25 030 € |

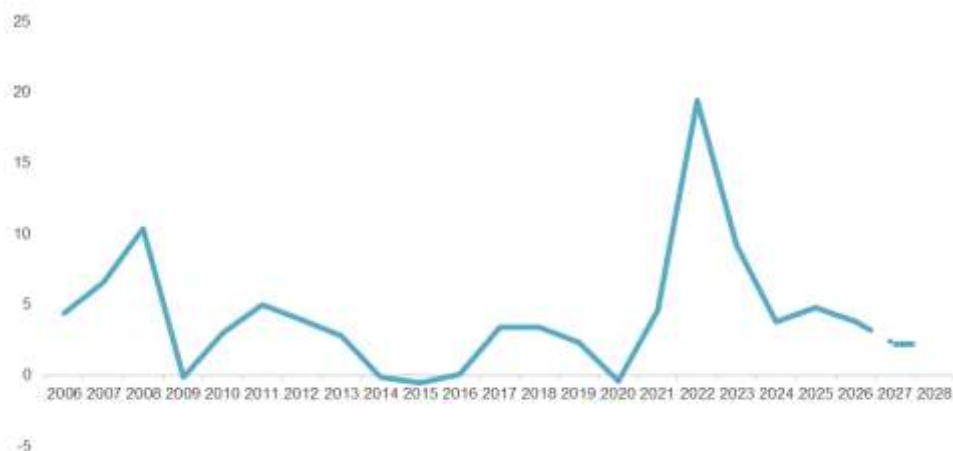
| | |
|--|--|
| <p>Tallinna üldplaneering</p> | <p>Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu järgi asub hinnatav kinnistu korruselamute alal magistraaltänavate äriööndis, kuhu võib rajada põhiselt kaubandus-teenindusettevõtteid.</p>  <p>KORRUSELAMUTE ALA põhiselt kahe- ja enamakomuseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, garaaži-kooperatiivid jm.; paneelilamupiirkondades ka bürood jm. keskkonnasõbralikud ettevõtted</p> <p>MAGISTRAALTÄNAVATE ÄRIVOÖND tsooni võib rajada põhiselt kaubandus-teenindusettevõtteid</p> <p>Allikas: Tallinna üldplaneeringu põhijoonis</p> |
| <p>Lasnamäe elamualade üldplaneering</p> | <p>Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt asub Narva mnt 18b kinnisasi korterelamute alal, ettevõtlusala kõrvalotstarbega.</p>  <p>planeeritud tihedus kuni 1,5</p> <p>Allikas: Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kvartaalse tiheduse tsoneering</p> |
| <p>Detailplaneering</p> | <p>Tallinna Linnavalitsuse 27.05.2025 korraldusega nr 523 kehtestatud Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kohaselt on Narva mnt 148b kinnisasjale planeeritud transpordimaa krunt (pos 9a), mis hõlmab autoliikluse ning kergliikluse alasid ning moodustab osa kavandatud transpordimaa krundist (pos 9). Krunt (pos 9) ette nähtud avalikuks kasutamiseks ning see moodustakse tervikuna Narva mnt 148b kinnisasjast ja osaliselt Alvari tänava T1 ning Narva mnt 148c kinnisasjadest, mis kuuluvad munitsipaalomandisse</p> |

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

| Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist | |
|--|--|
| SKP | <p>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. Statistikaameti esialgsel hinnangul suurenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2026. aasta esimeses kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 1,3%. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 31.03.2026) prognoositakse 2026. aastal majanduskasvuks 2,8%, 2027. aastal 2,5% ja 2028. aastal 2,8%.</p> |
| SKP kasv Eestis | |
|  | |
| <p>2026.- 2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 31.03.2026) Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p> | |
| THI | <p>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 odavnesid suhkur (17,1%), kartul (5,7%), värsked või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks aprillis võrreldes märtsiga 0,8% ja võrreldes 2025. aasta sama ajaga 3,4%. Eelmise aasta aprilliga võrreldes olid kaubad 3,8% ja teenused 2,8% 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%.</p> |

Tarbijahinnaindeks Eestis



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

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

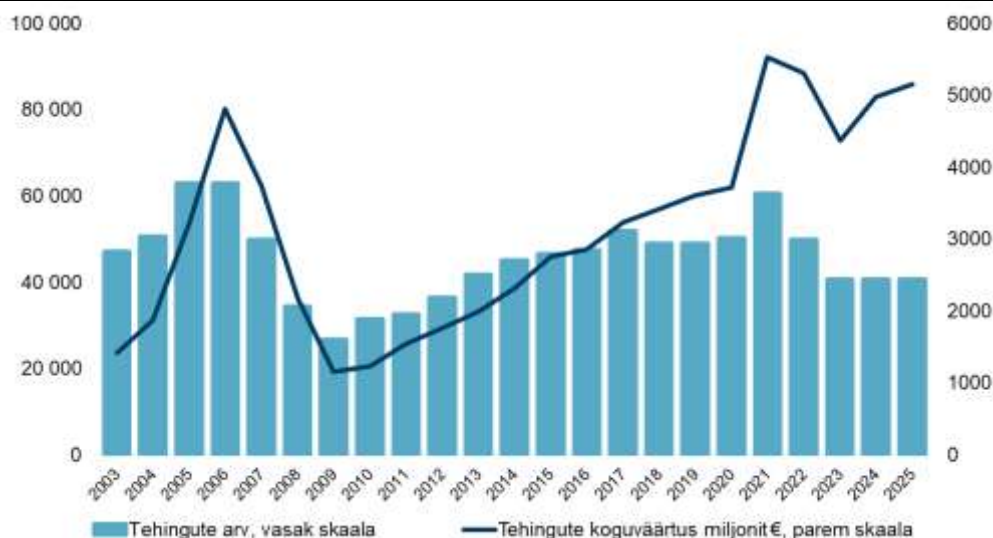
Statistikaameti andmetel oli viimaste aastate kõrgeim töötuse tase 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aastal oli töötuse määr 7,5%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,1%. Töötuse 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. 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

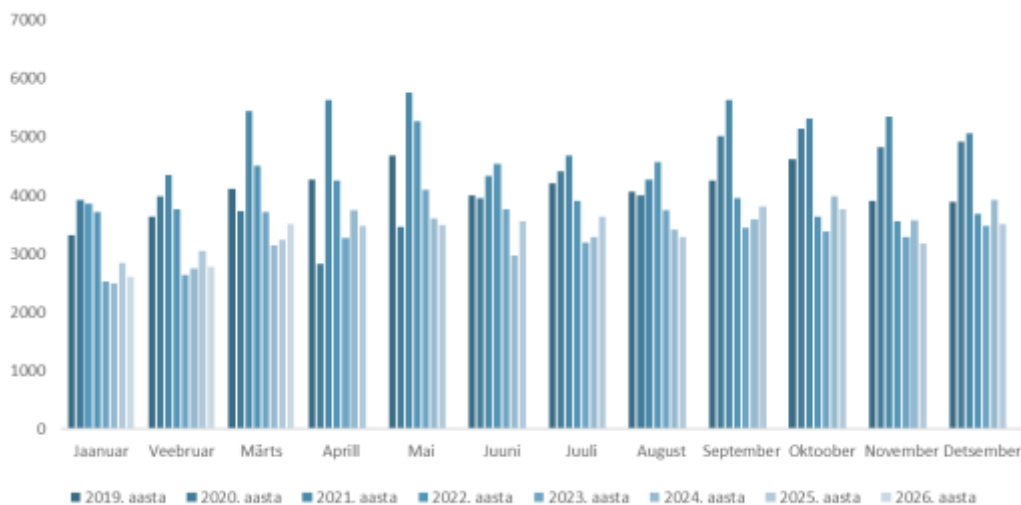


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

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

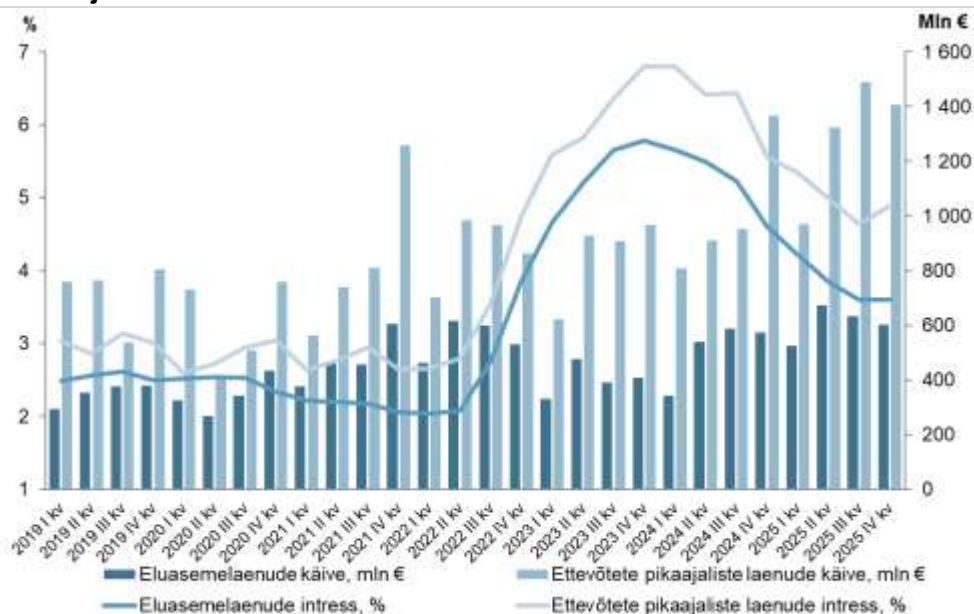
Laenuturg

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 on 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 | 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 tavapärasel elumupiirkonnas 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 Lasnamäe piirkonda ja ka muid turu kontekstis atraktiivseid ja samas suhteliselt heterogeenseid alasid. |
| Piirkondlikud erinevused | Lasnamäe ja eriti kesklinna poolne 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 üksikelumukruntide hindadega ja hinnastamise aluseks ongi tavapäraselt maa ruutmeetri hind. |
| Tallinna hoonestamata maa tehingud | Turuolukorda iseloomustab mõõdukas aktiivsus ja suur varieeruvus hinnatasemetes. Kõrgeima ühikuhinnaga on väiksemad projektid (ehitusõiguse suurus ca 1 000 SBPm ²) Lasnamäe piirkonnas, mille hinnatase on valdavalt vahemikus ca 600 kuni 800 €/SBPm ² , 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 ² või enam, hinnatase on 400 kuni 500 €/SBPm ² , kuid taas pole põhjust välistada kõrgemaid hindu, kui tegemist on eriti atraktiivse asukohaga. Tehingud kinnistutega, mille ehitusõigus on üle 10 000 SBPm ² , 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 ² , väiksemate projektide puhul ulatuvad ka kõrgemale. Tuleb silmas pidada, hulgiallahindluse mõju on pigem väike, sest vastupidises suunas mõjutab hindu arenduskulude suurus, mis suuremate projektide puhul on mahu kasvades pindalaühiku põhiselt arendaja jaoks soodsam. 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. |
| Prognoos 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 ja Haabersti linnaosa ehitusõigusega hoonestamata kinnisasjade müügitehingud 2023- 2026 (seisuga 11.05) ja Lasnamäe linnaosa müügipakkumised.²

| Linnaosa | Asum | Tehingu kuupäev | Hind, € | Krundi pindala, m ² | Ehitus-õigus, SBPm ² | Hind, €/SBPm ² (ilma KM ³) | KM | Sihtots-tarve ⁴ |
|---|--------------------------|-------------------|----------------|--------------------------------|---------------------------------|--|------------|----------------------------|
| Lasnamäe linnaosa ⁵ | 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 ⁶ | Paevälja asum | 05.06.2024 | 1 220 000 | 1 899 | 2 375 | 421,1 | Jah | E |
| Lasnamäe linnaosa ⁷ | 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 ⁸ | Kuristiku asum | 12.09.2023 | 225 720 | 1 320 | DP puudub | Maa ühikuhind 171 €/m ² , müüdnud enam-pakkumisel | Ei | Ä |
| Lasnamäe linnaosa ⁹ | Väo asum | 18.09.2023 | 505 176 | 5 208 | 2 000 | 252,6 | Ei | Ä50%, T50% |
| Haabersti linnaosa ¹⁰ | Astangu asum | 06.09.2024 | 719 800 | 2 950 | 1 920 | 200,0 | Jah | Ä |
| Haabersti linnaosa | Väike-Õismäe asum | 04.07.2024 | 736 000 | 6 258 | 5 006 | 147,0 | Ei | TR |
| Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas | | | | | | | | |

² 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.

³ KM- käibemaks

⁴ Ä- äriam, E- elumumaa, T- tootmismaa, TR- transpordimaa

⁵ Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna ehitustihedus (FAR) on eradiikult madal (0,3)

⁶ Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna asukoht on oluliselt atraktiivsem

⁷ Ei ole kasutatud koos järgneva tehinguga kohandamisel, kuna tehingu detailid ei ole teada

⁸ Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna tegemist on suhteliselt vana ja enampakkumisel toimunud tehinguga

⁹ Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna tegemist on suhteliselt vana tehinguga ja osaliselt tootmismaaga

¹⁰ Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna valiku tegemisel eelistati kahte Lasnamäe tehingut ja Haabersti tehingut, millel oli suurem ehitusõigus

| Hoonestamata maa müügipakkumised Lasnamäe linnaosas seisuga 12.05.2026 | | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| Aadress | Hind, € | Maaüksuse pindala, m ² | Maapealne SBPm ² | Hind, €/SBPm ² | Kommentaar |
| Mustakivi, Kivila tn 24 | 590 000 ¹¹ | 2 247 | 5 390 | 109 | DP kehtestatud äripindadega büroohoone ehitamiseks |
| Allikas: kv.ee | | | | | |

3.3. Turustatavuse analüüs

| | |
|---|---|
| Vara lõppkasutaja | Vara lõppkasutajaks on arendajad, kui kõrvale jätta kasutajad pärast hoonestuse valmimist |
| Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused | Arvesse võttes suurt ehitusõiguse mahtu, on lõppkasutajaks eelkõige suuremad 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 vaid 1 sarnase vara pakkumine (vt 3.2.) |
| Müügiperiood (likviidsus) | Müügiperiood on kuni 1 aasta |
| Alternatiivsed kasutused | Võimalik kasutada virgestusalana |

¹¹ Pikalt müügis olnud, hind umbes 1 aasta jooksul langenud ca 25%

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 eesmärgi ja lähteülesannet hinnatakse selleks, et leida väärtus, kui maa võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega. Kui maa müüdaks, siis tehtaks seda tõenäolist potentsiaali arvestades. Tegemist on hoonestamata kinnisasjaga, kui mitte silmas pidada krundi lõunaosas paiknevat lammutamist vajavat maakeldrit. Maaüksuse pindala on 2 503 m². Kinnisasi paikneb Lasnamäe linnaosa põhjaosas, kaugus kesklinnast ca 4,7 km.

Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ on kinnisasja juhtfunktsioon määratlemata.

Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt asub Narva mnt 148b kinnisasi korterelamute alal, millel on ettevõtlusala kõrvalotstarve.

Tallinna Linnavalitsuse 27.05.2025 korraldusega nr 523 kehtestatud Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kohaselt on Narva mnt 148b kinnisasjale planeeritud transpordimaa krunt (pos 9a), mis hõlmab autoliikluse ning kergliikluse alasid ning moodustab osa kavandatud transpordimaa krundist (pos 9). Krunt (pos 9) ette nähtud avalikuks kasutamiseks ning see moodustakse tervikuna Narva mnt 148b kinnisasjast ja osaliselt Alvari tänav T1 ning Narva mnt 148c kinnisasjadest, mis kuuluvad munitsipaalomandisse.

Kinnisasja vahetus ümbruses domineerib elamumaa, kus paiknevad korruselamud. Lähtudes kehtivast Lasnamäe elamualade üldplaneeringust, kehtivast detailplaneeringust ja piirkonnas väljakujunenud maakasutusest on parimaks kasutuseks elamumaa. 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 ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud 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 | | | | | |
|---|---|------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| 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 ² | Tehingu-summa, €/SBPm ² |
| | 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 ² | | | | |
| 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%. | | | | |

| | |
|--|---|
| Maapealne ehitusõigus | <p>Ehitusõiguse ulatuse määratlemisel on lähtutud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kvartaalse tiheduse tsoneerimist, mille kohaselt on ehitustiheduseks 1,5. Seega saab 2 503 m² suurusele krundile ehitada:</p> <p>$2\,503\text{ m}^2 \times 1,5 = 3\,755\text{ SBPm}^2$</p> |
| 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"> • Asukoht, juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> ○ Parema asukoha eest ollakse turul nõus kõrgemat hinda maksma. 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. • Ehitusõiguse ulatus <ul style="list-style-type: none"> ○ Suurem ehitusõigus kätkeb endas suuremat riski ja tavaliselt kehtib mastaabiefekt. Samas on suur maht eelis, sest võimaldab mastaabi arvelt arenduskulusid kokku hoida. • Tehnovõrgud <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. • FAR (ehitusõigus / kinnistu pindala) <ul style="list-style-type: none"> ○ Madalam hoonestustihedus on enam hinnatud, sest see loob avarust, võimaldab hoonestamata maad kasutada muudel eesmärkidel, avab vaateid jms. • Kinnistu kuju <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuju, mis raskendab krundi funktsionaalset kasutust alandab väärtust. Negatiivse mõju suurus sõltub sellest, kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. • Sihtotstarve <ul style="list-style-type: none"> ○ Elamumaa väärtus on võrreldes ärimaaga elamumupiirkondades kõrgem. Ärimaa suhteliselt kõrgem väärtus on omane üksikustes äriliselt eriti atraktiivsetes asukohtades. • Detailplaneering <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. • Kitsendused <ul style="list-style-type: none"> ○ Kitsendustest on linnalises asustuses olulised need, mis takistavad hoonestamist või muudavad kasutuse keerukaks. Enamjaolt on tegemist tehnovõrkudega seotud kitsendustega, millel mõju vara väärtusele puudub. |

| | Hinnatav vara | Võrreldav vara 1 | Võrreldav vara 2 | Võrreldav vara 3 |
|---|--|---|--|---|
| | Tallinn | Tallinn | Tallinn | Tallinn |
| | Lasnamäe | Lasnamäe | Lasnamäe | Haabersti |
| | Paevälja asum | Priisle asum | Sikupilli asum | Väike-Õismäe asum |
| | Narva mnt 148b | | | |
| Tehinguhind ilma käibemaksuta, € | | 750 000 | 350 000 | 736 000 |
| Tehinguhind, €/SBPm ² | | 138,89 | 211,48 | 147,02 |
| Tehingu aeg | | 09.12.2024 | 30.12.2024 | 04.07.2024 |
| Kohandus | | 5% | 5% | 5% |
| Ajaldatud tehinguhind, €/SBPm ² | | 145,83 | 222,05 | 154,37 |
| Asukoht, juurdepääs | Viru väljak ca 5 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 | Parem | Sarnane, kesklinnast kaugemal, aga enam hinnatud |
| Kohandus | | 10% | -20% | 0% |
| Ehitusõiguse ulatus, SBPm² | 3 755 | 5 400 | 1 655 | 5 006 |
| Kommentaar | | Suurem | Väiksem | Suurem |
| Kohandus | | 5% | -5% | 5% |
| Tehnovõrgud | Läheduses | Läheduses | Läheduses | Läheduses olemas |
| Kommentaar | | Sarnane | Sarnane | Sarnane |
| Kohandus | | 0% | 0% | 0% |
| FAR (maapealne ehitusõigus / kinnistu pindala) | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 0,8 |
| Kommentaar | | Sarnane | Sarnane | Väiksem |
| Kohandus | | 0% | 0% | -10% |
| Kinnistu kuju | Trapetsi kujuga, välja venitatud, tasane reljeef | Hulknurkne, riskülikulaadse põhiplaaniga, kompaktne, tasane reljeef | Ristküliku kujuga, kompaktne, tasane reljeef | Ligilähedaselt ruudukujuline, kompaktne, tasane reljeef |
| Kommentaar | | Parem | Parem | Parem |
| Kohandus | | -10% | -10% | -10% |
| Sihtotstarve | E100% | Ä100% | E100% | Ä90%, T10% ¹² |
| Kommentaar | | Halvem | Sarnane | Halvem |
| Kohandus | | 5% | 0% | 5% |

¹² 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

| | | | | |
|--|---|---|---|--|
| Detailplaneering | Eelduslikult 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% |
| Kitsendused ja lammutamist vajav hoonestus | Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, lammutamist vajav kelder maaüksuse lõunaosas | Väärtust mõjutavad kitsendused ja lammutamist vajavad hooned puuduvad | Väärtust mõjutavad kitsendused ja lammutamist vajavad hooned puuduvad | Maaüksusest ca 54% jääb elektripaigaldise kaitsevööndisse, lammutamist vajavad hooned puuduvad |
| Kommentaar | | Parem | Parem | Halvem, elektripaigaldise kaitsevöönd (15%), lammutamist vajavad hooned puuduvad (-5%) |
| Kohandus | | -5% | -5% | 10% |
| Summaarne kohandus | | -5% | -40% | -5% |
| Summaarne kohandus, €/SBPm ² | | -7,29 | -88,82 | -7,72 |
| Kohandatud tehinguhind, €/SBPm² | | 138,54 | 133,23 | 146,66 |
| Kohanduste absoluutväärtuste summa | | 50% | 45% | 50% |
| Kaalud | | 0,30 | 0,40 | 0,30 |
| Kaalutud keskmine tehinguhind, €/SBPm² | 138,85 | 41,56 | 53,29 | 44,00 |
| Turuväärtus, € | 521 391 | | | |
| Ümardatud turuväärtus, € | 520 000 | | | |

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

Hinnatava vara turuväärtus on ümardatult 520 000 €.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Hindamistulemuse täpsus on ±20%.

Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja keskosast põhja suunas



Vaade kinnisasja keskosast lõuna suunas



Kinnisasja lõunaosas olev kelder



Kinnisasja pühjaosa



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number 7673750
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

| Kande Nr. | Katastritunnus | Sihtotstarve ja asukoht | Pindala | Info | Kande kehtivus |
|-----------|----------------|---|---------|---|----------------|
| 1 | 78401:101:2607 | Transpordimaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Narva mnt 148b. Pindala on ebatäpne. | 2503 m2 | Maakatastri andmed üle võetud 31.01.2026. | kehtiv |

II jagu - OMANIK

| Kande Nr. | Omanik | Kande alus | Kande kehtivus |
|-----------|----------------|---|----------------|
| 1 | Eesti Vabariik | 24.03.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.05.2017. | 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 |
|-----------|--|---|----------------|
| 1 | Isiklik käsutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ¹ järgne tähtajatu isiklik käsutusõigus elektripaigaldise majandamiseks käsutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 14.02.2025 sõlmitud lepingu punktidele 3 ja 4 ning piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi koodile 634499. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 634499. | 14.02.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.02.2025. | kehtiv |

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: 26.05.2026 12:06:14
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. 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
hindamisosakonna juhataja
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