

## EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 23096301)

Aadress: Lepiku tee 18, Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Ekspert hinnang nr: 2512-10655-03/AT

Väärtuse kuupäev: 05.12.2025  
Hindamisaruande  
kuupäev: 28.01.2026

Tellijä: Maa- ja Ruumiamet

---

# Sisukord

<b>Kokkuvõte</b>	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused</b>	<b>5</b>
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	6
<b>2. Hinnatava vara kirjeldus</b>	<b>7</b>
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	9
<b>3. Turuülevaade</b>	<b>11</b>
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	11
3.2. Tallinna ning lähiümbruse elamumaaturg	15
3.3. Turustatavuse analüüs	20
<b>4. Turuväärtuse hindamine</b>	<b>21</b>
4.1. Parim kasutus	21
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	21
4.3. Hindamine võrdlusmeetodil	22
<b>Lisa 1. Fotod</b>	<b>27</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte</b>	<b>28</b>
<b>Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele</b>	<b>29</b>

## Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 23096301)
Aadress	Lepiku tee 18, Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	78402:205:0153
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	18 239 m <sup>2</sup>
Sihotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Üldplaneering	Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Lepiku tee 18 kinnisasi osaliselt üldkasutatavate ehitiste juhtotstarbega alal, mis on kavandatud üldkasutatavate haridus-, teadus-, sotsiaaltootmis- ja muu taolisega seonduvatele asutustele ja ettevõtetele, ning osaliselt hoiu- ja kaitsemetsa juhtotstarbega alal. Tulenevalt lähteülesandest üldplaneeringuga ei arvestata, lähtutakse maaüksuse tükeldamise ja üksikelandite arendamise võimalusest.
Detailplaneering	Lepiku tn 18 kinnistu detailplaneering kehtestati Tallinna Linnavalitsuse 30.09.2025 korraldusega nr 927, millega nähakse ette Lepiku tee 18 kinnisasjale lasteasutuse (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-algkool) ning kahe abihoone ehitamine. Tulenevalt lähteülesandest detailplaneeringuga ei arvestata, lähtutakse maaüksuse tükeldamise ja üksikelandite arendamise võimalusest.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1, hinnatakse harilikku väärtust.
Ülevaatuse kuupäev	05.12.2025
Väärtuse kuupäev	05.12.2025
Hindamisaruande kuupäev	28.01.2026
Tellija	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/24/8, tellimus 14.11.2025, tellimus nr 13
Hindamise eeldused	Kuigi hindamisel ignoreeritakse kehtivaid planeeringuid, ei ole tegemist tavamõistes eeldusliku hinnanguga, sest hindamise lähtekoht tuleneb seadusest.
Hinnang likviidsusele	Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Lepiku tee 18, Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 23096301) turuväärtus on väärtuse kuupäeval <b>1 122 000 (üks miljon ükssada kakskümmend kaks tuhat) €</b> .	

---

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 Lepiku tee 18, Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 23096301). Töö eesmärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1, hinnatakse harilikku väärtust.

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.

Eseme väärtuseks loetakse selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Eseme harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). (TsÜS § 65)

Hindamise praktikas mõistetakse asja hariliku väärtuse all tavaliselt selle turuväärtust.

**Turuväärtus** (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale 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

Kuigi hindamisel ignoreeritakse kehtivaid planeeringuid, ei ole tegemist tavamõistes eeldusliku hinnanguga, sest hindamise lähtekoht tuleneb seadusest.

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 08.12.2025;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist ja tehinguandmete päringukeskkonnast 18.01.2026 ning tehingute andmebaasist 13.01.2026;
- Tallinna linna kodulehelt 18.01.2026;
- kinnisvaraportaalist kv 18.01.2026.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 05.12.2025. 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	Pirita linnaosa
Lähiaadress	Lepiku tee 18
Makroasukoht	
Kirjeldus	Paikneb Tallinna linna kirdepoolses osas
Kaugus keskusest	Tallinna linna keskusest (Viru väljakust) ca 10 km kaugusel
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Tiheasustus, lähiümbruses üksikelumud, teletorn ja mets
Juurdepääs	Juurdepääs kinnisasjale munitsipaalomandis Lepiku teelt, samuti paikneb hinnatavast kinnisasjast põhja suunas Sirptiiva tn T2 munitsipaalomandis transpordimaa üksus, kus tee rajatisena puudub, kuid mida on võimalik tee rajamiseks kasutada



Tehnovõrgud	Ampripõhise liitumise võimalus elektrisüsteemiga olemas, vee- ja kanalisatsioonisüsteem läheduses
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega	

## 2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon


Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	23096301
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Kehtivad kanded puuduvad



	<p>Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p>  <table data-bbox="600 821 1261 890"><tr><td>Legenda</td><td>Kitsenduste mõjuala rõhutus</td><td>Ühikute (m<sup>2</sup>)</td></tr><tr><td></td><td>Üldkõrgealade kitsendused</td><td>1.00</td></tr></table>	Legenda	Kitsenduste mõjuala rõhutus	Ühikute (m <sup>2</sup> )		Üldkõrgealade kitsendused	1.00
Legenda	Kitsenduste mõjuala rõhutus	Ühikute (m <sup>2</sup> )					
	Üldkõrgealade kitsendused	1.00					
Kitsendused							
	<p>Tegemist on tavapäraste kitsendustega, mille mõjuala on väike ja millel seetõttu otsene mõju väärtusele puudub.</p>						
Hüpoteegid	Puuduvad						


## 2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad	
Paiknemine	 <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega</p>
Aadress	Lepiku tee 18, Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond

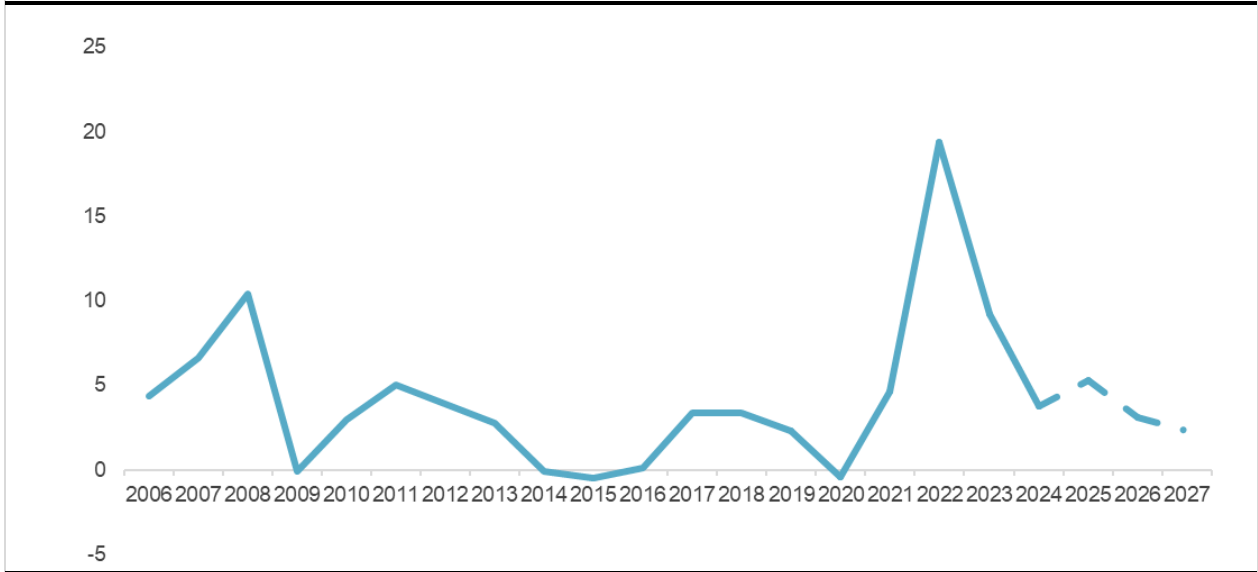
Katastritunnus	78402:205:0153
Pindala	18 239 m <sup>2</sup>
Maakasutuse sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 16 147 m <sup>2</sup> ulatuses, muu maa 1 950 m <sup>2</sup> ulatuses, õuema 142 m <sup>2</sup> ulatuses
Kirjeldus	Hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef
Hoonestus	Puudub
Üldplaneering	<p>Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Lepiku tee 18 kinnisasi osaliselt üldkasutatavate ehitiste juhtotstarbega alal, mis on kavandatud üldkasutatavate haridus-, teadus-, sotsiaalhooletand ja muu taolisega seonduvatele asutustele ja ettevõtetele, ning osaliselt hoiu- ja kaitsemetsa juhtotstarbega alal. Tulenevalt lähteülesandest üldplaneeringuga ei arvestata, lähtutakse maaüksuse tükeldamise ja üksikelanute arendamise võimalusest.</p>  <p>Allikas: Tallinna linna kodulehekül, väljavõte Pirita linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaanist</p>
Detailplaneering	<p>Lepiku tn 18 kinnistu detailplaneering kehtestati Tallinna Linnavalitsuse 30.09.2025 korraldusega nr 927, millega nähakse ette Lepiku tee 18 kinnisasjale lasteasutuse (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkkool) ning kahe abihoone ehitamine. Tulenevalt lähteülesandest detailplaneeringuga ei arvestata, lähtutakse maaüksuse tükeldamise ja üksikelanute arendamise võimalusest.</p> <p>Eskiislahenduse joonis:</p>  <p>Allikas: Tallinna planeeringute register</p>

## 3. Turuülevaade

### 3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	<p>Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 0,3%. Majandus kasvas 2025. aasta III võrreldes eelmise aasta sama ajaga 0,9%. Jooksevhindades moodustas SKP kolmandas kvartalis 10,5 miljardit eurot. Majanduskasv jätkus eelmise kvartali tempos. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 19.12.2025) prognoositakse 2025. aastal majanduskasvuks 0,7%, 2026. aastal 3,6% ja 2027. aastal 2,8%.</p>
SKP kasv Eestis	
	
<p>2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 19.12.2025)</p> <p>Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>	
THI	<p>Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aastal 2023. aasta keskmisega võrreldes 3,5%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2024. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis moodustasid kokku kogutõusust 23,7%. Toidukaupadest kallinesid enim oliivõli (44%) ning mahlad ja siirupid (36,7%). Samas odavnesid märgatavalt suhkur (18%) ja värske köögivilja (11,6%). Bensiin oli 2,7% ja diislikütus 4,4% odavam. Tarbijahinnaindeks langes 2025. aasta novembris võrreldes oktoobriga 0,2% ning tõusis mulluse novembriga võrreldes 4,9%. Eelmise aasta novembriga võrreldes olid kaubad 2,9% ja teenused 7,9% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 23.09.2025) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2025. aastal 5,3%, 2026. aastal 3,1% ja 2027. aastal 2,3%.</p>

Tarbijahinnaindeks Eestis



2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 23.09.2025)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

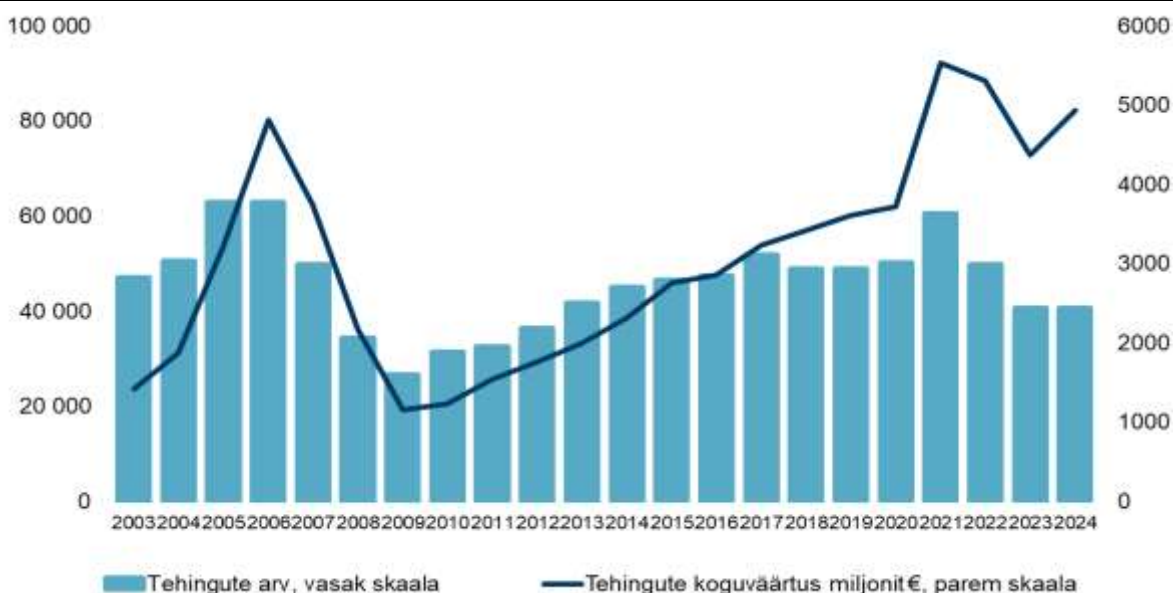
2024. aastal oli töötuse määr 7,6%, tööhõive määr 68,9% ja tööjõus osalemise määr 74,6%. Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aasta III kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 69,7% ja tööjõus osalemise määr 75,1%. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 23.09.2025) kohaselt on töötuse määr 2025. aastal 7,8%, 2026. aastal 7,2% ning 2027. aastal 6,4%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

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

## Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

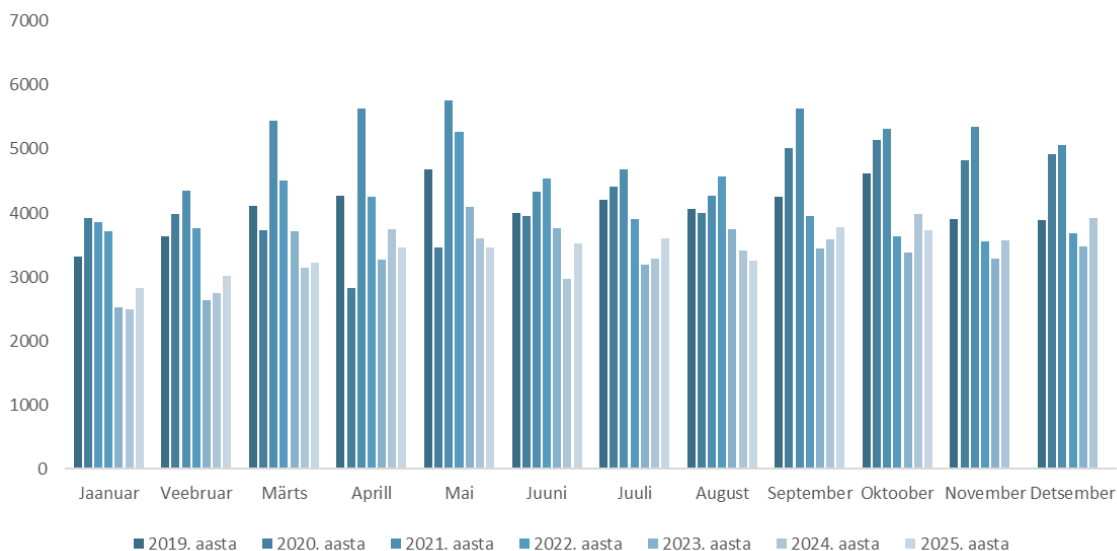


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu  
aktiivsus ja  
maht

Viimaste kuude euribori langus on mõnevõrra tehinguaktiivsust kasvatanud ning võrreldes aastataguse ajaga on alates 2024. aasta septembrist kinnisvaratehingute arv olnud võrreldes aastataguse ajaga suurem. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. 2023. aastal tehti ca 20% vähem tehinguid kui 2022. aastal (kokku 40 580 tehingut), mille koguväärtus oli ca 17% madalam kui 2022. aastal (4,4 miljardit €). Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal. 2024. aastal toimunud tehingute arv oli samal tasemel, mis 2023. aastal, samas tehingute koguväärtus kasvas 13%. 2025. aasta esimesel kümnel kuul toimus 2% võrra rohkem tehinguid kui 2024. aasta samal perioodil, kuid vähem võrreldes 2019. – 2023. aasta sama perioodiga.

## Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

## Laenuturg

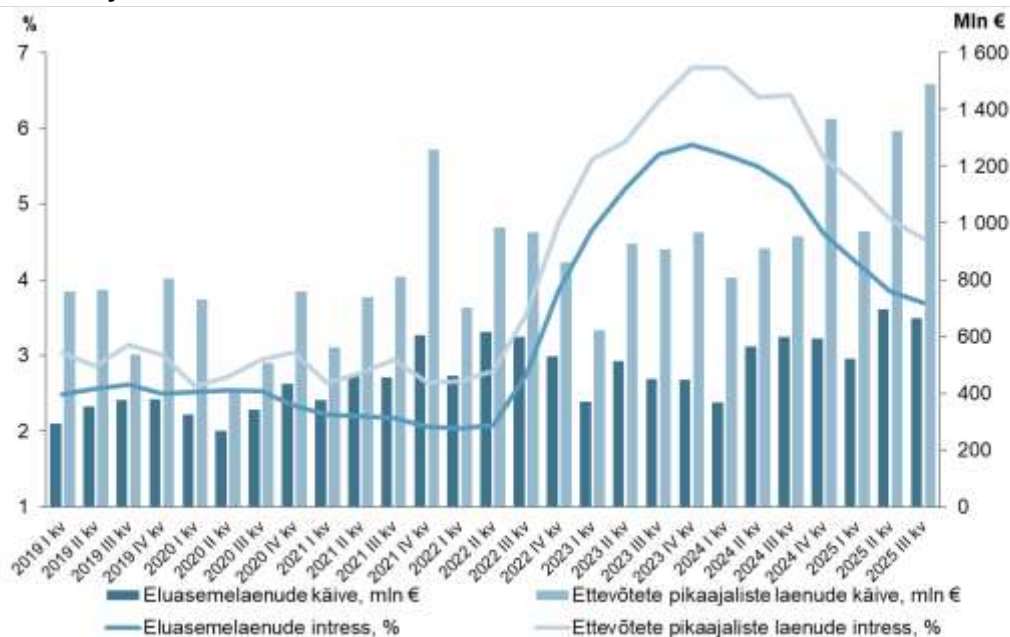
Eluaseme-  
laenud ja  
pikaajalised  
laenud  
ettevõtetele

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 on 2025. aastal olnud 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. Eluaseme laenude intressimäär oli 2025. aasta III kvartalis 3,7% ja ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär 4,54%.



## Laenude käive ja intress

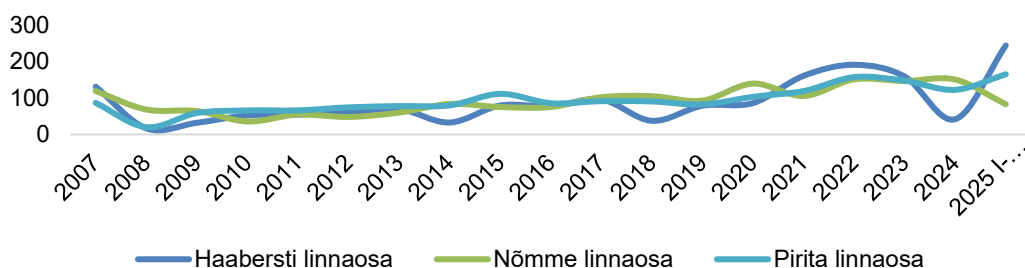


Allikas: Eesti Pank

## 3.2. Tallinna ning lähiümbruse elamumaaturg

Viimaste aastate areng	
Areng ja hetkeseis	2024. aasta tehinguaktiivsus ületas nii 2022. kui 2023. aasta taset, kuid samal ajal elamute ja elamumaa hinnad pisut langesid. 2025. aasta I-III kv näitas küll mõningast hinnatõusu, kuid sellest ei saa järeldada, et hinnad on taas tõusutrendil.
Elamumaa turg Tallinnas	
Hinnatasemete muutus	Alates 2020. aasta lõpust hakkasid hinnad kiiresti tõusma, saavutades 2022. aastal haripunkti 177 €/m <sup>2</sup> . 2024. aastal oli Tallinnas hoonestamata elamumaa mediaanhind 131 €/m <sup>2</sup> , mis võrreldes 2023. ning 2022. aastaga oli vastavalt 23% ja 26% madalam. Samas 2025. aasta I-III kvartalis oli mediaanhind kerkinud tasemeni 209 €/m <sup>2</sup> .

## Hoonestamata elumumaa mediaanhinnad



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa- ja Ruumiamet

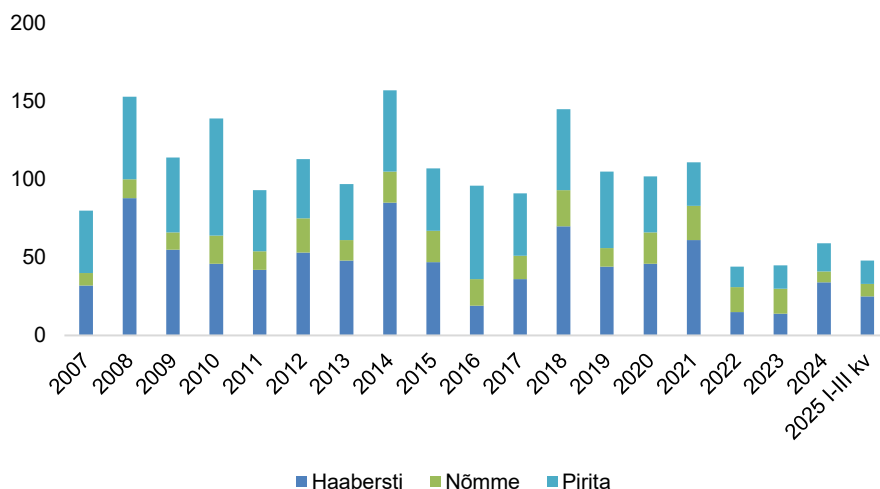
## Hinnatasemed

Hoonestamata üksikelumukruntide tehinguhinnad Nõmmel jäävad valdavalt vahemikku 130 – 180 €/m<sup>2</sup>, Haaberstis ja Pirital 150 – 200 €/m<sup>2</sup>. Üksikuid tehinguid on toimunud kõikjal ka ülalpool esitatud hinnavahemikke. Statistilised näitajad on madala tehinguaktiivsuse juures oluliselt mõjutatud juhuslikkusest. Praeguses olukorras pakkumiste ja toimunud tehingute hulka kõrvutades võib nentida, et väikeelamumaa likviidsus on kõigele vaatamata üsna kõrge, sest nii pakkumine kui nõudlus on piiratud. Üldjuhul sõltuvad kruntide hinnad asukoha atraktiivsusest nii mikro- kui makrotasandil. Kõrgema hinnaga ollakse nõus ostma metsa- või pargialadega piirnevaid ja veekogude läheduses olevaid kinnistuid.

## Turu aktiivsus

2024. aastal toimus Tallinnas 84 hoonestamata elumumaa tehingut, mis on võrreldes viimaste aastatega pisut tõusnud. 2025. aasta I-III kvartalis toimus 48 hoonestamata elumumaa tehingut. Vaadeldaval perioodil (2007- 2025) on turg olnud suhteliselt stabiilne ning suuri erinevusi ei ole esinenud.

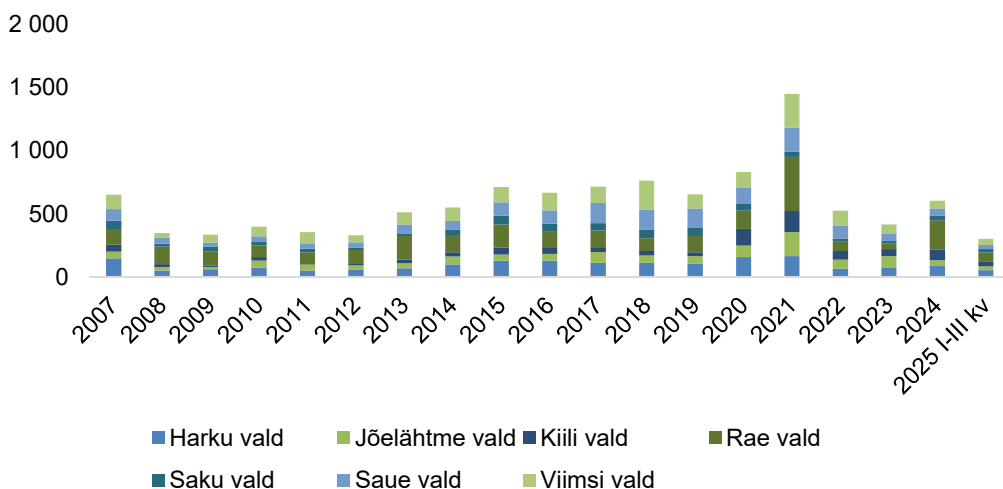
## Hoonestamata elumumaa tehingute arv



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa- ja Ruumiamet

Piirkondlikud iseärasused	Enamik Tallinna hoonestamata elamumaa tehingutest toimub Haabersti, Nõmme ja Pirita linnaosades, kuna seal on enim varasemast arendustegevusest puutumata alasid. Kristiines ja muudes sarnastes piirkondades, mis on väljakujunenud hoonestusega, on tehinguid vähem. Paljud pakkumisel olevad krundid on hoonestatud halvas seisukorras elamutega, mille renoveerimine arvestades maa hinda ei ole otstarbekas. Sellistel kinnistutel on eelkõige arenduspotentsiaal, kuid olemasoleva hoonestuse tõttu ei jõua nende hinnad maaturu statistikasse.
<b>Elamumaa turg Tallinna lähipiirkondades<sup>1</sup></b>	
Linnalähedased piirkonnad	Tallinna lähimavalitsuste hoonestamata piirkondade vastu kasvas huvi kiire hinnatõusu perioodil 2000-ndate aastate alguses, kui krundi ostmise Tallinnas muutus paljudele üle jõu käivaks, samuti oli see seotud ootusega suurema privaatsuse osas. Hinnatõus jõudis Tallinna lähivaldadesse mõningase viitega ning jätkus ka siis, kui Tallinnas hinnad langesid. Selle protsessi seiskas nõudluse järsk langus, mis omakorda oli suuresti seotud laenu kättesaadavuse vähenemisega. Likviidsus vähenes esimesena just suuremate maaüksuste osas.
Turu aktiivsus	2024. aastal toimus Harjumaal (v.a Tallinn) 781 müügitehingut. Enim tehinguid toimus Rae vallas (230 tehingut), kus oli ka üks suur komplekstehing, mille käigus müüdi korraga 148 hoonestamata elamumaa kinnistut. 2021. aastal müüdi Harjumaal (v.a Tallinn) kokku ligikaudu 2 000 elamumaa krunti, mis ületas esmakordselt varasemat tippu 2006. aastast. Lisaks üldisele tehingute arvu tõusule mõjutasid tõusu ka Rae valla kaks suur komplekstehingut, mis moodustasid kogu Harju maakonna (v.a Tallinn) tehingute arvust 17%. 2022. aastal langes tehingute hulk võrreldes 2021. aastaga 57%. 2023. aasta oli samuti tagasihoidlik ning madal aktiivsus on jätkunud ka 2024. aastal ja 2025. aastal.

### Elamumaa müügitehingute arv

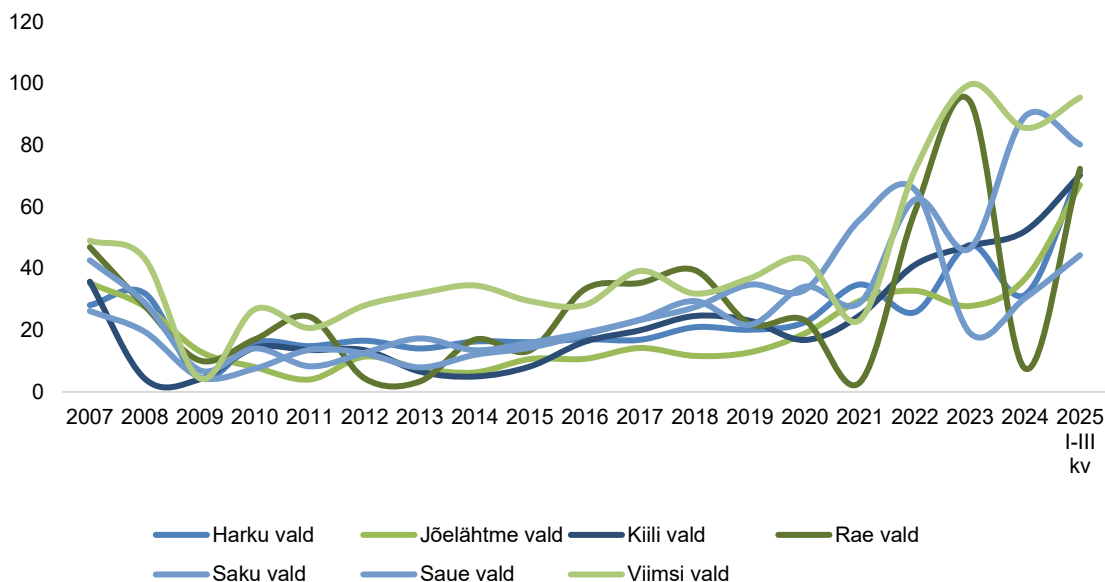


Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa- ja Ruumiamet

<sup>1</sup> Saue valda on võrreldavuse tagamiseks vaadeldud kogu perioodi jooksul selle praegustes piirides, st hõlmates ka endisi Kernu ja Nissi valda ning Saue linna.

Hinnatasemete muutus	2025. aastal (I- III kv) tõusis mediaanhind võrreldes eelmise aastaga Harku, Jõelähtme, Saue ja Viimsi vallas, muudes vaadeldavates valdades hinnad langesid.
----------------------	---

## Elamumaa mediaanhinnad



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa- ja Ruumiamet

Keskmsed hinnatasemed	Hoonestamata elamukruntide tehinguhinnad linnalähedastes piirkondades algavad tasemest 5 – 10 €/m <sup>2</sup> . Maa hind sõltub piirkonna taristust ja asukohast mikrotasandil. Vähem atraktiivsete elamukruntide keskmised tehinguhinnad on valdavalt vahemikus 10 – 20 €/m <sup>2</sup> , atraktiivsed elamukrundid on vahemikus 20 – 80 €/m <sup>2</sup> . Endiselt on kõrgemalt väärtustatud Viimsi valla elamumaa, kus hinnatasemed jäävad valdavalt vahemikku 80 – 120 €/m <sup>2</sup> . Harjumaa valdade keskmine elamumaa krundi suurus on viimastel aastatel olnud 2 000 - 4 000 m <sup>2</sup> . Tallinna lähiümbruse valdadest kõige väiksemad on Viimsi valla elamumaa krundid. Harjumaa valdade kruntide tervikhinnad jäävad olenevalt asukohast valdavalt vahemikku 70 000- 150 000 €. Kõrgemalt hinnatud krundid paiknevad Tallinna lähinaabruses ning mere läheduses.
Proгноос	2026. aastal on oodata eelnevatele aastatele omast mõõdukat tehinguaktiivsust ja hindade püsimist 2025. aasta tasemel või väikest hinnakasvu.
Hinnaerinevus kruntide ja suuremate arendusalade vahel	Võrreldes kruntidega on suuremate arendusalade hinnad kuni kaks korda madalamad. See on tingitud nii hulgiallahindlusest kui ka asjaolust, et suuremate arendusalade puhul on osa maast vajalik tänavate virgestusalade jms tarvis. Lisaks tuleb arvestada arenduskulude ja ajafaktoriga, sest arendus nõuab aega.

**Tallinna Pirita ja Nõmme linnaosa ning Viimsi valla hoonestamata elamumaa tehingud 2023– 2025<sup>2</sup>**

	Küla/ alevik	Kuupäev	Tehingu- hind, €	Käibe- maks	Pind- ala, m <sup>2</sup>	Hind, €/m <sup>2</sup>	Sihtots- tarve <sup>3</sup>	Kommentaar
1	Viimsi vald, Metsakasti küla	27.07.2023	462 000	Jah	5 625	68,4	E	4 kõrvuti paiknevat krunti
2	Tallinn, Pirita linnaosa	06.09.2024	205 500	Ei	1 748	117,6	E	
3	Viimsi vald, Pringi küla	04.10.2024	680 000	Jah	6 678	101,8	E	Pärast tehingut tükeldatud kaheks
4	Tallinn, Pirita linnaosa	28.08.2025	233 400	Ei	1 513	154,3	E	
5	Viimsi vald, Pringi küla	16.10.2025	347 200	Jah	3 318	104,6	E	
6	Tallinn, Nõmme linnaosa	23.05.2025	750 000	Ei	16 793	44,7	E	4 elamukrunti, lisaks üldkasutatav maa (kaitseala), transpordimaa (juurdepääsutee ehituseks vajalik maa) ja tootmismaa (väike alajaama krunt)-viimased 3 maaüksust moodustavad 50% pindalast
7	Tallinn, Pirita linnaosa	22.07.2025	250 000	Ei	1 519	164,6	E	
8	Tallinn, Pirita linnaosa	07.02.2025	286 700	Jah	1 200	238,9	E	
9	Tallinn, Pirita linnaosa	07.02.2025	286 700	Jah	1 219	235,2	E	
10	Tallinn, Pirita linnaosa	28.02.2025	254 065	Jah	1 563	162,6	E	
11	Tallinn, Pirita linnaosa	16.12.2025	1 426 000	Jah	14 054	101,7	E	Võlaõiguslik tehing 2021
12	Tallinn, Pirita linnaosa	06.02.2025	749 000	Jah	4 595	163,0	E	Hooldekodu ehitamise võimalus

**Tallinna Pirita linnaosa hoonestamata elamumaa müügipakkumised**

Address	Sihtotstarve	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €	Hind €/m <sup>2</sup>	Kommentaar
Pirita linnaosa, Lepiku	Maatulundus-maa	58 181	3 000 000	52	DP algatatud
Pirita linnaosa, Käokäpa tee 4	Elamumaa	1 589	312 000	196	DP kehtestatud, elektriühendus, kanalisatsioon
Pirita linnaosa, Rahvakoolitee 30	Elamumaa	1 210	235 000	194	DP kehtestatud, tehnovõrgud krundi piiril

<sup>2</sup> Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata elamumaa tehingud Tallinna Pirita ja Nõmme linnaosades ning Viimsi vallas. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturtehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturtehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas.

<sup>3</sup> E- elamumaa

Pirita linnaosa, Lepiku, Lepiku tee 28b	Elamumaa	1 801	360 000	200	DP kehtestamisel, elektriühendus, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon
Allikas: kv.ee					

### 3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Lähtudes kasutusest elamumaana on lõppkasutajaks eelkõige arendajad
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Lõppkasutajaks on suuremad ja keskmise suurusega arendajad, kes on võimelised tegelema kuni kümnest üksikelamukrundist koosneva ala arendusega
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tegemist on atraktiivse asukohaga, vastab turusegmendi nõuetele
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Kuna tegemist on arendusalaga, siis hulka ei ole võimalik täpsemalt määratleda
Konkureeriv pakkumine	Samas piirkonnas (Lepiku asum) on pakkumisel üks suurem arendusala (vt 3.2.) hinnaga 3 000 000 € ehk ca 52 €/m <sup>2</sup>
Müügiperiood (likviidsus)	Likviidsus on keskmine, eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus on eelkõige maatulunduslik (metsamaa), kuid samas võib alternatiivse kasutusena käsitleda ka DP-s ette nähtud kasutust lasteasutuse arenduse eesmärgil



## 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)

Katastri sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Kõlvikuliselt on katastri andmetel valdavaks metsamaa, vähesel määral on muud maad ja õuemaad. Enamik maaüksusest on kaetud metsaga. Juurdepääs kinnisasjale on Lepiku teelt, mis on munitsipaaltee, samuti paikneb hinnatavast kinnisasjast põhja suunas Sirptiiva tn T2 munitsipaalomandis transpordimaa üksus, kus tee rajatisena puudub, kuid mida on võimalik tee rajamiseks kasutada.

Maatüki suurus on 18 239 m<sup>2</sup>.

Tallinna Linnavalikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Lepiku tee 18 kinnisasi osaliselt üldkasutatavate ehitiste juhtotstarbega alal, mis on kavandatud üldkasutatavate haridus-, teadus-, sotsiaaltoetuste ja muu taolisega seonduvatele asutustele ja ettevõtetele, ning osaliselt hoiu- ja kaitsemetsa juhtotstarbega alal.

Lepiku tn 18 kinnistu detailplaneering kehtestati Tallinna Linnavalitsuse 30.09.2025 korraldusega nr 927, millega nähakse ette Lepiku tee 18 kinnisasjale lasteasutuse (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool) ning kahe abihoone ehitamine.

Hindamise eesmärgist tulenevalt tuleb eirata nii olemasolevat kui planeeringutega ette nähtud kasutust ning lähtuda uute planeeringute kehtestamise võimalusest. Hindamise eesmärgiks on väärtuse leidmine puhuks, kui maa mõne järgmise tehinguga võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega. Kui seda tehtaks, ilmselt kaasneks sellega sihtotstarbe muutmine maa potentsiaali turu kontekstis silmas pidades. Piirkonnas domineerib elamumaa. Lähtuvalt parima kasutuse definitisioonist lähtutakse hindamisel elamumaa kasutusest. Kuna valdavalt on piirkonnas tegemist üksikelamutega, siis lähtutakse sellest kasutusest.

### 4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks 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. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Analüüsitud on 2024.- 2025. aastal toimunud elamuehitusliku potentsiaaliga maa tehinguid Pirita linnaosas ja Viimsi vallas. Võrdlustehinguteks on valitud punktis 3.2. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud. Tehingute valikul on lähtutud eelkõige asukohast ja maaüksus(t)e pindalast.					
	<b>Asukoht</b>	<b>Kuupäev</b>	<b>Hind, €</b>	<b>Hind, €/m<sup>2</sup></b>	<b>Pindala, m<sup>2</sup></b>	<b>Käibemaksu sisaldumine hinnas</b>
	Viimsi vald, Pringi küla	04.10.2024	680 000	83,5	6 678	Jah
	Tallinn, Nõmme linnaosa	23.05.2025	750 000	44,7	16 793	Ei
	Viimsi vald, Metsakasti küla	27.07.2023	462 000	68,4	5 625	Jah
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m <sup>2</sup> ). Ühikuhinnast on lähtutud, kuna kõigi võrreldavate varade pindala on hinnatavaga võrreldes oluliselt erinev.					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus juuli 2023 – oktoober 2025. Silmas pidades maaturul toimunud hinnamuutust on 2023. aasta tehinguhinda ajaldatud 10%.					
Võrdluselementide valik ja kohandamine	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parema makroasukoha eest ollakse nõus enam maksuma. Oluline on eelkõige kaugus suurematest linnadest ja linna (või muu asula) enda suurus. Suuremateks kohandusteks on siiski põhjust harva, sest tavaliselt on võimalik kohandamisel kasutada samas või vähemalt sarnases makroasukohas paiknevaid varasid.</li> </ul> </li> <li>• Mikroasukoht ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parema asukoha ja juurdepääsutee eest ollakse nõus enam maksuma. Enamjaolt eelistatakse väljakujunenud asustusega piirkondi, mis tavaliselt annavad eelise olemasoleva taristu näol. Samas loodusliku või poollooduslike ala läheduses on eeliseks võrreldes olukorraga, kui see puudub. Metsasemad piirkonnad on eelistatud lagedatele aladele. Oluline on juurdepääs avalikult teelt või selle puudumisel vajalike asjaõiguslike lepingute olemasolu.</li> </ul> </li> </ul>					

Võrdluselementide valik ja kohandamine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maatüki suurus, m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on üldjuhul madalam kui väiksematel. Mastaabiefekti ulatus võib olla suur, kuid nn toormaad silmas pidades on selle tähtsus pigem piiratud, sest DP-ga enamjaolt maaüksus jagatakse väiksemateks osadeks ning omad eelised on nii suurematel kui väiksematel projektidel. Lisaks tuleb suuremate maatükkide puhul arvestada, et koos tükeldamisega kruntideks on osa maast vajalik tänavate, virgestusalade jms tarvis.</li> </ul> </li> <li>Kõlvikuline koosseis ja seisukord <ul style="list-style-type: none"> <li>Metsamaa on eelistatud lagedatele aladele. Tihtipeale on oluline ka see, kas arendus eeldab lammutamist, koristamist, pinnasetoid jms.</li> </ul> </li> <li>Sihtotstarve ja planeering <ul style="list-style-type: none"> <li>Ehitusliku potentsiaali kontekstis on olemasolev sihtotstarve vähem oluline võrreldes ÜP-s ja eriti DP-s ette nähtud sihtotstarbega. DP puudumine võib mõjutada tavapäraselt kinnistu väärtust kuni 30%. Samas tuleb arvestada, et DP olemasolu ei ole kõikjal arendustegevuseks vajalik ja seeläbi või esineda olukordi, mil arendustegevus on ka ilma detailplaneeringu olemasoluta suhteliselt lihtne.</li> </ul> </li> <li>Tehnovõrgud <ul style="list-style-type: none"> <li>Tehnovõrkude puudumine võib langetada hinnatava vara väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Samas mõju ei pruugi olla üheselt kulupõhine. Nn toormaa puhul on oluline eelkõige see, kui kaugel olemasolevad ja liitumist võimaldavad tehnovõrgud paiknevad. Suhteliselt madala toormaa väärtuse puhul võib aga tehnovõrkude rajamine olla isegi kordades kulukam võrreldes toormaa hinnaga.</li> </ul> </li> <li>Kuju ja reljeef <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist avaldab kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Tavaliselt on eelistatud tasane reljeef, kuid enamjaolt on reljeefil negatiivne mõju siiski suurte kõrguste vahe korral, mida Eesti oludes esineb väga harva.</li> </ul> </li> <li>Kitsendused <ul style="list-style-type: none"> <li>Kitsenduste puhul mõjutavad väärtust tavaliselt need, mis otseselt piiravad ehitamise võimalust. Suurel osal kitsendustel otsene mõju väärtusele puudub.</li> </ul> </li> </ul>
--	---

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tallinn	Viimsi vald	Tallinn	Viimsi vald
	Pirita linnaosa	Pringi küla	Nõmme	Metsakasti küla
	Lepiku tee 18			
Tehinguhind, €		680 000	750 000	462 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		557 377	750 000	385 000
Tehinguhind, €/m <sup>2</sup>		83,46	44,66	68,44
Tehingu aeg		04.10.2024	23.05.2025	27.07.2023

Kohandus		0%	0%	10%
Ajaldatud tehinguhind, €		557 377	750 000	423 500
<b>Ajaldatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>		<b>83,46</b>	<b>44,66</b>	<b>75,29</b>
<b>Makroasukoht</b>	Lepiku asum, Tallinna kesklinn 10 km	Pringi küla, Tallinna kesklinn 14 km	Nõmme, Tallinna kesklinn 10 km	Metsakasti küla, Tallinna kesklinn 14 km
Kommentaar		Halvem, Tallinna kesklinnast kaugemal, vähem hinnatud	Sarnane, sama kaugel kesklinnast, sarnaselt hinnatud	Halvem, Tallinna kesklinnast kaugemal, vähem hinnatud
Kohandus		20%	0%	20%
<b>Mikroasukoht ja juurdepääs</b>	Elamupiirkond, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt	Elamupiirkond, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt	Elamupiirkond, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt	Elamupiirkond, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Maatüki suurus, m<sup>2</sup></b>	18 239	6 678	16 793	5 625
Kommentaar		Väiksem	Sarnane	Väiksem
Kohandus		-30%	0%	-30%
<b>Kõlvikuline koosseis ja seisukord</b>	Metsaala	Metsaala	Metsaala	Lage ala
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Halvem
Kohandus		0%	0%	20%
<b>Sihtotstarve ja planeering</b>	Vastavalt lähteülesandele lähtutakse sellest, et tegemist on elamumaaga, samas DP puudub	Elamumaa, DP kehtestatud 2022, üksikelanute ehitamise õigus, ca 3000 m <sup>2</sup> suurused krundid	Valdavalt elamumaa, kuid 50% on muude sihtotstarvete maad, DP kehtestatud 2003, üksikelanute ehitamise õigus, elamukrundid 1 680- 2 334 m <sup>2</sup> suurused krundid	Elamumaa, DP kehtestatud 2013, üksikelanute ehitamise õigus
Kommentaar		Sarnane, DP kehtestatud (-20%), kuid samas palju suuremad krundid, ca 3 000 m <sup>2</sup> (20%)	Halvem, DP kehtestatud, kuid väga vana (-10%), kuid pisut suuremad krundid (10%), samas ka 50% nn lisamaad, mis alandab m <sup>2</sup> hinnataset (20%)	Parem, DP kehtestatud, hinnatava maaüksusega sarnase suuruse krundid
Kohandus		0%	20%	-20%
<b>Tehnovõrgud</b>	Ampripõhise liitumise võimalus, muud tehnovõrgud puuduvad	Elektriliitumine, tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni-süsteem	Ampripõhise liitumise võimalus, muud tehnovõrgud puuduvad	Elektriliitumine, tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni-süsteem
Kommentaar		Parem	Sarnane	Parem

Kohandus		-10%	0%	-10%
<b>Kuju ja reljeef</b>	Trapetsilaadse põhiplaaniga, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef	Ristkülikulaadse põhiplaaniga, pärast tehingut tükeldatud kaheks, tasane reljeef	4 kõrvuti paiknevat elamukrunti, lisaks kokku ca 50% ulatuses tervikust transpordimaa, üldkasutatav maa ja tootmismaa (väike alajaama krunt), elamukrundid ebakorrapärase kujuga, pisut välja venitatud, tasane reljeef	4 kõrvuti paiknevat krunti, trapetsilaadsed, üks väikese eenduva osaga, aga üldiselt kõik kompaktsed, kõigil tasane reljeef
Kommentaar		Sarnane	Halvem, elamukruntide ebakorrapärane väljavenitatud kuju	Sarnane
Kohandus		0%	10%	0%
<b>Kitsendused</b>	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad	Üldkasutatava maa üksus paikneb kaitseala piiranguvööndis, kuid selle mõjuga on sihtotstarbe ja planeeringu kohanduses arvestatud	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		-20%	30%	-20%
Summaarne kohandus, €/m <sup>2</sup>		-16,69	13,40	-15,06
<b>Kohandatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>		<b>66,77</b>	<b>58,06</b>	<b>60,23</b>
Kohanduste absoluutväärtuste summa		60%	30%	110%
Kaalud		0,35	0,45	0,20
<b>Turuväärtus, €/m<sup>2</sup></b>	<b>61,54</b>	23,37	26,13	12,05
<b>Kinnisasja maa turuväärtus, €</b>	<b>1 122 428</b>			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal.

Hinnatava kinnisasja turuväärtus on:

$$18\,239\text{ m}^2 \times 61,54\text{ €/m}^2 = 1\,122\,428\text{ € ehk ümardatult }1\,122\,000\text{ €}$$

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

---

Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta.



## Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja põhjaosast



Vaade kinnisasja põhjaosast



## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 23096301  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78402:205:0153	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Lepiku tee 18.	18239 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 02.05.2024.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	22.03.2007 avalduse alusel sisse kantud 31.05.2007.	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; kasutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 79 <sup>10</sup> alusel 29.03.2017	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ  
Nimi: Aivar Tomson  
Kuupäev: 08.12.2025 11:33:41  
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