

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 5483431)

Aadress: Veevõtu, Triigi küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond

Ekspert hinnang nr: 2504-10414-01/AT

Väärtuse kuupäev: 11.04.2025

Hindamisaruande
kuupäev: 12.05.2025

Tellijä: Riigimetsa Majandamise Keskus

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	4
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise eeldused	4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	4
1.4. Vastuolud algandmetes	5
2. Hinnatava vara kirjeldus	6
2.1. Asukoht	6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	7
2.3. Maakasutus	9
3. Turuülevaade	11
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	11
3.2. Väike-Maarja valla hoonestamata maa turg	15
3.3. Turustatavuse analüüs	18
4. Turuväärtuse hindamine	19
4.1. Parim kasutus	19
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	19
4.3. Hindamine võrdlusmeetodil eeldusel, et hoonestamine on võimalik	20
4.4. Hariliku väärtuse leidmine	24
Lisa 1. Fotod	25
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	26
Lisa 3. Kitsenduste kaart	27
Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	29

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 5483431)
Aadress	Veevõtu, Triigi küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	92703:001:0219
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	4 584 m ²
Sihotstarve	Tootmismaa 100%
Üldplaneering	Väike-Maarja Vallavolikogu 27. märtsi otsusega 2024 nr 80 kehtestatud Väike-Maarja valla üldplaneeringu kohaselt hinnatavale maaüksusele maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole.
Detailplaneering	Hindajale teadaolevalt puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine otsustuskorras Väike-Maarja vallale
Ülevaatuse kuupäev	11.04.2025
Väärtuse kuupäev	11.04.2025
Hindamisaruande kuupäev	12.05.2025
Tellija	Riigimetsa Majandamise Keskus
Tellimusleping	Tellimus e-maili teel 31.03.2025
Hindamise eeldused	Hindamisel on eeldatud, et maaüksusele istutatud puudel ei ole dendroloogilist väärtust ja sellest tulenevalt on puid käsitletud tavapärase kõrghaljastusena, samuti ei ole eraldi arvesse võetud maaüksusel paikneva kaevu väärtust
Hinnang likviidsusele	Eeldatav müügiperiood ei ole määratletav, kuna tegemist ei ole turul vabalt kaubeldava varaga
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Vastavalt tellijalt saadud andmetele on suurkaev registrikoodiga PRK0003614 registreeritud Veka registris, kuid see on leitav eksitaval kombel muu katastriüksuse alt; kaevu ehitisregistri kood on 220676700; kaevust tuleneva veehaarde sanitaarkaitsealal paiknemise kohta Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduses andmed puuduvad (vt ka 2.2. ja 2.3.). Muudes algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Veevõtu, Triigi küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 5483431) harilik väärtus on väärtuse kuupäeval 6 600 (kuus tuhat kuussada) € .	

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 Veevõtu, Triigi küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 5483431). Töö eesmärgiks on hariliku väärtuse hindamine, et selle alusel riigivara võõrandada otsustuskorras Väike-Maarja vallale.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (asjakohased viited on esitatud läbivalt) 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 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)

Eseme **harilik väärtus** on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). (TSÜS)

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

1.2. Hindamise eeldused

Hindamisel on eeldatud, et maaüksusele istutatud puudel ei ole dendroloogilist väärtust ja sellest tulenevalt on puid käsitletud tavapärase kõrghaljastusena, samuti ei ole eraldi arvesse võetud maaüksusel paikneva kaevu väärtust.

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

Hindamisel on eeldatud, et maaüksusele istutatud puudel ei ole dendroloogilist väärtust ja sellest tulenevalt on puid käsitletud tavapärase kõrghaljastusena, samuti ei ole eraldi arvesse võetud maaüksusel paikneva kaevu väärtust.

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 20.04.2025;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist ja tehinguandmete päringukeskkonnast 20.04.2025 ning tehingute andmebaasist 14.04.2025;
- Väike-Maarja valla kodulehelt 20.04.2025;
- kinnisvaraportaalist kv 20.04.2025
- Veka register 05.05.2025.

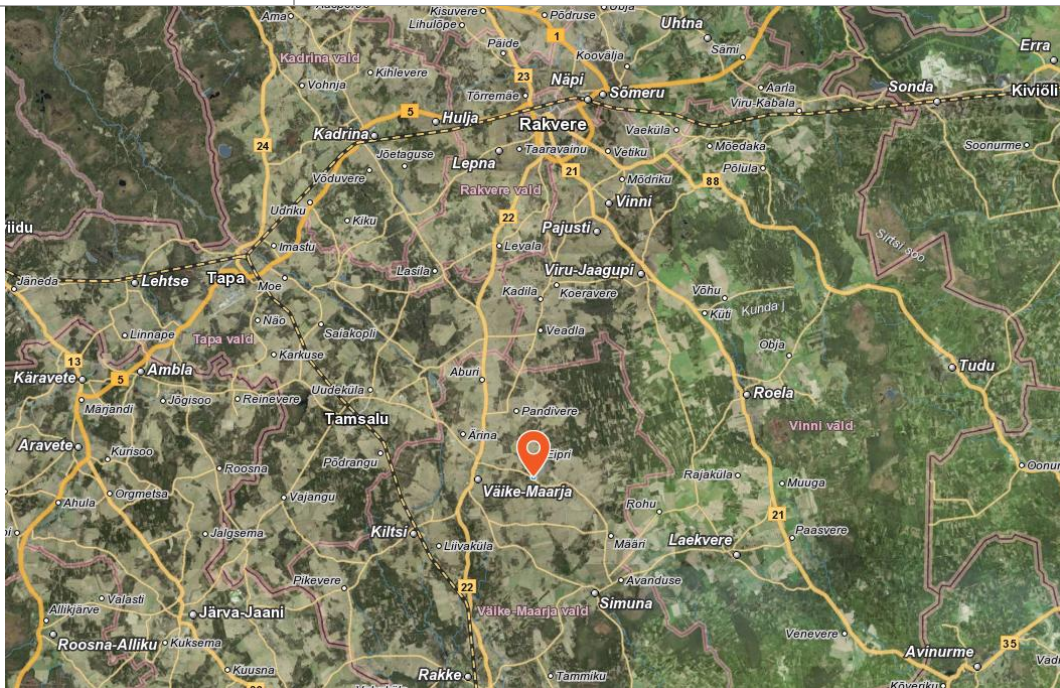
Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 11.04.2025. Ülevaatus hõlmas kinnisasja iseloomulikke osasid ja tehti juuresolijateta.

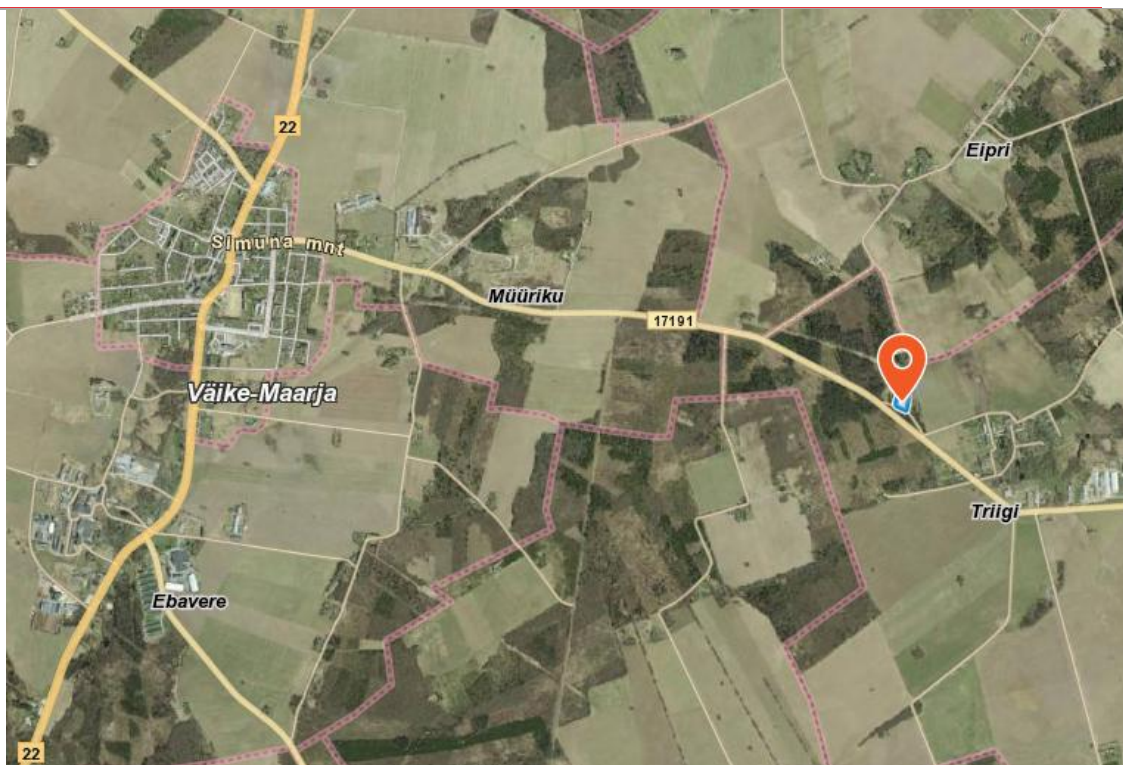
1.4. Vastuolud algandmetes

Vastavalt tellijalt saadud andmetele on puurkaev registrikoodiga PRK0003614 registreeritud Veka registris, kuid see on leitav eksitaval kombel muu katastriükuse alt; kaevu ehitisregistri kood on 220676700; kaevust tuleneva veehaarde sanitaarkaitsealal paiknemise kohta Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduses andmed puuduvad (vt ka 2.2. ja 2.3.). Muudes algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

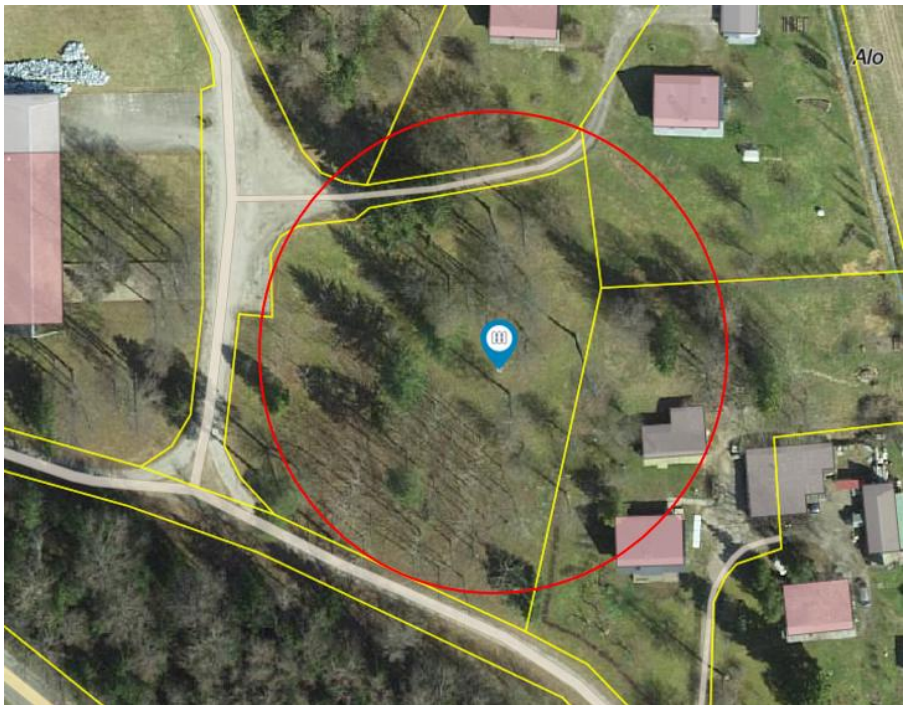
Aadress	
Maakond	Lääne-Viru maakond
Omavalitsus	Väike-Maarja vald
Asustusüksus	Triigi küla
Lähiaadress	Veevõtu
Makroasukoht	
Kirjeldus	Väike-Maarja valla põhjapoolses osas
Kaugus keskusest	Kaugus Rakverest ca 30 km ja Väike-Maarja alevikust ca 4,5 km
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Triigi küla keskosas endise metskonna keskuses, Triigi küla muust kompaktsemast asustusest ca 1 km Väike-Maarja (loode) suunas
Juurdepääs	Kõvakattega Eipri-Triigi ja Metskonna riigiteedelt
Kommunikatsioonid	Maaüksusel paikneb kaev, ampripõhise elektriliitumise võimalus



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

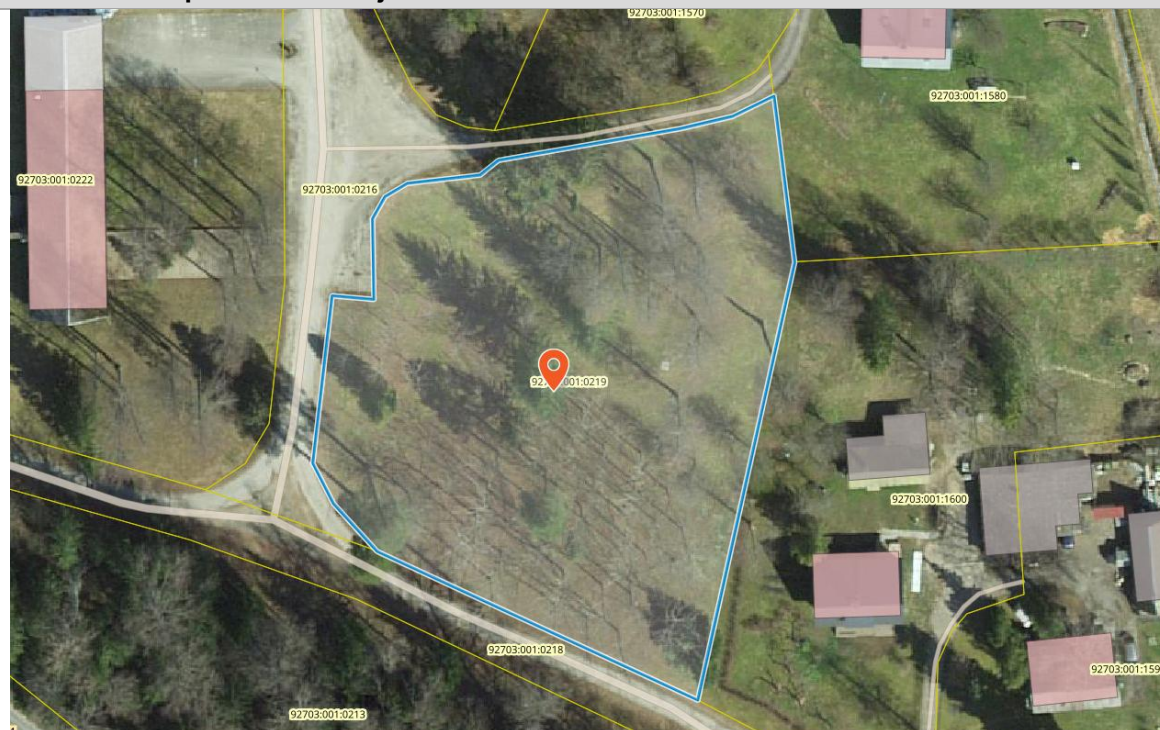
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	5483431
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Puuduvad

Kitsendused	<p>Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil (vt lisa 3) on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elektripaigaldise kaitsevööndid (maakaabelliinid); • kaitsmata põhjaveega ala; • nitraaditundlik ala. <p>Elektripaigaldise kaitsevööndid paiknevad valdavalt maaüksuse äärealal ja ei sega maakasutust. Kaitsmata põhjaveega ala ja nitraaditundlik ala on omased suuremale piirkonnale ning maakasutuse planeerimisel tuleb sellega arvestada. Kokkuvõttes võib öelda, et tegemist on piirkonnale omaste tavapäraste kitsendustega ja otsene mõju väärtusele puudub.</p> <p>Täiendavalt tuleb arvesse võtta hinnataval kinnisasjal paikneva kaevu olemasolu. Sellest tulenevalt paikneb valdav osa hinnatavast kinnisasjast veehaarde sanitaarkaitsealal, mis välistab kinnisasja hoonestamise.</p>  <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; veehaarde sanitaarkaitseala orienteeruv asukoht on piiritletud hindaja poolt punase joonega</p>
Hüpoteegid	Puuduvad

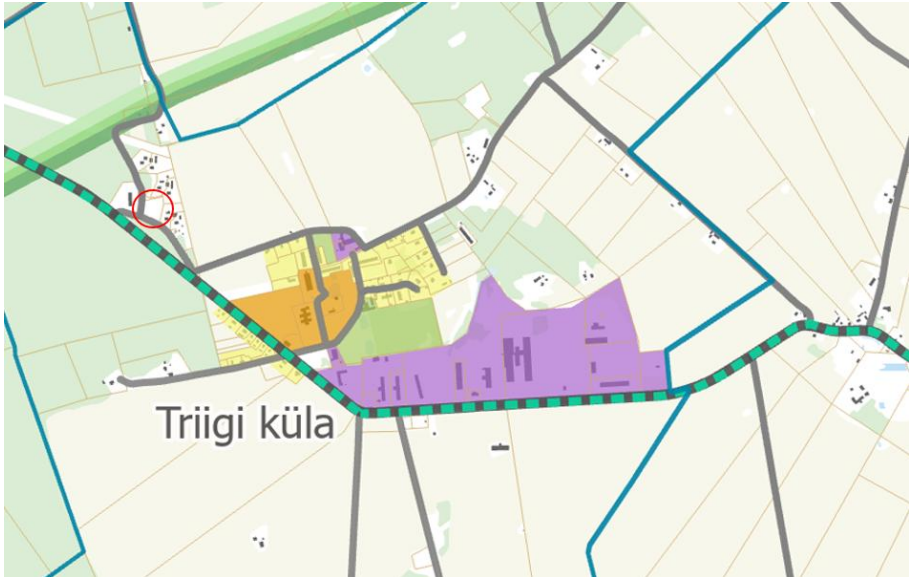
2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



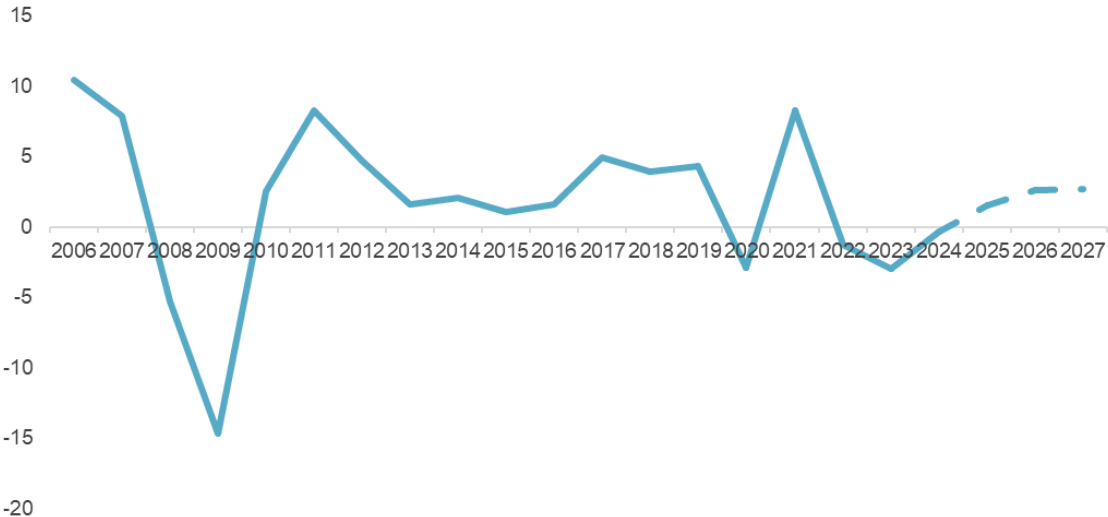
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

Aadress	Veevõtu, Triigi küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond
Katastritunnus	92703:001:0219
Pindala	4 584 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Kirjeldus	Ebakorrapärase kujuga, hulknurkne, kuid suurust arvestades kompaktne, reljeef tasane
Hoonestus	Puudub
Rajatis	Vastavalt tellijalt saadud andmetele on puurkaev registrikoodiga PRK0003614 registreeritud Veka registris, kuid see on leitav ekistaval kombel muu katastriükuse alt; kaevu ehitisregistri kood on 220676700; kaevust tuleneva veehaarde sanitaarkaitsealal paiknemise kohta Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduses andmed puuduvad (vt ka 2.2.).

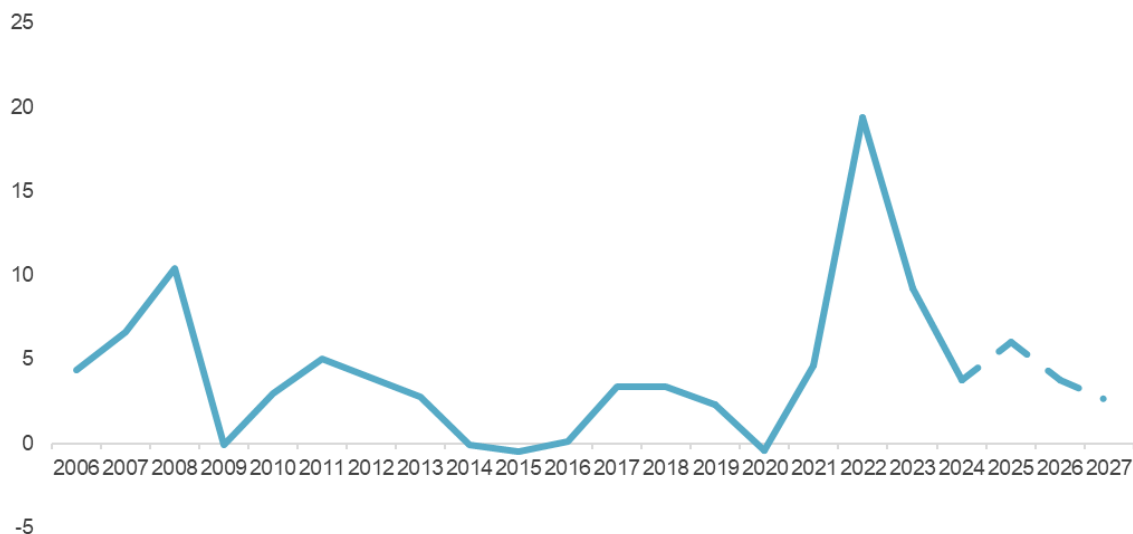
Üldplaneering	<p>Väike-Maarja Vallavolikogu 27. märtsi otsusega 2024 nr 80 kehtestatud Väike-Maarja valla üldplaneeringu kohaselt hinnatavale maaüksusele maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole.</p>  <p>Allikas: Väike-Maarja valla kodulehekülg, väljavõte üldplaneeringu maakasutuse jooniselt, hinnatav vara on punase sõõri sees</p>
Detailplaneering	Hindajale teadaolevalt puudub

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 0,3%. Majandus kasvas 2024. aasta IV kvartalis 1,2% 2023. aasta IV kvartaliga võrreldes, millega seoses lõppes 10 kvartalit kestnud majanduslangus. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 25.03.2025) prognoositakse 2025. aastal majanduskasvuks 1,5%, 2026. aastal 2,6% ja 2027. aastal 2,7%.
SKP kasv Eestis	
	
2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 25.03.2025) Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank	
THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2024. 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 märtsis võrreldes 2025. aasta veebruariga 0,5% ning tõusis võrreldes eelmise aasta märtsiga 4,4%. Võrreldes 2024. aasta märtsiga olid kaubad 2,1% ja teenused 8,1% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 25.03.2025) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2025. aastal 6,0%, 2026. aastal 3,8% ja 2027. aastal 2,5%.

Tarbijahinnaindeks Eestis



2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 25.03.2025)

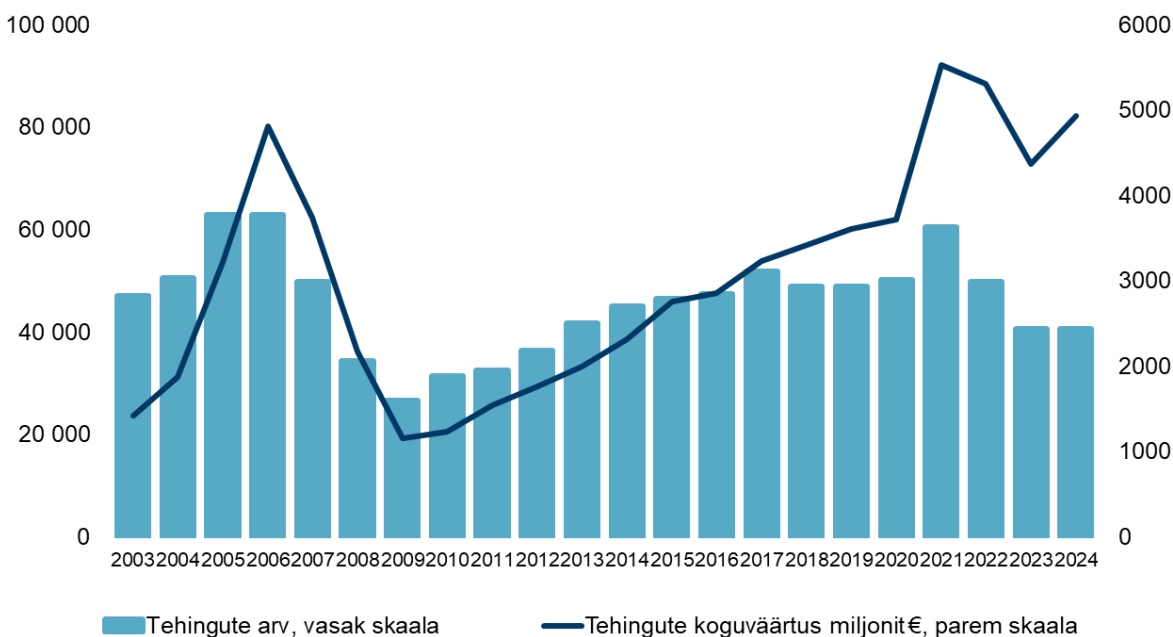
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

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. 2024. aasta IV kvartalis oli töötuse määr 7,4%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,0%. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 25.03.2025) kohaselt on töötuse määr 2025. aastal 7,6%, 2026. aastal 7,2% ning 2027. aastal 6,7%.
---------	--

Kinnisvaraturg

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

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

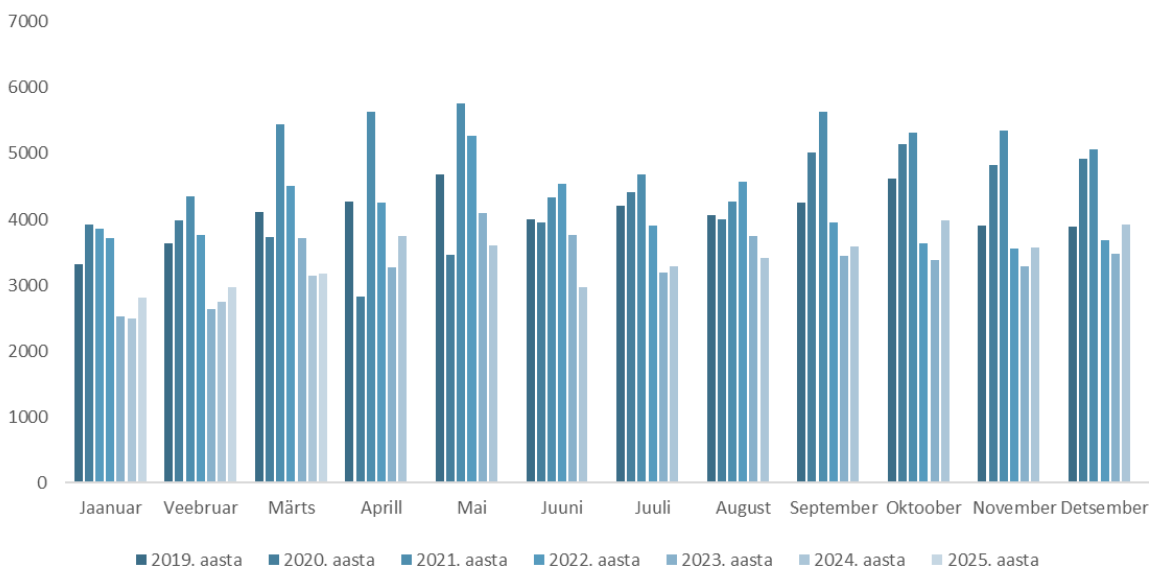


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

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 I kvartalis tõusis tehingute arv mõnevõrra võrreldes 2024. aasta I kvartaliga ning oli sarnasel tasemel võrreldes 2023. aasta I kvartaliga, kuid oli oluliselt madalam võrreldes 2019. – 2022. aastaga.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

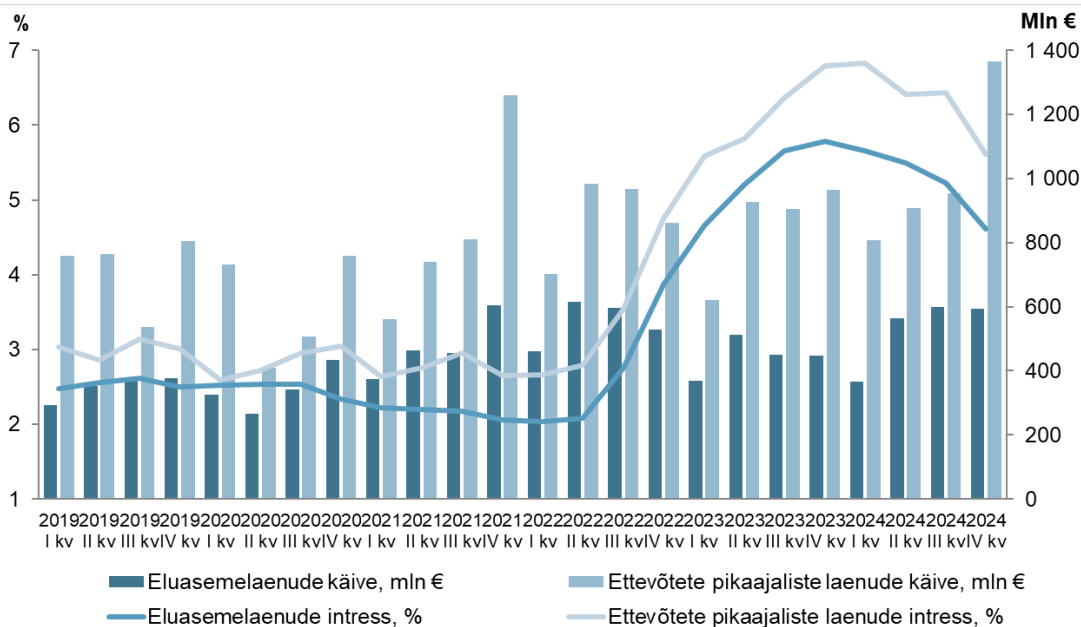
Laenu turg

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 tõusnud laenukäive, mis oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive on samuti 2024. a II kvartalist alates tõusma hakanud võrreldes 2024. a I kvartaliga. Kui eluasemelaenude käive on viimastel kvartalitel sarnasel tasemel olnud, siis ettevõtete laenude osas tõusis laenude käive 2024. aasta IV kvartalis viimase viie aasta kõrgeimale tasemele.

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 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, kuid intressid on jätkuvalt kõrged. Eluaseme laenude intressimäär oli 2024. a IV kvartalis 4,6% ja ettevõtete laenude intressimäär 5,61%.

Laenude käive ja intress

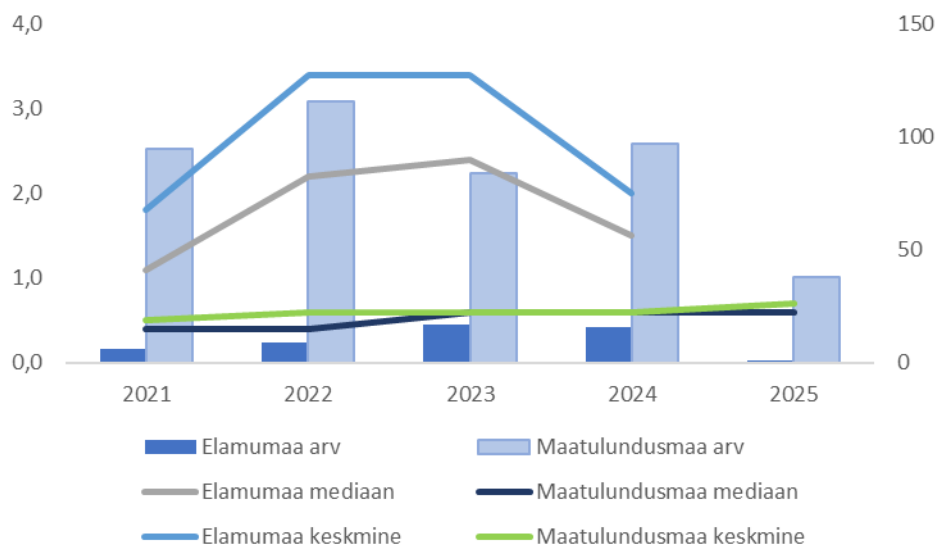


Allikas: Eesti Pank

3.2. Väike-Maarja valla hoonestamata maa turg

Üldist	<p>Väike-Maarja vald asub Lääne-Virumaa lõunaosas, Pandivere kõrgustikul ja Endla looduskaitseala kirdepiiril ning piirneb Vinni, Jõgeva, Järva ja Tapa vallaga. Valla suurus on 682,43 km² (68 243 ha), elanikke oli 1. jaanuar 2024 aasta seisuga 5586.</p> <p>Allikas: Väike-Maarja valla kodulehekülg</p>
Hoonestamata maa müügitehingud	<p>Väike-Maarja vallas on viimastel aastatel toimunud hulganisti hoonestamata maatulundusmaa tehinguid (aastatel 2021- 2024 suurusjärgus 100 tehingut iga-aastaselt). Seisuga 04.05.2025 oli 2025. aastal toimunud 38 hoonestamata maatulundusmaa tehingut. Hoonestamata elamumaa tehinguid on toimunud piiratud arvul, kuid siiski oluliselt enam võrreldes tootmis- ja ärimaa tehingutega. Tootmismaa tehinguid oli 2021. ja 2022. aastal kummalgi aastal 1, 2023. aastal 2, 2024. aastal 4 ja seisuga 04.05.2025 2025. aastal 1 tehing. Ainus ärimaa tehing vaadeldaval perioodil toimus 2022. aastal. Tootmis- ja ärimaa ühikupõhised hinnad on tavaliselt sarnased elamumaa hindadele. Erandiks on suured tootmismaa krundid, mis elamumaa kruntidest kohati kordades suurema pindala tõttu omavad sagedasti suhteliselt madalamat ruutmeetrihinda. Ärimaa puhul on aga elamumaaga võrreldes suhteliselt kõrgem ühikuhind omane eriti atraktiivses asukohas paiknevatele kruntidele.</p>

Hoonestamata elamu- ja maatulundusmaa tehingute arv ning mediaan- ja keskmised hinnad (€/m²) Väike-Maarja vallas¹



Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

	Sihtotstarve	Arv	Keskm pindala, m ²	Hind, €				Hind, €/m ²	
				Min	Maks	Min	Maks	Med	Keskm
2021	elamumaa	6	6 616	3 000	10 000	0,3	5,4	1,1	1,8
	maatulundusmaa	95	113 799	500	249 000	0,0	1,4	0,4	0,5
2022	elamumaa	9	2 731	200	21 900	0,6	12,0	2,2	3,4
	maatulundusmaa	116	130 070	1	880 000	0,0	6,0	0,4	0,6
2023	elamumaa	17	2 162	245	23 300	0,0	11,6	2,4	3,4
	maatulundusmaa	84	112 943	2 000	980 000	0,1	2,0	0,6	0,6
2024	elamumaa	16	5 843	270	42 150	0,0	6,2	1,5	2,0
	maatulundusmaa	97	85 952	100	370 000	0,0	2,3	0,6	0,6
2025	elamumaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	maatulundusmaa	38	93 905	5 000	175 000	0,0	2,5	0,6	0,7

¹ 2025. aasta andmed on esitatud seisuga 04.05. 2025

Väike-Maarja valla hoonestamata ehitusliku potentsiaaliga maa müügitehingud 2024 – 2025²

Nr	Vald ³	Alevik/ küla	Kuupäev	Hind, €	Käibemaksu sisaldumine	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Sihtotstarve ⁴
1	Väike-Maarja ⁵	Väike-Maarja alevik	12.03.2024	8 500	Ei	4 883	1,74	MTM100%
2	Väike-Maarja*	Väike-Maarja alevik	25.03.2024	42 150	Ei	10 331	4,08	E100%
3	Väike-Maarja*	Kiltsi alevik	29.11.2024	8 910	Ei	2 228	4,00	E100%
4	Väike-Maarja ⁶	Müüriku küla	25.10.2024	12 000	Ei	5 115	2,35	E100%
5	Väike-Maarja*	Rakke alevik	10.06.2024	7 390	Ei	3 361	2,20	E100%
6	Väike-Maarja*	Simuna alevik	23.04.2024	6 980	Ei	4 363	1,60	E100%
7	Väike-Maarja	Pandivere küla	06.02.2024	5 500	Ei	4 523	1,22	Sihtotstarbeta maa 100%
8	Väike-Maarja	Müüriku küla	14.01.2025	6 500	Ei	5 299	1,23	MTM100%

Väike-Maarja valla hoonestamata ehitusliku potentsiaaliga maa pakkumised (seisuga 05.05.2025)

Aadress	Pindala, m ²	Hind, €	Hind, €/m ²	Kommentaar
Luige, Avispea küla	9 853	19 900	2,0	Hooviala ja põllumaaga vana talukoht, sisaldab maakividest hoone vundamenti, kõrghaljastus ja viljapuuad, elektriliitumine 25A, naabrid 100 m ja 400 m
Liima, Liivaküla	20 000	30 000	1,5	Hea juurdepääs, vanade taluhoonete varemed, osa kinnistust
Mõisa, Pandivere	7 816	7 200	0,9	Kinnistule on väljastatud projekteerimistingimused ja Elektrilevi liitumise tehnilised tingimused, kKruundil on vana mõisa vundament ja abihoone varemed
Kuuse tn 25, Väike-Maarja alevik	2 988	10 000	3,4	Detailplaneering, sobib eramu või suvekodu ehituseks, elektri-, vee-, kanalisatsiooni- ja sidesüsteemiga ((valguskaabel) liitumise võimalus
Allikas: kv.ee				

² Tehinguinfo pärineb Maa-ameti andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata ehituslikku (hoonestamise) potentsiaali omavate maade tehingud. 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. 2025. aasta tehingud on 14.04.2025 seisuga.

³ * Müüdü riigi enampakkumisel

⁴ MTM- maatulundusmaa, E- elamumaa

⁵ Müüdi kaks kõrvuti paiknevat maatükki

⁶ Müüdi kaks kõrvuti paiknevat maatükki

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Olemasolevat kasutust, mis ühtlasi on parim kasutus, silmas pidades, on vara lõppkasutajaks eelkõige avalik-õiguslik või sellega tihedalt seotud isik, kes kannab hoolt piirkonna veevarustuse eest.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Avalik-õiguslik või sellega tihedalt seotud isik.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tegemist ei ole turul vabalt kaubeldava varaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Piiratud, eelkõige üksnes kohalik omavalitsus.
Konkureeriv pakkumine	Kuna tegemist ei ole turul vabalt kaubeldava varaga, konkureeriv pakkumine puudub.
Müügiperiood (likviidsus)	Kuna tegemist ei ole turul vabalt kaubeldava varaga, müügiperioodi pikkus ei ole määratletav.
Alternatiivsed kasutused	Olemasolevate kitsenduste tõttu puudub.

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)

Veevõtu kinnisasja puhul on tegemist maaüksusega, kus paikneb kaev ning mis sellest tulenevalt on enamjaolt veehaarde sanitaarkaitsealal. Veehaarde sanitaarkaitseala hõlmab maad 50 meetri raadiuses ümber kaevu.

Katastriandmete kohaselt on tegemist 100% tootmismaaga. Maaüksuse suurus on 4 584 m².

Väike-Maarja Vallavolikogu 27. märtsi otsusega 2024 nr 80 kehtestatud Väike-Maarja valla üldplaneeringu kohaselt hinnatavale maaüksusele maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole ja seega võib pidada põhjendatuks senise kasutuse jätkumist. Hindajale teadaolevalt kehtiv detailplaneering puudub.

Vastavalt maakatastriseaduse § 18¹ lõike 3 punktile 4 kuulub tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa, tootmismaa hulka. Seega silmas pidades olemasolevat sihtotstarvet katastris on tegemist tootmismaaga, kuid tegemist ei ole tavapärase tööstuse või laomajandusega. Seejuures on oluline, et valdav osa maaüksusest paikneb veehaarde sanitaarkaitsealal (vt 2.2.), mistõttu maaüksuse hoonestamine ei ole võimalik. Seda ei võimalda ka üksikud väikesed nõ servaalad, mis jäävad väljaspoole veehaarde sanitaarkaitseala. Tootmismaa kasutus ilma hoonestamise võimaluseta ja lähtudes praegusest kasutusest veevarustusega seotud ehitiste maana on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Hindamine toimub kahes etapis:

- 1) leitakse kinnisasja turuväärtus eeldusel⁷, et hoonestamine on võimalik,
- 2) leitud turuväärtuse kaudu tuletatakse harilik väärtus, mis arvestab asjaoluga, et hoonestamine ei ole võimalik.

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

⁷ Tegemist on küll eeldusega, ent tegemist ei ole hindamistulemust silmas pidades eeldusliku hinnanguga, sest hindamistulemuseks on harilik väärtus, mille puhul erinevalt turuväärtuse hindamisest võetakse arvesse, et hinnatava kinnisasja hoonestamine ei ole võimalik.

rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

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

Hariliku väärtuse leidmisel arvestatakse asjaoluga, et tegelikkuses ei ole hoonestamine võimalik.

4.3. Hindamine võrdlusmeetodil eeldusel, et hoonestamine on võimalik

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Analüüsitud on 2024.- 2025. aastal (seisuga 14.04.2025) toimunud hoonestamata maa tehinguid Väike-Maarja vallas (vt 3.2.). Võrdlustehinguteks on valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud. Tehingute valikul on lähtutud sellest, et tegemist oleks võimalikult sarnase varaga, mis väljendub selles, et kohanduste absoluutväärtuste summa on minimaalne. Võrreldavate tehingutena ei ole kasutatud tehinguid 3, 5 ja 6, kuna tegemist oli riigi enampakkumistega, mille puhul alghind oli müügihinnaks. Tehing 7 on kõrvale jäetud, kuna tegemist on sihtostarbета maaga. Tehingu 8 puhul oli kõrvale jätmise põhjuseks maatulundusmaa sihtotstarve ja suhteliselt madal hind võrreldes teise sama piirkonna tehinguga, mis ühtlasi tekitas küsimusi hoonestamise tingimuste osas. Kohandamisel kasutatud tehingutest on ka tehing 2 toimunud riigi enampakkumisel, kuid pakkujaid oli mitu ja tegemist oli võrreldes alghinnaga oluliselt kõrgema hinnaga. Seetõttu võib seda pidada vabaturutehinguks.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Hind, €/m ²	Pindala, m ²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Väike-Maarja vald, Väike-Maarja alevik	12.03.2024	8 500	1,74	4 883	Ei
	Väike-Maarja vald, Müüriku küla	25.10.2024	12 000	2,35	5 115	Ei
	Väike-Maarja vald, Väike-Maarja alevik	06.02.2024	42 150	4,08	10 331	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m ²)					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus veebruar- oktoober 2024. Tegemist on väärtuse kuupäevaga võrreldes ca 1-aastase perioodiga. Kuna selle aja jooksul selgelt tuvastatavat hinnatõusu ei ole toimunud, tehinguhindu ajaldatud ei ole.					

Võrdluselementide valik	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none">• Makroasukoht<ul style="list-style-type: none">○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. 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.• Mikroasukoht ja juurdepääs<ul style="list-style-type: none">○ Parema asukoha ja juurdepääsutee eest ollakse nõus enam maksma. Enamjaolt eelistatakse väljakujunenud asustusega piirkondi, mis tavaliselt annavad eelise olemasoleva taristu näol. Oluline on juurdepääs avalikult teelt või selle puudumisel vajalike asjaõiguslike lepingute olemasolu.• Maatüki suurus, m²<ul style="list-style-type: none">○ Suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on üldjuhul madalam kui väiksematel. Siiski on ka erandeid, mis puudutavad näiteks haritavat maad (mõju on vastupidine), metsamad (müju tavaliselt puudub), nn toormaad (mõju on väike), tootmismaad (mõju on väike või puudub üldse).• Kõlvikuline koosseis ja seisukord<ul style="list-style-type: none">○ Metsamaa on eelistatud lagedatele aladele, kuid see puudutab eelkõige elamumaad. Äri- ja tootmismaa puhul mõju pigem puudub. Tihtipeale on oluline ka see, kas arendus eeldab lammutamist, koristamist, pinnasetöid jms.• Sihtotstarve ja planeering<ul style="list-style-type: none">○ 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.• Tehnovõrgud<ul style="list-style-type: none">○ Tehnovõrkude puudumine võib langetada hinnatava vara väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Nn toormaa puhul on oluline eelkõige see, kui kaugel olemasolevad ja liitumist väimaldavad tehnovõrgud paiknevad. Suhteliselt madala toormaa väärtuse puhul võib aga tehnovõrkude rajamine olla isegi kordades kulukam võrreldes toormaa hinnaga.• Kuju ja reljeef<ul style="list-style-type: none">○ 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.
----------------------------	--

Võrdluselementide valik	<ul style="list-style-type: none"> Kitsendused <ul style="list-style-type: none"> Kitsenduste puhul mõjutavad väärtust tavaliselt need, mis otseselt piiravad ehitamise võimalust. Suurel osal kitsendustel otsene mõju väärtusele puudub.
-------------------------	---

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Väike-Maarja vald	Väike-Maarja vald	Väike-Maarja vald	Väike-Maarja vald
	Triigi küla	Väike-Maarja alevik	Müüriku küla	Väike-Maarja alevik
	Veevõtu			
Tehinguhind, €		8 500	12 000	42 150
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		8 500	12 000	42 150
Tehinguhind, €/m ²		1,74	2,35	4,08
Tehingu aeg		12.03.2024	25.10.2024	06.02.2024
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		8 500	12 000	42 150
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		1,74	2,35	4,08
Makroasukoht	Kaugus Rakverest ca 30 km ja Väike-Maarja alevikust ca 4,5 km	Kaugus Rakverest ca 27 km, Väike-Maarja aleviku äärealal, kaugus keskusest ca 0,7 km	Kaugus Rakverest ca 27 km, Väike-Maarja aleviku keskusest ca 0,7 km	Kaugus Rakverest ca 27 km, Väike-Maarja aleviku äärealal, kaugus keskusest ca 0,7 km
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-20%	-20%	-20%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Triigi küla keskosas endise metskonna keskuses, Triigi küla muust kompaktsemast asustusest ca 1 km Väike-Maarja (loode) suunas, väljakujunenud asustus, juurdepääs kõvakattega riigiteedelt	Väike-Maarja aleviku äärealal, väljakujunenud hoonestus, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt	Väike-Maarja aleviku vahetus läheduses, väljakujunenud hoonestus, juurdepääs kõvakattega riigi- ja munitsipaalteelt	Väike-Maarja aleviku äärealal, väljakujunenud hoonestus, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Maatüki suurus, m²	4 584	4 883	5 115	10 331
Kommentaar		Sarnane, koosneb kahest katastriüksusest	Sarnane, koosneb kahest katastriüksusest	Suurem, väike mõju, sest on võimalik tükeldada
Kohandus		0%	0%	5%

Kõlvikuline koosseis ja seisukord	Katastriandmete põhjal muu maa, kõrghaljastusega, heakorrasstatud	Katastriandmete põhjal valdavalt haritav maa, vähemal määral looduslik rohumaa ja muu maa, lage ala, maaüksust kasutatakse selle lõunaosas ladustamiseks	Katastriandmete põhjal domineerib looduslik rohumaa, pisut vähem on õuemaad, valdavalt lage ala, varemed	Katastriandmete põhjal domineerib looduslik rohumaa, mõnigal määral metsa, kuid enamjaolt lage ala, maaüksust kasutatakse selle kesk- ja lõunaosas ladustamiseks
Kommentaari		Halvem, kõrghaljastus puudub ja maaüksusel ladustatakse ebaseaduslikult	Halvem, kõrghaljastus puudub ja varemed vajavad lammutamist	Halvem, vähene kõrghaljastus ja maaüksusel ladustatakse ebaseaduslikult
Kohandus		10%	15%	5%
Sihtotstarve ja planeering	Tootmismaa 100%, ÜP-s kasutust ei määratleta, DP ja projekteerimistingimused puuduvad, hoonestamiseks vajalikud ilmselt projekteerimistingimused, sihtotstarve vajab ehitamise korral muutmist	Maatulundusmaa 100%, väljaspool tiheasustusalal, hoonestamiseks vajalikud ilmselt projekteerimistingimused, sihtotstarve vajab ehitamise korral muutmist	Elamumaa 100%, ÜP kohaselt maaksutus määratlemata, hoonestamiseks vajalikud ilmselt projekteerimistingimused, sihtotstarve vastab eeldatavale kasutusele	Elamumaa 100%, ÜP kohaselt elamu maa-ala tiheasustusalal, hoonestamiseks vajalik ilmselt DP
Kommentaari		Sarnane, sihtotstarve vajab muutmist	Parem, sihtotstarve vastab potentsiaalsele kasutusele	Parem, sihtotstarve vastab potentsiaalsele kasutusele
Kohandus		0%	-10%	-10%
Tehnovõrgud	Tehnovõrgud piirkonnas olemas, amprühiline elektrivõrguga liitumise võimalus	Tehnovõrgud piirkonnas olemas, amprühiline elektrivõrguga liitumise võimalus	Amprühiline elektrivõrguga liitumise võimalus, muud tehnovõrgud puuduvad	Tehnovõrgud piirkonnas olemas, amprühiline elektrivõrguga liitumise võimalus, tükeldamise korral on vaja ehitada juurdepääsutee
Kommentaari		Sarnane	Halvem	Halvem
Kohandus		0%	20%	10%
Kuju ja reljeef	Hulknurkne, ebakorrapärane, kuid suurust arvestades kompaktne, tasane reljeef	2 katastriüksust kokku moodustavad trapetsikulise maaüksuse, tasane reljeef	2 katastriüksust kokku moodustavad ebakorrapärane, kuid kompaktse maaüksuse, tasane reljeef	Hulknurkne, ebakorrapärane, kuid suurust arvestades kompaktne, tasane reljeef
Kommentaari		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kitsendused	Olulised kitsendused puuduvad, eeldatakse hoonestamise võimalikkust	Märkimisväärne osa (ca 55%) elektripaigaldise (kõrgepingeliin) kaitsevööndis	Ca 21% avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, väiksem osa (ca 11%) elektripaigaldise kaitsevööndis	Olulised kitsendused puuduvad

Kommentaar		Halvem	Halvem	Sarnane
Kohandus		30%	10%	0%
Summaarne kohandus		20%	15%	-10%
Summaarne kohandus, €/m ²		0,35	0,35	-0,41
Kohandatud tehinguhind, €/m²		2,09	2,70	3,67
Kohanduste absoluutväärtuste summa		60%	75%	50%
Kaalud		0,35	0,25	0,40
Turuväärtus, €/m²	2,8744	0,73	0,67	1,47
Turuväärtus, €	13 176			

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

Veevõtu kinnisasja turuväärtus eeldusel, et selle hoonestamine on võimalik, on:

$$2,8744 \text{ €/m}^2 \times 4\,584 \text{ m}^2 = 13\,176 \text{ €}$$

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta.

4.4. Hariliku väärtuse leidmine

Hariliku väärtuse leidmisel lähtutakse sellest, et erinevalt punktis 4.3. kasutatud eeldusest ei ole hinnatavat maaüksust tegelikkuses võimalik hoonestada. Sellisel juhul omab see väärtust pigem olemasolevate kruntide laienduseks või sotsiaalsetel eesmärkidel. Seega ehitusliku potentsiaali kontekstis on selle väärtus 0 € (turuväärtust pole või seda ei ole võimalik leida) kuni 13 176 € (vt 4.3. eeldusel, et hoonestamine on võimalik). Kuna puudub põhjendus, miks peaks ühte eelistama teisele, on hariliku väärtuse leidmisel antud mõlemale võrdne kaal:

$$0 \text{ €} \times 50\% + 13\,176 \text{ €} \times 50\% = 6\,588 \text{ € ehk ümardatult } 6\,600 \text{ €}$$

Hinnatav vara harilik väärtus on seega 6 600 €.

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Eeldatav müügiperiood ei ole määratletav, kuna tegemist ei ole turul vabalt kaubeldava varaga.

Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja edelaosast



Vaade kinnisasja loodeosast



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number 5483431
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	92703:001:0219	Tootmismaa 100%, Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Triigi küla, Veevõtu.	4584 m2	Registriosa avamisel 24.03.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.04.2014.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	24.03.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.04.2014.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 79 ¹⁰ 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: 20.04.2025 20:22:40
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Kitsenduste kaart



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	78116130/8503677	78116130	11.00	Elektrimaakaabelliin	78116130
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	78110502/13291354	78110502	95.10	Elektrimaakaabelliin	78110502
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	78116130/13291796	78116130	10.99	Elektrimaakaabelliin	78116130
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	49419552/14927385	49419552	8.12	Elektrimaakaabelliin	49419552
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	49419553/14927467	49419553	9.02	Elektrimaakaabelliin	49419553
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	227387760/14927708	227387760	4.42	Elektrimaakaabelliin	227387760
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	217124665/14928257	217124665	133.17	Elektrimaakaabelliin	217124665
	Kaitsmata põhjaveega ala	LTA1000259 /15363097	LTA1000259	4584.05	Kaitsmata põhjaveega ala	LTA1000259
	Nitraaditundlik ala	LTA1000001 /15363583	LTA1000001	4584.05	Nitraaditundlik ala	LTA1000001

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaali kitsenduste rakendus

Lisa 4. Vastavuskinnitus 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