

## EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara:	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 26998950)
Aadress:	Voolu tn 12, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond
Ekspert hinnang nr:	2604-10770-01/AT
Väärtuse kuupäev:	02.04.2026
Hindamisaruande kuupäev:	27.04.2026
Tellija:	Maa- ja Ruumiamet

---

# Sisukord

<b>Kokkuvõte</b>	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused</b>	<b>4</b>
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise eeldused	4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	4
<b>2. Hinnatava vara kirjeldus</b>	<b>6</b>
2.1. Asukoht	6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	7
2.3. Maakasutus	9
<b>3. Turuülevaade</b>	<b>11</b>
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	11
3.2. Saaremaa valla hoonestamata äri- ja tootmismaa turg	15
3.3. Turustatavuse analüüs	19
<b>4. Turuväärtuse hindamine</b>	<b>21</b>
4.1. Parim kasutus	21
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	21
4.3. Kestlikkus	21
4.4. Hindamine võrdlusmeetodil	22
<b>Lisa 1. Fotod</b>	<b>26</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte</b>	<b>28</b>
<b>Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele</b>	<b>30</b>

## Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 26998950)
Aadress	Voolu tn 12, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	71401:001:4589
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	17 176 m <sup>2</sup>
Sihotstarve	Maatulundusmaa 100%
Üldplaneering	Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneeringu kohaselt jääb Voolu tn 12 kinnisasi osaliselt olemasolevale ja osaliselt planeeritavale ettevõtlusalale
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 alusel, hindamisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1
Ülevaatuse kuupäev	02.04.2026
Väärtuse kuupäev	02.04.2026
Hindamisaruande kuupäev	27.04.2026
Tellijä	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/26/10, tellimus 25.03.2026, nr 1
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 eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Voolu tn 12, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 26998950) turuväärtus on väärtuse kuupäeval <b>44 000 (nelikümmend neli 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 Voolu tn 12, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 26998950). Töö eesmärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 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:

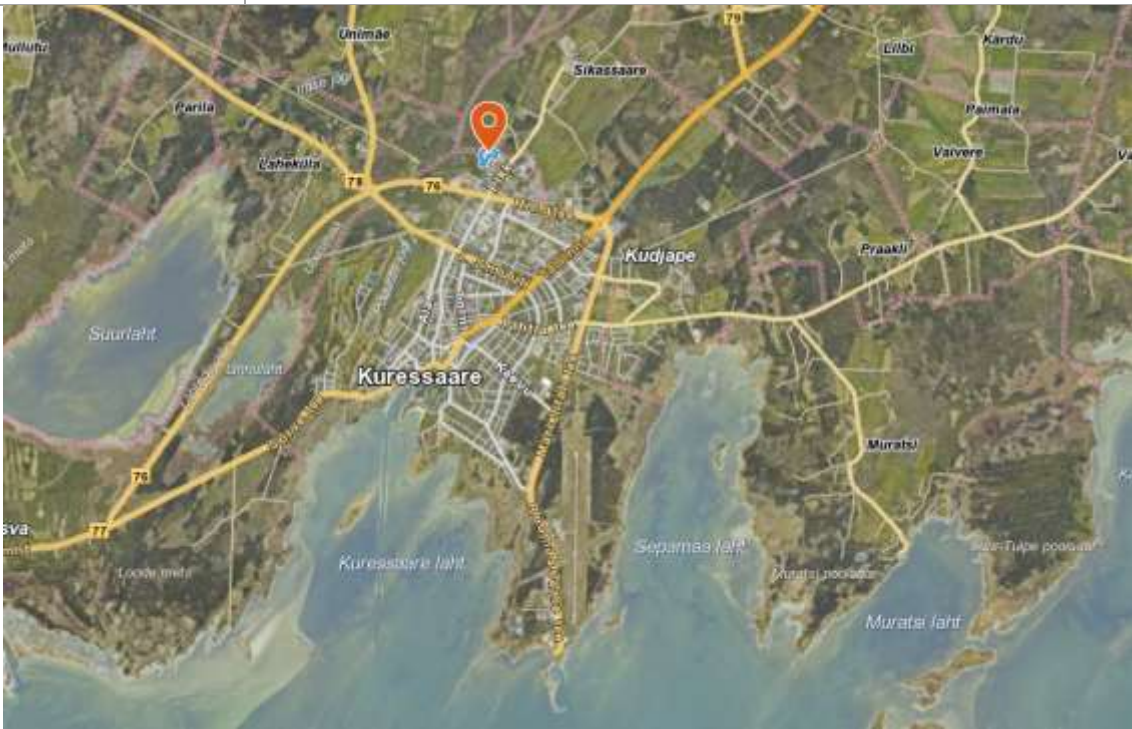
- e-kinnistusraamatust 09.03.2026;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, minu.kataster.ee-st ja tehinguandmete päringukeskkonnast 10.04.2026 ning tehingute andmebaasist 10.03.2026;
- Kuressaare valla kodulehelt 10.03.2026;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 10.03.2026.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 02.04.2026. Ülevaatus hõlmas kinnisasja iseloomulikke osasid ja tehti juuresolijateta.

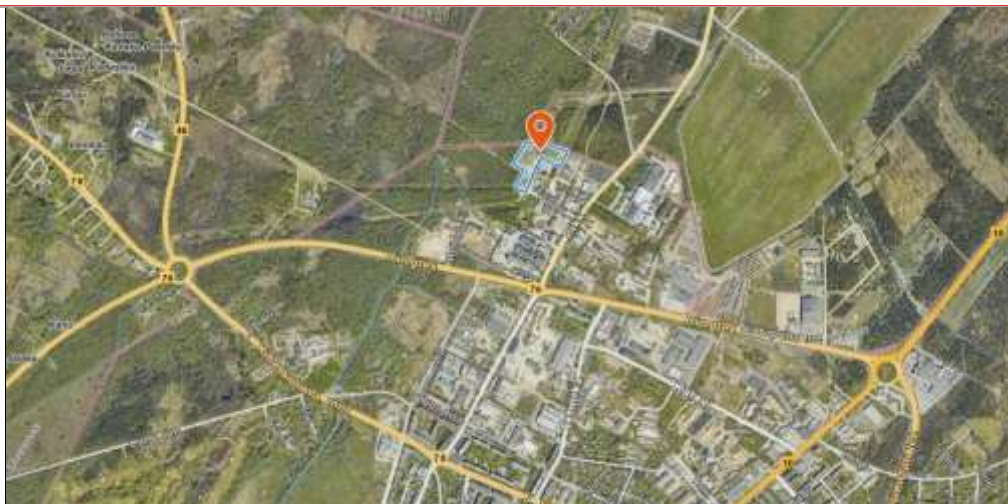
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

## 2. Hinnatava vara kirjeldus

### 2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Saare maakond
Omavalitsus	Saaremaa vald
Asustusüksus	Kuressaare linn
Lähiaadress	Voolu tn 12
Makroasukoht	
Kirjeldus	Paikneb Kuressaare linna põhjapoolses osas
Kaugus keskusest	Kuressaare linna keskusest ca 4 km
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Kuressaare linna põhjaservas, tootmispiirkond, lähiümbruses alajaam, hinnatavast varast põhja suunas jäävad looduslikud ja poollooduslikud alad
Juurdepääs	Juurdepääs kõvakattega avalik-õiguslikus omandis Voolu tänavalt
Tehnovõrgud	Elektrisüsteemiga ampripõhise liitumise võimalus, läheduses olemasolev vee- ja kanalisatsioonisüsteem





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	26998950
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	<p>Kinnistusraamatu III jao kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Kanne nr 1: Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 veetorustiku ja sademeveekanalisatsiooni torustiku rajamiseks ja omamiseks ning alajaamale juurdepääsutee kasutamiseks, rekonstrueerimiseks ja majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 22.03.2022 lepingu punktidele 2 ja 3.1 ning lisaks olevale plaanile. Sisse kantud registriosa 2676550 28.03.2022; siia üle kantud. 03.03.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.03.2026.</li><li>Kanne nr 2: Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnorajatiste majandamiseks vastavalt 07.02.2024.a lepingu punktidele 3.2 ja 3.6 ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. Sisse kantud registriosa 2676550 21.02.2024; siia üle kantud. 03.03.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.03.2026.</li><li>Kanne nr 3: Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus juurdepääsutee rajamiseks ja kasutamiseks vastavalt 08.05.2025.a lepingu punktile 3. Viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris: 710394 Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 710394. Sisse kantud registriosa 2676550 19.05.2025; siia üle kantud. 03.03.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.03.2026.</li></ul>

Kitsendused

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



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt illdetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala näitus	Ulatus (m <sup>2</sup> )
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	10316.85
	Sundvõimaluse ala	6.62
	Piiratud asjaõigusega ala	574.97

Tegemist on valdavalt elektripaigaldise kaitsevööndiga, mis hõlmab ca 60% hinnatavast kinnisasjast. Arvestades kaitsevööndi ulatust ja paiknemist kinnistu siseselt piirab see oluliselt kinnisasja hoonestamise võimalusi ja on seeläbi olulise mõjuga väärtusele. Piiratud asjaõigusega ala, mis puudutab eelkõige juurdepääsu tagamist naaberkinnistule, on pindalalt väike ja sellel puudub otsene mõju hinnatava kinnisasja väärtusele. Samuti ei mõjuta kinnisasja väärtust pisike sundvõimaluse ala.

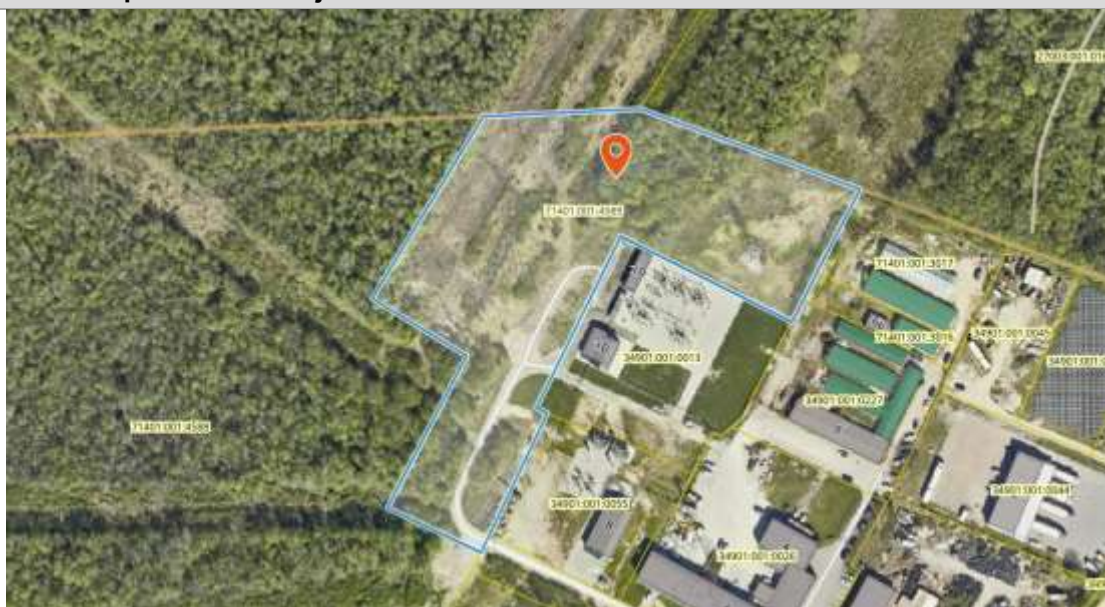
Hüpoteegid

Puuduvad




## 2.3. Maakasutus

## Maakasutuse peamised näitajad



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

Aadress	Voolu tn 12, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond
Katastritunnus	71401:001:4589
Pindala	17 176 m <sup>2</sup>
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kõlvikuline koosseis	<div><div><div><div></div><div>Metsamaa</div><div>3833 m<sup>2</sup></div></div><div><div></div><div>Muu maa</div><div>13343 m<sup>2</sup></div></div></div><div>Allikas: minu.kataster.ee</div></div>
Kirjeldus	Hulknurkne, vinklilaadse põhiplaaniga, liigendatud, tasane reljeef
Hoonestus	Puudub
Maa maksustamis-hind (2022. aasta korralise hindamise tulemus)	910 €

Üldplaneering	<p>Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneeringu kohaselt jääb Voolu tn 12 kinnisasi osaliselt olemasolevale ja osaliselt planeeritavale ettevõtlusalale</p>  <p>Allikas: väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneeringu maakasutuse kaardilt</p>
Detailplaneering	Puudub

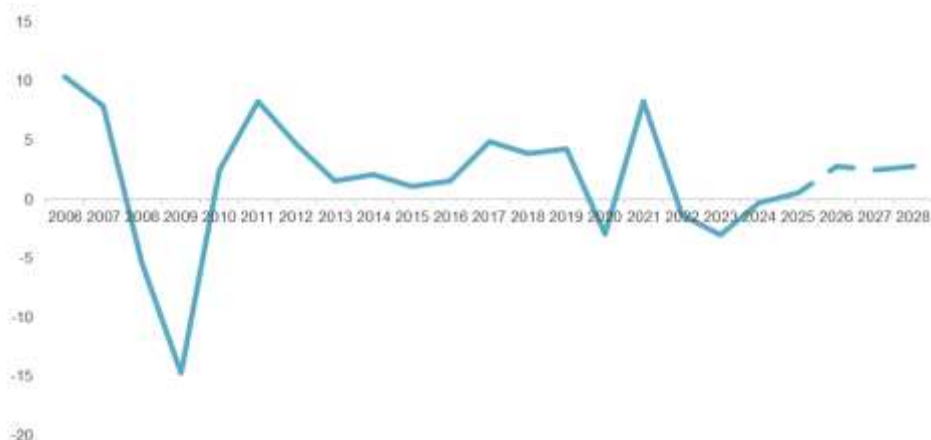
## 3. Turuülevaade

### 3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

#### Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

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

#### SKP kasv Eestis



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

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

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%), värske või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Tarbijahinnaindeks jäi 2026. märtsis võrreldes veebruariga samale tasemele ning võrreldes 2025. aasta märtsiga tõusis 3,6%. Eelmise aasta märtsiga võrreldes olid kaubad 3,4% ja teenused 3,8% kallimad. Sõjalised konfliktid Lähis-Idas on tõstnud diislikütuse ja bensiini hinna rekordtasemele, millel oli suur mõju ka märtsi tarbijahinnaindeksile. Võrreldes eelmise aasta märtsiga mõjutasid tarbijahinnaindeksi tõusu kõige rohkem toidukaupade 4,2%, transpordi 7% ja tervishoiu 11,7% kallinemine. Transpordi hinnatõusu taga oli peamiselt diislikütuse ja bensiini kallinemine, tervishoiu aga möödunud aasta aprillis toimunud tervisekassa hinnakirjade korrigeerimine. Indeksi tõusu pidurdasid riiete ja jalatsite hinnad, mis on aastaga 5,6% langenud.</p>
THI	<p>Aastaga on värske või külmutatud liha hind tõusnud 9,2%, šokolaadil 12,2% ja kohvil 14,2%. Või hind on langenud viis kuud järjest, olles märtsis 24,9% odavam kui aasta tagasi samas kuus. Võrreldes veebruariga mõjutas märtsis tarbijahinnaindeksit enim elektri 14,1% hinnalangus ning toidu ja mittealkohoolsete jookide 0,6% odavnemine. Vastupidist mõju avaldasid diislikütuse 26,8% ning bensiini 14,2% hinnatõus. Toidukaupade kuise hinnalanguse taga on peamiselt köögivilja 2,6%, kohvi 6,1% ning või 13,3% odavnemine. Eesti Panga majandusprognosis (avalikustatud 31.03.2026) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 3,8%, 2027. aastal 2,2% ja 2028. aastal 2,2%.</p>
<b>Tarbijahinnaindeks Eestis</b>	
<p>2026.- 2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisiga (avalikustatud 31.03.2026) Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>	
Tööturg	<p>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</p>

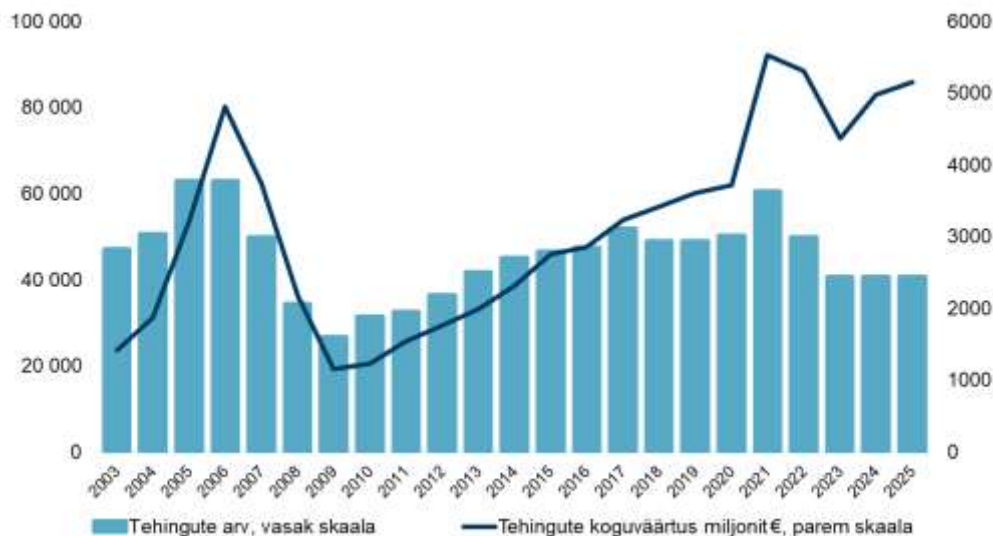
töötute arv oli 56 200, mida on 900 inimese võrra vähem kui 2024. aastal. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 31.03.2026) kohaselt on töötuse määr 2026. aastal 6,8%, 2027. aastal 6,7% ja 2028. aastal 6,6%.

## Kinnisvaraturg

### Üldinfo

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

### Kinnisvaraturu dünaamika Eestis



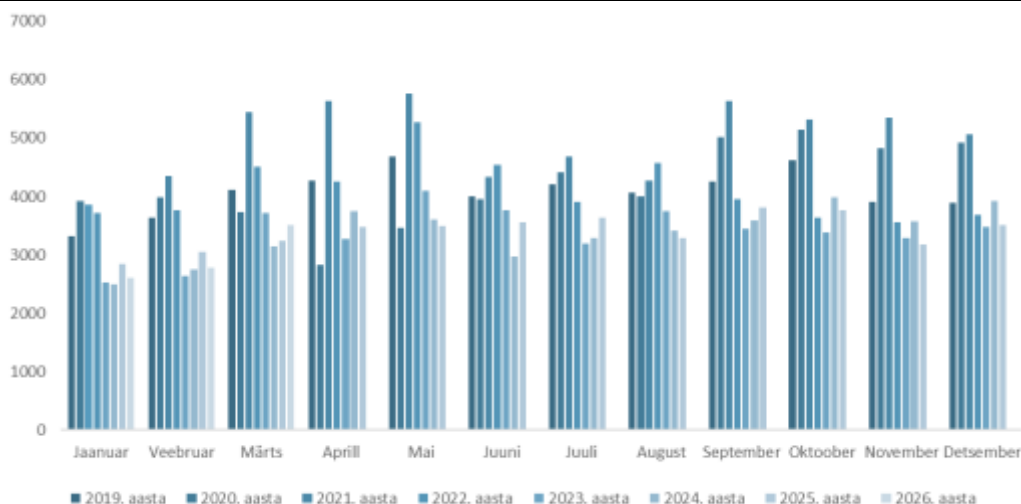
Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

### 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

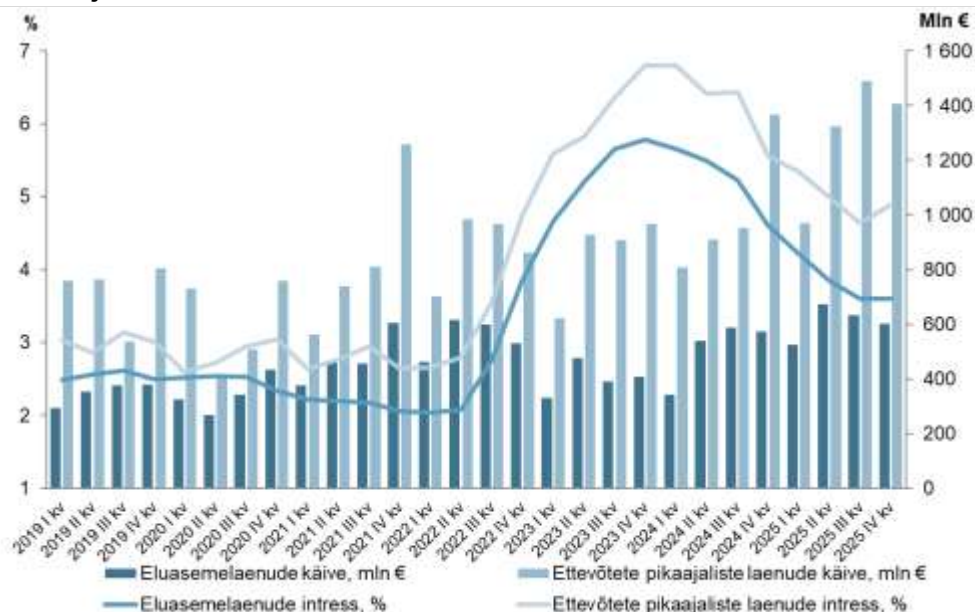
## Laenuturg

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 veebruaris 3,6% ja ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär 4,5%.

## Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

### 3.2. Saaremaa valla hoonestamata äri- ja tootmismaa turg

Saaremaa valla üldinfo	<p>Saaremaa vald on vald Saare maakonnas. Saaremaa valla elanike arv on 32 039 (seisuga 01.05.2024). Saaremaa valla pindala on 2 718 km<sup>2</sup>. Valla keskuseks on Kuressaare linn.</p> <p>Allikas: Saaremaa valla kodulehekülg</p>
Äri- ja tootmismaa turg	<p>Hoonestamata äri- ja tootmismaa üksusi on piiratud hulgal ning müügitehinguid toimub harva. Seetõttu on võrdlusena esitatud ka elumumaa tehingute statistikat. Tavapäraselt on suhteliselt kõrge hinnaga (€/m<sup>2</sup>) üksikud erandlikult atraktiivses asukohas paikneva ärimaa tehingud. Samas äriliselt vähematraktiivse asukoha puhul hinnaerinevus tavaliselt puudub. Tootmismaa hinnatase (€/m<sup>2</sup>) on tavaliselt sarnane elumumaa, kuid kaunis sagedasti võib olla ka madalam tingituna sellest, et tootmismaa üksused on suuremad. Saaremaa valla viimaste aastate tehingustatistika viitab, et tootmismaa hinnad on nii ärimaa kui elumumaa hindadest kõrgemad. See on selgitatav üksnes sellega, et tootmismaa tehingud on valdavalt toimunud Kuressaare linna väljakujunenud tootmispiirkonnas ning samal ajal äri- ja elumumaa puhul on tegemist väga erinevate asukohtade ja seeläbi suure hinnavariatsiooniga.</p> <p>Äri- ja tootmismaa puhul on olulisemateks väärtust mõjutavateks teguriteks asukoht (kaugused tömbekeskustest ja magistraalteedest), juurdepääs, planeeringud (sh ehitusõiguse ulatus), varustatus tehnovõrkudega, pinnase kvaliteet, tööjõu olemasolu piirkonnas jne.</p>

Äri- ja tootmismaa turust saab Saaremaa vallas rääkida tinglikult vaid Kuressaare linnas ja selle ümbruses.

Viimaste aastate Saaremaa valla hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingustatistika näitab, et turg on suhteliselt passiivne, aastas toimub keskmiselt 10 – 20 tehingut. Hoonestamata äri- ja tootmismaa tehinguhinnad on viimastel aastal jäänud valdavalt vahemikku 10 – 30 €/m<sup>2</sup>.

Elamumaa turg on oluliselt aktiivsem. Tehingute arv on enamjaolt 100 tehingu suurusjärgus aastas. Hindade aritmeetiline keskmine on 10 €/m<sup>2</sup> suurusjärgus, kuid mediaanhinnad on oluliselt madalamad. Aritmeetiline keskmine on oluliselt mõjutatud üksikutest kõrge ühikuhinnaga tehingutest.

### Tehinguinfo

Analüüsitav  
piirkond ja  
sihtotstarbed

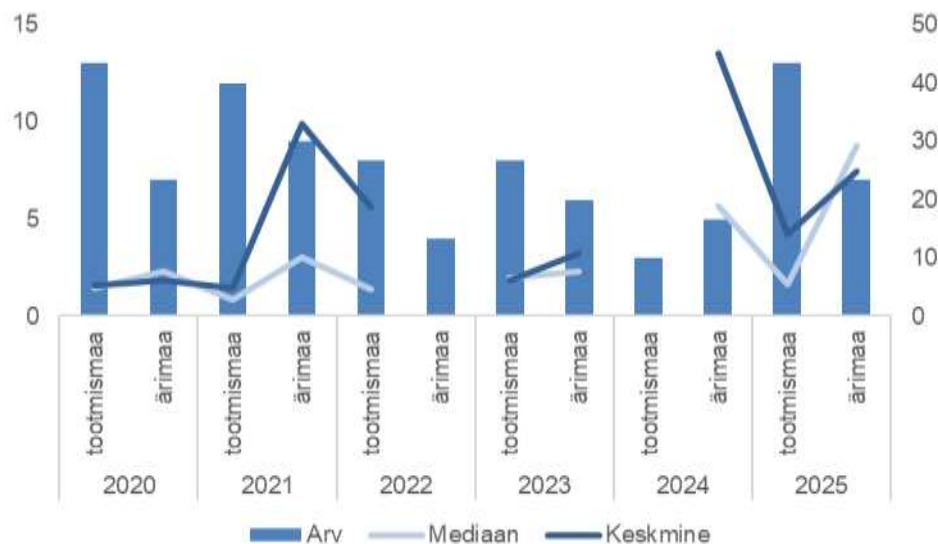
Järgnevas tabelis on esitatud 2020.- 2025. aasta müügitehingute hinnainfo äri- ja tootmismaa kohta Saaremaa vallas.

Aasta	Sihtotstarve	Arv <sup>1</sup>	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €			Hind, €/m <sup>2</sup>			
			Keskm	Kokku	Min	Max	Min	Max	Med	Keskm
2020	ärimaa	13	7 600	372 590	250	115 000	0	15	5	5
	tootmismaa	7	6 820	260 320	5 000	81 117	4	8	8	6
2021	ärimaa	12	5 936	228 270	10	75 000	0	16	3	5
	tootmismaa	9	4 961	632 899	40 000	132 000	7	117	10	33
2022	ärimaa	8	6 031	204 233	782	67 200	0	71	5	19
	tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***
2023	ärimaa	8	4 398	173 999	2 949	50 000	0	12	7	6
	tootmismaa	6	3 802	301 240	270	138 470	1	28	8	11
2024	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***
	tootmismaa	5	1 952	264 500	5 000	137 000	2	140	19	45
2025	ärimaa	13	10 243	1 093 363	47	837 506	0	95	5	14
	tootmismaa	7	20 066	811 970	20 000	316 200	3	51	29	25

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

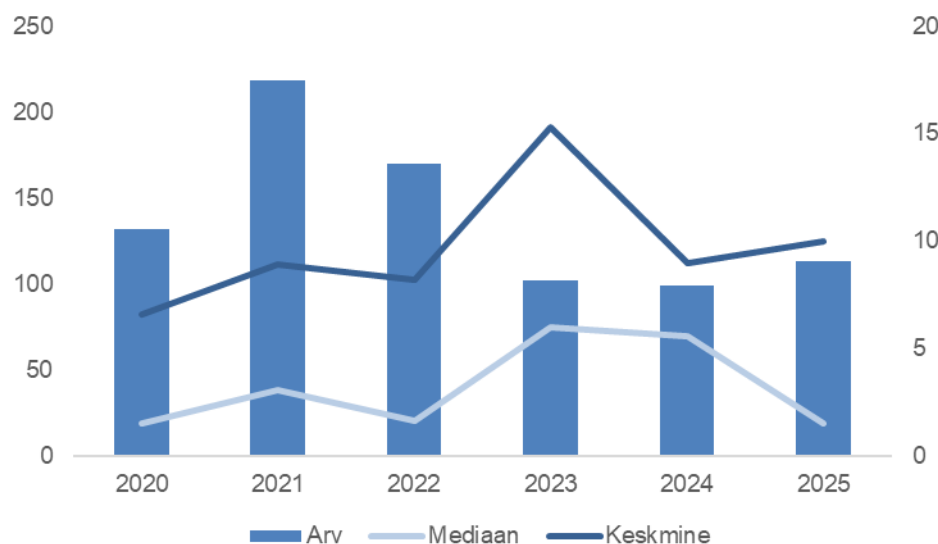
<sup>1</sup> Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

### Hoonestamata tootmis- ja ärimaa müügitehingute arv, mediaan- ja keskmised hinnad (€/m<sup>2</sup>) Saaremaa vallas<sup>2</sup>



Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

### Hoonestamata elamumaa müügitehingute arv, mediaan- ja keskmised hinnad (€/m<sup>2</sup>) Saaremaa vallas



Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

<sup>2</sup> Mediaan- ja keskmine hind on vähemalt viie tehingu olemasolul.

**Kuressaare linna ja selle lähiümbruses hoonestamata äri- ja tootmismaa müügitehingud 2023.– 2026. aastal<sup>3</sup>**

Küla/linn	Kuupäev	Tehingu- hind, €	KM sisaldu- mine tehingu- hinnas	Maa- üksuse pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu- hind, €/m <sup>2</sup>	Sihtots- tarve <sup>4</sup>	Kommentaar
Kuressaare linn	12.04.2023	50 000	Ei	8 568	5,84	T100%	ÜP järgi jääb ettevõtlusalale, DP puudub. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata ärimaa. Juurdepääs avalikult teelt puudub. Tehing toimus riigi enampakkumise tulemusel (alghinnaks oli 35 990 €; pakkujaid oli 2). Suhteliselt vana tehing, enampakkumine.
Kuressaare linn	19.04.2023	29 050	Ei	2 388	12,16	T100%	ÜP järgi jääb ettevõtlusalale, DP puudub. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootmismaa. Juurdepääs avalikult teelt. Tehing toimus riigi enampakkumise tulemusel (alghinnaks oli 23 880 €; pakkujaid oli 2). Suhteliselt vana tehing, enampakkumine.
Kuressaare linn	25.04.2023	48 000	Ei	5 884	8,16	T100%	ÜP järgi jääb ettevõtlusalale, DP puudub. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata ärimaa. Juurdepääs avalikult teelt puudub. Tehing toimus riigi enampakkumise tulemusel (alghinnaks oli 29 420 €; pakkujaid oli 3). Suhteliselt vana tehing, enampakkumine.
Kuressaare linn	08.06.2023	31 000	Ei	2 994	10,35	Ä100%	ÜP järgi jääb kaubandus-teenindus alale, DP puudub. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata ärimaa. Juurdepääs avalikult teelt. Suhteliselt vana tehing, ärimaa.
Kuressaare linn	06.07.2023	20 000	Ei	2 950	6,78	T100%	ÜP järgi jääb ettevõtlusalale, DP puudub. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata ärimaa.

<sup>3</sup> Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingud Kuressaare linnas ja selle ümbruses alates 2023. aastast. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2026. aastal on analüüsitud tehinguid kuni väärtuse kuupäevani.

<sup>4</sup> Ä- ärimaa, T- tootmismaa



							Juurdepäas avalikult teelt puudub. Suhteliselt vana tehing.
Kuressaare linn	03.10.2025	50 000	Ei	3 399	14,71	T100%	ÜP järgi tootmismaa, DP puudub. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata tootmis- ja ärimaa. Juurdepäas avalikult teelt puudub. Sobilik kohandamiseks.
Kuressaare linn <sup>5</sup>	10.10.2025	60 100	Ei	10 987	5,47	T100%	ÜP järgi tootmismaa, DP aastast 2010. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata tootmis- ja ärimaa. Juurdepäas avalikult teelt puudub. Sobilik kohandamiseks.
Kuressaare linn <sup>6</sup>	28.11.2025	58 190	Ei	6 062	9,60	T100%	ÜP järgi tootmismaa, DP puudub. Ümbruses valdavalt hoonestatud elamu-, äri- ja tootmismaa. Juurdepäas avalikult teelt. Sobilik kohandamiseks.

**Saaremaa vallas pakkumisel olevad hoonestamata äri- ja tootmismaad**

Aadress	Sihtotstarve	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €	Hind €/m <sup>2</sup>	Kommentaari
Noorloomalauda, Muratsi küla, Saaremaa vald	Tootmismaa	10 067	89 000	8,84	Laudahoone, parkla, puurkaev elektriliitumine 63A
Allikas: kv.ee					

### 3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on tööstus- ja laomajandusettevõtted.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on erineva suurusega tööstus- ja laomajandusettevõtted.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara asukohast, milleks Kuressaare linn, on tegemist Saaremaa turu kontekstis atraktiivse varaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Ettevõtted, miss vajavad tootmismaad omakasutuseks. Investoritele on projekt ilmselt liialt väike ning asukohalt väheatraktiivne.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv.ee on vaid üks hoonestamata tootmismaa müügipakkumine Kuressaare linnas (vt 3.2.).
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.

<sup>5</sup> Müük toimus Saaremaa valla enampakkumisel, alghind 42 000 €.

<sup>6</sup> Müük toimus riigi enampakkumisel alghinnaga. Varasem enampakkumine alghinnaga 72 740 € nurjus.

Alternatiivsed kasutused	Alternatiivseks kasutuseks on olemasolev kasutus maatulundusmaana.
--------------------------	---

---

## 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 katatstris registreeritud sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Tegemist on hoonestamata kinnisasjaga, mille pindala oli 17 176 m<sup>2</sup>. Kinnisasi paikneb Kuressaare linna äärealal, kaugus kesklinnast ca 2,5 km.

Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneeringu kohaselt jääb Voolu tn 12 kinnisasi osaliselt olemasolevale ja osaliselt planeeritavale ettevõtlusalale. Detailplaneering puudub.

Kinnisasjast lõuna ja ida suunal paiknevad valdavalt hoonestatud tootmismaa krundid, põhja ja lääne suunal domineerib metsamaa.

Lähtudes kehtivast üldplaneeringust ja piirkonnas väljakujunenud maakasutusest on parimaks kasutuseks tootmismaa.

### 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. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Analüüsitud on 2024.- 2026. (toimunud enne väärtuse kuupäeva) aastal toimunud tootmis- ja ärimaa tehinguid Kuressaare linnas. Võrdlustehinguteks on valitud punktis 3.2. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud. Tehinguid on napilt. Kohandamiseks on valitud kolm kõige sarnasemat tehingut, mis kõik on toimusid umbes pool aastat tagasi. Tehingud hindadega 60 100 ja 58 190 € toimusid enampakkumisel (vt 3.2.), kuid hindaja on seisukohal, et hinnad ja hinnakujundus vastasid vaba turu tingimustele, mistõttu tehingute vähesust arvestades on neid kohandamisel kasutatud.					
	<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>
	Kuressaare linn	10.10.2025	60 100	5,47	10 987	Ei
	Kuressaare linn	28.11.2025	58 190	9,60	6 062	Ei
	Kuressaare linn	03.10.2025	50 000	14,71	3 399	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m <sup>2</sup> ). Ühikuhinnast on lähtutud, kuna tootmismaa puhul on hinnakujundus suuresti ruutmeetri põhine, samuti toetavad seda asjaolud, et kõigi võrreldavate varade pindala on hinnatava kinnisasja pindalast oluliselt väiksem ja pindalade omavaheline erinevus on suur.					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus oktoober – november 2025. Tegemist on väärtuse kuupäevaga võrreldes umbes pooleaastase perioodiga. Silmas pidades, et maaturul olulist hinnamuutust ei ole toimunud, ei ole tehinguhindu ajaldatud.					
Võrdluselementide valik ja kohandamine	Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parema makroasukoha 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.</li> </ul> </li> </ul>					

Võrdluselementide valik ja kohandamine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mikroasukoht ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li> </ul> </li> <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.</li> </ul> </li> <li>• Kõlvikuline koosseis ja seisukord <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Oluline on see, kas arendus eeldab lammutamist, koristamist, pinnasetöid 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 kõigjal 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
	Saaremaa vald	Saaremaa vald	Saaremaa vald	Saaremaa vald
	Kuressaare linn	Kuressaare linn	Kuressaare linn	Kuressaare linn
	Voolu tn 2			
Tehinguhind, €		60 100	58 190	50 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		60 100	58 190	50 000
Tehinguhind, €/m <sup>2</sup>		5,47	9,60	14,71
Tehingu aeg		10.10.2025	28.11.2025	03.10.2025
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		60 100	58 190	50 000
<b>Ajaldatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>		<b>5,47</b>	<b>9,60</b>	<b>14,71</b>
<b>Makroasukoht</b>	Kuressaare äärelinn, kaugus kesklinnast ca 3,0 km	Kuressaare äärelinn, kaugus kesklinnast ca 4,0 km	Kuressaare äärelinn, kaugus kesklinnast ca 2,5 km	Kuressaare äärelinn, kaugus kesklinnast ca 2,5 km
Kommentaari		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Mikroasukoht ja juurdepääs</b>	Ringtee piirkond, eemal suurematest teedest, juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Roomassaare sadama piirkond, juurdepääs avalikult teelt puudub	Ringtee piirkond, hea juurdepääs suuremalt kõvakattega avalikult teelt	Ringtee piirkond, vahetu juurdepääs avalikult teelt puudub, hea nähtavus suuremalt eelt
Kommentaari		Halvem	Parem	Sarnane, halvem juurdepääs (5%), aga parem nähtavus (-5%)
Kohandus		10%	-10%	0%
<b>Maatüki suurus, m<sup>2</sup></b>	17 176	10 987	6 062	3 399
Kommentaari		Väiksem	Väiksem	Väiksem
Kohandus		-10%	-20%	-30%
<b>Kõlvikuline koosseis ja seisukord</b>	Valdavalt muu maa, vähemal määral metsamaa	Valdavalt muu maa, vähemal määral õuema	Valdavalt haritav maa, vähesel määral õuema	Valdavalt muu maa, vähemal määral õuema
Kommentaari		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Sihtotstarve ja planeering</b>	Tootmismaa, ÜP kohaselt samuti tootmismaa, arendus eeldab DP koostamist	Tootmismaa, ÜP kohaselt samuti tootmismaa, DP aastast 2010	Tootmismaa, ÜP kohaselt samuti tootmismaa, arendus eeldab DP koostamist	Tootmismaa, ÜP kohaselt samuti tootmismaa, arendus eeldab DP koostamist
Kommentaari		Parem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		-10%	0%	0%

<b>Tehnovõrgud</b>	Tehnovõrgud puuduvad, amprühise liitumise võimalus	Tehnovõrgud puuduvad, amprühise liitumise võimalus	Tehnovõrgud puuduvad, amprühise liitumise võimalus	Tehnovõrgud puuduvad, amprühise liitumise võimalus
Kommentaari		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Kuju ja reljeef</b>	Vinklilaadse põhiplaani, hulknurkne, liigendatud, tasane reljeef	Kolmnurgalaadse põhiplaani, hulknurkne, liigendatud, tasane reljeef	Vinklilaadse põhiplaani, hulknurkne, liigendatud, tasane reljeef	Trapetsilaadse põhiplaani, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef
Kommentaari		Parem	Sarnane	Parem
Kohandus		-5%	0%	-15%
<b>Kitsendused</b>	Olulised väärtused mõjutavad kitsendused kõrgepingeliinidest tulenevalt	Olulised väärtused mõjutavad kitsendused puuduvad	Olulised väärtused mõjutavad kitsendused puuduvad	Olulised väärtused mõjutavad kitsendused puuduvad
Kommentaari		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-40%	-40%	-40%
Summaarne kohandus		-55%	-70%	-85%
Summaarne kohandus, €/m <sup>2</sup>		-3,01	-6,72	-12,50
<b>Kohandatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>		<b>2,46</b>	<b>2,88</b>	<b>2,21</b>
Kohanduste absoluutväärtuste summa		75%	70%	85%
Kaalud		0,35	0,40	0,25
<b>Turuväärtus, €/m<sup>2</sup></b>	<b>2,57</b>	0,86	1,15	0,55
<b>Kinnisasja maa turuväärtus, €</b>	<b>44 142</b>			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal. Voolu tn 12 kinnisasja turuväärtus on:

$$2,57 \text{ €/m}^2 \times 17\,176 \text{ m}^2 = 44\,142 \text{ € ehk ümardatult } 44\,000 \text{ €}$$

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta.

## Lisa 1. Fotod

**Vaade kinnisasja keskosast**



**Vaade kinnisasja keskosast**



**Vaade kinnisasja idaosast**



**Vaade kinnisasja lõunaosast**





## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosi number 26998950  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	71401:001:4589	Maatulundusmaa 100%, Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Voolu tn 12.	17176 m <sup>2</sup>	03.03.2026 kinnistamisavalduse alusel registriosi avatud kinnistu 2676550 osa eraldamisel 04.03.2026.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	03.03.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.03.2026.	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	Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 veetorustiku ja sademeveekanalisatsiooni torustiku rajamiseks ja omamiseks ning alajaamale juurdepääsutee kasutamiseks, rekonstrueerimiseks ja majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 22.03.2022 lepingu punktidele 2 ja 3.1 ning lisaks olevale plaanile.	Sisse kantud registriosi 2676550 28.03.2022; siia üle kantud. 03.03.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.03.2026.	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnoarajatiste majandamiseks vastavalt 07.02.2024. a lepingu punktidele 3.2 ja 3.6 ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile.	Sisse kantud registriosi 2676550 21.02.2024; siia üle kantud. 03.03.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.03.2026.	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus juurdepääsutee rajamiseks ja kasutamiseks vastavalt 08.05.2025. a lepingu punktile 3. Viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris: 710394. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 710394.	Sisse kantud registriosi 2676550 19.05.2025; siia üle kantud. 03.03.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.03.2026.	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: 09.04.2026 19:56:04

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