

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 11577550)

Aadress: Kulbilohu tn 1, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond

Ekspert hinnang nr: 2511-10617-03/AT

Väärtuse kuupäev: 01.11.2025
Hindamisaruande
kuupäev: 23.11.2025

Tellijä: Maa- ja Ruumiamet

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	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. Elva valla hoonestamata elamumaa turg	15
3.3. Turustatavuse analüüs	17
4. Turuväärtuse hindamine	18
4.1. Parim kasutus	18
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	18
4.3. Kestlikkus	19
4.4. Hindamine võrdlusmeetodil	19
Lisa 1. Fotod	24
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	26
Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	27

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 11577550)
Aadress	Kulbilohu tn 1, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	17101:001:0083
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	7 868 m ²
Sihotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Üldplaneering	Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneeringuga on Kulbilohu tn 1 kinnistu maakasutuse juhtotstarve ühiskondliku ehitise maa-ala (valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala)
Detailplaneering	Elva Vallavalitsuse 02.09.2025 korraldusega nr 399 kehtestati Elva linnas Kulbilohu tn 1 kinnisasja detailplaneering, millega määratakse kinnisasjale ehitusõigus Elva kiirabibaasi peahoone ja kuni kahe abihoone püstitamiseks ning antakse lahendus tehnovõrkudele, liikluskorraldusele, parkimisele ja haljastusele
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 3 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.
Ülevaatuse kuupäev	01.11.2025
Väärtuse kuupäev	01.11.2025
Hindamisaruande kuupäev	23.11.2025
Tellija	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/24/8, tellimus 21.10.2025, tellimus nr 12
Hindamise eeldused	Hindamisel eeldatakse, et nii olemasolevat kui planeeringutega ette nähtud kasutust on võimalik muuta ning lähtutakse uute planeeringute kehtestamise võimalusest
Hinnang likviidsusele	Eeldatav müügiperiood on 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	
Kulbilohu tn 1, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 11577550) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 79 000 (seitsekümmend üheksa tuhat) € .	

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 Kulbilohu tn 1, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 11577550). Töö eesmärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 3 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

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)

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

1.2. Hindamise eeldused

Silmas pidades hindamise eesmärki eiratakse nii olemasolevat kui planeeringutega ette nähtud kasutust ning lähtutakse uute planeeringute kehtestamise võimalusest.

Kui välistada kasutus tootmis- või elamumaana ehk siis sisuliselt loobuda hinnangus püstitatud eeldusest, on tegemist ühiskondlike ehitiste maaga, mille puhul turuväärtuse hindamine ei ole võimalik. Ainsaks väärtuse leidmise viisiks võib sellisel juhul pidada maa maksustamishinna rakendamist. See on hinnangus ka esitatud, kuid silmas tuleb pidada, et eksperthinnangu eesmärgiks on turuväärtuse leidmine eeldusel, et maa olemasolevat ja planeeringus ette nähtud sihtotstarvet on võimalik muuta.

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:

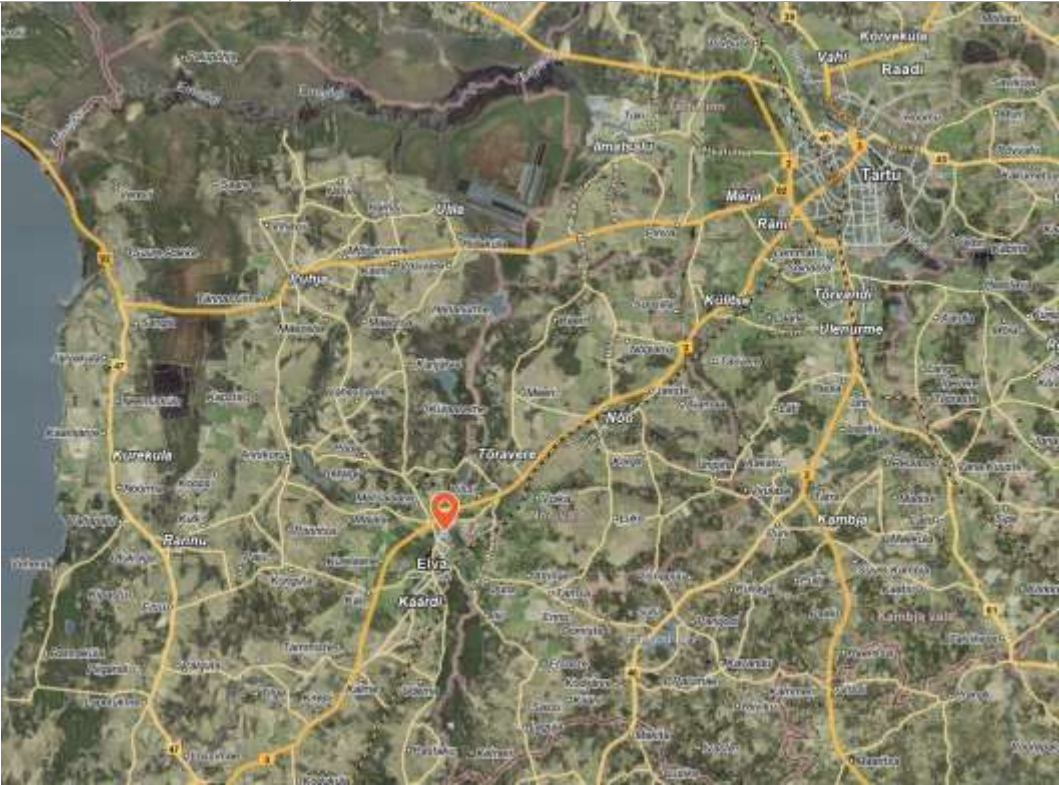
- e-kinnistusraamatust 03.11.2025;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist ja tehinguandmete päringukeskkonnast 03.11.2025 ning tehingute andmebaasist 10.10.2025;
- Elva valla kodulehelt 03.11.2025;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 03.11.2025.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 01.11.2025. 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	Tartu maakond
Omavalitsus	Elva vald
Asustusüksus	Elva linn
Lähiaadress	Kulbilohu tn 1
Makroasukoht	
Kirjeldus	Paikneb Elva linna põhjapoolses osas
Kaugus keskusest	Elva linna keskväljakust 2,4 km kaugusel
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Linna servas, tiheasustus, lähiümbruses alajaam, metsamaa, elumud ning tootmis- ja laopinnad
Juurdepääs	Juurdepääs kõvakattega munitsipaalomandis teelt

Tehnovõrgud	Elektrisüsteemiga ampripõhise liitumise võimalus, samuti võimalus liituda vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega	




2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	11577550
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	<p>Kinnistusraamatu III jao kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none">Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.06.2025 lepingu punktidele 2.1. – 2.3. ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile, ruumiandmete tunnus 801340. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 801340.

Kitsendused

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



Legend	Kõnemärgide mõjuala näitus	Ulatus (m2)
	Õhisvõrvärgi ja -kanalisatsiooni võrond	18.63
	Elektripaigaldise kaitsesõnd	3730.05
	Planeeringu ala	7868.15
	Püramid asjaolusega ala	2710.54
	Planeeringu ala	7868.15

Tegemist on valdavalt tiheasustusalale tavapäraste kitsendustega, kuid selgelt eristub elektripaigaldise kaitsevöönd (mh paiknevad seal kõrgepingeliini mastid), mis muudab kinnisasja lõunapoolses osas hoonestamise võimatuks. Samuti tuleb arvestada, et lisaks kinnisasjal paiknevatele kõrgepingeliini mastidele jääb kinnisasjast lõuna suunas alajaam, mistõttu vaade on tavapärasest halvem.

Hüpoteegid

Puuduvad

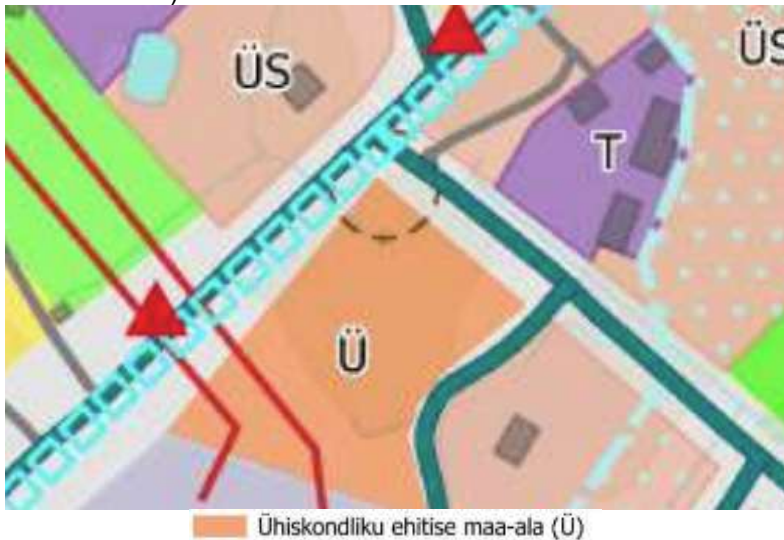

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



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

Aadress	Kulbilohu tn 1, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond
Katastritunnus	17101:001:0083
Pindala	7 868 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Kõlvikuline koosseis	Muu maa 4 113 m ² ulatuses, metsamaa 3 755 m ² ulatuses, kusjuures metsamaa paikneb kinnisasja põhjaosas ja muu maa lõunaosas
Kirjeldus	Hulknurkne, kompaktne, liigendatud mikroreljeef
Hoonestus	Puudub
Maa maksustamis-hind (2022. aasta korralise hindamise tulemus)	27 617 €

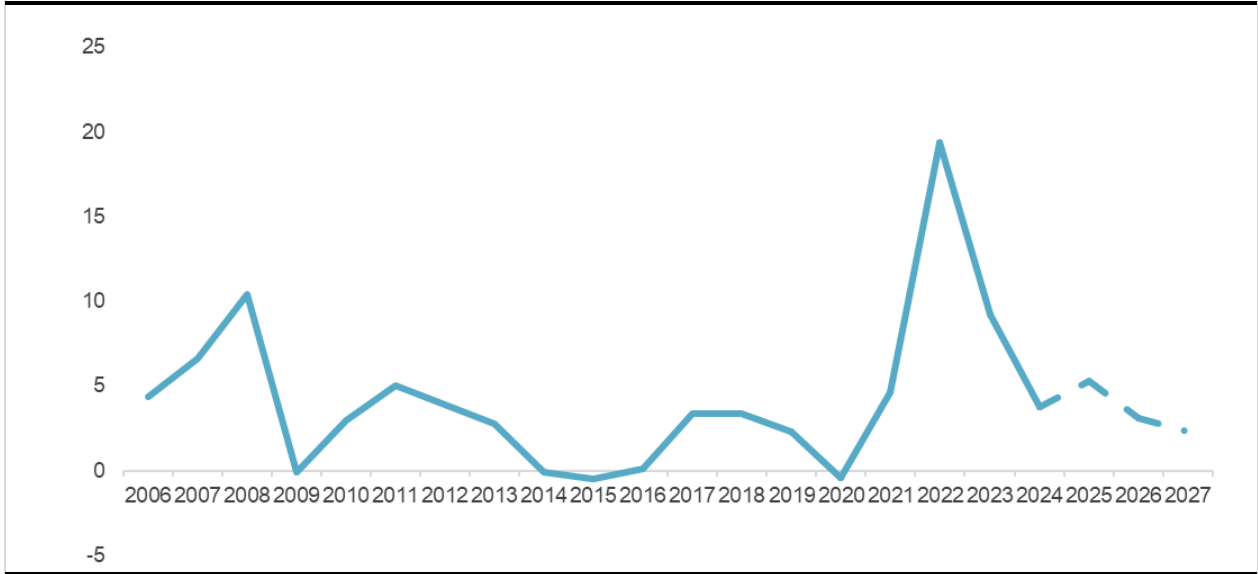
<p>Üldplaneering</p>	<p>Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneeringuga on Kulbilohu tn 1 kinnistu maakasutuse juhtostarve ühiskondliku ehitise maa-ala (valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala)</p>  <p>Ühiskondliku ehitise maa-ala (Ü)</p> <p>Allikas: Elva valla kodulehekülg, väljavõte Elva valla üldplaneeringu Elva linna põhijoonisest</p>
<p>Detailplaneering</p>	<p>Elva Vallavalitsuse 02.09.2025 korraldusega nr 399 kehtestati Elva linnas Kulbilohu tn 1 kinnisasja detailplaneering, millega määratakse kinnisasjale ehitusõigus Elva kiirabibaasi peahoone ja kuni kahe abihoone püstitamiseks ning antakse lahendus tehnovõrkudele, liikluskorraldusele, parkimisele ja haljastusele.</p>  <p>Allikas: Elva valla kodulehekülg, väljavõte detailplaneeringu põhijooniselt</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 II kvartalis 0,9% 2024. aasta II kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 23.09.2025) prognoositakse 2025. aastal majanduskasvuks 0,6%, 2026. aastal 3,2% ja 2027. aastal 3,5%.</p>																																														
SKP kasv Eestis																																															
<table border="1"> <caption>SKP kasv Eestis (2006-2027)</caption> <thead> <tr> <th>Aasta</th> <th>Kasv (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>10,5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2008</td><td>-5,0</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-15,0</td></tr> <tr><td>2010</td><td>3,0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2013</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2014</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>2016</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>2017</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2018</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2019</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2020</td><td>-3,0</td></tr> <tr><td>2021</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2022</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>2023</td><td>-2,0</td></tr> <tr><td>2024</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>2025</td><td>0,6</td></tr> <tr><td>2026</td><td>3,2</td></tr> <tr><td>2027</td><td>3,5</td></tr> </tbody> </table>		Aasta	Kasv (%)	2006	10,5	2007	8,0	2008	-5,0	2009	-15,0	2010	3,0	2011	8,0	2012	5,0	2013	2,0	2014	2,0	2015	1,0	2016	1,0	2017	5,0	2018	4,0	2019	4,0	2020	-3,0	2021	8,0	2022	0,0	2023	-2,0	2024	0,0	2025	0,6	2026	3,2	2027	3,5
Aasta	Kasv (%)																																														
2006	10,5																																														
2007	8,0																																														
2008	-5,0																																														
2009	-15,0																																														
2010	3,0																																														
2011	8,0																																														
2012	5,0																																														
2013	2,0																																														
2014	2,0																																														
2015	1,0																																														
2016	1,0																																														
2017	5,0																																														
2018	4,0																																														
2019	4,0																																														
2020	-3,0																																														
2021	8,0																																														
2022	0,0																																														
2023	-2,0																																														
2024	0,0																																														
2025	0,6																																														
2026	3,2																																														
2027	3,5																																														
<p>2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 23.09.2025)</p> <p>Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>																																															
THI	<p>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 septembris võrreldes 2025. aasta augustiga 1,1% ning tõusis võrreldes eelmise aasta septembriga 5,2%. Võrreldes 2024. aasta septembriga olid kaubad 2,8% ja teenused 8,9% 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 majandusproгноosiga (avalikustatud 23.09.2025)

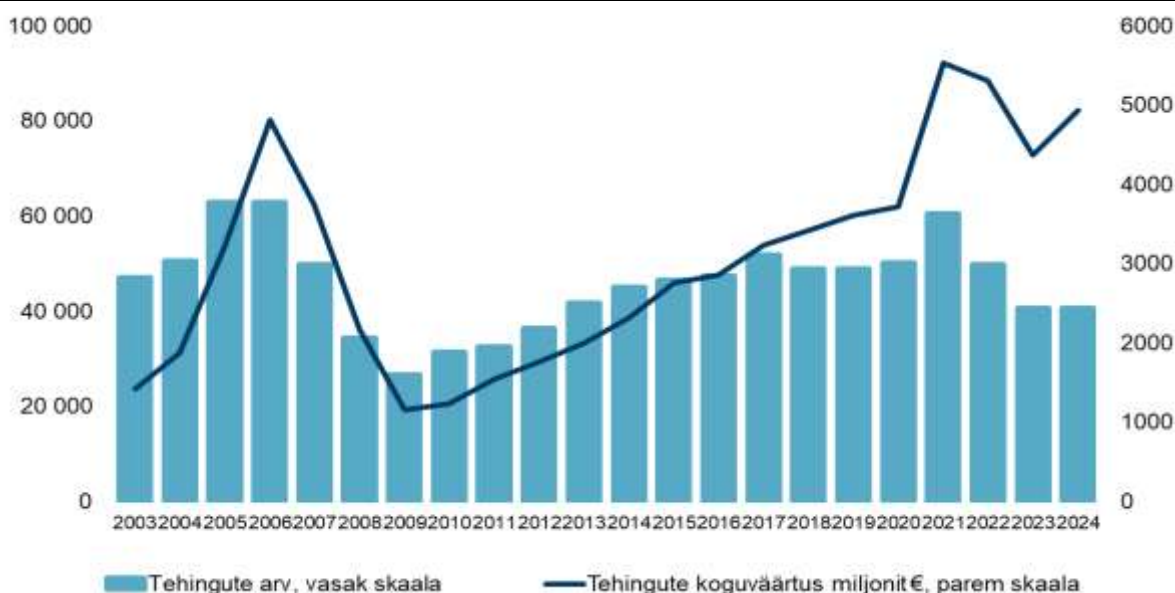
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

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 II kvartalis oli töötuse määr 7,8%, tööhõive määr 68,9% ja tööjõus osalemise määr 74,8%. Eesti Panga majandusproгноosi (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

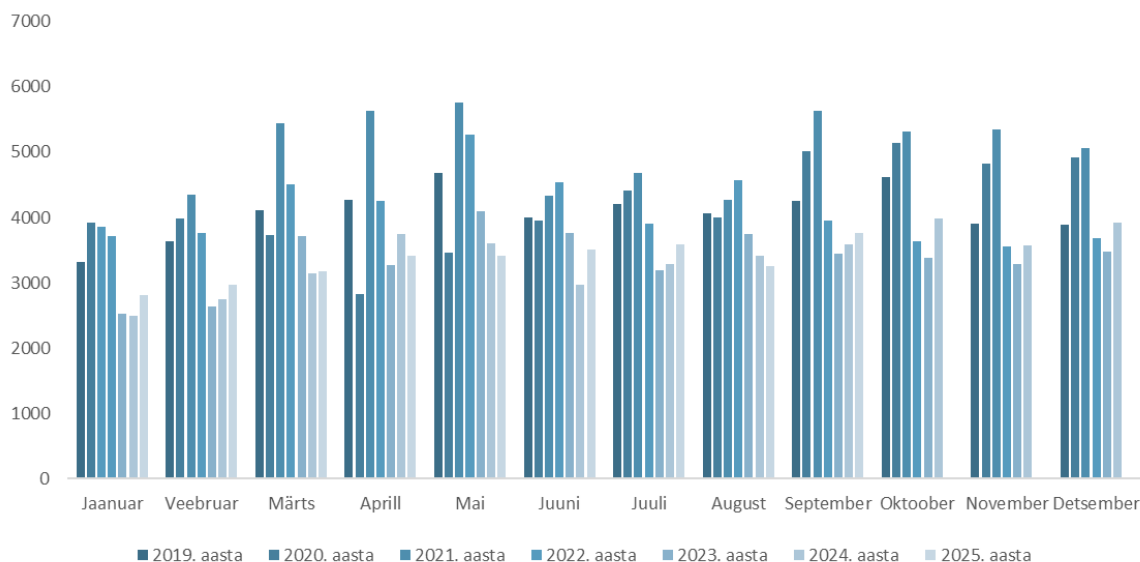


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

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 üheksal kuul toimus 3% võrra rohkem tehinguid kui 2024. aasta samal perioodil, kuid vähem võrreldes 2019. – 2023. aasta sama perioodiga.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

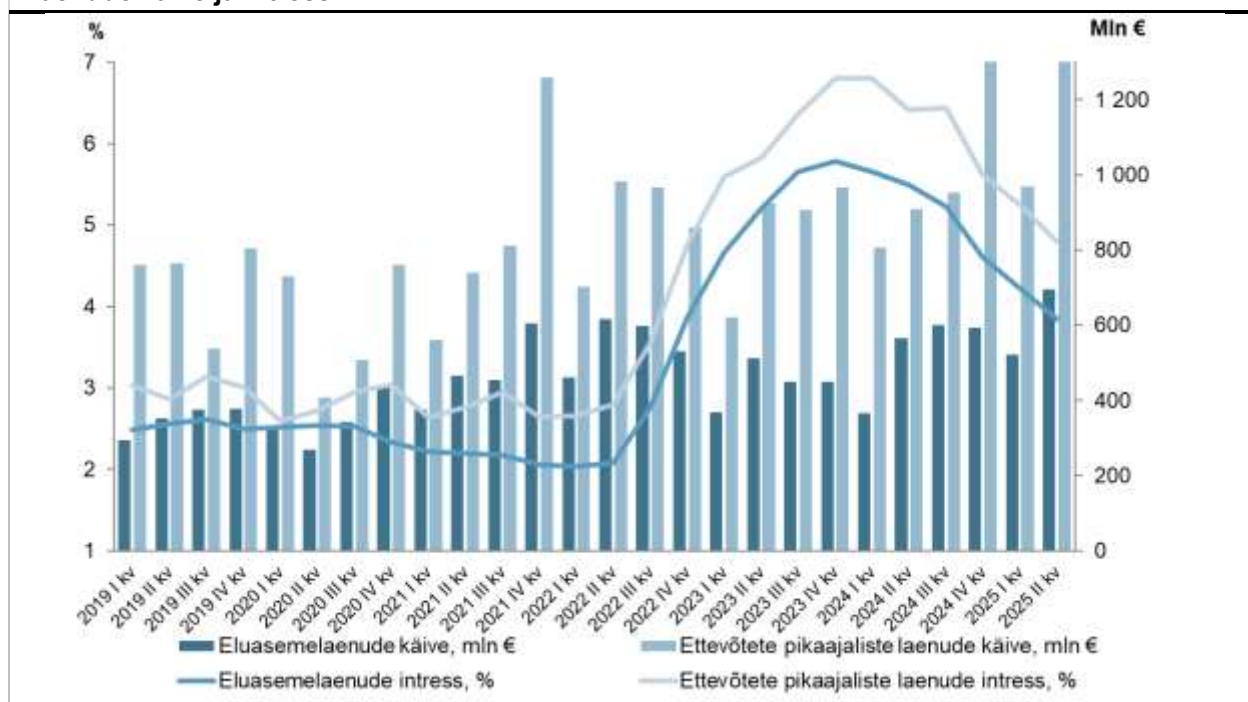
Laenuurg

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 hakkas kartal kvartalilt tõusma 2024. a II kvartalist alates, kuid 2025. aasta I kvartal näitab väiksemat käivet 2024. aasta IV kvartaliga võrreldes. 2024. aasta IV kvartali näol oli tegemist ka erakordselt kõrge käibega ning 2025. aasta I kvartali tulemuses on ilmselt ka sesoonsuse mõju. Kui eluasemelaenude käive on viimastes kvartalites 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 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 II kvartalis 3,8% ja ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär 4,79%.

Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

3.2. Elva valla hoonestamata elamumaa turg

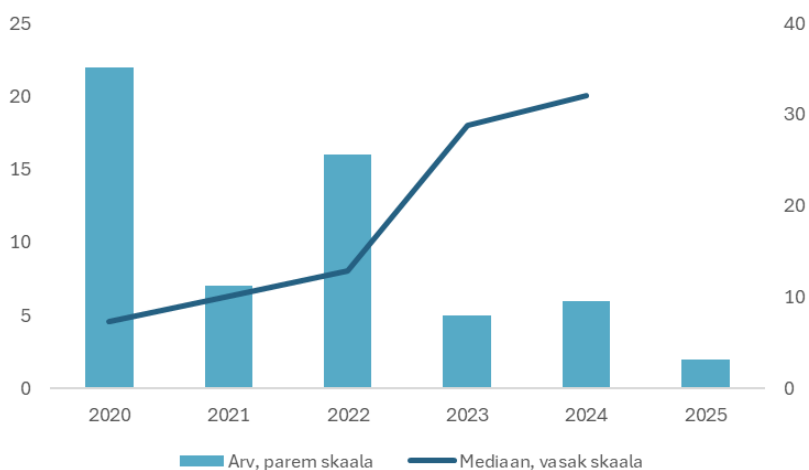
Elva valla üldinfo	<p>Elva vald on vald Tartu maakonnas. Elva valla elanike arv on 14 521 (seisuga 01.09.2025). Elva valla pindala on 732,27 km². Valla keskuseks on Elva linn.</p> <p>Allikas: Elva valla kodulehekül</p>
Elamumaa turg	<p>Eelistatud on looduslikult kaunid (männimets, veekogude lähedus) väljakujunenud asustusega elamupiirkonnad. Lisaks on oluline tehnovõrkude olemasolu ja nende puudumisel rajamise kulu. Metsaga kaetud krundid on enam hinnatud võrreldes lagedate aladega, kuid samas on oluline ka see, milline näeb välja lähiümbrus. Lähtutakse pigem tervikhinnast, sest privaatsuse seisukohast vaadatuna on lisaks konkreetse krundi suurusele muid privaatsust mõjutavaid asjaolusid.</p> <p>Enamik elamukrunte on suurusega vahemikus 1 000- 3 000 m². Tehinguhinnad jäävad tavaliselt 70 000- 100 000 € vahemikku. Tihtipeale ostetakse ka halvas seisukorras hoonetega krunte, et olemasolev hoonestus lammutada ja ehitada uued hooned. Kui tegemist on erandlikult suure või mingi muu asjaolu tõttu tavapärasest eristuva krundiga, võivad hinnad oluliselt eespool toodud hinnavahevahemikust erineda.</p> <p>2025. aasta paistab silma tehingute väikese hulga poolest ning samas on vaadeldaval perioodil erandlikud ka 2020. ja 2022. aasta, kui toimus ebaharilikult palju tehinguid. Sellised kõrvalekalded on tavaliselt seotud uute arendusprojektide valmimisega.</p>

TehinguinfoAnalüüsitav
piirkond ja
sihtotstarbed

Järgnevas tabelis on esitatud 2020.- 2025. (seisuga 09.11) aasta müügitehingute hinnainfo elamumaa kohta Elva linnas.

Aasta	Sihtotstarve	Arv	Keskm pindala, m ²	Hind, €			Hind, €/m ²			
				Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Med	Keskm
2020	elamumaa	22	1 078	224 092	3 000	24 000	3,8	26,0	7,3	9,7
2021	elamumaa	7	4 880	472 012	1 255	235 757	8,6	62,4	10,1	23,9
2022	elamumaa	16	3 142	975 870	13 200	252 000	7,8	157,3	12,9	26,7
2023	elamumaa	5	2 614	338 475	375	167 000	0,5	33,2	28,8	23,4
2024	elamumaa	6	1 546	377 103	1 500	170 000	11,8	104,1	32,0	39,0
2025	elamumaa ¹	2	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Hoonestamata elamumaa tehingute arv, mediaan- ja keskmised hinnad (€/m²) Elva linnas

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Elva linna hoonestamata või lagunenud hoonetaga maa müügitehingud 2024.– 2025. (seisuga 10.11) aastal

	Linn	Kuupäev	Hind, €	Käibemaks	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Sihtotstarve ²
1	Elva	23.05.2024	57 500	Ei	1 494	38	E100%
2	Elva	05.09.2024	113 003	Ei	1 086	104	E100%
3	Elva	25.09.2025	70 000	Ei	2 068	34	E100%
4	Elva	26.09.2025	79 000	Ei	1 909	41	E100%

¹ Kui tehinguid on alla 5, siis statistilisi näitajaid ei esitata² E- elamumaa, T- tootmismaa

5	Elva	13.01.2025	110 000	Ei	3 821	29	T100%
---	------	------------	---------	----	-------	----	-------

Elva linna hoonestamata elamumaa müügipakkumised seisuga 09.11.2025

Aadress	Sihtotstarve	Pindala, m ²	Hind, €	Hind €/m ²	Kommentaar
Aia tn 3	Elamumaa	1 113	94 000	84,5	Elektri, vee ja kanalisatsiooni liitumislepingud olemas, esmatasandi taristu 500 m raadiuses, ehitusluba väljastatud
Nurme tn 7	Elamumaa	1 300	72 800	56,0	DP kehtestatud, vee, kanalisatsiooni ja elektri liitumispunktid sisalduvad müügihinnas, esmatasandi taristu ca 2 km raadiuses
Mahlamäe tn 17d	Elamumaa	1 438	89 900	62,5	Amprühise liitumise võimalus, vee ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril, esmatasandi taristu ca 1,5 km raadiuses
Nõmme tn	Elamumaa	1 104	110 000	99,6	Vastavalt kehtestatud DP-le kolme korteriga ridaelamu ehitamise võimalus, ehitusprojekt valmis, tehnovõrkudega liitumise võimalus, esmatasandi taristu ca 1 km m raadiuses, hinnale lisandub käibemaks

Allikas: kv.ee

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Lähtudes eelduslikust kasutusest elamumaana on lõppkasutajaks eelkõige leibkonnad, kes soovivad ehitada üksikelamut.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Lõppkasutajaks on leibkonnad, kelle jaoks on oluline asukoht Elva linnas või Lõuna-Eesti väikelinnas üldisemalt. See on tavaliselt seotud esmatasandi taristu suhtelise lähedusega.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara asukohast Elva linnas on tegemist perspektiivika asukohaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Raskesti määratletav, kuid kesist mikroasukohta silmas pidades pigem piiratud.
Konkureeriv pakkumine	Konkureeriv avalik pakkumine on piiratud, kinnisvaraportaalis kv.ee on 4 mõnevõrra sarnase maaüksuse (pindalalt palju väiksemad, kuid tehnovõrkudega paremini varustatud ja asukohalt pigem atraktiivsemad) pakkumist hinnavaheemikus 72 800 - 110 000 € (kõrgeima hinnaga pakkumishinnale lisandub käibemaks).
Müügi periood (likviidsus)	Likviidsus on keskmine, võimalike huviliste hulk on piiratud. Eeldatav müügi periood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus on eelkõige maatulunduslik (metsamaa), kuid samas võib alternatiivse kasutusena käsitleda ka DP kohast kasutust üldkasutatavate ehitiste maana.

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)

Kulbilohu tn 1 kinnisasja puhul on tegemist metsa- ja muu maa kõlvikuga. Juurdepääs kinnisasjale on avalikult kasutatavalt teelt.

Katastriandmete kohaselt on hinnatav maatükk 100% ühiskondlike ehitiste maa. Maatüki suurus on 7 868 m². Krundi suuruse puhul on oluline, et hoonestamine on võimalik vaid krundi põhjaosas pisut enam kui 50% ulatuses, sest krundi lõunapoolne osa paikneb elektripaigaldise kaitsetsoonis. Krundi lõunapoolse osa säilitamine poollooduslikus seisundis tagab ühtlasi vaate metsale, mitte kõrgepingeliini mastidele ja alajaamale.

Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneeringuga on Kulbilohu tn 1 kinnistu maakasutuse juhtostarve ühiskondliku ehitise maa-ala (valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala.

Elva Vallavalitsuse 02.09.2025 korraldusega nr 399 kehtestati Elva linnas Kulbilohu tn 1 kinnisasja detailplaneering, millega määrati kinnisasjale ehitusõigus Elva kiirabibaasi peahoone ja kuni kahe abihoone püstitamiseks ning antakse lahendus tehnovõrkudele, liikluskorraldusele, parkimisele ja haljastusele.

Hindamise eesmärgist tulenevalt tuleb eirata nii olemasolevat kui planeeringutega ette nähtud kasutust ning lähtuda uute planeeringute kehtestamise võimalusest. Piirkonnas domineerivad tootmis- ja elamumaa kasutus, kusjuures elamumaa puhul on tegemist üksikelamutega. Arvestades mikroasukoha, mille puhul on olulisteks nii hinnataval krundil paiknevad kõrgepingeliini mastid kui naaberkrundil paiknev suur alajaam, on tegemist elamumaa kontekstis pigem väheatraktiivse asukohaga ja seetõttu võiks kasutusena kaaluda ka tootmismaad. Samas tuleb arvestada, et väikelinnades toimub vaid üksikuid tootmismaa tehinguid ja hinnakujunduses domineerivad nagunii elamumaa tehingud. Seetõttu lähtuvalt parima kasutuse definitisioonist, mis mh viitab sellele, et tegemist peab olema kõige tõenäolisema kasutusega, on lähtutud elamumaa kasutusest. Seda vaatamata asjaolule, et hüpoteetiliselt kasutuseks võib olla ka tootmismaa. Säilitades krundi lõunapoolse osa poollooduslikus seisundis (kuna hoonestamine on elektripaigaldise kaitsevööndi tõttu nagunii välistatud, siis ei ole eriti ka muid võimalusi), on elektripaigaldiste mõju vaadet silmas pidades tagasihoidlik. Täiendava asjaoluna on hindamisel arvesse võetud, et tegemist on tehnovõrkudega varustamata nn toormaaga.

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 käsitlese 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.

Kui välistada kasutus tootmis- või elamumaana ehk sisuliselt loobuda hinnangus püstitatud eeldusest, on tegemist ühiskondlike ehitiste maaga, mille puhul turuväärtuse hindamine ei ole võimalik. Ainsaks väärtuse leidmise viisiks võib sellisel juhul pidada maa maksustamishinna rakendamist. See on hinnangus ka esitatud, kuid silmas tuleb pidada, et eksperthinnangu eesmärgiks on turuväärtuse hindamine eeldusel, et maa olemasolevat ja planeeringus ette nähtud sihtotstarvet on võimalik muuta.

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.- 2025. aastal toimunud elamumaa tehinguid Elva linnas. Võrdlustehinguteks on valitud punktis 3.2. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud. Tehinguid on napilt. Kohandamiseks on valitud kolm kõige sarnasemat. Teine tehing on kõrvale jäetud kui pindalalt kõige väiksem (ja seeläbi ka hinnatavast varast väga erinev) ja viies seetõttu, et tegemist on tootmismaaga ning ostja ja müüja on omavahel seotud isikud.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Hind, €/m²	Pindala, m²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Elva linn	23.05.2024	57 500	38,49	1 494	Ei
	Elva linn	25.09.2025	70 000	33,85	2 068	Ei

	Elva linn	26.09.2025	79 000	41,38	1 909	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m ²). Seda on tehtud vaatamata sellele, et enamjaolt on selles turusegmendis oluline tervikväärtus. Ühikuhinnast on lähtutud, kuna kõigi võrreldavate varade pindala on hinnatava kinnisasja pindalast oluliselt väiksem.					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus mai 2024 – september 2025. Tegemist on väärtuse kuupäevaga võrreldes pisut üle üheaastase perioodiga. Silmas pidades, et maaturul olulist hinnamuutust ei ole toimunud, ei ole tehinguhindu ajaldatud.					

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 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. • 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. 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. • Maatüki suurus, m² <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. • Kõlvikuline koosseis ja seisukord <ul style="list-style-type: none"> ○ Metsamaa on eelistatud lagedatele aladele. 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 tavapärast 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.
-------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Tehnovõrgud <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. • 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 Eestis oludes esineb väga harva. • 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
	Elva vald	Elva vald	Elva vald	Elva vald
	Elva linn	Elva linn	Elva linn	Elva linn
	Kulbilohu tn 1			
Tehinguhind, €		57 500	70 000	79 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		57 500	70 000	79 000
Tehinguhind, €/m ²		38,49	33,85	41,38
Tehingu aeg		23.05.2024	25.09.2025	26.09.2025
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		57 500	70 000	79 000
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		38,49	33,85	41,38
Makroasukoht	Elva kesklinn ca 2,0 km	Elva kesklinn ca 1,0 km	Elva kesklinnas	Elva kesklinn ca 4,0 km
Kommentaar		Parem	Parem	Halvem
Kohandus		-10%	-20%	5%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Äärelinn, lähinaabruses elamu- ja tootmismaa, suhteliselt suure tee ääres	Elamupiirkond	Äri- ja elamupiirkond	Äärelinn, elamupiirkond, jõgi läheduses
Kommentaar		Parem	Halvem	Parem
Kohandus		-10%	10%	-30%
Maatüki suurus, m²	7 868	1 494	2 068	1 909

Kommentaar		Väiksem	Väiksem	Väiksem
Kohandus		-25%	-20%	-20%
Kõlvikuline koosseis ja seisukord	Valdavalt metsamaa (4 113 m ²), kuigi katastris on muud maad pisut enam (3 755 m ²), millest on võimalik kujundada kõrghaljastus	Õuema olemasoleva haljastusega, kuid olemasolev hoonestus tuleb lammutada	Õuema olemasoleva haljastusega, tiik	Valdavalt metsamaa, millest on võimalik kujundada kõrghaljastus
Kommentaar		Halvem, haljastus olemas, mis on positiivne, kuid hoonete lammutus nõuab lisakulutusi	Parem	Sarnane
Kohandus		5%	-5%	0%
Sihtotstarve ja planeering	Eelduslikult elamumaa, hoonestamine võimalik ilmselt DP alusel	E100%, hoonestamine ilmselt projekteerimistingi- muste alusel	E100%, hoonestamine ilmselt projekteerimistingi- muste alusel	E100%, hoonestamine võimalik ilmselt DP alusel
Kommentaar		Parem, hoonestamine on lihtsam	Parem, hoonestamine on lihtsam	Sarnane
Kohandus		-10%	-10%	0%
Tehnovõrgud	Amprühise liitumise võimalus, vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril	Kõik liitumised olemas	Kõik liitumised olemas	Elektriliitumine olemas, vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-20%	-20%	-10%
Kuju ja reljeef	Hulknurkne, kompaktne, liigendatud mikroreljeef	Trapetsi kujuga, kiiljas, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, pisut välja venitatud, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, kompaktne, kaldega jõe suunas
Kommentaar		Halvem	Sarnane	Parem
Kohandus		10%	0%	-10%
Kitsendused	Olulised elektripaigaldiste kaitsevööndi kitsendused peaaegu 50% ulatuses, mis muudavad sellel krundiosal hoonestamise võimatuks	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Valdavas osas ranna või kalda piiranguvööndis, mis eeldatavalt ei mõjuta oluliselt väärtust
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-10%	-10%	-10%
Summaarne kohandus		-70%	-75%	-75%
Summaarne kohandus, €/m ²		-26,94	-25,39	-31,04

Kohandatud tehinguhind, €/m²		11,55	8,46	10,35
Kohanduste absoluutväärtuste summa		100%	95%	85%
Kaalud		0,20	0,30	0,50
Turuväärtus, €/m²	10,02	2,31	2,54	5,17
Turuväärtus, €	78 844			
Ümardatud turuväärtus, €	79 000			

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

Kulbilohu tn 1 kinnisasja turuväärtus on:

$$10,02 \text{ €/m}^2 \times 7\,868 \text{ m}^2 = 78\,844 \text{ € ehk ümardatult } 79\,000 \text{ €}$$

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta.

Kui välistada kasutus tootmis- või elamumaana ehk sisuliselt loobuda hinnangus püstitatud eeldusest, on tegemist ühiskondlike ehitiste maaga, mille puhul turuväärtuse hindamine ei ole võimalik. Ainsaks väärtuse leidmise viisiks võib sellisel juhul pidada maa maksustamishinna rakendamist. Selle suuruseks on 27 617 €, kuid tuleb silmas pidada, et eksperthinnangu eesmärgiks on turuväärtuse hindamine eeldusel, et maa olemasolevat ja planeeringus ette nähtud sihtotstarvet on võimalik muuta.

Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja põhjaosast



Vaade kinnisasja idaosast



Vaade kinnisasja kirdeosast



Vaade kinnisasja kaguosast



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 11577550
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	17101:001:0083	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Tartu maakond, Elva vald, Elva linn, Kulbilohu tn 1. Pindala on ebatäpne.	7868 m2	Maakatastri andmed üle võetud 22.10.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	23.03.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.04.2018.	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 asjaõiguseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.06.2025 lepingu punktidele 2.1. – 2.3. ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile, ruumiandmete tunnus 801340. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 801340.	17.06.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.06.2025.	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: 03.11.2025 14:19:53
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