KINNISVARA EKSPERT

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara:	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 26977250)
Aadress:	Piiri tn 45, Karksi-Nuia linn, Mulgi vald, Viljandi maakond
Eksperthinnang nr:	2609-10918-02/AT
Väärtuse kuupäev:	05.09.2026
Hindamisaruande kuupäev:	26.10.2026
Tellija:	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. Mulgi valla hoonestamata maa turg 15
3.3. Turustatavuse analüüs 19
3.4. Kestlikkuse analüüs 19

4. Turuväärtuse hindamine **20**

4.1. Parim kasutus 20
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted 20
4.3. Hindamine võrdlusmeetodil 21

Lisa 1. Fotod **25**

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte **27**

Lisa 3. Hindamise lähteülesanne **28**

Lisa 4. Vastavuskinnitus EVS 875 nõuetele **29**

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 26977250)
Aadress	Piiri tn 45, Karksi-Nuia linn, Mulgi vald, Viljandi maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	48001:001:1503
Sihtotstarve	Sihtotstarbeta maa 100%
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	10 104 m^2
Üldplaneering	Mulgi Vallavolikogu 27.05.2025 otsusega nr 267 kehtestatud Mulgi valla üldplaneeringu kohaselt on Piiri tn 45 kinnisasja maakasutuse juhtotstarve väikeelamu maa-ala
Detailplaneering	Kehtiv detailplaneering puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1
Ülevaatuse kuupäev	05.09.2026
Väärtuse kuupäev	05.09.2026
Hindamisaruande kuupäev	26.10.2026
Tellija	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Raamleping nr 4-2/26/10, tellimus nr 5, 31.08.2026
Hindamise eeldused	Hindamisel ei ole kasutatud tavapärasest erinevaid eeldusi
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkus on kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±30%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu
KOMMENTAARID	
-	
VASTUOLUD	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Piiri tn 45, Karksi-Nuia linn, Mulgi vald, Viljandi maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 26977250) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 34 700 (kolmkümmend neli tuhat seitsesada) €.	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS
Kinnisvaraekspert OÜ
hindaja
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 Piiri tn 45, Karksi-Nuia linn, Mulgi vald, Viljandi maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 26977250). Hinnangu eesmärgiks on turuväärtuse leidmine, et kasutada seda alusena riigivara võõrandamisel kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel. Hindamisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (täpsemad viited on esitatud hinnangus 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 toimuvas 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

Hindamisel ei ole kasutatud tavapärasest erinevaid eeldusi.

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 (https://kinnistusraamat.rik.ee) 26.09.2026;
- Maa- ja Ruumiameti avalikust teenusest, tehinguandmete päringukeskkonnast ja minu.kataster.ee-st 26.09.2026 (sh maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte) ning tehingute andmebaasist seisuga 10.09.2026;
- lähteülesandest 31.08.2026;
- Mulgi valla kodulehelt 06.10.2026;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 04.10.2026.

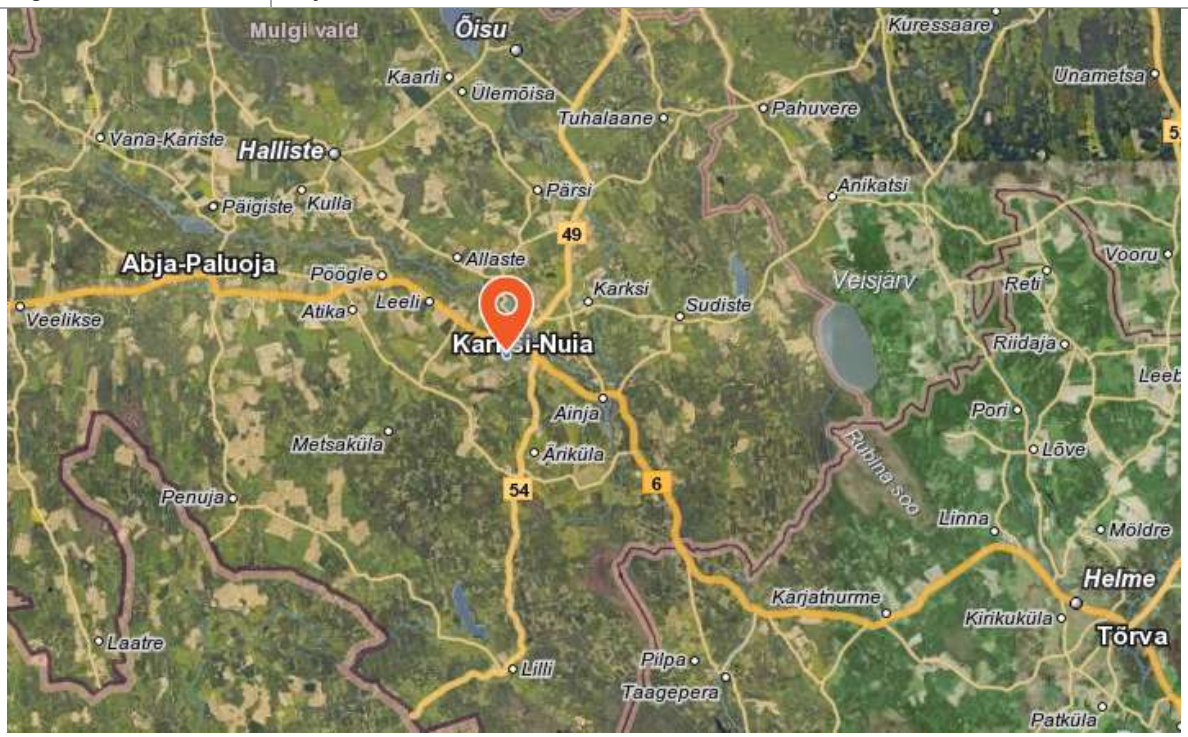
Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 05.09.2026. Ülevaatus hõlmas hinnatava kinnisasja iseloomulikke osasid. Ülevaatus tehti juuresolijateta.

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

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Viljandi maakond
Omavalitsus	Mulgi vald
Asustusüksus	Karksi-Nuia linn
Lähiaadress	Piiri tn 45
Makroasukoht	
Kirjeldus	Karksi-Nuia linn on Mulgi valla suurim asula (ca 1 400 elanikku), mis paikneb Viljandi maakonna lõunaosas Valga–Uulu maantee (nr 6) ääres
Kaugus keskusest	Viljandi ca 34 km



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus (https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo) 26.09.2026; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega

Mikroasukoht	
Kirjeldus	Karksi-Nuia linna lõunaosa, tiheasustusega ala ääreala Piiri tänava ääres; vahetus läheduses on väikeelamud ja aiamaad
Juurdepääs	Asfaltkattega Piiri tänavalt (avalikult kasutatav tee)
Kommunikatsioonid	Puuduvad, kuid läheduses on olemas



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus (https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo) 26.09.2026; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega ja ümbritsetud sinise joonega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	26977250
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Puuduvad

Kitsendused	Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuse kitsenduste kaardi (https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused; 26.09.2026) väljavõtte kohaselt on hinnatava vara kohta märgitud järgmised kitsenduste mõjualad: 

Legend	Kitsenduste mõjuala nimetus	Ulatus (m2)
	Planeeringu ala	10103.55
	Planeeringu ala	10103.55
	Sideehitise kaitsevöönd	25.54
	Planeeringu ala	10103.55

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte 26.09.2026

Planeeringu ala (tiheasustusala) ulatub üle kogu maaüksuse (10 103,55 m²). Tegemist on planeeringutest (sh Mulgi valla üldplaneering) tuleneva tiheasustusalaga, mis hoonestamist ei piira. Sideehitise kaitsevöönd (Telia Eesti AS sideehitised maismaal) mõjutab maaüksust kokku 25,5 m² ulatuses Piiri tänava poolses servas; kitsendus hoonestamist sisuliselt ei piira. Kinnistusraamatu III ja IV jaos kandeid ei ole.

Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad.

Hüpoteegid	Puuduvad

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad	
 Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus (https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo) 26.09.2026; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega	
Aadress	Piiri tn 45, Karksi-Nuia linn, Mulgi vald, Viljandi maakond
Katastritunnus	48001:001:1503
Pindala	10 104 m^2
Maakasutuse sihtotstarve	Sihtotstarbeta maa 100%
Kõlvikud	looduslik rohumaa 73 m² Metsamaa 97 m² Muu maa 9934 m² Allikas: https://minu.kataster.ee 06.10.2026
Kirjeldus	Maaüksus on trapetsilaadne, väljavenitatud, mõõdukalt reljeefne
Hoonestus	Puudub

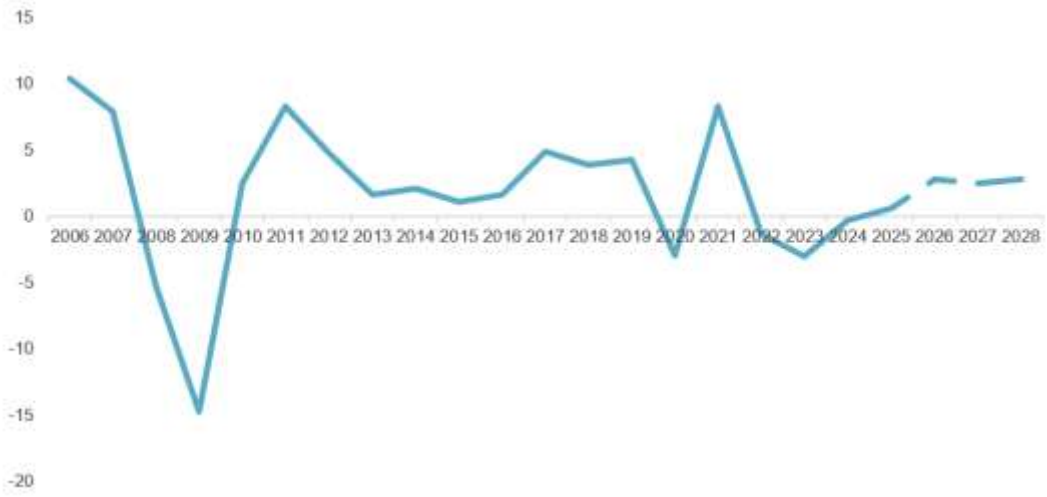
Üldplaneering	Mulgi Vallavolikogu 27.05.2025 otsusega nr 267 kehtestatud Mulgi valla üldplaneeringu kohaselt on Piiri tn 45 kinnisasja maakasutuse juhtotstarve väikeelamu maa-ala  Allikas: Mulgi valla üldplaneeringu põhijoonis; planeeringute andmekogu (https://mulgivald.ee/wp-content/uploads/2025/05/4.-Karksi-Nuia-linna-pohijoonis.pdf) 06.10.2026
Detailplaneering	Kehtiv 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. Sisemajanduse koguprodukt kasvas 2026. aasta II kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 1,8%. Jooksevhindades moodustas SKP teises kvartalis 11,1 miljardit eurot. Eesti majandus kasvas viiendat kvartalit järjest. II kvartalis mõjutas majanduskasvu positiivselt kaks kolmandikku tegevusaladest. Suurima panuse andis sarnaselt esimese kvartaliga töötlev tööstus, mille lisandväärtus kasvas 6,5%. Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt (avalikustatud 16.06.2026) prognoositakse 2026. aastal majanduskasvuks 2,4%, 2027. aastal 2,5% ja 2028. aastal 2,4%.

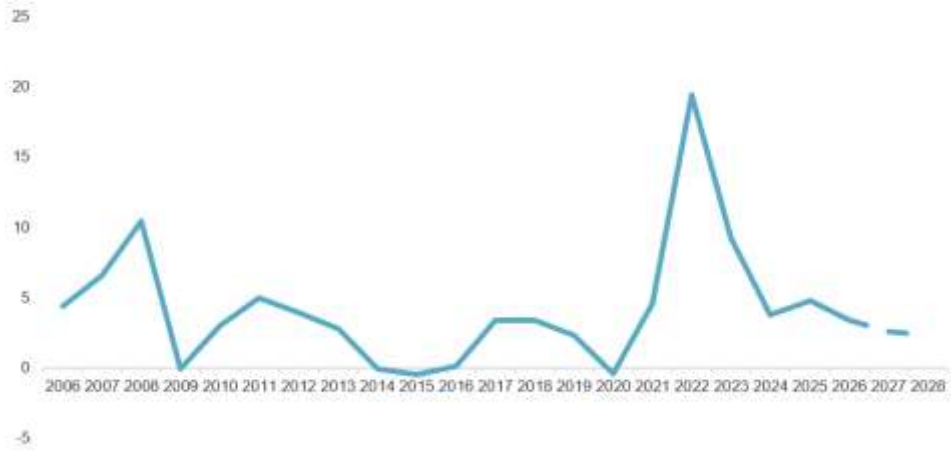
SKP kasv Eestis



2026.–2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 16.06.2026)
Allikad: Statistikaamet (https://www.stat.ee), Eesti Pank (https://www.eestipank.ee)

THI	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. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2026. aasta augustis võrreldes juuliga 0,4% ja võrreldes 2025. aasta sama kuuga 1,5%. Eelmise aasta augustiga võrreldes olid kaubad 0,9% ja teenused 2,4% kallimad. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 16.06.2026) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 3,4%, 2027. aastal 2,6% ja 2028. aastal 2,3%.

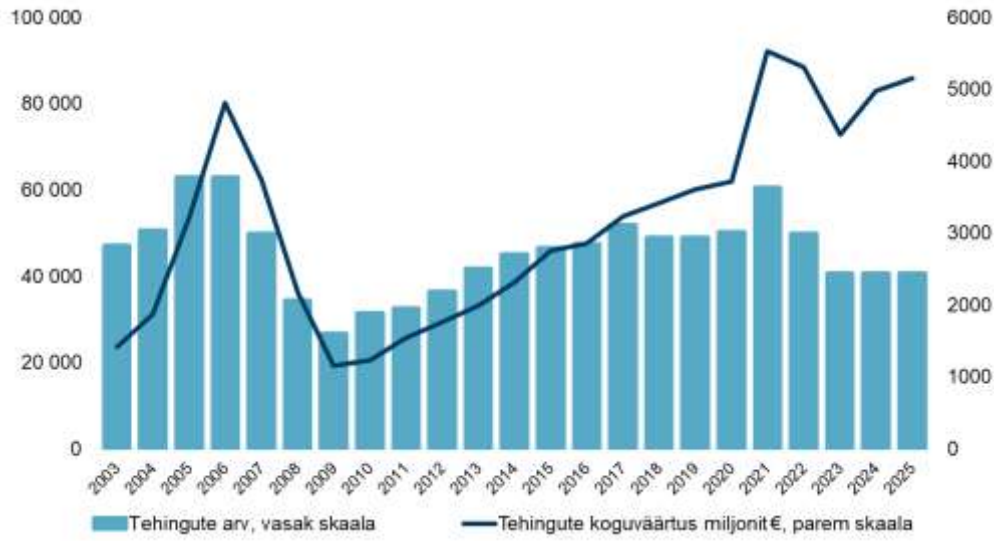
Tarbijahinnaindeks Eestis



2026.–2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 16.06.2026)
Allikad: Statistikaamet (https://www.stat.ee), Eesti Pank (https://www.eestipank.ee)

Tööturg	Statistikaameti andmetel oli viimaste aastate kõrgeim töötuse tase 2021. aasta aprillis, ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aastal oli töötuse määr 7,5%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,1%. Töötuse määr (7,5%), mis näitab, kui suur osa tööjõust on töötud, oli möödunud aastal vaid 0,1 protsendipunkti madalam kui aasta varem. 2025. aasta keskmine töötute arv oli 56 200, mida on 900 inimese võrra vähem kui 2024. aastal. 2026. aasta esimeses kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 68% ja tööjõus osalemise määr 73,2%. Võrreldes eelmise aasta sama ajaga tööturu näitajad paranesid, kuid eelnevale kvartalile jäid alla. 2026. aasta II kvartalis oli töötuse määr 6,6%, tööhõive määr 68,6% ja tööjõus osalemise määr 73,4%. Töötuse määr vähenes, kuid hõive näitajates olulist paranemist ei olnud. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 16.06.2026) kohaselt on töötuse määr 2026. aastal 6,5%, 2027. aastal 6,4% ja 2028. aastal 6,3%.
Kinnisvaraturg	
Üldinfo	Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna- ja Harjumaa-keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

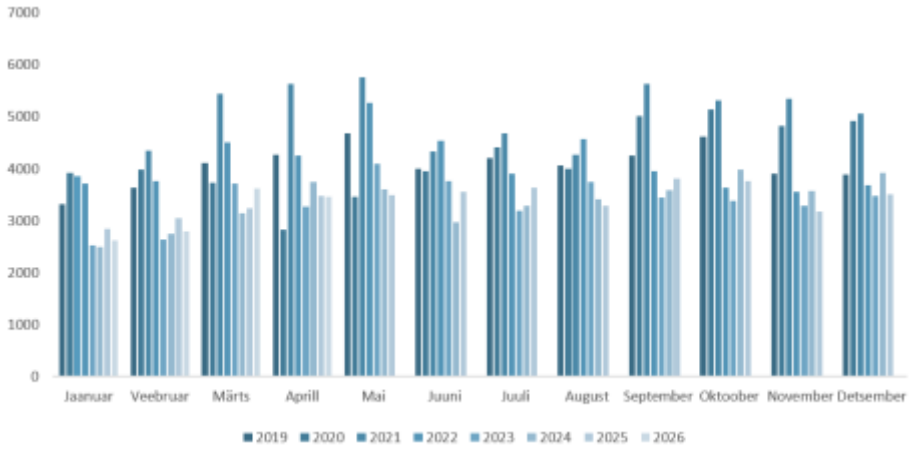
Kinnisvaraturu dünaamika Eestis



Allikas: Statistikaamet (https://www.stat.ee), Maa- ja Ruumiamet (https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru)

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-aastasel perioodil (2013–2022)). Tehingute koguväärtus on kahel viimasel aastal siiski kasvanud. Sellest ei saa järeldada üldist hinnatõusu, vaid areng on olnud turusektorite kaupa erinev.

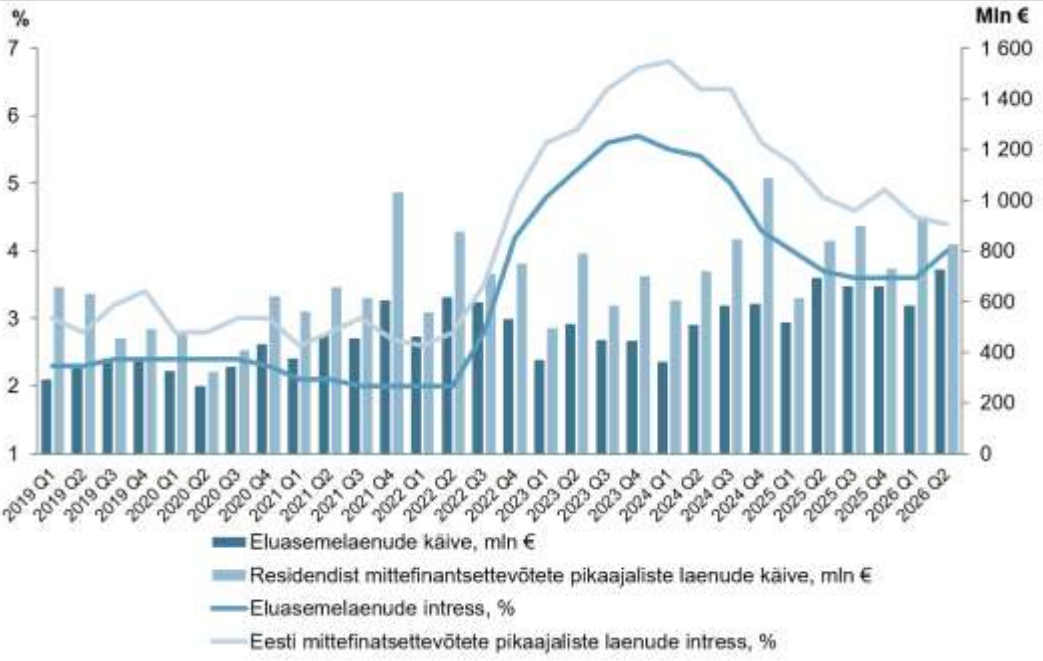
Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet (https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru)

Laenuturg	
Eluasemelaenud ja pikaajalised laenud ettevõtetele	Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist. Sellele järgneval perioodil on kvartaalsed näitajad järginud sesoonseid muutusi, olles kõige madalamad tavapäraselt I kvartalis. Ettevõtete laenude käive on suures plaanis järginud sama trendi. Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalis 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. Seejärel hakkasid intressid langema, kuigi viimased kuud näitavad taas tõusutrendi. Eluasemelaenude intressimäär oli 2026. aasta juulis ca 4,1% ja Eesti mittefinantsettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär 5,3%.

Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank (https://www.eestipank.ee)

3.2. Mulgi valla hoonestamata maa turg

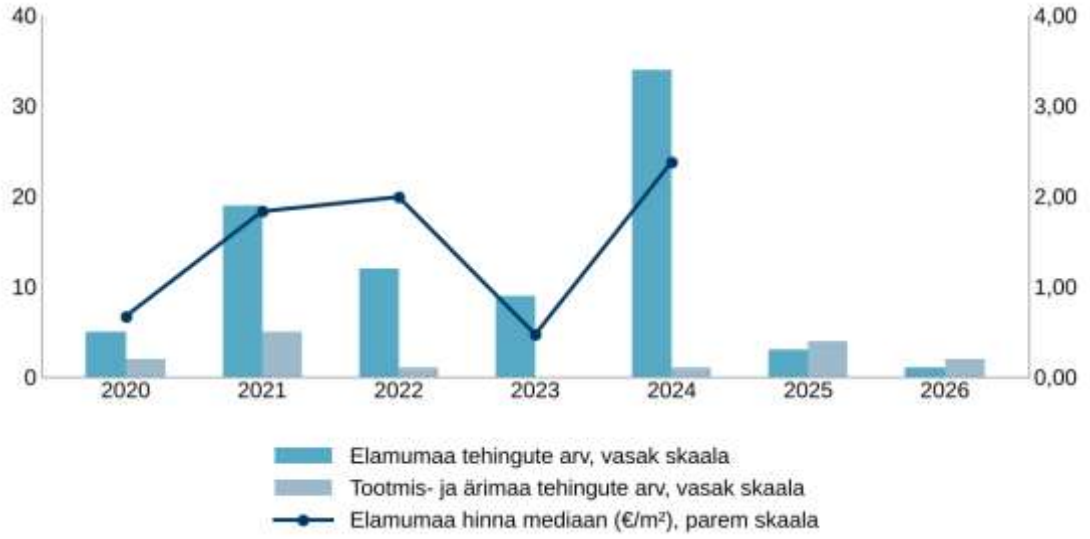
Üldist	Mulgi vald paikneb Viljandi maakonna lõunaosas Läti piiri ääres. Valla pindala on 881 km² ja 01.01.2026 seisuga elas vallas 6 970 inimest (01.01.2023 seisuga 7 267), s.t rahvaarv on vähenemas. Valla halduskeskus on Abja-Paluoja linn, kuid elanike arvult on valla suurim asula Karksi-Nuia linn (ca 1 400 elanikku). Karksi-Nuia paikneb Valga–Uulu maantee (nr 6) ääres, Viljandist ca 34 km kaugusel. Valla eluasemefondist moodustavad valdava osa ühepereelamud, korterelamud paiknevad peamiselt suuremates asulates. Allikad: Mulgi valla arengukava 2024–2030 lisa 1 „Mulgi valla profiil"; Eesti Linnade ja Valdade Liit (rahvastikuregistri andmed 01.01.2026)
Hoonestamata maa müügitehingud	Kuna hinnatava vara vahetus ümbruses on hoonestamata maa tehingute arv piiratud, on turuülevaates esmalt analüüsitud Mulgi valla hoonestamata maa tehinguid tervikuna ning seejärel valla hoonestamata elamumaa tehinguid. Järgnevas tabelis on esitatud elamu-, tootmis-, äri- ja maatulundusmaa müügihindade statistika Mulgi vallas 2020.–2026. aastal (arvestatud on 100% vastava sihtotstarbega tehinguid; muu sihtotstarbega ja segamaa tehingud on välja jäetud); sellele järgnev tehingute tabel annab kohaliku hinnataseme kohta täiendava sisendi. Elamumaa: 2020.–2026. aastal 83 tehingut; pinnaühiku hinna mediaan jäi aastatel, mil tehinguid oli vähemalt viis, vahemikku 0,47–2,38 €/m². Aktiivseim oli 2024. aasta (34 tehingut, mediaan 2,38 €/m²); 2025. ja 2026. aastal on elamumaa tehinguid toimunud vaid üksikuid. Tootmis- ja ärimaa: 2020.–2026. aastal kokku 15 tehingut (12 tootmismaa ja 3 ärimaa tehingut), aastas 0–5 tehingut, mistõttu hinnastatistikat ei avaldata. Maatulundusmaa: 2020.–2026. aastal 680 tehingut, pinnaühiku hinna mediaan aastate lõikes 0,34–0,79 €/m². Hinnataset mõjutavad tugevalt asukoht, maaüksuse suurus, kõlvikuline koosseis ja taristu olemasolu; keskmised hinnad on üksikute kõrge hinnaga tehingute tõttu enamasti mediaanist kõrgemad. 2026. aasta andmed on 11.05.2026 seisuga.

	Siht-ots-tarve	Arv	Keskm pindala, m²	Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/m²			
				Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Me-diaan	Keskm
2020	E	5	11 003	27 921	1 925	15 196	0,40	2,21	0,67	1,11
	T	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	Ä	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	119	98 166	4 921 335	230	260 000	0,02	2,68	0,34	0,45
2021	E	19	4 413	149 794	1 500	18 800	0,83	4,46	1,83	2,06
	T	4	***	***	***	***	***	***	***	***
	Ä	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	159	170 021	12 158 054	1 000	809 185	0,05	13,9	0,42	0,57
2022	E	12	3 728	77 500	1 000	12 000	0,40	3,93	1,99	1,98

	T	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	157	164 428	17 672 366	1 500	2 279 982	0,01	3,69	0,61	0,72
2023	E	9	3 675	28 235	225	10 000	0,04	3,16	0,47	1,02
	M	96	93 953	6 307 270	1 000	700 000	0,11	14,6	0,57	0,87
2024	E	34	3 227	222 737	295	20 000	0,04	5,00	2,38	2,18
	T	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	60	117 167	4 363 953	3 116	600 000	0,09	2,74	0,61	0,70
2025	E	3	***	***	***	***	***	***	***	***
	T	4	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	74	134 154	6 192 269	2 700	480 000	0,06	2,00	0,58	0,58
2026*	E	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	T	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	Ä	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	15	129 867	606 895	500	95 744	0,01	2,74	0,79	0,75

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas (https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru); E – elamumaa, T – tootmismaa, Ä – ärimaa, M – maatulundusmaa (100% sihtotstarve); *** – hinnaandmeid ei avaldata, kui tehinguid oli alla viie; *2026. aasta andmed seisuga 11.05.2026

Hoonestamata elamumaa ning tootmis- ja ärimaa tehingute arv ja elamumaa hinna mediaan (€/m²) Mulgi vallas



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas (https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru); elamumaa hinna mediaan on esitatud aastatel, mil tehinguid oli vähemalt viis

Lähipiirkonna tehingute analüüs	Hinnatava vara lähipiirkonna maaturg on mahult väike ja hinnatase sõltub oluliselt asukohast, maaüksuse suurusest, kõlvikulisest koosseisust ja kasutuspotentsiaalist. Järgnevas tabelis esitatud 13 Mulgi valla hoonestamata elamumaa tehingu pinnaühiku hinnad jäävad vahemikku 0,6–5,7 €/m² (mediaan 1,7 €/m²). Karksi-Nuia linnas toimunud tehingute hinnatase (5,2–5,7 €/m²) on selgelt kõrgem kui Mõisaküla linnas (0,6–1,7 €/m²). Lisaks on tabelis

	esitatud kaks võrdlusmeetodis kasutatud Võhma linna (Põhja-Sakala vald) tehingut (4,1–4,3 €/m²). Tabeli viimases veerus on märgitud, kas tehing on kaasatud võrdlusmeetodi kohandustabelisse, ja valikut on põhjendatud; kohandamisel kasutatud tehingud on esitatud paksus kirjas. Valimi koostamise põhimõtted on esitatud tabeli pealkirja joonealuses märkuses. Kohandamiseks sobivad tehingud, mis on tehtud vaba turu tingimustes sõltumatute osapoolte vahel ja mille objekt on hinnatava varaga võrreldav: tegemist on Karksi-Nuia linnas või sarnases väikelinnas tiheasustusalal paikneva hoonestamata elamumaaga, mille pindala on hinnatavale võimalikult lähedane (kuna piirkonnas hinnatavaga sarnase suurusega hoonestamata elamumaa tehinguid ei ole, on pindala erinevust arvesse võetud kohandusega), ning tehing on toimunud väärtuse kuupäevale võimalikult lähedal. Võrdlustehingute erinevused hinnatavast varast on arvesse võetud punktis 4.3 esitatud kohandustega.

Mulgi valla ja Võhma linna hoonestamata elamumaa müügitehingud 2024.–2026. aastal[1]

Linn/ vald	Linnaosa/ alevik/ küla	Kuupäev	Hind, €	Käibe-maksu sisaldumine	Pindala, m²	Hind, €/m²	Siht-otstarve	Kasutamine võrdlusmeetodis ja põhjendus
Mulgi	Mõisaküla linn	19.03.2024	2 510	Ei	1 459	1,7	E100%	Ei – Mõisaküla linn: oluliselt vähem atraktiivne, madalam hinnatase
Mulgi	Mõisaküla linn	26.03.2024	1 600	Ei	2 487	0,6	E100%	Ei – sama pindalaga krunt müüdi 23.05.2024 üle kahe korra kõrgema hinnaga (tõenäoliselt sama vara), hind ei kajasta turuväärtust; Mõisaküla linn
Mulgi	Mõisaküla linn	23.05.2024	3 500	Ei	2 487	1,4	E100%	Ei – Mõisaküla linn: oluliselt vähem atraktiivne, madalam hinnatase
Mulgi	Mõisaküla linn	19.06.2024	5 000	Ei	3 104	1,6	E100%	Ei – Mõisaküla linn: oluliselt vähem atraktiivne, madalam hinnatase
Mulgi	Kamara küla	20.06.2024	4 101	Ei	5 579	0,7	E100%	Ei – sama kinnisasi (5 579 m²) müüdi 20.12.2024 hinnaga 20 000 €; ligi viis korda madalam hind ei kajasta turuväärtust
Mulgi	Veelikse küla	09.09.2024	3 800	Ei	2 754	1,4	E100%	Ei – hajaasustuses paiknev krunt ei ole linnas paikneva hinnatava varaga võrreldav
Mulgi	Päidre küla	18.09.2024	6 480	Ei	1 295	5,0	E100%	Ei – hajaasustuses paiknev
Mulgi	Mõisaküla linn	27.11.2024	6 711	Ei	4 242	1,6	E100%	Ei – Mõisaküla linn: oluliselt vähem atraktiivne, madalam hinnatase
Mulgi	Veelikse küla	29.11.2024	12 000	Ei	5 492	2,2	E100%	Ei – hajaasustuses järve kaldal paiknev
Mulgi	Kamara küla	20.12.2024	20 000	Ei	5 579	3,6	E100%	Ei – sama kinnisasi müüdi 20.06.2024 hinnaga 4 101 €; poole aastaga ligi viis korda kõrgemaks kujunenud hinna tausta ei ole võimalik selgitada
Põhja-Sakala	**Võhma linn**	**11.09.2025**	**5 800**	**Ei**	**1 337**	**4,3**	**E100%**	**Jah – võrreldav vara 3: sarnane väikelinn, hoonestamata krunt tiheasustusalal; makro- ja**

[1] Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on kaasatud tehingud, mis vastavad kõigile järgmistele tingimustele: asukoht Mulgi vald (lisaks on esitatud kaks võrdlusmeetodis kasutatud Võhma linna (Põhja-Sakala vald) tehingut); ostu-müügitehing, millega võõrandati üks hoonestamata kinnisasi tervikuna – mõttelise osa võõrandamised on välja jäetud, kuna nende hind ei ole usaldusväärselt võrreldav; sihtotstarve 100% elamumaa – muu ja segasihtotstarbega maa on välja jäetud; tehingu aeg 01.01.2024 kuni väärtuse kuupäev (05.09.2026) – tehingute vähesuse tõttu on vaadeldud pikemat perioodi; välja on jäetud tehingud, mille puhul on infot, et tegemist ei ole vabaturutehinguga (hoonestusõigusega koormatud maa võõrandamised, riigilt kohalikule omavalitsusele maa üleandmised jms), sümboolse hinnaga (alla 1 000 €) tehingud ning tehingud, mille puhul on teada, et kinnisasjal paikneb hoone. Tabelis on esitatud neile tingimustele vastavad tehingud, sh need, mis kohandamiseks ei sobi; sobivus on põhjendatud tabeli viimases veerus. 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. aasta tehingud on 10.09.2026 seisuga.

								mikroasukoha erinevust on kohandatud
Põhja-Sakala	**Võhma linn**	**18.09.2025**	**8 000**	**Ei**	**1 948**	**4,1**	**E100%**	**Jah – võrreldav vara 1: sarnane väikelinn, hoonestamata krunt tiheasustusalal; makroasukoha erinevust on kohandatud**
Mulgi	Karksi-Nuia linn	02.10.2025	2 500	Ei	436	5,7	E100%	Ei – väga väike maaüksus (436 m², ca 4% hinnatava vara pindalast), ei ole võrreldav
Mulgi	Vabamatsi küla	12.06.2026	7 500	Ei	3 159	2,4	E100%	Ei – ostjaks naaberkinnisasja omanik, hind ei pruugi kajastada turuväärtust; hajaasustus
Mulgi	**Karksi-Nuia linn**	**29.06.2026**	**19 000**	**Ei**	**3 636**	**5,2**	**E100%**	**Jah – võrreldav vara 2: samas linnas paiknev elamumaa, värskeim tehing**

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas (https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru); tehingud on toimunud Mulgi vallas, v.a kaks Võhma linna (Põhja-Sakala vald) tehingut; E100% – elamumaa 100%

Müügipakkumised. Kinnisvaraportaalis kv.ee oli 04.10.2026 seisuga Viljandi maakonnas müügis ca 70 maatükki, neist 12 Mulgi vallas. Allpool toodud tabelis on esitatud seitse pakkumist pindalaga alla 1 ha (8 800–42 000 €, 1,6–24,3 €/m²); ülejäänud viis pakkumist on 3,4–78 ha suurused metsa- ja põllumajandusmaad või talukohad, mis on hinnatavast varast erineva iseloomuga ja on välja jäetud. Karksi-Nuia linnas on pakkumisel kaks maatükki: väike elamumaa krunt linna sissesõidul maantee ääres (24,3 €/m²) ja tootmismaa (5,7 €/m²). Elamumaa pakkumisi on vallas kolm; hoonestamata ja pindalalt hinnatavale varale lähim on enampakkumisel olev detailplaneeringuga krunt Veelikse külas (6 131 m², 1,6 €/m²). Mitmel pakkumisel on kinnistul amortiseerunud hooned või olemasolev elektriliitumine, mis mõjutab pakkumishinda.

Pakkumishinnad on üldjuhul tehinguhindadest kõrgemad ning pakkumiste arv on väike, seetõttu on pakkumisinfot kasutatud turu taustainfona ja kohandamisel seda ei kasutata.

Mulgi valla hoonestamata või amortiseerunud hoonetega maatükkide (pindalaga alla 1 ha) müügipakkumised kinnisvaraportaalis kv.ee seisuga 04.10.2026

Linn/ küla (aadress)	Kuulutuse nr	Hind, €	Pindala, m²	Hind, €/m²	Siht-otstarve	Kirjeldus kuulutuse järgi
Põlde (Kohviku)	3339630	8 800	2 013	4,4	Ä	Valga–Uulu maantee ääres; kinnistul vana kohvik-kaupluse hoone, 3×32 A elektriliitumine ja vesi olemas
Vabamatsi	3932179	8 900	1 862	4,8	E	Maantee ääres; kinnistul amortiseerunud elamu ja abihooned, elektriliitumine puudub
Veelikse (Veevalaja)	3934681	9 900	6 131	1,6	E	Enampakkumine; hoonestamata krunt Tiru paisjärve ääres, osaliselt metsaga kaetud, detailplaneering olemas, elekter ja vesi saadaval
Halliste (Puka tn 5)	3759518	11 400	5 752	2,0	T	Viljandi–Abja-Paluoja maantee ääres; hoonestamata, ampripõhise elektriliitumise võimalus
Karksi-Nuia (Pärnu mnt 23)	3843602	28 000	1 152	24,3	E	Väike krunt linna sissesõidul maantee ääres
Polli	3908279	30 000	2 694	11,1	T	63 A elektriliitumine; kinnistul lammutamist või renoveerimist vajav kuivati
Karksi-Nuia (Ettevõtluse 7)	3814654	42 000	7 369	5,7	T	Oru serval; kinnistul vana betoonvundamendiga saekaatrihoone, ampripõhise elektriliitumise võimalus

Allikas: kinnisvaraportaal kv.ee (https://www.kv.ee), andmed kogutud 04.10.2026; E – elamumaa, T – tootmismaa, Ä – ärimaa; kuulutuste avaldamise kuupäevi portaal ei näita

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Lõppkasutajateks on eelkõige eraisikud, kes soovivad rajada väikeelamu, ja väiksemad arendajad
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Karksi-Nuia on väike linn, kus nõudlus elamumaa järele on tagasihoidlik ja arendajate huvi piiratud
Vastavus turusegmendi nõuetele	Paiknedes väikeelamute piirkonnas ja üldplaneeringu kohaselt väikeelamu maa-alal, vastab turusegmendi nõuetele
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Piiratud, sest ehitustegevus on piirkonnas olnud tagasihoidlik
Konkureeriv pakkumine	Nõudlusest tulenevalt on ka pakkumine piiratud, pakkumisel on eelkõige elamuehitusliku potentsiaaliga krundid
Müügiperiood (likviidsus)	Tegemist on turu kontekstis madala likviidsusega varaga, mille müügiperiood on kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Üldplaneeringust tulenevalt väikeelamumaa; maaüksuse suurust arvestades on võimalik ka jagamine mitmeks elamukrundiks

3.4. Kestlikkuse analüüs

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 suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.2)

Hinnatava maaüksuse näol on tegemist hoonestamata maaüksusega, mille parimaks kasutuseks on väikeelamumaa. Hoonete puudumise tõttu ei ole hoonetega seotud kestlikkuse näitajate (sh energiatõhususe) analüüs asjakohane. Kestlikkust on võimalik tagada maa sihipärase ja säästliku kasutamise ning hoonestamise korral sihipärase arenduse kaudu, mille eesmärgiks on püsivuse ja jätkumise kindlustamine, kasutades ressursse säästlikult ja vähendades tegevuskulusid. Kestlikku arendust toetab olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult suures ulatuses säilitamine.

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)

Piiri tn 45 kinnisasja katastris registreeritud sihtotstarbeks on sihtotstarbeta maa. Tegemist on hoonestamata kinnisasjaga, mille pindala on 10 104 m². Maaüksus paikneb Karksi-Nuia linna tiheasustusega ala äärealal, vahetus läheduses on väikeelamud. Kõlvikuliselt on tegemist valdavalt muu maaga ning väga vähesel määral metsamaa ja loodusliku rohumaaga. Maaüksus on valdavalt kaetud metsaga, esineb üksikuid lagedaid alasid.

Mulgi Vallavolikogu 27.05.2025 otsusega nr 267 kehtestatud Mulgi valla üldplaneeringu kohaselt on Piiri tn 45 kinnisasja maakasutuse juhtotstarve väikeelamu maa-ala.

Kehtiv detailplaneering puudub.

Kinnisasja parimaks kasutuseks on väikeelamumaa. Kasvavast metsast annab kujundada kõrghaljastuse ning puude olemasoluga kui väärtust tõstva teguriga on hindamisel arvestatud. Maaüksuse suurust ja üksikuid lagedaid alasid arvestades on kasvav mets võimalik suures osas säilitada. Kasutust väikeelamumaana toetavad nii ümbruskonnas paiknev hoonestus kui kehtiv üldplaneering. Seesugune kasutus on õiguslikult lubatud, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse. Maaüksuse suurus võimaldab põhimõtteliselt selle jagamist mitmeks elamukrundiks, kuid see eeldab planeerimis- ja maakorraldustoiminguid ning juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamist. Arvestades piirkonna tagasihoidlikku nõudlust elamumaa järele, ei ole jagamisest tulenev lisaväärtus tõendatav, mistõttu on hindamisel käsitletud maaüksust ühe tervikuna.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad võõrandamistehingud. Maa perioodilist kasutust puudutavad tehingud on pigem harvad ja neistki suurt osa ei saa käsitleda vabaturutehingutena.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

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

4.3. Hindamine võrdlusmeetodil

<table>
<tr><th colspan="2">Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted</th></tr>
<tr><td>Võrdlustehingute valik</td><td>Analüüsitud on punktis 3.2 esitatud hoonestamata maa tehinguid. Võrdlustehinguteks on valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud. Tehingute valikul on arvestatud eelkõige asukohta, suurust, kõlvikulist koosseisu ja sihtotstarvet. Võrdlustehingud on tehingute tabelis esitatud paksus kirjas ning iga tehingu sobivus kohandamiseks on põhjendatud tehingute tabeli viimases veerus. Valimi ülejäänud tehingud on kõrvale jäetud eelkõige asukoha (Mõisaküla linn, hajaasustus), oluliselt väiksema pindala või tehingu tausta tõttu. Mulgi vallas oli sobivaid võrdlustehinguid vähe, mistõttu on kasutatud ka kahte Võhma linna (Põhja-Sakala vald) tehingut. Võhma linna tehingutele on tehtud makroasukoha kohandus +5%, sest Võhma on Karksi-Nuiast mõnevõrra vähem atraktiivne asukoht. Ka hoonestamata elamumaa hinnatase on Võhmas (mediaan ca 4,3 €/m²) Karksi-Nuiast (ca 5,2–5,7 €/m²) mõnevõrra madalam; tehingute vähesuse ja kruntide erineva suuruse tõttu on kohandus konservatiivne.
<table>
<tr><th>Asukoht</th><th>Kuupäev</th><th>Hind, €</th><th>Hind, €/m²</th><th>Pindala, m²</th><th>Käibemaksu sisaldumine hinnas</th></tr>
<tr><td>Võhma linn</td><td>18.09.2025</td><td>8 000</td><td>4,1</td><td>1 948</td><td>Ei</td></tr>
<tr><td>Karksi-Nuia linn</td><td>29.06.2026</td><td>19 000</td><td>5,2</td><td>3 636</td><td>Ei</td></tr>
<tr><td>Võhma linn</td><td>11.09.2025</td><td>5 800</td><td>4,3</td><td>1 337</td><td>Ei</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Võrdlusühiku valik</td><td>Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m^2)</td></tr>
<tr><td>Tehingute ajaldamine</td><td>Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus 11.09.2025 – 29.06.2026. Tehingute hindu ei ole ajaldatud, sest tehingud on toimunud väärtuse kuupäevale eelnenud ühe aasta jooksul ning hoonestamata elamumaa tehingute vähesuse tõttu ei ole selle perioodi hinnamuutust võimalik usaldusväärselt tuvastada.</td></tr>
<tr><td>Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted</td><td>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:

• Makroasukoht
○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. Tavaliselt valitakse võrreldavad varad, mis paiknevad samas makroasukohas ja seetõttu kohandada ei ole vaja. Samas makroasukoha erinevus võib erandlikel juhtudel põhjustada suuri hinnaerinevusi, mis peaksid kajastamist leidma ka kohandustes.
• Mikroasukoht ja juurdepääs
○ Mikroasukoha ja juurdepääsu mõju jääb tavaliselt 20% piiresse. Suurema erinevuse korral tekib küsimus võrreldavate varade võrdluskõlbulikkuses.</td></tr>
</table>

Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	• Maatüki suurus
	  ○ Suurema maatüki ühikuhind on tavapäraselt madalam ja vastupidi – väiksema maatüki korral on see tavaliselt kõrgem. Mh tuleb silmas pidada ka tükeldamise võimalikkust või selle puudumist. Ühikupõhisel (€/m²) hindamisel võivad kohanduse suurused küündida 50%-ni, sest ostetakse eelkõige maatükki kui tervikut ja lisanduva pindala mõju ei pruugi olla kuigi suur.
	• Kõlvikuline koosseis ja seisukord
	  ○ Eelistatud on metsaalad, vähem soositud lagedad alad, eelkõige endised põllumaad. Kohanduste suurus enamjaolt 10–20% piires.
	• Sihtotstarve ja planeering
	  ○ Detailplaneeringu mõju jääb tavaliselt 10–20% piiresse, kuid tuleb silmas pidada, et tihtipeale detailplaneeringu koostamise kohustus puudub. Sisult vananenud detailplaneering ei pruugi luua lisaväärtust.
	• Tehnovõrgud
	  ○ Tehnovõrkudega varustatus on eriti madalama hinnatasemega piirkondades tihtipeale määrava tähtsusega. Olulisim on ampripõhise liitumise võimalus. Tegemist on suuresti kulupõhise näitajaga ja seetõttu on mõju vahemikku %-des keeruline iseloomustada.
	• Kuju ja reljeef
	  ○ Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist, avaldab kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest, kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Kompaktsemad krundid on eelistatud. Mõju jääb tavaliselt 5–10% piiresse, sest erandlikult halva kujuga krunte leidub harva. Tavaliselt on eelistatud tasane reljeef, kuid enamjaolt on reljeefil negatiivne mõju siiski suurte kõrguste vahe korral. Kaunis reljeef on väärtust tõstev tegur.
	• Kitsendused
	  ○ 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**
	Karksi-Nuia linn	Võhma linn	Karksi-Nuia linn	Võhma linn
	Piiri tn 45			
Tehinguhind, €		8 000	19 000	5 800
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		8 000	19 000	5 800
Tehinguhind, €/m²		4,11	5,23	4,34
Tehingu aeg		18.09.2025	29.06.2026	11.09.2025
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		8 000	19 000	5 800
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		**4,11**	**5,23**	**4,34**
Makroasukoht	Karksi-Nuia linn (Mulgi vald), Viljandi linnast ca 34 km	Võhma linn (Põhja-Sakala vald), Viljandi linnast ca 33 km	Karksi-Nuia linn (Mulgi vald), Viljandi linnast ca 32 km	Võhma linn (Põhja-Sakala vald), Viljandi linnast ca 34 km

Kommentaar		Halvem: pisut väiksem linn, kiiremini kahanev ja vanem rahvastik	Sarnane	Halvem: pisut väiksem linn, kiiremini kahanev ja vanem rahvastik
Kohandus		+5%	0%	+5%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Linna ääreala, väikeelamute piirkond, juurdepääs avalikult teelt	Väikeelamute piirkond, juurdepääs avalikult teelt	Väikeelamute piirkond, juurdepääs avalikult teelt	Linna ääreala, hoonestamata ala serv (lähim hoonestus ca 100 m), juurdepääs avalikult pinnasteelt
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Halvem, naaberhoonestus puudub ja juurdepääs pinnasteelt
Kohandus		0%	0%	+10%
Maatüki suurus, m²	10 104	1 948	3 636	1 337
Kommentaar		Oluliselt väiksem	Väiksem	Oluliselt väiksem
Kohandus		-30%	-20%	-35%
Kõlvikuline koosseis ja seisukord	Valdavalt muu maa, kaetud metsaga	Muu maa 1 948 m², valdavalt rohumaa	Valdavalt õuemaa (rohumaa), vähesel määral muu maa	Haritav maa 1 337 m²
Kommentaar		Halvem	Halvem	Halvem
Kohandus		+10%	+10%	+10%
Sihtotstarve ja planeering	Sihtotstarbeta maa, ÜP järgi väikeelamu maa-ala, DP puudub	Elamumaa 100%	Elamumaa 100%	Elamumaa 100%
Kommentaar		Parem, elamumaa sihtotstarve olemas	Parem, elamumaa sihtotstarve olemas	Parem, elamumaa sihtotstarve olemas
Kohandus		-10%	-10%	-10%
Tehnovõrgud	Puuduvad, kuid paikneb tiheasustuses, ampripõhise liitumise võimalus	Puuduvad, kuid paikneb tiheasustuses, ampripõhise liitumise võimalus	Puuduvad, kuid paikneb tiheasustuses, ampripõhise liitumise võimalus	Puuduvad, kuid paikneb tiheasustuses, ampripõhise liitumise võimalus
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kuju ja reljeef	Trapetsilaadne, väljavenitatud, mõõdukalt reljeefne	Trapetsilaadne, pisut väljavenitatud, tasane reljeef	Trapetsilaadne, väljavenitatud, tasane reljeef	Trapetsilaadne, kompaktne, tasane reljeef
Kommentaar		Parem	Sarnane	Parem
Kohandus		-5%	0%	-10%

Kitsendused	Olulised kitsendused puuduvad	Olulised kitsendused puuduvad	Olulised kitsendused puuduvad	Olulised kitsendused puuduvad
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		-30%	-20%	-30%
Summaarne kohandus, €/m^2		-1,23	-1,05	-1,30
Kohandatud tehinguhind, €/m^2		**2,87**	**4,18**	**3,04**
Kohanduste absoluutväärtuste summa		60%	40%	80%
Kaalud		0,35	0,40	0,25
Turuväärtus, €/m^2	**3,44**	1,01	1,67	0,76
Kinnisasja turuväärtus, €	**34 732**			
Kinnisasja turuväärtus ümardatult, €	**34 700**			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal. Tehinguhinnad erinevad ka pärast kohandamist (2,9–4,2 €/m²), kuid tegemist on piirkonnaga, kus tehinguid on vähe ja hinnavariatsioon on suur.

Kinnisasja turuväärtus on 34 732 ehk ümardatult 34 700 €. Hindamistulemuse täpsus on ±30%, sest võrdlustehinguid on vähe, tehinguhinnad erinevad ka pärast kohandamist ning kohanduste ulatus on suur.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Lisa 1. Fotod

Vaade hinnatavale kinnisasjale Piiri tänavalt (kinnisasi paremal)



Vaade hinnatavale kinnisasjale Piiri tänavalt (kinnisasi vasakul)



Vaade kinnisasja lagedale alale



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	26977250
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	48001:001:1503	Sihtotstarbeta maa 100%, Viljandi maakond, Mulgi vald, Karksi-Nuia linn, Piiri tn 45.	10104 m2	Registriosa avamisel 25.02.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.03.2026.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	25.02.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.03.2026.	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

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: 26.09.2026 20:43:59
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Lisa 3. Hindamise lähteülesanne

HINDAMISE LÄHTEÜLESANNE
(Riigivaraseaduse alusel hindamine)

Hinnatav vara	Viljandi maakond, Mulgi vald, Karksi-Nuia linn, **Piiri tn 45**
Kinnistu registriosa	26977250
Katastritunnus	48001:001:1503
Pindala	10 104 m²
Sihtotstarve	sihtotstarbeta maa 100%
Koormatised ja kitsendused	Kinnistusraamatu III ja IV jaos kandeid ei ole. Kitsendused: Planeeringu ala, sideehitise kaitsevöönd.
Omanik	Eesti Vabariik
Riigi kinnisvararegistri kood	KV118679
Hindamise eesmärk	Riigivara võõrandamine kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1^1 ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtuda riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.
Tellimuse alus	Raamleping nr 4-2/26/10, tellimus nr 5
Hindamise alused	Riigivaraseadus; Vabariigi Valitsuse määrus „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“; Standardiseeria EVS 875 „Vara hindamine“
Hinnatav väärtus	Turuväärtus
Hindamisaruande vorm	Eksperthinnang
Kinnisasja koormavate lepingute andmed	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.
Teadaolev info senise maakasutuse kohta	Kinnisasi koosneb valdavalt muu maa kõlvikust. Kinnisasjale on juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
Planeeringute info	Mulgi Vallavolikogu 27.05.2025 otsusega nr 267 kehtestatud Mulgi valla üldplaneeringu kohaselt on Piiri tn 45 kinnisasja maakasutuse juhtotstarve väikeelamu maa-ala. ÜP materjalid: Mulgi valla üldplaneering | Planeeringute andmekogu Kehtiv detailplaneering puudub.
Lisatingimused	Hindamisaruanne on vastavalt avaliku teabe seadusele avalik, välja arvatud sellise teabe osas, millele on juurdepääs õigusaktidega kehtestatud korras piiratud.
Tellija	Maa- ja Ruumiamet

Lisa 4. Vastavuskinnitus 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 hindamistoimingus abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale kliendiga kokkulepitud isikute, v.a 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.

Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS
Kinnisvaraekspert OÜ
hindaja
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