

KINNISVARA
EKSPERT

EKSPERTHINNANG



Hinnatav kinnisvara: Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 25102750)
Aadress: Aiaaia, Viljandi linn, Viljandi linn, Viljandi maakond

Ekspertihinnang nr: 2412-10259-01/KKO

Väärtuse kuupäev: 30.11.2024
Hindamisaruande
kuupäev: 20.12.2024

Tellijä: Maa-amet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	4
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise eeldused	4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	4
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. Viljandi linna hoonestamata äri- ja tootmismaa turg	15
3.3. Turustatavuse analüüs	19
4. Turuväärtuse hindamine	20
4.1. Parim kasutus	20
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	20
4.3. Kestlikkus	21
4.4. Turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodi	21
Lisa 1. Fotod	26
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	28
Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	29

Kokkuvõte

HINNATAVATE VARADE KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 25102750)
Aadress	Aiamaa, Viljandi linn, Viljandi linn, Viljandi maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	89701:001:0882
Sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Maaüksuse pindala	13 062 m ²
Omandivorm	Kinnisasi
Üldplaneering	Kehtiva Viljandi linna üldplaneeringu (kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71) kohaselt on kinnisasi maakasutuse funktsioon korruselamumaa ning kinnisasi jääb alale, kus kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus.
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtuda riigivaraseaduse § 46 lõikest 1
Ülevaatuse kuupäev	30.11.2024
Väärtuse kuupäev	30.11.2024
Hindamisaruande kuupäev	20.12.2024
Tellija	Maa-amet
Tellimusleping	Hindamise tellimus nr 6 (raamleping 4-2/24/8), tellimus 21.11.2024
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Turuväärtus	96 000 €
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse korral kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
KOMMENTAARID	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Aiamaa, Viljandi linn, Viljandi linn, Viljandi maakond asuva kinnistu (reg osa nr 25102750) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 96 000 (üheksakümmend kuus tuhat) € .	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Kristel Kivioja

OÜ Kinnisvaraekspert
hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. kutsetase
(kutsetunnistus nr. 219393)

Kinnitaja/ läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

OÜ Kinnisvaraekspert
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. kutsetase
(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Aiamaa, Viljandi linn, Viljandi linn, Viljandi maakond asuv hoonestamata kinnistu. Töö eesmärgiks on kinnisasja turuväärtuse hindamine.

Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtuda riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875 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 soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust 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

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 mingit kindlat seisukohta küsimuses, 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 oluliselt mõjutada. (EVS 875-13:2016, p. 9.2.5)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust (02.12.2024);
- Maa-ameti avalikust teenusest (02.12.2024) ning Maa-ameti tehingute andmebaasist (11.11.2024¹);

¹ Maa-ameti tehingute andmebaasi kuupäev on väärtuse kuupäevast varasem, kuna tehinguandmeid tellitakse kord kuus


-
- kinnisvaraportaalist kv.ee (02.12.2024);
 - Viljandi linna koduleheküljelt (02.12.2024).

Hindaja Kristel Kivioja tegi hinnatava vara ülevaatus 30.11.2024. Ülevaatus tehti valdavale osale maaüksusest. Ülevaatus tehti juuresolijateta.

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

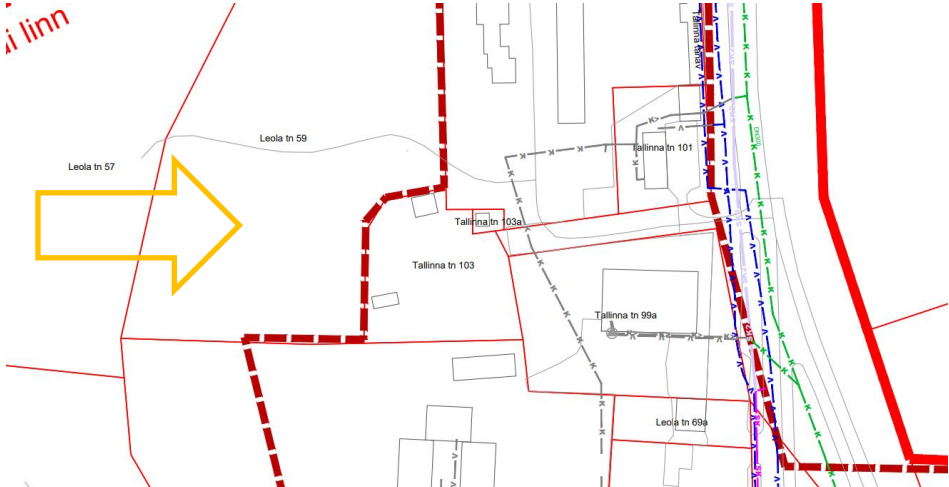
2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Viljandi maakond
Omavalitsus	Viljandi linn
Asustusüksus	Viljandi linn
Lähiaadress	Aiaamaa
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav maaüksus asub Viljandi linna põhjaosas Leola asumis
Kaugus keskusest	Tallinna kesklinnast (Viru väljak) ca 150 km ja Viljandi linna keskusest ca 1,5 km kaugusel
	
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatava vara asukoht on tähistatud punase punktina	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Lähedal paiknevad erinevad äri- ja tootmishooned, üksikud korterelamud ja üksikelamud ning metsamaa ja haritav maa.
Juurdepääs	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub. Avalik tee ca 45 m kaugusel

Kommunikatsioonid

Lähiümbruses olemas. Alajaam ca 20 m kaugusel. Olemasolev vee- ja kanalisatsioonitrass jookseb mööda Tallinna mnt (hinnatavast ca 150 m kaugusel). Liitumised on tegemata.










Allikas: Viljandivesi kodulehekülj; Viljandi linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2031 (Viljandi linna põhjaosa ja Jämejala küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise plaan)



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr.	25102750
Omandivorm	Kinnisasi

Omanik	Eesti Vabariik								
Kitsendused ja piirangud	Registriosa esimeses ja kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad.								
	Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:								
	Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Legend</th> <th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th> <th>Ulatus (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Riigikaitse ehitise piiranguvöönd</td> <td>1710.61</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td> <td>11.95</td> </tr> </tbody> </table>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)		Riigikaitse ehitise piiranguvöönd	1710.61		Elektripaigaldise kaitsevöönd
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)							
	Riigikaitse ehitise piiranguvöönd	1710.61							
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	11.95							
	 <p>Allikas: Maa-ameti kitsenduste rakendus</p> <p>Maaüksuse kitsendustel puudub negatiivne mõju vara väärtusele.</p>								
Hüpoteegid	Puuduvad								
Kinnisasja koormavate lepingute andmed	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.								

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

Aadress	Aiaa, Viljandi linn, Viljandi linn, Viljandi maakond
Katastritunnus	89701:001:0882
Pindala	13 062 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Kõlvik	Haritav maa 10 498 m ² (80%), metsamaa 969 m ² (7%), õuema 67 m ² (1%) ja muu maa 1528 m ² (12%)
Kirjeldus	Kompaktne kuju. Valdavalt tasane reljeef. Maaüksusel paiknevad kohalike inimeste aiamaad.

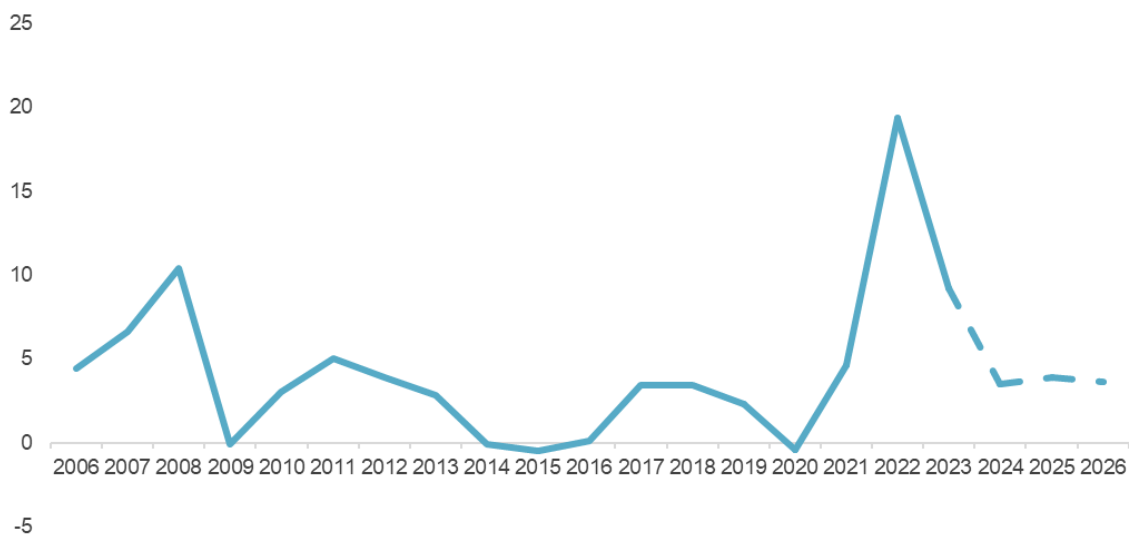
<p>Üldplaneering</p>	<p>Kehtiva Viljandi linna üldplaneeringu (kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71) kohaselt on kinnisasja maakasutuse funktsioon korruselamumaa ning kinnisasi jääb alale, kus kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus (alad, mille kasutamiseks on lubatud kõik juhtfunktsioonid).</p>  <p>Allikas: Viljandi linna kodulehekülj; Viimsi linna üldplaneeringu põhijoonis</p>
<p>Detailplaneering</p>	<p>Detailplaneering puudub</p>
<p>Hoonestus</p>	<p>Maaüksusel paikneb mitmed kasvuhooned ja kuurid (ehitisregistris info puudub)</p>

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist																																													
SKP	<p>Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes 3,0%. SKP kiirhinnangu kohaselt majanduslangus 2024. aasta III kvartalis aeglustus, kuid oli siiski 0,7% 2023. aasta III kvartaliga võrreldes. Võrreldes 2024. aasta II kvartaliga on majandus jäänud samale tasemele. Majanduslangus on kestnud üle kahe aasta. Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt (avalikustatud 24.09.2024) prognoositakse 2024. aastal majanduslanguseks 0,4%, 2025. aastal prognoositakse taas tõusu 1,9% ning 2026. aastal 3,0%. 27.08.2024 avalikustatud Rahandusministeeriumi majandusprognoosi kohaselt on 2024. aastal majanduslangus 1,0%, 2025. aastal majanduskasv 3,3% ning 2026. aastal sama Eesti Panga prognoosiga.</p>																																												
SKP kasv Eestis																																													
<table border="1"> <caption>SKP kasv Eestis (2006-2026)</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>2,5</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>1,5</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>1,5</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>-2,0</td></tr> <tr><td>2021</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2022</td><td>-1,0</td></tr> <tr><td>2023</td><td>-2,0</td></tr> <tr><td>2024</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>2025</td><td>1,9</td></tr> <tr><td>2026</td><td>3,0</td></tr> </tbody> </table>		Aasta	Kasv (%)	2006	10,5	2007	8,0	2008	-5,0	2009	-15,0	2010	2,5	2011	8,0	2012	5,0	2013	1,5	2014	2,0	2015	1,0	2016	1,5	2017	5,0	2018	4,0	2019	4,0	2020	-2,0	2021	8,0	2022	-1,0	2023	-2,0	2024	0,4	2025	1,9	2026	3,0
Aasta	Kasv (%)																																												
2006	10,5																																												
2007	8,0																																												
2008	-5,0																																												
2009	-15,0																																												
2010	2,5																																												
2011	8,0																																												
2012	5,0																																												
2013	1,5																																												
2014	2,0																																												
2015	1,0																																												
2016	1,5																																												
2017	5,0																																												
2018	4,0																																												
2019	4,0																																												
2020	-2,0																																												
2021	8,0																																												
2022	-1,0																																												
2023	-2,0																																												
2024	0,4																																												
2025	1,9																																												
2026	3,0																																												
<p>2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 24.09.2024). Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>																																													
THI	<p>Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2023. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kokku andsid kogutõusust ligi kaks viiendikku. Bensiin oli 7,4% ja diislikütus 10,7% odavam. Tarbijahinnaindeks tõusis 2024. aasta oktoobris võrreldes 2024. aasta septembriga 0,6% ning võrreldes eelmise aasta oktoobriga 4,1%. Võrreldes 2023. aasta septembriga olid kaubad 2,3% ja teenused 7,1% kallimad. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 24.09.2024) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2024. aastal 3,5%, 2025. aastal 3,9% ja 2026. aastal 3,6%.</p>																																												

Tarbijahinnaindeks Eestis



2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisga (avalikustatud 24.09.2024).

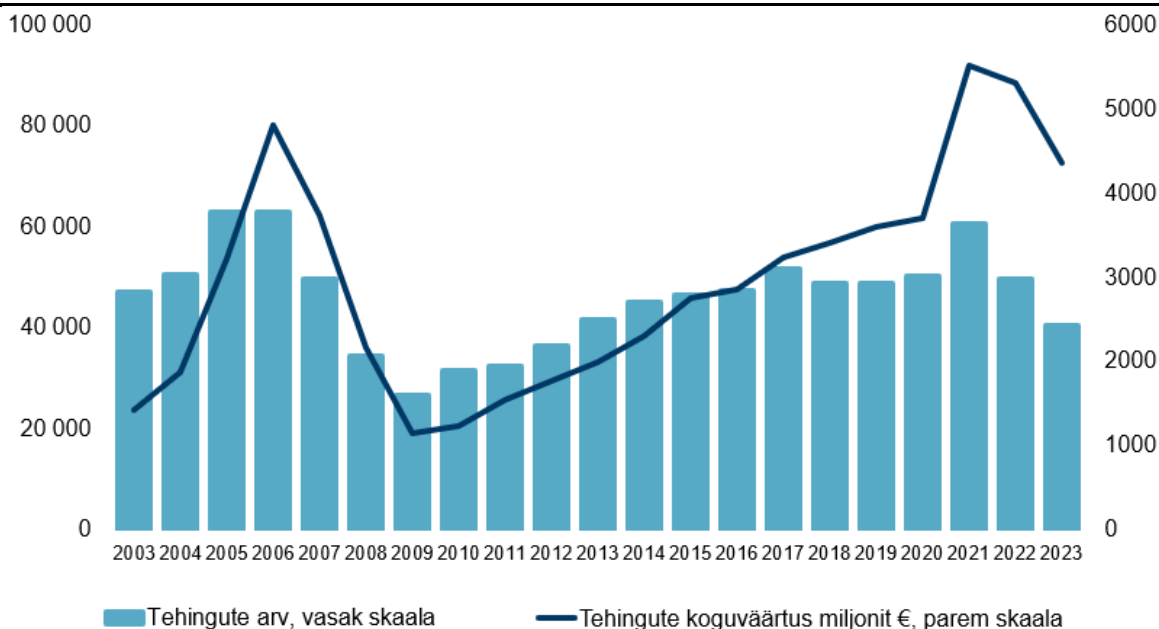
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg	2023. aastal oli töötuse määr 6,4%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr 73,9%. Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2024. aasta II kvartalis oli töötuse määr 7,6%, tööhõive määr 69,7% ja tööjõus osalemise määr 75,4%. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 24.09.2024) kohaselt on töötuse määr 2024. aastal 7,6%, 2025. aastal 7,7% ning 2026. aastal 7,6%.
---------	---

Kinnisvaraturg

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

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

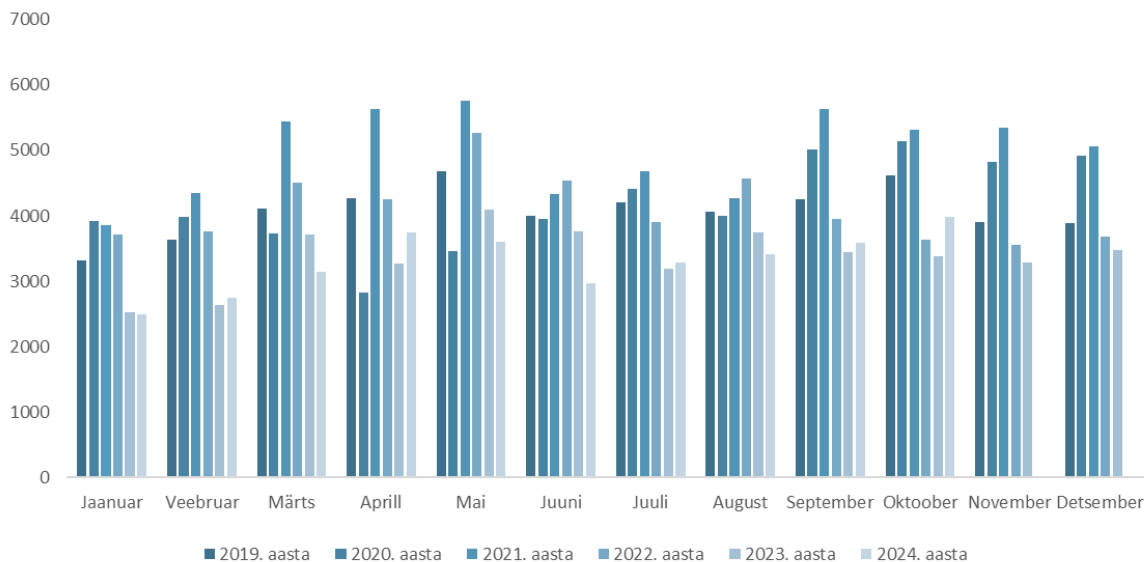


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht

Viimaste kuude Euribori langus pole seni turu aktiivsust kasvatanud. 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 on tehingute arv kuude lõikes olnud volatiilne võrreldes eelmise aasta samade kuudega, st mõnel kuul toimus rohkem tehinguid kui eelmise aasta samal kuul ning mõnel kuul toimus vähem tehinguid kui eelmise aasta samal kuul. Kokku on 2024. aasta kümne kuu jooksul toimunud 2% vähem ostu-müügitehinguid võrreldes 2023. aasta kümne kuuga.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa-amet

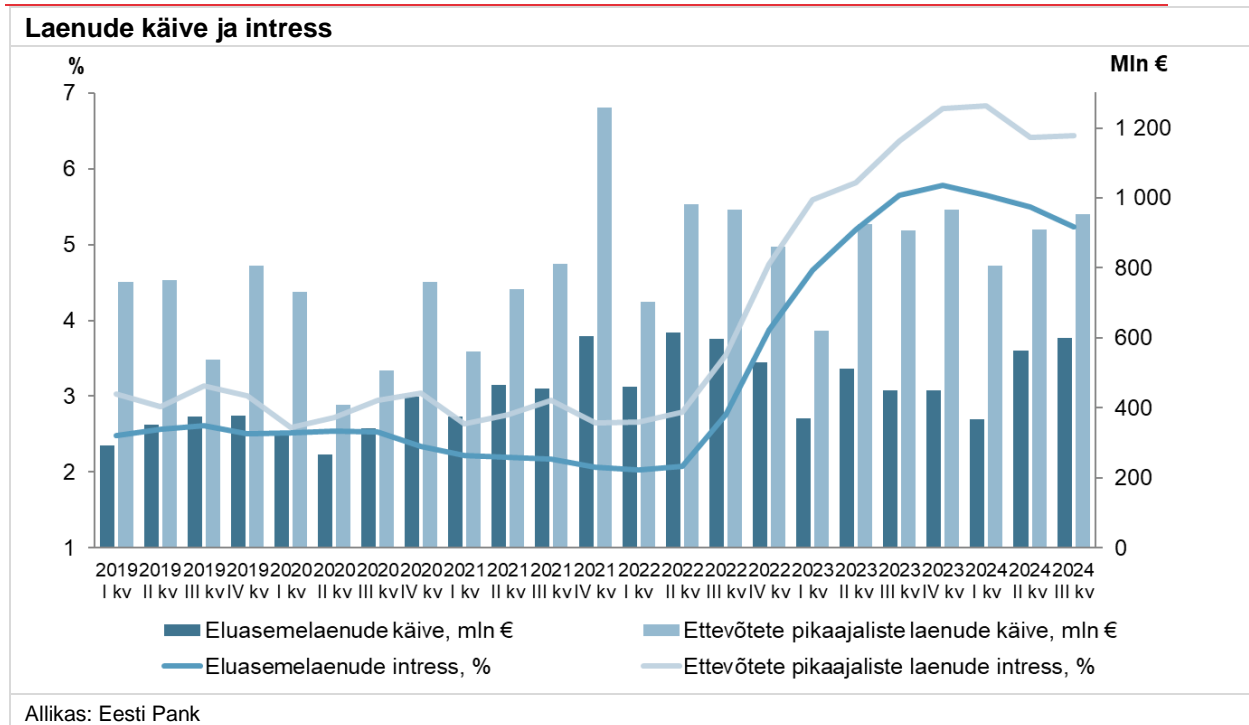
Laenuurg

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.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks 5-6% tasemele. Viimati oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini.

Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas, kuid intressid on jätkuvalt kõrged. 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas tõusnud laenukäive, mis oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas.



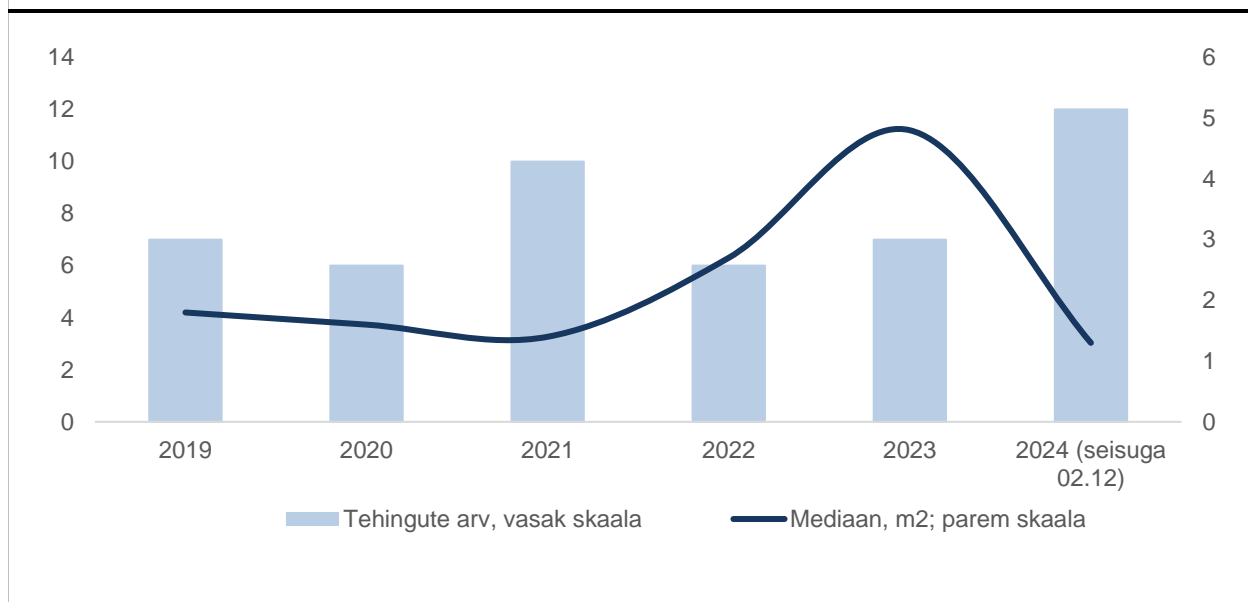
3.2. Viljandi linna hoonestamata äri- ja tootmismaa turg

Viljandi linna üldinfo	<p>Viljandi linn on linn Lõuna-Eestis, Viljandi maakonna halduskeskus. Viljandi linna elanike arv on 16 825 (seisuga 01.10.2024). Viljandi linna pindala on 14,65 km².</p> <p>Allikas: Viljandi linna kodulehekülj</p>
Äri- ja tootmismaa turg	<p>Äri- ja tootmismaa puhul on olulisemateks väärtust mõjutavateks teguriteks asukoht (kaugused tõmbekeskustest ja magistraalteedest), hea ligipääs, planeeringud (sh ehitusõiguse ulatus), varustus kommunikatsioonidega, pinnase kvaliteet, tööjõu olemasolu piirkonnas jne.</p> <p>Viljandis on välja arendatud kolm tööstuspiirkonda: Rohelise tänava (hinnatavast üle Tallinna mnt idasse jääv osa), Kantremaa, ja Männimäe tööstuspiirkond.</p> <p>Viimaste aastate Viljandi linna hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingustatistika näitab, et turg on suhteliselt passiivne, aastas toimub keskmiselt 1 – 3 tehingut. Viljandi linnas ja selle lähiumbruses jäävad hoonestamata äri- ja tootmismaa tehinguhinnad viimastel aastal valdavalt 20-50 €/m² suurusjärku. Viljandi linna keskses ja äriliselt atraktiivsetes magistraalteede ääres paiknevate maaüksuste hinnad ulatuvad ca 100 €/m².</p>

Tehinguinfo

Analüüsitava piirkond ja sihtotstarbed Kuna Viljandi linnas on viimastel aastatel toimunud väga vähe äri- ja tootmismaa tehingud on järgnevas tabelis esitatud 2019.- 2024 (seisuga 02.12). aasta müügitehingute hinnainfo äri- ja tootmismaa kohta Viljandi maakonnas.

Aasta	Maa-kond	Sihtotstarve	Arv	Pindala, m ²		Hind, €		Hind, €/m ²			
				Keskm	Kokku	Min	Max	Min	Max	Med	Keskm
2019	Viljandi maakond	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***
		tootmismaa	7	26 957	243 546	84	73 000	0,3	110,5	1,8	17,3
ärimaa		7	4 074	189 769	1 000	81 101	0,4	17,7	4,2	6,3	
tootmismaa		6	11 971	164 360	99	100 000	0,2	4,9	1,6	2,3	
ärimaa		3	***	***	***	***	***	***	***	***	
tootmismaa		10	16 991	1 266 270	500	858 000	0,1	27,1	1,4	4,3	
ärimaa		4	***	***	***	***	***	***	***	***	
tootmismaa		6	7 076	91 246	80	67 200	0,1	9,7	2,7	4,1	
ärimaa		1	***	***	***	***	***	***	***	***	
tootmismaa		7	3 419	38 430	2 220	11 300	0,2	32,2	4,8	7,0	
2024 (seisuga 02.12)	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***	
	tootmismaa	12	7 087	211 176	3	80 000	0,6	281,5	1,3	28,1	

Hoonestamata tootmismaa tehingute arv ja mediaanhinnad (€/m²) Viljandi maakonna


Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Viljandi linna ja selle lähiümbruses hoonestamata äri- ja tootmismaa müügitehingud 2022.– 2024 (kuni 11.11). aastal²

Küla/linn	Kuupäev	Tehingu- hind, €	KM sisaldu- mine tehingu- hinnas	Maa- üksuse pindala, m ²	Tehingu- hind, €/m ²	Sihtots- tarve ³	Kommentaar
Viljandi linn	29.08.2024	457 500	Jah	19 631	23,30	Ä100%	Detailplaneering kehtestatud. Projekteerimistingimused olemas ärihoone püstitamiseks. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus polüfunktsionaalse keskuse maale. Ümbruses hoonestatud äri- ja tootmismaa. Paikneb tiheda liiklusega mnt ääres. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi linn	24.09.2024	915 000	Jah	9 246	98,96	Ä100%	Detailplaneering kehtestatud. Projekteerimistingimused olemas teenindushoone püstitamiseks. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus korruselamumaa ning kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus. Ümbruses üksikelamud ja hoonestamata üldkasutatav maa. Paikneb Viljandi järve ääres. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi linn	29.08.2024	457 500	Jah	1 993	229,55	Ä100%	Detailplaneering kehtestatud. Projekteerimistingimused olemas olemasoleva hoonestuse lammutamiseks ja ärihoone püstitamiseks. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus polüfunktsionaalse keskuse maale. Ümbruses hoonestatud äri- ja tootmismaa. Paikneb tiheda liiklusega mnt ääres. Juurdepääs avalikult teelt. VÕL toimus 30.04.2024
Viljandi linn	05.03.2024	207 400	Jah	1 138	182,25	Ä100%	Detailplaneering kehtestatud. Projekteerimistingimused olemas teenindushoone püstitamiseks. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus polüfunktsionaalse keskuse maale. Maaüksus

² Tehinguinfo pärineb Maa-ameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingud Viljandi linnas ja selle ümbruses. Valimist on välja jäetud ka 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.

³ Ä-ärirama, T-tootmismaa

							paikneb Viljandi linna keskuses. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi linn	26.09.2024	28 670	Jah	1 124	25,51	T100%	Detailplaneering kehtestatud max kahe tootmishoone püstitamiseks. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus tööstushoonete alale ja kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus. Ümbruses tööstushooned, raudtee ja üksikelamud. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi linn	15.06.2023	190 000	Ei	3476	54,66	Ä100%	Detailplaneering kehtestatud ärihoone püstitamiseks. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus väikeelamumaa alale ja kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus. Ümbruses üksikelamud ja ärihooned. Juurdepääs avalikult teelt. Tegemist oli komplekstehinguga, müüdi ka hoonestatud naaberkrunt
Viljandi vald, Viiratsi alevik	05.04.2023	11 300	Ei	2 105	5,37	T100%	Detailplaneering puudub. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus segahoonestuse alale. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata tootmismaad. Juurdepääs avalikult teelt. Tegemist oli Viljandi Vallavalitsuse poolt korraldatud enampakkumisega, alghinnaks oli 4 210 € (pakkujaid oli 5)
Viljandi linn	19.08.2022	150 000	Ei	2 998	50,03	Ä100%	Detailplaneering puudub. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus tööstushoonete alale ja kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus. Ümbruses tootmis- ja ärihooned. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Siniälliku küla	25.05.2022	41 000	Ei	5 573	7,36	Ä100%	Detailplaneering tehingu hetkel puudus. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus ärimaa alale. Ümbruses hoonestatud üksikelamud. Paikneb tiheda liiklusega mnt ääres. Juurdepääs avalikult teelt.

Viljandi linnas pakkumisel olevad hoonestamata äri- ja tootmismaa müügipakkumised					
Adress	Sihtotstarve	Pindala, m ²	Hind, €	Hind €/m ²	Kommentaar
Roheline tn 9, Viljandi linn	Ärimaa 50%, tootmismaa 50%	5 684	125 000	21,99	Detailplaneering kehtestatud. Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata äri- ning tootmismaad. Juurdepääs avalikult teelt. Hinnale lisandub km 22%.
Puiestee 27, Viljandi linn	Ärimaa	1 046	65 000	62,14	Detailplaneering kehtestatud. Ehitusluba olemas. Ümbruses hoonestatud äri- ja tootmismaad ning üksikelamud. Juurdepääs avalikult teelt. Hinnale lisandub km.
Allikas: kv.ee					

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on äri- ja tootmisettevõtted.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on väiksemad ja keskmised äri- ja tootmisettevõtted.
Vastavus turusegmeni nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara asukohast, Viljandi linn, on tegemist turu kontekstis atraktiivse varaga. Samas puudub kinnistule avalikult teelt juurdepääs, mis avaldab negatiivset mõju.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Äri- ja tootmisettevõtted, kes vajavad äri- ja tootmismaad omakasutuseks. Investoritele on projekt liiga väike ning väheatraktiivne.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv on väärtuse kuupäeva seisuga üksikuid hoonestamata äri- ja tootmismaa müügipakkumisi Viljandi linnas (vt pt 3.2.)
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus on elamumaa (üksikelamumaa; elamu kruntideks jagamine). Samas on vastavas piirkonnas nõudlust pigem äri- ja tootmisotstarbeliste varade järele.

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2.)

Hinnatav maaüksus paikneb Viljandi linna põhjaosas. Katastriandmete põhjal on tegemist üldkasutatava maaga. Lähedal paiknevad erinevad äri- ja tootmishooned, üksikud korterelamud ja üksikelamud ning metsamaa ja haritav maa. Kinnisasja puhul on tegemist valdavalt haritava maa kõlvikuga ning maaüksusel asuvad aiamaad.

Kehtiva Viljandi linna üldplaneeringu (kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71) kohaselt on Aiamaa kinnisasja maakasutuse funktsioon korruselamumaa ning kinnisasi jääb alale, kus kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus. Detailplaneering puudub.

Võttes arvesse hinnatava vara asukohta (paiknemine linna piiril) ja lähiümbrust (valdavalt on ümbruses äri- ja tootmishooned) siis üldplaneeringu kasutus korruselamumaana ei ole hindaja seisukohalt vajalikult põhjendatud (vastavas piirkonnas on nõudlus pigem äri- ja tootmisotstarbeliste varade järele) ja finantsmajanduslikult otstarbekas. Seega leiame, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on äri- ja tootmismaa, mida üldplaneering otseselt ei välista (kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsusalad, mille kasutamiseks on lubatud kõik juhtfunktsioonid). Seesugune kasutus on õiguslikult lubatud, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit, kuna võrdlusmeetod on soosituim turuväärtuse hindamisel ja turul on piisavalt palju tehinguid, mille kohta on usaldusväärne info.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdü varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksuma 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 875-10:2013, p. 10.1.1)

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 875-10:2013, p. 10.1.2)

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. Turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodi

Turuväärtust mõjutavad tegurid						
Positiivsed tegurid:			Negatiivsed tegurid:			
Kinnistu paikneb atraktiivses asukohas; kommunikatsioonid läheduses olemas.			Detailplaneering puudub; Juurdepääs avalikult teelt puudub.			
Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Punktist 3.2. on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Vaadeldud on 2022.- 2024. (seisuga 11.11) aastal toimunud hoonestamata äri- ja tootmismaa tehinguid Viljandi linnas ja selle lähiümbruses. Viiratsi aleviku võrreldav tehing on toimunud valla enampakkumise tulemusel. Kuna pakkujaid oli enampakkumisel mitu, võib käsitleda seda vabaturutehinguna.					
	Asukoht	Kuupäev	Tehingu- summa, €	Pindala, m ²	Tehingu- summa, €/m ²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Viljandi linn	26.09.2024	23 500 ⁴	1 124	20,91	Jah
	Viljandi vald, Viiratsi alevik ⁵	05.04.2023	11 300	2 105	5,37	Ei
	Viljandi vald, Siniälliku küla	25.05.2022	41 000	5 573	7,36	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m ²), sest äri- ja tootmismaa puhul turuosalistes teevad oma otsuseid valdavalt lähtuvalt ruutmeetri hinnast.					
Tehingute ajaldamine	Ühe valitud tehingu puhul on tegemist 2024.a. (september), ühe puhul 2023.a. (aprill) ning ühe puhul 2022.a. (mai) tehinguga. 2022.a. tehing kaasati valikusse, kuna võrreldava asukohaga sarnaste kinnisasjade müüke on viimaste aastate jooksul toimunud minimaalselt. Arenduskruntide hinnad on püsinud viimase aasta jooksul suhteliselt stabiilsena. Kinnisvaraturul üldiselt on hinnad viimasel ajal mõnevõrra langenud, samas arenduskruntide puhul (eriti heas asukohas paiknevate maatükkide osas) hinnalangust täheldada ei ole. Põhjuseks ehk nii pakkumiste vähesus kui piisava nõudluse olemasolu. 2024.a. septembri ja 2023. aasta aprillikuu tehingute puhul ajalist kohandamist ei tee, 2022.a. tehingu puhul teeme +5% kohandamise					

⁴ Tehingusumma sisaldas käibemaksu, hindamisel on see maha arvatud. 28 670 € / 1,22 = 23 500 €

⁵ Tegemist oli Viljandi Vallavalitsuse poolt korraldatud enampakkumisega, alghinnaks oli 4 210 € (pakkujaid oli 5)

Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: <ul style="list-style-type: none"> • Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> ○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. Kuna võrreldavad tehingud paiknevad tavapäraselt samas makroasukohas, siis üldjuhul ei ole kohandamine vajalik. Kui tegemist on erinevate makroasukohtadega, siis tavaliselt on sellise valiku põhjuseks asjaolu, et samas makroasukohas võrdluskõlbulikud tehingud puuduvad. See tähendab, et asukoha erisuste tunnetamiseks tuleb kasutada kaudseid andmeid, mis omakorda vähendab hinnangu täpsust. Suurte linnade ja keskuste lähedus ning hea infrastruktuur mõjutab positiivselt vara väärtust • Mikroasukoht <ul style="list-style-type: none"> ○ Äri- ja tootmismaa puhul on olulisteks väärtust mõjutavateks teguriteks suurte maanteed lähedus ning sellega seoses ka nähtavus, mis on oluline eelkõige ärilist potentsiaali arvestades. • Juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> ○ Parema juurdepääsutee eest ollakse nõus enam maksma. Oluline on juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või erateelt, millele on seatud maaomaniku kasuks servituut. Samuti on väärtust tõstvaks teguriks teekatte liik ja kvaliteet. • Pindala <ul style="list-style-type: none"> ○ Üldjuhul tekib suurte pindala erinevuste puhul mastaabiefekt, kus suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on madalam kui väiksematel. • Kommunikatsioonid <ul style="list-style-type: none"> ○ Kommunikatsioonide puudumine võib langetada hinnatava objekti väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Tegemist on kulupõhise teguriga. Kui nn toormaa väärtus on madal, võib kommunikatsioonide rajamisega seonduv kulu ületada toormaa väärtust. • Kinnistu kuju ja kitsendused <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuju ja kitsendused, mis raskendavad krundi hoonestamist ja kasutamist avaldavad kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. • Sihtotstarve, detailplaneering ja potentsiaal <ul style="list-style-type: none"> ○ Kehtiva detailplaneeringu olemasolu on enam hinnatud, sest annab ehitusõiguse. Kui kehtiv detailplaneering puudub, siis on oluliseks väärtust mõjutavaks teguriks üldplaneeringus märgitud maakasutuse juhtotstarve.
---	---

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Viljandi maakond	Viljandi maakond	Viljandi maakond	Viljandi maakond
	Viljandi linn	Viljandi linn	Viljandi vald	Viljandi vald
	Viljandi linn	Viljandi linn	Viiratsi alevik	Sinialliku küla
	Aiamaa			
Tehinguhind ilma KM, €		23 500	11 300	41 000
Tehinguhind, €/m ²		20,91	5,37	7,36
Tehingu aeg		26.09.2024	05.04.2023	25.05.2022
Kohandus		0%	0%	5%
Kohandatud tehinguhind, €/m²		20,91	5,37	7,72

Makroasukoht	Hinnatav maaüksus asub Viljandi linna põhjaosas Leola asumis. Viljandi linna keskusest ca 1,5 km kaugusel	Maaüksus asub Viljandi linna lääneosas Kantreküla asumis. Viljandi linna keskusest ca 2,5 km kaugusel	Maaüksus asub Viljandi linnast idas Viljandi vallas Viiratsi alevikus. Viljandi linna keskusest ca 4,0 km kaugusel	Maaüksus asub Viljandi linnast idas Viljandi vallas Siniälliku külas. Viljandi linna keskusest ca 7,0 km kaugusel
Kommentaari		Pisut halvem, keskusest kaugemal	Halvem, keskusest oluliselt kaugemal	Halvem, keskusest oluliselt kaugemal
Kohandus		5%	30%	30%
Mikroasukoht	Lähedal paiknevad erinevad äri- ja tootmishooned, üksikud korterelamud ja üksikelamud ning metsamaa ja haritav maa. Tiheda liiklusega Tallinna tn ca 150 m kaugusel	Ümbruses tööstushooned, raudtee ja üksikelamud. Tiheda liiklusega Pärnu mnt ca 900 m ja Riia mnt ca 500 m	Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata tootmiskaad. Tiheda liiklusega Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme mnt ca 1,4 km kaugusel	Ümbruses hoonestatud elamumaad. Piirneb tiheda liiklusega Imavere - Viljandi - Karksi-Nuia teega
Kommentaari		Pisut halvem, tiheda liiklusega teedest kaugemal	Halvem, tiheda liiklusega teedest kaugemal	Parem, piirneb tiheda liiklusega teega
Kohandus		5%	20%	-10%
Juurdepääs	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub. Avalik tee ca 45 m kaugusel	Juurdepääs avalikult teelt (tee seisukord hea)	Juurdepääs avalikult teelt (tee seisukord hea)	Juurdepääs avalikult teelt (tee seisukord hea)
Kommentaari		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-10%	-10%	-10%
Pindala, m²	13 062	1 124	2 105	5 573
Kommentaari		Oluliselt väiksem	Oluliselt väiksem	Väiksem
Kohandus		-25%	-20%	-10%
Kommunikatsioonid	Lähiümbruses olemas. Alajaam ca 20 m kaugusel. Olemasolev vee- ja kanalisatsioonitrass jookseb mööda Tallinna mnt (hinnatavast ca 150 m kaugusel). Liitumised on tegemata	Elektriliitumine olemas. Vesi- ja kanalisatsioonitrass läheduses olemas (liitumised tegemata)	Lähiümbruses olemas (liitumised tegemata)	Elektriliitumine olemas. Vesi- ja kanalisatsioonitrass läheduses olemas (liitumised tegemata)
Kommentaari		Parem	Sarnane	Parem
Kohandus		-5%	0%	-5%
Kinnistu kuju ja kitsendused	Kompaktne hulknurkne kuju. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.	Kompaktne hulknurkne kuju. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.	Kompaktne hulknurkne kuju. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.	Kompaktne hulknurkne kuju. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.

Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Sihtotstarve, detailplaneering ja potentsiaal	100% üldkasutatav maa. Kehtestatud detailplaneering puudub. Kehtiva Viljandi linna üldplaneeringu kohaselt on kinnisasja maakasutuse funktsioon korruselamumaa ning kinnisasi jääb alale, kus kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus. Seega leiame, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on äri- ja tootmismaa, mida üldplaneering otseselt ei välista (kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus- alad, mille kasutamiseks on lubatud kõik juhtfunktsioonid)	Tootmismaa 100%. Detailplaneering kehtestatud max kahe tootmishoone püstitamiseks. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus tööstushoonete alale ja kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus.	Tootmismaa 100%. Kehtestatud detailplaneering puudub. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus segahoonestuse alale.	Ärimaa 100%. Kehtestatud detailplaneering puudub. Üldplaneeringu järgi jääb maaüksus ärimaa alale.
Kommentaar		Parem, detailplaneering kehtestatud	Sarnane	Sarnane
Kohandus		-30%	0%	0%
Summaarne kohandus		-60%	20%	-5%
Summaarne kohandus, €/m ²		-12,54	1,07	-0,39
Kohandatud tehinguhind, €/m²		8,36	6,44	7,34
Kohanduste absoluutväärtuste summa		80%	80%	70%
Kaalud		0,30	0,30	0,40
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m²	7,38	2,51	1,93	2,94
Turuväärtus, €	96 356			
Ümardatud turuväärtus, €	96 000			

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

Hinnatava vara turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **96 000 €**.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse kuni 1 aasta.

Hindamistulemuse täpsus $\pm 20\%$.

Lisa 1. Fotod





Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 25102750
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	89701:001:0882	Üldkasutatav maa 100%, Viljandi maakond, Viljandi linn, Viljandi linn, Aiamaa.	13062 m2	23.09.2024 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 9188250 osa eraldamisel 30.09.2024. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	23.09.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.09.2024. Kohtunikuabi Jaan Unt	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: Kristel Kivioja
Kuupäev: 02.12.2024 10:21:10

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatu](#).

Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

See 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 infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga 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 /

Kristel Kivioja

OÜ Kinnisvaraekspert
hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. kutsetase
(kutsetunnistus nr. 219393)

Kinnitaja/ läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

OÜ Kinnisvaraekspert
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. kutsetase
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk 12
Pärnu, 80013
+372 442 0700