

EKSPERTHINNANG



Hinnatavad varad:	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 4974808)
Aadress:	Tartu mnt 9, Jõhvi linn, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond
Ekspert hinnang nr:	2510-10603-01/TRK
Väärtuse kuupäev:	27.09.2025
Hindamisaruande kuupäev:	17.10.2025
Tellijä:	Maa- ja Ruumiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	5
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	9
3. Turuülevaade	12
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	12
3.2. Ida-Viru maakonna (sh Jõhvi valla) äri- ja tootmismaa turg	16
3.2. Turustatavuse analüüs	19
4. Turuväärtuse hindamine	19
4.1. Parim kasutus	19
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	20
4.3. Kestlikkus	20
4.4. Hindamine võrdlusmeetodil	20
Lisa 1. Fotod	26
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	27
Lisa 3. Kitsenduste kaart	28
Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	29

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 4974808)
Aadress	Tartu mnt 9, Jõhvi linn, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	25301:007:0146
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	7 451 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 95%, Ärimaa 5%
Üldplaneering	Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Tartu mnt 9 kinnisasi kaubandus- teenindus ja büroohoone juhtotstarbega maal ning kinnisasja raudteepoolsele alale on ette nähtud perspektiivne kergliiklustee. Jõhvi Vallavolikogu algatas 21.04.2022 otsusega nr 57 Jõhvi valla üldplaneeringu koostamise. 17.09.2025 koostatud maakasutus eskiisi joonise kohaselt jääb Tartu mnt 9 kinnisasi puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega alale
Detailplaneering	Jõhvi Vallavolikogu 26.06.2025 otsusega nr 256 kehtestati Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandatud krunt POS 1 (sihtotstarbega 5% ärimaa ning 95% ühiskondlike ehitiste maa) on moodustatud Tartu mnt 9, Saeveski tn 2 ning osaliselt Tartu maantee L3 kinnisasjadest. POS 1 krunt on ette nähtud puhke- ja spordirajatiste rajamiseks, millele lisandub osaline äri võimalus kohapealse teeninduse tagamiseks
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED ¹	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine ühiskondlike ehitiste maa 95% osas riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel ja 5% ärimaa osas riigivaraseaduse § 30 lõike 1 punkti 3 alusel. Väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1
Ülevaatuse kuupäev	27.09.2025
Väärtuse kuupäev	27.09.2025
Hindamisaruande kuupäev	17.10.2025
Tellija	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Raamleping nr 4-2/24/8, tellimus 15.09.2024
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida üle 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
HINDAMISTULEMUS	
Tartu mnt 9, Jõhvi linn, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 4974808) kui terviku turuväärtus on väärtuse kuupäeval 93 000 €. Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.	
Lähteülesandest tulenevalt soovib tellija eraldi välja tuua 5% ja 95% osa väärtused lähtuvalt hindamise eesmärgist. Kuna hindamise eesmärgiks on väärtuse leidmine maa edasise võõrandamise või	

hoonestusõigusega koormamise korral, siis tehtaks seda turu potentsiaali silmas pidades. Kuna kinnisasja kui terviku turuväärtust on hinnatud ärimaa põhjal, siis on erinevate sihtotstarvete väärtuse jagunemine järgmine:

Ärimaa 5% turuväärtus on 4 650 €

Ühiskondlike ehitiste maa 95% turuväärtus on 88 350 €

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Kroon

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7

(kutsetunnistus nr. 189563)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on hoonestamata kinnistu aadressil Tartu mnt 9, Jõhvi linn, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond (reg osa nr 4974808). Hinnang on koostatud riigivara võõrandamine ühiskondlike ehitiste maa 95% osas riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel ja 5% ärimaa osas riigivaraseaduse § 30 lõike 1 punkti 3 alusel. Väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

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

1.2. Hindamise eeldused

Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit 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 875-13:2015, p. 9.2.5)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 14.10.2025;
- Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, tehinguandmete päringukeskkonnast 14.10.2025 ja tehingute andmebaasist seisuga 10.10.2025;
- Jõhvi valla kodulehelt 14.10.2025;
- kinnisvaraportaalist kv ja city24 14.10.2025;
- turuülevaadetes kasutatud algallikad on esitatud turuülevaadete juures.

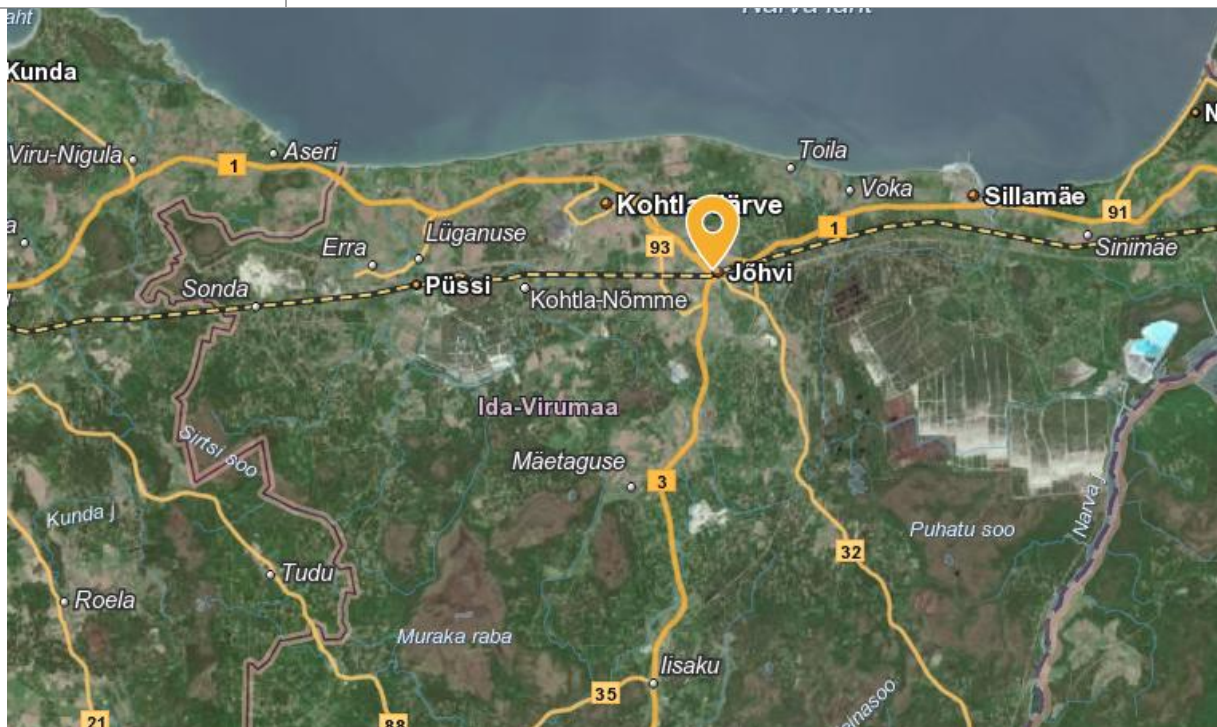
Hindaja Triinu Kroon tegi hinnatava vara ülevaatus 27.09.2025. Ülevaatus tehti juuresolijateta ja piirdus visuaalse vaatlusega.

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

2. Hinnatava vara kirjeldus

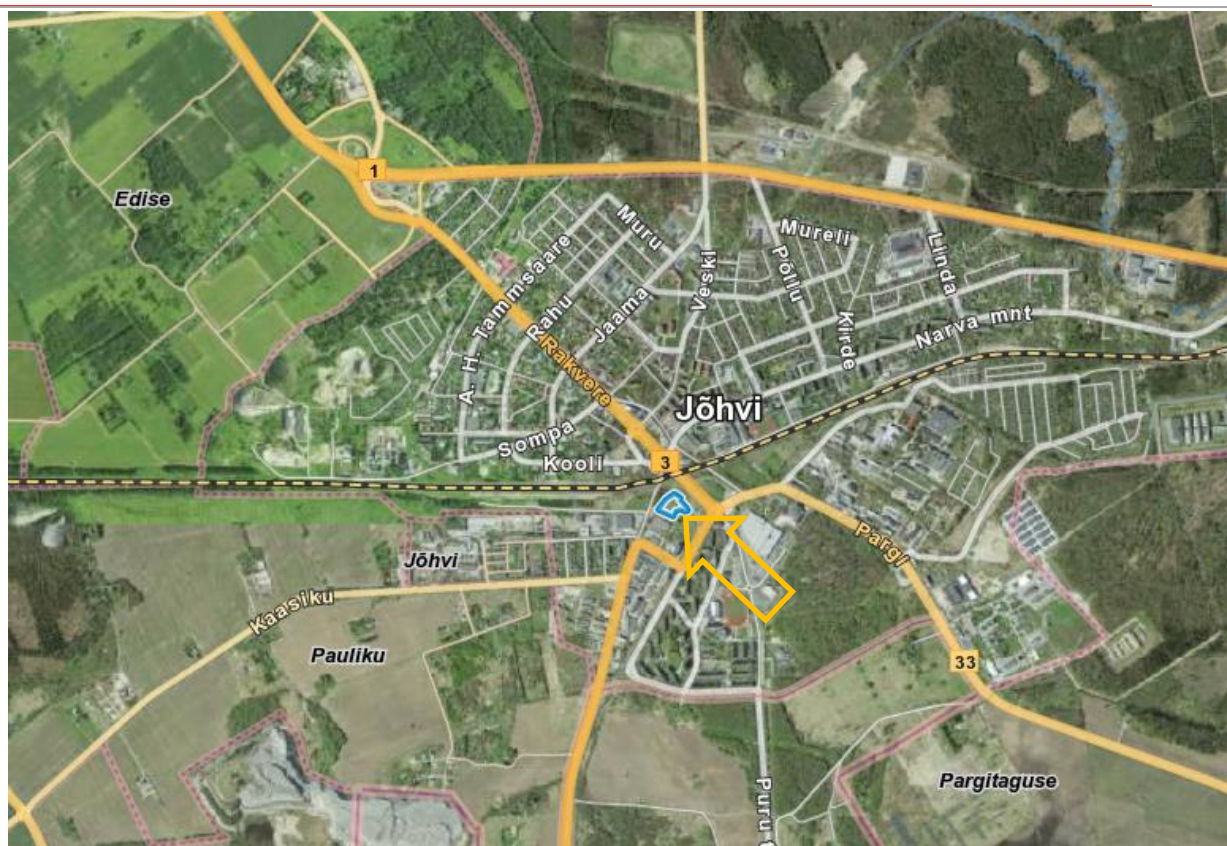
2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Ida-Viru maakond
Omavalitsus	Jõhvi vald
Asustusüksus	Jõhvi linn
Lähiaadress	Tartu mnt 9
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav vara asub Jõhvi vallas, Jõhvi linnas
Kaugus keskusest	Asub Jõhvi linnas



Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav vara on tähistatud oranži tähisega

Mikroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatava vara ümbruses on tihedalt paiknevad ärihooned. Asub Jõhvi linna keskuses
Juurdepääs	Otsene juurdepääsutee puudub, kuid paikneb munitsipaalomandis oleva katastriüksuse kõrval, kus tee ca 50 m kaugusel
Kommunikatsioonid	Läheduses olemas (lähim elektrialajaam kinnistu piirist linnulennult ca 100 m kaugusel, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass ca 200 m kaugusel)



Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja tähistatud oranži noolega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	4974808
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Piirangud ja kitsendused	Kinnistusraamatu kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad.
	<p>Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <ul style="list-style-type: none">• raudtee kaitsevöönd 1 638 m² ulatuses;• sideehitise kaitsevöönd 130 m² ulatuses;• maardla ca 7 451 m² ulatuses;• planeeringu ala (Jõhvi valla üldplaneering) 7 451 m² ulatuses. <p>Eelnimetatud kitsendused ei mõjuta hinnatava vara sihipärast kasutamist ning seega ei mõjuta hinnatava vara väärtust (lisa 3 on esitatud kitsenduste kaart).</p>
Hüpoteegid	Puuduvad

Riigi Kinnisvararegistri kood	KV46820
Riigivara valitseja	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
Riigivara volitatud asutus	Maa- ja Ruumiamet

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad

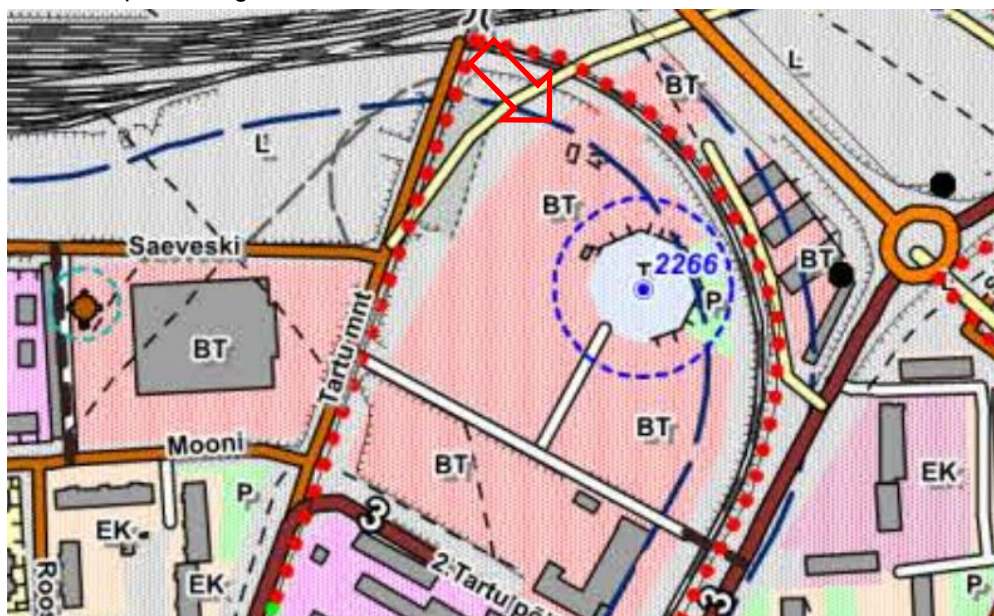


Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

Aadress	Tartu mnt 9, Jõhvi linn, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond
Katastritunnus	25301:007:0146
Pindala	7 451 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 95%, Ärimaa 5%
Kirjeldus	Ebakorrapärane, hulknurkne, kompaktne
Kõlvikuline koosseis	Looduslik rohumaa 6 695 m ² , muu maa 756 m ²
Hoonestus	Puudub. Maa- ja Ruumiameti kaardilt nähtub hoone vundament, kuid tegelikkuses vundamenti ei ole

Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Tartu mnt 9 kinnisvasi kaubandus- teenindus ja büroohoone juhtotstarbega maal ning kinnisasja raudteepoolsele alale on ette nähtud perspektiivne kergliiklustee. Jõhvi Vallavolikogu algatas 21.04.2022 otsusega nr 57 Jõhvi valla üldplaneeringu koostamise. 17.09.2025 koostatud maakasutus eskiisi joonise kohaselt jääb Tartu mnt 9 kinnisvasi puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega alale.

Kehtiv üldplaneering:



Üldplaneering

Menetluses olev üldplaneering:

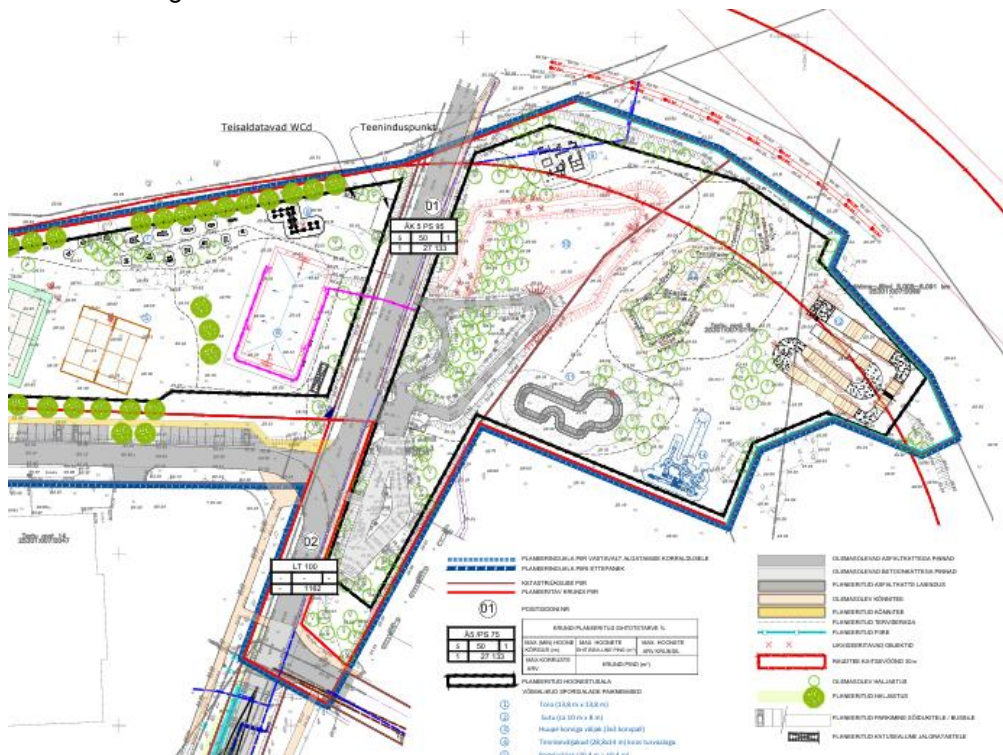


P-Puhke- ja virgestusmaa-ala

Allikas: Jõhvi valla koduleht

Detailplaneering

Jõhvi Vallavolikogu 26.06.2025 otsusega nr 256 kehtestati Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandatud krunt POS 1 (sihtotstarbega 5% ärimaa ning 95% ühiskondlike ehitiste maa) on moodustatud Tartu mnt 9, Saeveski tn 2 ning osaliselt Tartu maantee L3 kinnisasjadest. POS 1 krunt on ette nähtud puhke- ja spordirajatiste rajamiseks, millele lisandub osaline äri võimalus kohapealse teeninduse tagamiseks



KRUNDI EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi pindala / m²	Max hoonete ehitisealune pind / m²	Max hoonete kõrgus / m maa-pinnast	Max hoonete kõrgus / m absoluut	Max hoonete arv krundil	Max korruselisus maa-pealne	Max korruselisus maa-alune	Krundi sihtotstarve DP liigi põhjal %	Krundi sihtotstarve katastrilise liigi põhjal %	Parkimiskohtade arv normatiivne	Parkimiskohtade arv planeentud
1	Spordipark	27 133	50	5	75,8	1	1	-	AK 5/ PS 95	Ä 5/ Üm 95	50	43

Allikas: Jõhvi valla koduleht

3. Turuülevaade

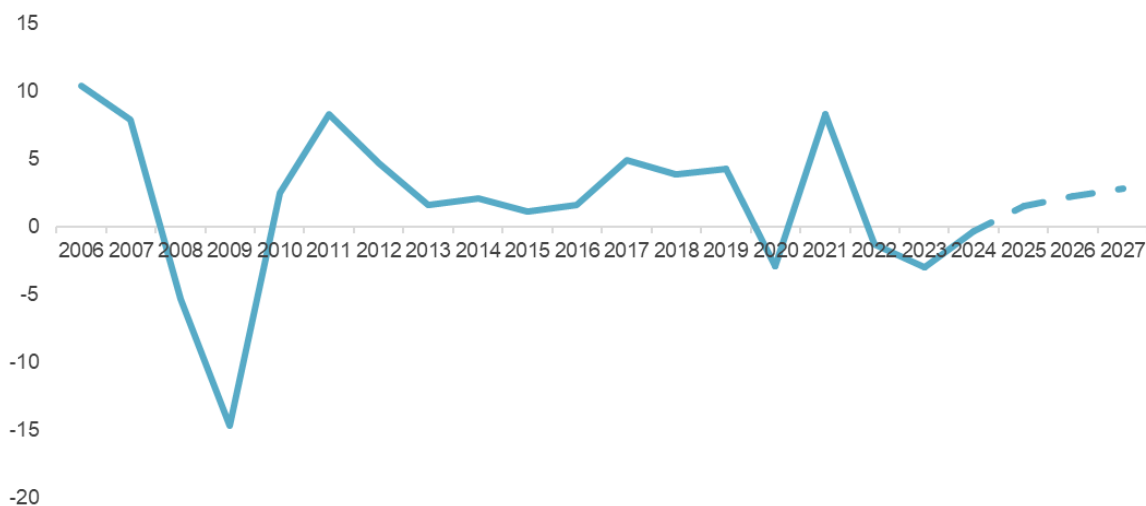
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP

Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 0,3%. SKP kiirhinnangu kohaselt tõusis majandus 2025. aasta II kvartalis 0,5% 2024. aasta II kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 10.06.2025) prognoositakse 2025. aastal majanduskasvuks 1,5%, 2026. aastal 2,3% ja 2027. aastal 2,8%.

SKP kasv Eestis



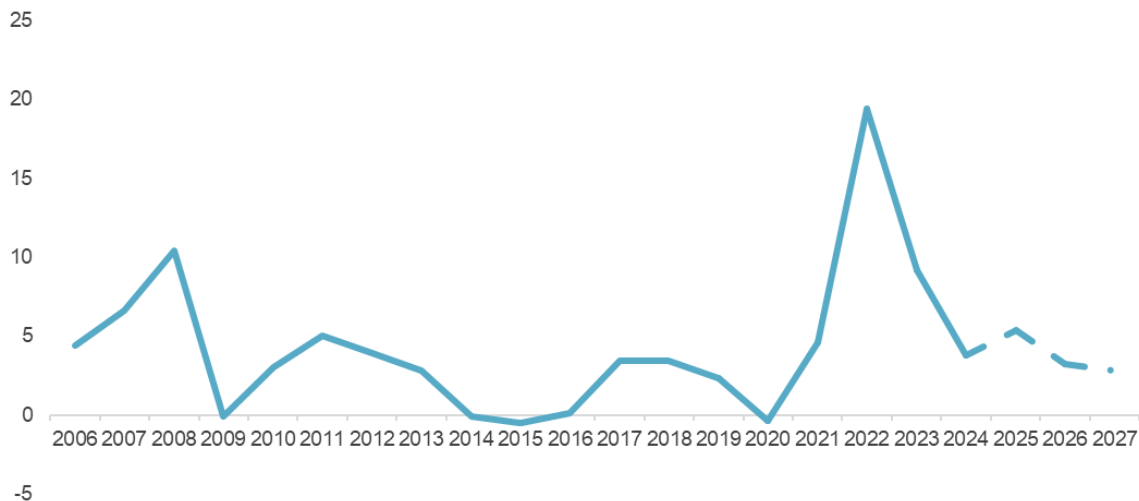
2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 10.06.2025)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2024. aastal 2023. aasta keskmisega võrreldes 3,5%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2024. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis moodustasid kokku kogutõusust 23,7%. Toidukaupadest kallinesid enim oliivõli (44%) ning mahlad ja siirupid (36,7%). Samas odavnesid märgatavalt suhkur (18%) ja värske köögivilja (11,6%). Bensiin oli 2,7% ja diislikütus 4,4% odavam. Tarbijahinnaindeks tõusis 2025. aasta augustis võrreldes 2025. aasta juuliga 1% ning võrreldes eelmise aasta augustiga 6,1%. Võrreldes 2024. aasta juuliga olid kaubad 4,0% ja teenused 9,3% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 10.06.2025) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2025. aastal 5,4%, 2026. aastal 3,2% ja 2027. aastal 2,8%.

Tarbijahinnaindeks Eestis



2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisega (avalikustatud 10.06.2025)

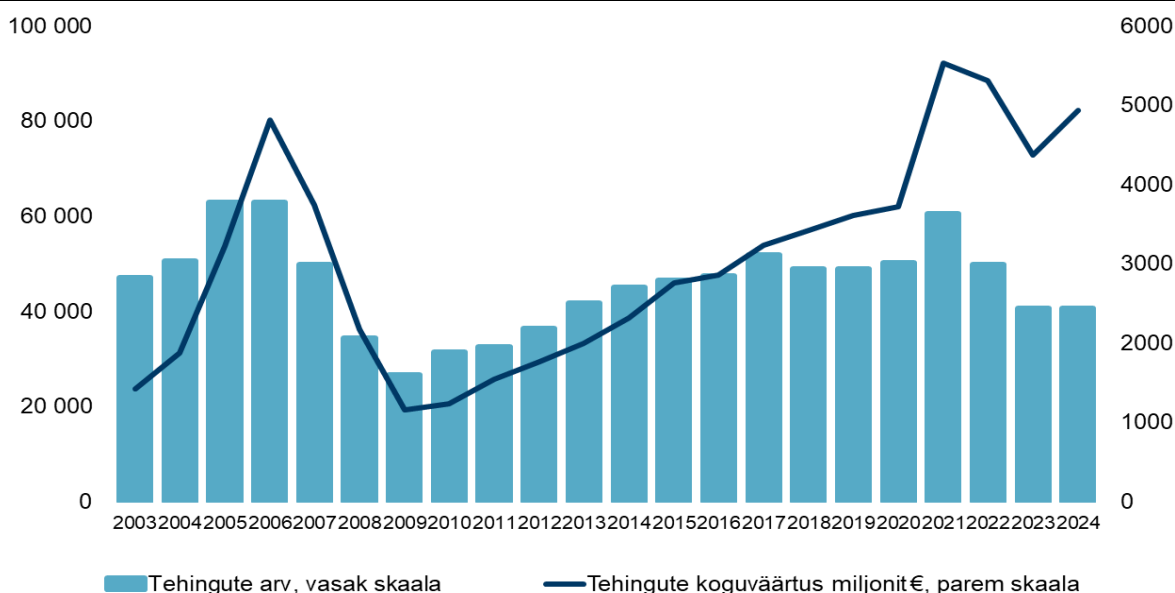
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

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 majandusprognosi (avalikustatud 10.06.2025) kohaselt on töötuse määr 2025. aastal 8,1%, 2026. aastal 7,4% ning 2027. aastal 6,8%.
---------	---

Kinnisvaraturg

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

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

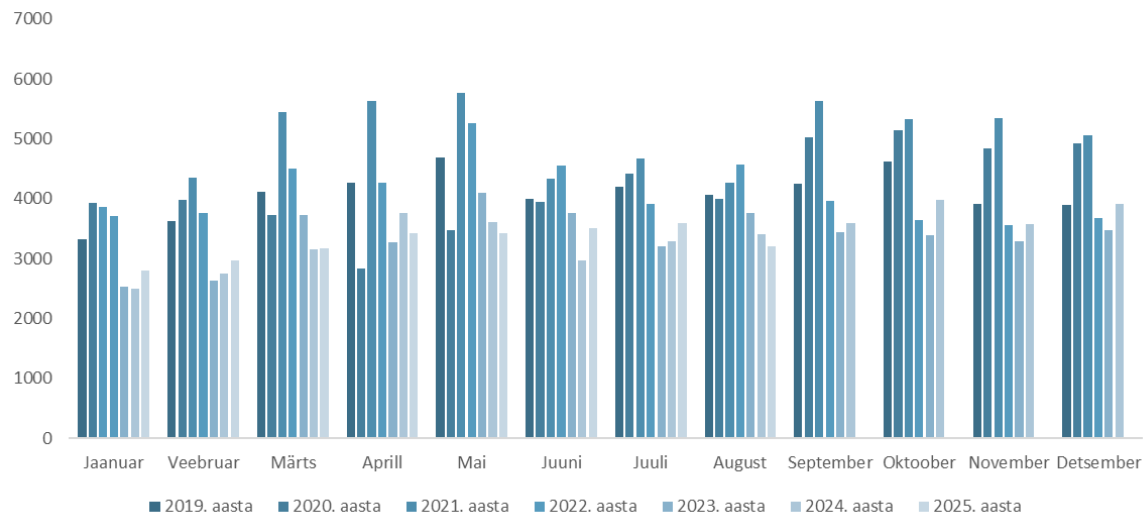


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

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 kaheksal 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

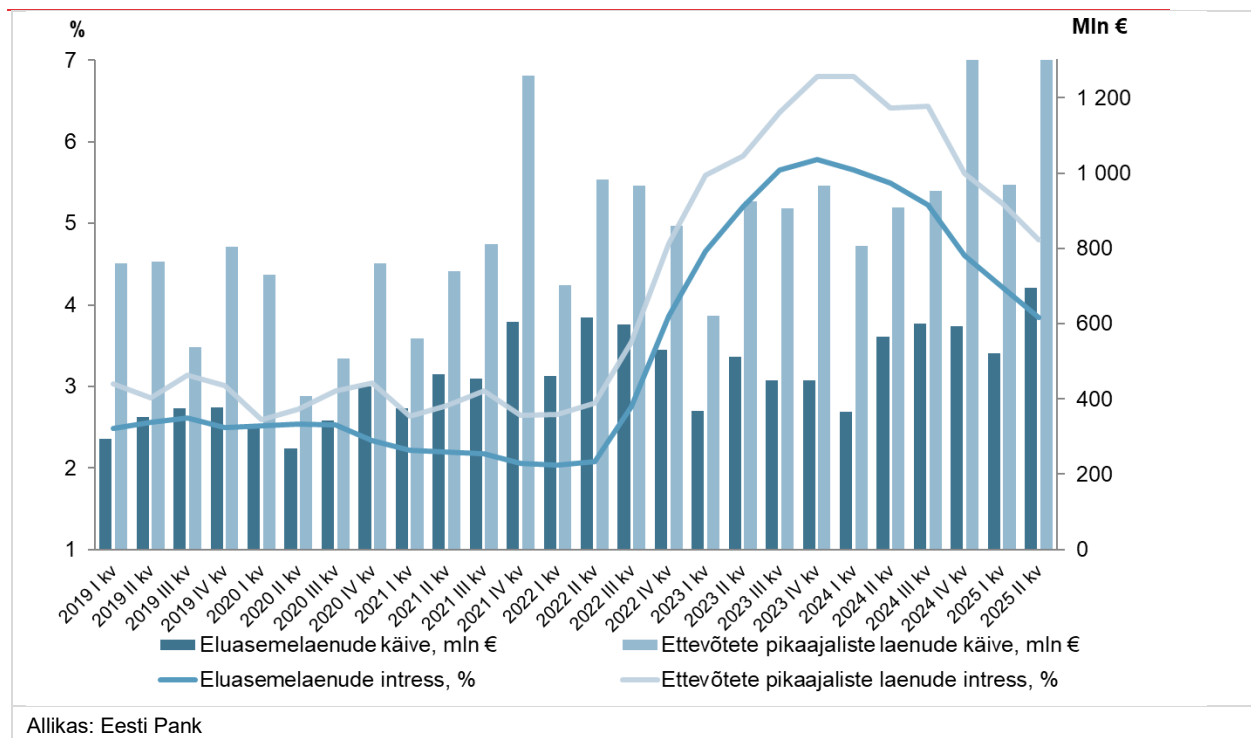
Laenukur

Eluaseme-
laenu ja
pikaajalised
laenu
ettevõtetele

Eluasemelaenu kaive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukaive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenu kaive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenu kaivele ka ettevõtete laenukaive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenu kaive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenu kaive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenu osas tõusnud laenukaive, mis oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenu kaive hakkas kartal kvartalilt tõusma 2024. a II kvartalist alates, kuid 2025. aasta I kvartal näitab väiksemat kaivet 2024. aasta IV kvartaliga võrreldes. 2024. aasta IV kvartali näol oli tegemist ka erakordselt kõrge kaibega ning 2025. aasta I kvartali tulemuses on ilmselt ka sesoonsuse mõju. Kui eluasemelaenu kaive on viimastes kvartalites sarnasel tasemel olnud, siis ettevõtete laenu osas tõusis laenu kaive 2024. aasta IV kvartalis viimase viie aasta kõrgeimale tasemele.

Laenu keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenu osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenu osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenu keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenu kui ka ettevõtete laenu osas. Eluaseme laenu intressimäär oli 2025. aasta II kvartalis 3,8% ja ettevõtete pikaajaliste laenu intressimäär 4,79%.

Laenu kaive ja intress



3.2. Ida-Viru maakonna (sh Jõhvi valla) äri- ja tootmismaa turg

Üldinfo	<p>Ida-Viru maakond on haldusüksus Eesti kirdeosas, Ida-Eesti piirkonnas. Ida-Virumaa piirneb läänes Lääne-Viru ja edelas Jõgeva maakonnaga ning idas Venemaaga. Ida-Viru maakonna elanike arv on 128 568 (seisuga 01.01.2025). Ida-Viru maakonna pindala on 2972 km². Ida-Viru maakonnas on kaheksa omavalitsusüksust: neli linna ja neli valda (Alutaguse vald, Lüganuse vald, Narva-Jõesuu linn, Toila vald, Jõhvi vald, Narva linn, Kohtla-Järve linn ja Sillamäe linn). Maakonnalinn on Jõhvi. Narva linna pindala on 68,95 km² ning elanike arv 52 058. Jõhvi valla pindala on 124 km² ning rahvaarv on 11 193. Vallas on 11 küla ning 1 alevik. Suurim asula on Jõhvi linn (9 604 elanikuga).</p> <p>Allikas: Siseministeerium.ee; elanike arv KOV-des, seisuga 01.01.2025 ja omavalitsusüksuste kodulehed</p>
Väärtust mõjutavad tegurid	<p>Äri- ja tootmismaa kruntide väärtust mõjutavad enim asukoht, pindala ja varustatus kommunikatsioonidega. Ehitusõiguse ulatus pole tavaliselt kuigi oluline, kuna efektiivsem on ühe- kuni kahekorruseline hoonestus ning suurem korruselisus on tavaliselt pigem miinuseks. Asukoha puhul on olulisemateks kriteeriumiteks juurdepääs, nähtavus, vahemaad magistraalteedest ja kesklinnast.</p>

Äri- ja tootmismaa turg	<p>2021. aastast alates on hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingute arv väike ning hinnatasemed varieeruvad suhteliselt suurtes piirides, mistõttu järelduste tegemine hinnataseme muutuse kohta on raskendatud. Mitmete tehingute osas ei ole täpselt teada, kas tegemist on olnud vabaturu tehinguga või seotud osapoolte vahelise tehinguga.</p> <p>Kuna Jõhvi linnas on viimastel aastatel toimunud äri- ja tootmismaa tehinguid vähe ning Maa- ja Ruumiameti hinnastatistikas tehingud ei kajastu, siis vaadeldud on kogu Ida-Viru maakonna hinnastatistikat. Hoonestamata ärimaa hinnatase Ida-Viru maakonnas on viimastel aastatel olnud vahemikus 13 - 20 €/m². See puudutab detailplaneeringuga ja kommunikatsioonidega varustatud krunte. Hinnavahe vahemiku kõrgemas osas olevate maaüksuste puhul on valdavalt tegemist pindalalt suhtelist väikeste maaüksustega. Hoonestamata tootmismaa tehinguhinnad on jäänud vahemikku 1-12 €/m² taandatuna kinnistu pidalale sõltuvalt asukohast, juurdepääsust, kommunikatsiooni- ja elektriühenduste ning detailplaneeringu olemasolust. Tehingute vähesuse tõttu on järelduste tegemine hinnataseme muutuse kohta raskendatud.</p> <p>Äri- ja tootmismaa müügitehingute arv on väike, mistõttu on tänases turusituatsioonis keerukas teha järeldusi äri- ja tootmismaa või tootmismaa müügitehingute hinnataseme erinevuse kohta.</p>
-------------------------	--

Ida-Viru maakonna hoonestamata äri- ja tootmismaa müügitehingud 2024.-2025 (seisuga 11.09) aastal²

Vald/ linn	Linn/ linnaosa/ küla	Kuupäev	Tehingu-hind, €	Maa-üksuse pindala, m ²	Tehingu-hind, €/m ²
Kohtla-Järve linn	Järve linnaosa	26.04.2024	364833	40537	9
Narva linn		10.05.2024	305000	16950	18
Jõhvi vald	Jõhvi linn	18.06.2024	183000	1882	97
Toila vald	Toila alevik	17.04.2024	175000	1925	91
Jõhvi vald	Jõhvi linn	27.05.2024	100000	1873	53
Lüganuse vald	Kiviõli linn	03.06.2024	69747	5717	12
Lüganuse vald	Kiviõli linn	02.05.2024	53110	4837	11
Alutaguse vald	Kurtna küla	02.05.2024	52480	16399	3
Alutaguse vald	Alajõe küla	18.06.2024	13430	1343	10
Jõhvi vald	Jõhvi linn	08.01.2024	10000	2437	4
Alutaguse vald	Iisaku alevik	05.04.2024	5000	1422	4
Kohtla-Järve linn	Ahtme linnaosa	15.07.2024	9900	8608	1

² Tehinguinforo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Kuna Jõhvi linnas on lähiaastatel toimunud vähe tehinguid äri- ja tootmismaa, mis oleksid võrdlustehinguteks sobilikud, siis valimisse on võetud kogu Ida-Viru maakond. 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. Tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.

Lüganuse vald	Purtse küla	19.07.2024	2200	1764	1
Narva linn		07.08.2024	27000	3280	8
Narva linn		08.08.2024	100393	5486	18
Alutaguse vald	Rannapungerja küla	16.08.2024	40000	2487	16
Alutaguse vald	Kauksi küla	28.10.2024	25509	3066	8
Toila vald	Kohtla-Nõmme alev	15.11.2024	6000	2601	2
Jõhvi vald	Jõhvi linn	22.11.2024	5000	1123	4
Narva linn		04.12.2024	15000	1004	15
Jõhvi vald	Pauliku küla	10.12.2024	4000	2597	2
Jõhvi vald	Pauliku küla	24.01.2025	122000	6959	18
Kohtla-Järve linn	Ahtme linnaosa	27.01.2025	130000	30873	4
Jõhvi vald	Jõhvi linn	06.02.2025	35000	1437	24
Narva linn		06.02.2025	100000	20216	5
Narva linn		06.02.2025	100000	30483	3
Narva linn		15.04.2025	28000	1736	16
Narva linn		23.04.2025	46000	2236	21
Jõhvi vald	Jõhvi linn	29.05.2025	93330	4334	22
Jõhvi vald	Jõhvi linn	06.06.2025	50000	2512	20
Kohtla-Järve linn	Järve linnaosa	13.06.2025	48949	5132	10
<i>Narva linn</i>		<i>27.06.2025</i>	<i>60210</i>	<i>6080</i>	<i>10</i>

Jõhvi vallas olevad hoonestamata äri- ja tootmismaa müügipakkumised

Aadress	Sihtotstarve	Pindala, m ²	Hind, €	Hind €/m ²	Kommentaar
Kotinuka küla, Jordi tee 18	Ärimaa	10 364	207 280	20,0	Detailplaneering olemas, kommunikatsioonide liitumistasu hinnas
Pauliku küla, Silla tn	Ärimaa	22 253	222 530	10,0	Detailplaneering olemas, kommunikatsioonide läheduses olemas
Edise küla, Valge	Ärimaa	40 000	269 000	6,72	Detailplaneering olemas, kommunikatsioonid läheduses olemas

Allikas: kv.ee

3.2. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on arendusettevõtte.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on keskmise suurusega arendusettevõtte.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara asukohast, milleks on Jõhvi linna keskus, on tegemist ärimaa turu kontekstis atraktiivse varaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Vara lõppkasutajate hulk on põhiliselt piiratud keskmise suurusega arendusettevõtetega.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv leitud mitmeid äri- ja tootmismaa müügipakkumisi Jõhvi vallas, kuid mitte ühtegi Jõhvi linnas.
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood üle 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus saab eelkõige olla maatulunduslik kasutus, st põhiliselt maa looduslikus seisundis hoidmisena.

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.)

Maakatastris registreeritud sihtotstarbeks on ühiskondlike ehitiste maa 95%, ärimaa 5%. Maaüksus koosneb valdavalt loodusliku rohumaa kõlvikust. Hinnatava vara ümbruses on tihedalt paiknevad ärihooned. Asub Jõhvi linna keskkuses. Otsene juurdepääsutee puudub, kuid paikneb munitsipaalomandis oleva katastriüksuse kõrval, kus tee ca 50 m kaugusel.

Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Tartu mnt 9 kinnisasi kaubandus- teenindus ja büroohoone juhtotstarbega maal ning kinnisasja raudteepoolsele alale on ette nähtud perspektiivne kergliiklustee. Jõhvi Vallavolikogu algatas 21.04.2022 otsusega nr 57 Jõhvi valla üldplaneeringu koostamise. 20.05.2025 koostatud maakasutus eskiisi joonise kohaselt jääb Tartu mnt 9 kinnisasi ärimaa juhtotstarbega alale. Jõhvi Vallavolikogu 26.06.2025 otsusega nr 256 kehtestati Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandatud krunt POS 1 (sihtotstarbega 5% ärimaa ning 95% ühiskondlike ehitiste maa) on moodustatud Tartu mnt 9, Saeveski tn 2 ning osaliselt Tartu maantee L3 kinnisasjadest. POS 1 krunt on ette nähtud puhke- ja spordirajatiste rajamiseks, millele lisandub osaline äri võimalus kohapealse teeninduse tagamiseks.

Kuna hindamise eesmärgiks on väärtuse leidmine maa edasise võõrandamise või hoonestusõigusega koormamise korral, siis tehtaks seda turu potentsiaali silmas pidades. Hinnatava vara äriliselt atraktiivsest asukohast tulenevalt on maaüksuse parimaks kasutuseks kasutus ärimaana, kuid arvestada tuleb, et suurema ehitusõiguse saamiseks ja kinnistu kui terviku ärimaana kasutamiseks tuleb koostada uus detailplaneering.

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

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

4.3. Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.2)

Tegemist on hoonestamata maaga, mille puhul kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid on võimalik tagada läbi sihipärase kinnisvaraarenduse, eelkõige kasutades ressursse säästlikult.

4.4. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted

Võrdlustehingute valik turuväärtuse hindamisel	Punktis 3.2 esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega tehtud müügitehingud, mille kohta hindajal on olemas piisavalt detailne informatsioon. Vaadeldud on 2024-2025. aasta hoonestamata äri- ja tootmismaa müügitehinguid Ida-Viru maakonnas. Võrdlustehingute valikul on arvestatud maaüksuse asukohta, pindala ning tehingu toimumise aega.				
	Asukoht	Kuupäev	Tehingu-summa, € (ilma KM)	Tehingu-summa, €/m²	Maaüksuse pindala, m²

	Narva linn	08.08.2024	82 289	15,0	5 486	Jah
	Narva linn	23.04.2025	46 000	20,6	2 236	Ei
	Jõhvi linn	06.02.2025	35 000	24,36	1 437	Ei
Võrdlusühiku valik	Kuna turuosalisel teevad valdavalt oma otsuseid taoliste varade puhul lähtuvalt ühikuhinnast, siis võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna maaüksuse pindalale, €/m ² .					
Tehingute ajaldamine	Tehingud on toimunud august 2024 - aprill 2025.a. Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei ole toimunud turusituatsioonis märkimisväärseid muudatusi ning seetõttu tehinguhindu ajaldatud ei ole					
Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> ○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. 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 võrdluskõlblikud 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 ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> ○ Ärimaa puhul on olulisteks väärtust mõjutavateks teguriteks suurte maanteed lähedus ning sellega seoses ka nähtavus, mis on oluline eelkõige ärilist potentsiaali arvestades. 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. See kehtib ka siis, kui tegemist on äri- ja tootmismaa potentsiaali omava maaga, mille puhul kommunikatsioonid on krundi tasandil veel välja ehitamata. See on erinev kommunikatsioonidega varustatud äri- ja tootmismaa kruntide puhul, mida ostetakse-müüakse lähtuvalt väiksemast üksusest ja kui tehinguobjektiks on mitu krunti, siis tavapäraselt sellega märkimisväärset hinnaalandust ei kaasne. Samas kui pindalade erinevus ulatub kordadesse ja tegemist on piirkonnale ebatavaliselt suurte maaüksustega, tuleb mastaabiefektiga siiski arvestada. 					
Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted						

	<ul style="list-style-type: none"> 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
	Ida-Viru maakond	Ida-Viru maakond	Ida-Viru maakond	Ida-Viru maakond
	Jõhvi vald	Narva linn	Narva linn	Jõhvi vald
	Jõhvi linn			Jõhvi linn
	Tartu mnt 9			
Tehinguhind, €		82289	46000	35000
Tehinguhind, €/m ²		15,00	20,57	24,36
Tehingu aeg		08.08.2024	23.04.2025	06.02.2025
Kohandus		0%	0%	0%
Kohandatud tehinguhind, €/m²		15,00	20,57	24,36
Makroasukoht	Asub Jõhvi linna keskuses	Asub Narva linna äärealal	Asub Narva linna keskuse vahetus läheduses	Asub Jõhvi linna äärealal
Kommentaari		Pisut halvem	Sarnane	Pisut halvem
Kohandus		5%	0%	5%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Hinnatava vara ümbruses on tihedalt paiknevad ärihooned. Otsene juurdepääsutee puudub, kuid paikneb munitsipaalomandis oleva katastriüksuse kõrval, kus tee ca 50 m kaugusel	Ümbruses hoonestamata äri- ja tootmismaad. Juurdepääs munitsipaalomandis olevalt kõvakattega teelt, viimane ca 20 m lõik kruuskattega	Ümbruses garaažid, korterelamud. Juurdepääs munitsipaalomandis olevalt kõvakattega teelt	Ümbruses äri- ja tootmishooned. Asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres. Juurdepääs riigimandis olevalt kõvakattega teelt. Nähtavus hea

Kommentaar		Parem juurdepääs	Parem juurdepääs	Parem juurdepääs (-5%), parem asukoht suure maantee ääres (-10%)
Kohandus		-5%	-5%	-15%
Pindala, m²	7451	5486	2236	1437
Kommentaar		Väiksem	Väiksem	Väiksem
Kohandus		-10%	-20%	-25%
Kommunikatsioonid	Läheduses olemas (lähim elektrialajaam kinnistu piirist linnulennult ca 100 m kaugusel, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass ca 200 m kaugusel)	Läheduses olemas (lähim elektrialajaam kinnistu piirist linnulennult ca 200 m kaugusel, tsentraalne vee ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril)	Läheduses olemas (lähim elektrialajaam kinnistu piirist linnulennult ca 100 m kaugusel, tsentraalne vee ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril)	Läheduses olemas. Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon läheduses olemas, lähim elektrialajaam ca 200 m kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu kuju ja kitsendused	Kinnistu on ebakorrapärane, hulknurkne, kompaktn. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Hulknurkne, kompaktn. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Müügitehing koosneb kolmest kõrvuti asetsevast katastriüksusest, kogumine moodustavad hulknurkse ja kompaktn. Maaüksust läbib kõrgepingeõhuliin	Hulknurkne, kompaktn. Maaüksust läbib gaasipaigaldise kaitsevöönd
Kommentaar		Sarnane	Halvem	Halvem
Kohandus		0%	10%	5%

Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal	Ühiskondlike ehitiste maa 95%, ärimaa 5%. 24.01.2013 kehtestatud ÜP kohaselt on maakasutuse juhtotstarbeks büroohoone maa. Menetluses oleva ÜP kohaselt on maaüksuse juhtotstarbeks puhke- ja virgestusmaa. Kehtestatud DP kohaselt on krunt ette nähtud spordirajatiste rajamiseks, millele lisandub osaline äri võimalus kohapealse teeninduse tagamiseks. Suurema ehitusõiguse saamiseks vajalik koostada uus DP	Tootmismaa 90%, ärimaa 10%. Menetluses oleva ÜP kohaselt äri- ja tootmismaa, kehtestatud DP tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks	Ärimaa 100%. menetluses oleva ÜP kohaselt segahoonestuse maa-ala. Kehtestatud DP ärihoone ehitamiseks	Ärimaa. ÜP kohaselt ärimaa juhtotstarve. 29.01.2025 algatatud DP ehitusõiguse saamiseks
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-20%	-20%	-10%
Summaarne kohandus		-30%	-35%	-40%
Summaarne kohandus, €/m ²		-4,50	-7,20	-9,74
Kohandatud tehinguhind, €/m²		10,50	13,37	14,61
Kohanduste absoluutväärtuste summa		40%	55%	60%
Kaalud		0,40	0,35	0,25
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m²	12,53	4,20	4,68	3,65
Turuväärtus, €	93388			
Ümardatud turuväärtus, €	93000			

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

Tartu mnt 9 kinnisasja kui terviku turuväärtus on väärtuse kuupäeval 93 000 €. Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

Lähteülesandest tulenevalt soovib tellija eraldi välja tuua 5% ja 95% osa väärtused lähtuvalt hindamise eesmärgist. Kuna hindamise eesmärgiks on väärtuse leidmine maa edasise võõrandamise või hoonestusõigusega koormamise korral, siis tehtaks seda turu potentsiaali silmas pidades. Kuna kinnisasja kui terviku turuväärtust on hinnatud ärimaa põhjal, siis on erinevate sihtotstarvete väärtuse jagunemine järgmine:

Ärimaa 5% turuväärtus on $93\,000\text{ €} \times 0,05 = 4\,650\text{ €}$

Ühiskondlike ehitiste maa 95% turuväärtus on $93\,000\text{ €} \times 0,95 = 88\,350\text{ €}$

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosaja number

4974808

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	25301:007:0146	Ühiskondlike ehitiste maa 95%, Ärimaa 5%, Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Tartu mnt 9. Pindala on ebatäpne.	7451 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 11.09.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	21.09.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.10.2012.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 79 ¹⁰ alusel 29.03.2017	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märged hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ





Nimi: Triinu Kroon

Kuupäev: 14.10.2025 13:04:52

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

Lisa 3. Kitsenduste kaart



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Raudtee kaitsevöönd	1637.82
	Sideehitise kaitsevöönd	130.34
	Maardla	7451.40
	Planeeringu ala	7451.40

Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

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

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Kroon

Kinnisvaraekspert OÜ
hindaja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja
(kutsetunnistus nr. 189563)

KINNISVARA
EKSPERT

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

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700