

KINNISVARA
EKSPERT

EKSPERTHINNANG



Hinnatav kinnisvara: Hoonestamata elamu- ja transpordimaa kinnistud (17 tk)
Aadress: Pärna tn 1, 1a, 1b, 1c, Pae tn 1, 3, 2, 4, 6, 8, Staadioni tn 3, 5, 7, 9, 11, 13,
Pae tn, Paide linn, Paide linn, Järva maakond

Ekspert hinnang nr: 2411-10251-03/AT

Väärtuse kuupäev: 08.11.2024
Hindamisaruande
kuupäev: 17.12.2024

Tellija: Maa-amet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatava vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	6
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	6
1.2. Hindamise eeldused	7
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	7
2. Hinnatava vara kirjeldus	8
2.1. Asukoht	8
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	9
2.3. Maakasutus	10
3. Turuülevaade	14
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	14
3.2. Eesti hoonestamata elamumaa turg	18
3.3. Paide keskuslinna maaturg	19
3.4. Turustatavuse analüüs	21
4. Turuväärtuse hindamine	23
4.1. Parim kasutus	23
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	23
4.3. Kruntide turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodil	24
4.4. Arendusala hindamine jäägimeetodil	30
Lisa 1. Fotod	32
Lisa 2. Kinnistusraamatu väljavõtted	36
Lisa 3. Kitsendused	53
Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	55

Kokkuvõte

HINNATAVATE VARADE KOONDANDMED					
Hinnatav vara	Hoonestamata elamu- ja transpordimaa kinnistud (17 tk)				
Address	Pärna tn 1, 1a, 1b, 1c, Pae tn 1, 3, 2, 4, 6, 8, Staadioni tn 3, 5, 7, 9, 11, 13, Pae tn, Paide linn, Paide linn, Järva maakond				
Omanik	Eesti Vabariik				
Omandivorm	Kinnisasi				
Lähiaadress	Sihtotstarve	Katastritunnus	Maaüksuse suurus, m ²	Registriosa nr	
Pärna tn 1	E 100%	56701:001:0335	783	15452750	
Pärna tn 1a	E 100%	56701:001:0325	742	15556350	
Pärna tn 1b	E 100%	56701:001:0337	700	15706750	
Pärna tn 1c	E 100%	56701:001:0324	690	15281650	
Pae tn 1	E 100%	56701:001:0326	1 297	15261750	
Pae tn 3	E 100%	56701:001:0327	1 287	15263250	
Pae tn 2	E 100%	56701:001:0329	1 575	15287650	
Pae tn 4	E 100%	56701:001:0330	1 575	15666650	
Pae tn 6	E 100%	56701:001:0338	1 575	15556750	
Pae tn 8	E 100%	56701:001:0331	1 575	15259050	
Staadioni tn 3	E 100%	56701:001:0334	1 593	15320850	
Staadioni tn 5	E 100%	56701:001:0336	1 635	15505850	
Staadioni tn 7	E 100%	56701:001:0332	1 643	15260750	
Staadioni tn 9	E 100%	56701:001:0341	1 653	15520850	
Staadioni tn 11	E 100%	56701:001:0333	1 661	15388950	
Staadioni tn 13	E 100%	56701:001:0340	1 663	15320750	
Pae tänav	L 100%	56701:001:0342	3 296	15666750	
E- elamumaa, L-transpordimaa					
Hoonestus	Puudub				
Üldplaneering	Paide Linnavalikogu 10.10.2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringu kohaselt on kinnisasjade juhtotstarve elamumaa. Koostamisel oleva uue Paide linna üldplaneeringu kohaselt on kinnisasjade juhtotstarve elamu maa-ala ning Pae tänava kinnisasja juhtotstarve transpordi maa-ala.				
Detailplaneering	Krundid on moodustatud Paide Linnavalitsuse 27.04.2004 korraldusega nr 146 kehtestatud Pärna tn elamukvartali detailplaneeringu alusel ning kinnisasjade planeeringujärgne kasutusotstarve on pereelamu maa ja Pae tänava kinnisasja planeeringujärgne kasutusotstarve on tänava maa-ala.				

HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Hinnangu eemärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 ¹ ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.
Ülevaatuse kuupäev	08.11.2024
Väärtuse kuupäev	08.11.2024
Hindamisaruande kuupäev	17.12.2024
Tellija	Maa-amet
Tellimusleping	Hindamise tellimus nr 5 (raamleping 4-2/24/8), tellimus 23.10.2024
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida üle 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtused ja harilikud väärtused 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	
Address	Kinnistu turuväärtus ja harilik¹ väärtus, €
Pärna tn 1, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15452750)	7 300 (seitse tuhat kolmsada) €
Pärna tn 1a, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15556350)	6 900 (kuus tuhat üheksasada) €
Pärna tn 1b, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15706750)	6 500 (kuus tuhat viissada) €
Pärna tn 1c, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15281650)	6 400 (kuus tuhat nelisada) €
Pae tn 1, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15261750)	10 600 (kümme tuhat kuussada) €
Pae tn 3, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15263250)	10 600 (kümme tuhat kuussada) €
Pae tn 2, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15287650)	12 900 (kaksteist tuhat üheksasada) €
Pae tn 4, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15666650)	12 900 (kaksteist tuhat üheksasada) €
Pae tn 6, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15556750)	12 900 (kaksteist tuhat üheksasada) €
Pae tn 8, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15259050)	12 900 (kaksteist tuhat üheksasada) €
Staadioni tn 3, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15320850)	13 100 (kolmteist tuhat üks sada) €
Staadioni tn 5, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15505850)	13 400 (kolmteist tuhat nelisada) €
Staadioni tn 7, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15260750)	13 500 (kolmteist tuhat viissada) €
Staadioni tn 9, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15520850)	13 600 (kolmteist tuhat kuussada) €

¹ Pae tn transpordimaa hindamisel on lähtutud 2022. aasta korralise hindamise tulemustest (väärtuse kuupäeva seisuga kehtiv maa maksustamishind), kuna vabaturutehingud transpordimaaga puuduvad. Aluseks on võetud kinnisasja erakorralise hindamise korra § 12 lõige 4.

Staadioni tn 11, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15388950)	13 600 (kolmteist tuhat kuussada) €
Staadioni tn 13, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15320750)	13 700 (kolmteist tuhat seitsesada) €
Pae tänav, Paide linn, Paide linn, Järva maakond (reg osa nr 15666750)	2 307 (kaks tuhat kolmsada seitse) €

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

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

1. Hinnatava vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavad varad paiknevad aadressil Järva maakond, Paide linn, Paide linn.

Kinnistu reg osa nr	Lähiaadress	Katastritunnus	Pindala, m ²	Sihtotstarve
15452750	Pärna tn 1	56701:001:0335	783	E 100%
15556350	Pärna tn 1a	56701:001:0325	742	E 100%
15706750	Pärna tn 1b	56701:001:0337	700	E 100%
15281650	Pärna tn 1c	56701:001:0324	690	E 100%
15261750	Pae tn 1	56701:001:0326	1 297	E 100%
15263250	Pae tn 3	56701:001:0327	1 287	E 100%
15287650	Pae tn 2	56701:001:0329	1 575	E 100%
15666650	Pae tn 4	56701:001:0330	1 575	E 100%
15556750	Pae tn 6	56701:001:0338	1 575	E 100%
15259050	Pae tn 8	56701:001:0331	1 575	E 100%
15320850	Staadioni tn 3	56701:001:0334	1 593	E 100%
15505850	Staadioni tn 5	56701:001:0336	1 635	E 100%
15260750	Staadioni tn 7	56701:001:0332	1 643	E 100%
15520850	Staadioni tn 9	56701:001:0341	1 653	E 100%
15388950	Staadioni tn 11	56701:001:0333	1 661	E 100%
15320750	Staadioni tn 13	56701:001:0340	1 663	E 100%
15666750	Pae tänav	56701:001:0342	3 296	L 100%

Hinnangu eemärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel 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.

Eseme harilik väärtus² on selle kohalik müügihind (turuhind). (TSÜS)

Nii antud töös kui ka hindamise praktikas laiemalt mõistetakse hariliku väärtuse all turuväärtust.

² Pae tn transpordimaa hindamisel on lähtutud 2022. aasta korralise hindamise tulemustest (väärtuse kuupäeva seisuga kehtiv maa maksustamishind), kuna vabaturutehingud transpordimaaga puuduvad. Lähtutud on kinnisasja erakorralise hindamise korra § 12 lõikest 4.

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 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

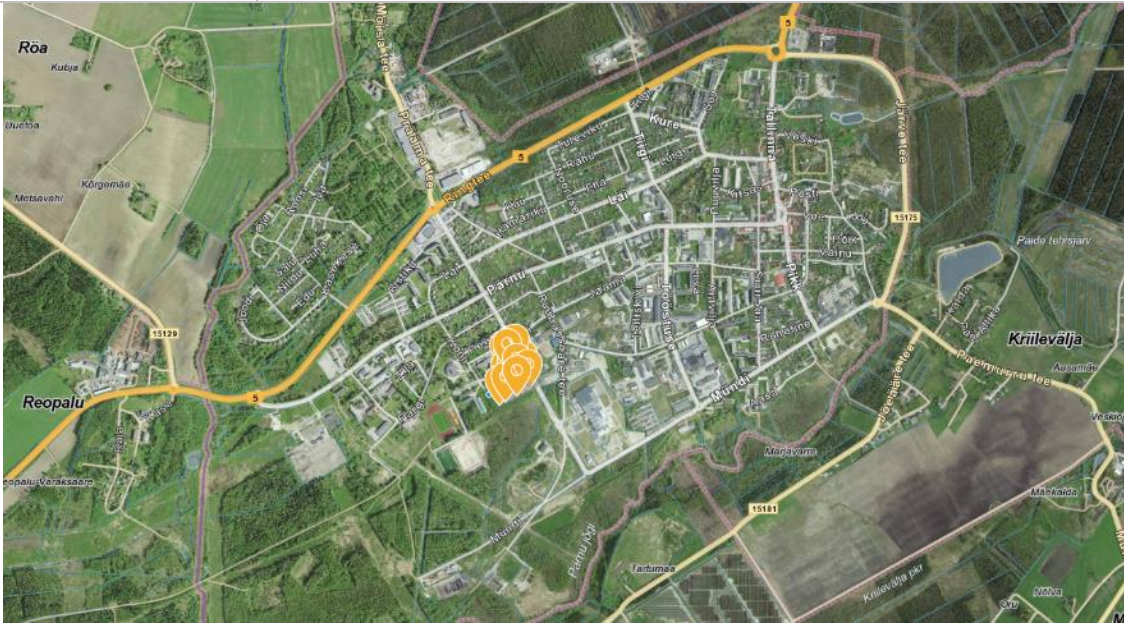
Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 25.11.2024;
- Maa-ameti avalikust teenusest 25.11.2024 ning Maa-ameti tehingute andmebaasist seisuga 14.11.2024;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 25.11.2024;
- Paide linna koduleheküljelt 25.11.2024;
- turuülevaate allikad on esitatud turuülevaadetes.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 08.11.2024. Tehti visuaalne ülevaatus hinnatava ala erinevatest äärtest. Ülevaatus tehti juuresolijateta.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Järva maakond
Omavalitsus	Paide linn
Asustusüksus	Paide linn
Lähiaadress	Pärna tn 1, 1a, 1b, 1c, Pae tn 1, 3, 2, 4, 6, 8, Staadioni tn 3, 5, 7, 9, 11, 13, Pae tn
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatavad varad paiknevad Paide kesklinna edelaosas
Kaugus keskusest	Kaugus Paide kesklinnast ca 2,0 km
	
Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatavad varad on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Loodesse jääb korruselamu õueala ja selle tahta korruselamu, Pärna tn ning teisele poole tänavat lasteaed ja haljasala. Kirdesse jääb Raudtee tänav ja teisele poole tänavat tööstusala. Kagusee jääb metsaala. Edelasse jääb korruselamu õueala ja selle tahta korruselamu.
Juurdepääs	Juurdepääs Pärna tn 1, Pärna tn 1a, Pärna tn 1b, Pärna tn 1c ja Pae tänav kinnisasjadele on avalikult kasutatavalt teelt. Ülejäänud kinnisasjadele on juurdepääs ette nähtud detailplaneeringuga kavandatud munitsipaalomandis olevate, kuid veel rajamata teede Kooli tänav T2 (katastritunnus 56601:004:0132) ja Staadioni tänav T3 (katastritunnus 56701:001:0688) kinnisasjade kaudu ning munitsipaalomandisse taotletava Pae tänav kinnisasja (katastritunnus 56701:001:0342) kaudu.

Kommunikatsioonid

Hinnatavatel kinnistutel kommunikatsioonid puuduvad, kuid piirkond üldisemalt on kommunikatsioonidega varustatud, st rajatud on nii veevõrk kui ka läheduses on olemas alajaam, mis võimaldab ampripõhist liitumist elektrivõrguga.



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatavad varad on piiritletud sinise joonega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon³

Lähiaadress	Omandivorm	Registriosa nr	Riigi kinnisvararegistri kood	Kinnistusraamatu III jagu	Kitsendused
Pärna tn 1	Kinnisasi	15452750	KV82973	Kehtivad kanded puuduvad	Uuringuala terve kinnisasi ulatuses
Pärna tn 1a		15556350	KV82963		
Pärna tn 1b		15706750	KV82975		
Pärna tn 1c		15281650	KV82962		
Pae tn 1		15261750	KV82964		
Pae tn 3		15263250	KV82965		
Pae tn 2		15287650	KV82967		
Pae tn 4		15666650	KV82968		

³ Kõik kinnisasjad kuuluvad omandiõiguse alusel Eesti Vabariigile, riigivara valitsejaks on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium.

Pae tn 6	15556750	KV82976	
Pae tn 8	15259050	KV82969	
Staadioni tn 3	15320850	KV82972	
Staadioni tn 5	15505850	KV82974	
Staadioni tn 7	15260750	KV82970	
Staadioni tn 9	15520850	KV82979	
Staadioni tn 11	15388950	KV82971	
Staadioni tn 13	15320750	KV82978	
Pae tänav	15666750	KV82980	
Kitsenduste mõju väärtusele	Uuringuala koosseisus olemine ei mõjuta hinnatavate varade väärtust.		
Hüpoteegid	Puuduvad		
Kinnisasju koormavate lepingute andmed	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.		


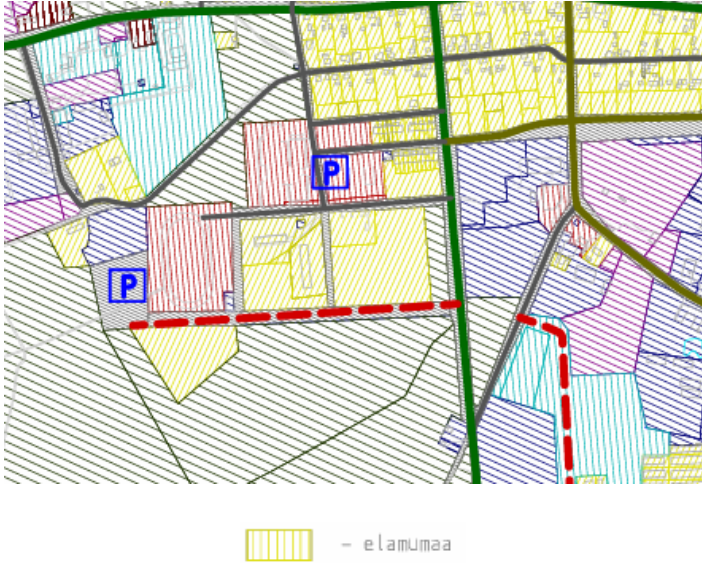
2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatavad varad on piiritletud sinise joonega

Lähiaadress	Sihtotstarve E- elamumaa, L- transpordimaa	Katastritunnus	Pindala, m ²	Kirjeldus ja kõlvik
Pärna tn 1	E 100%	56701:001:0335	783	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa 669 m ² , looduslik rohumaa 114 m ²
Pärna tn 1a	E 100%	56701:001:0325	742	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa 585 m ² , looduslik rohumaa 157 m ²
Pärna tn 1b	E 100%	56701:001:0337	700	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa 589 m ² , looduslik rohumaa 111 m ²
Pärna tn 1c	E 100%	56701:001:0324	690	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa 624 m ² , looduslik rohumaa 66 m ²
Pae tn 1	E 100%	56701:001:0326	1 297	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Pae tn 3	E 100%	56701:001:0327	1 287	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Pae tn 2	E 100%	56701:001:0329	1 575	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Pae tn 4	E 100%	56701:001:0330	1 575	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Pae tn 6	E 100%	56701:001:0338	1 575	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Pae tn 8	E 100%	56701:001:0331	1 575	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Staadioni tn 3	E 100%	56701:001:0334	1 593	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Staadioni tn 5	E 100%	56701:001:0336	1 635	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Staadioni tn 7	E 100%	56701:001:0332	1 643	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Staadioni tn 9	E 100%	56701:001:0341	1 653	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Staadioni tn 11	E 100%	56701:001:0333	1 661	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Staadioni tn 13	E 100%	56701:001:0340	1 663	Ristkülikukujuline, tasane reljeef, metsamaa kogu ulatuses
Pae tänav	L 100%	56701:001:0342	3 296	Hulknurkne, liigendatud, tasane reljeef, metsamaa 3 296 m ² , haritav maa 332 m ² , muu maa 158 m ²

<p>Maa-ala üldiseloormus- tus, kasvav mets</p>	<p>Maa-ala on põhiliselt kaetud metsaga ja ka katastris on tegemist valdavalt metsamaaga. Kasvava metsa näol on tegemist väheväärtusliku metsaga, mis võib anda mõningast lisaväärtust haljastuse rajamisel, kuid kuna domineerivad metsamajanduslikult väheväärtuslikud puuliigid (hall lepp, remmelgas jms), siis metsa raadamisest saadav potentsiaalne tulu on väike ja sellega hindamisel eraldi arvestatud ei ole.</p>  <p>Allikas: Maa-ameti avalik teenus (kõrgusmodel); hinnatavad varad on piiritletud sinise joonega</p>
<p>Hooned</p>	<p>Puuduvad</p>
<p>Üldplaneering</p>	<p>Paide Linnavolikogu 10.10.2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringu kohaselt on kinnisasjade juhtotstarve elamumaa.⁴</p>  <p>Allikas: Paide linna kodulehekül, üldplaneeringu põhijoonis</p>

⁴ Koostamisel oleva uue Paide linna üldplaneeringu kohaselt on elamumaa sihtotstarbega kinnisasjade juhtotstarve elamu maa-ala ning Pae tänava kinnisasja juhtotstarve transpordi maa-ala.

Krundid on moodustatud Paide Linnavalitsuse 27.04.2004 korraldusega nr 146 kehtestatud Pärna tn elamukvartali detailplaneeringu alusel ning kinnisasjade planeeringujärgne kasutusotstarve on pereelamu maa ja Pae tänava kinnisasja planeeringujärgne kasutusotstarve on tänava maa-ala.

Detailplaneering



EHITUSÕIGUSE TABEL

POS NR	KASUTAMISE SINTÜSTAKKVE	HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS	HOONETE LUBATUD SUURIM HÜLGESALINE PIND	HOONETE SUURIM LUBATUD ARV
POS 1	EP	9m	136m ²	2
POS 2	EP	9m	134m ²	2
POS 3	EP	9m	140m ²	2
POS 4	EP	9m	144m ²	2
POS 5	EP	9m	260m ²	2
POS 6	EP	9m	258m ²	2
POS 7	EP	9m	368m ²	2
POS 8	EP	9m	360m ²	2
POS 9	EP	9m	314m ²	2
POS 10	EP	9m	316m ²	2
POS 11	EP	9m	314m ²	2
POS 12	EP	9m	316m ²	2
POS 13	EP	9m	322m ²	2
POS 14	EP	9m	328m ²	2
POS 15	EP	9m	328m ²	2
POS 16	EP	9m	330m ²	2
POS 17	EP	9m	332m ²	2
POS 18	EP	9m	334m ²	2
POS 19	LT	-	-	-
POS 20	HP	-	-	-

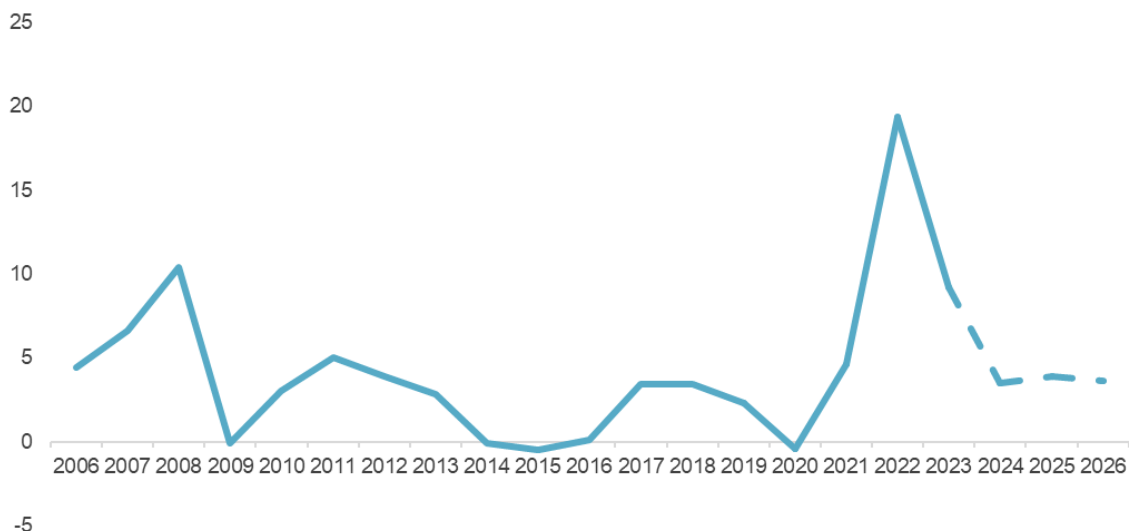
Allikas: väljavõtte tellija esitataud detailplaneeringu põhijoonisest

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 majandusprognosi 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 majandusprognosi kohaselt on 2024. aastal majanduslangus 1,0%, 2025. aastal majanduskasv 3,3% ning 2026. aastal sama Eesti Panga prognoosiga.</p>
SKP kasv Eestis	
<p>2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosiga (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 majandusprognosi (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 majandusprognosisiga (avalikustatud 24.09.2024).

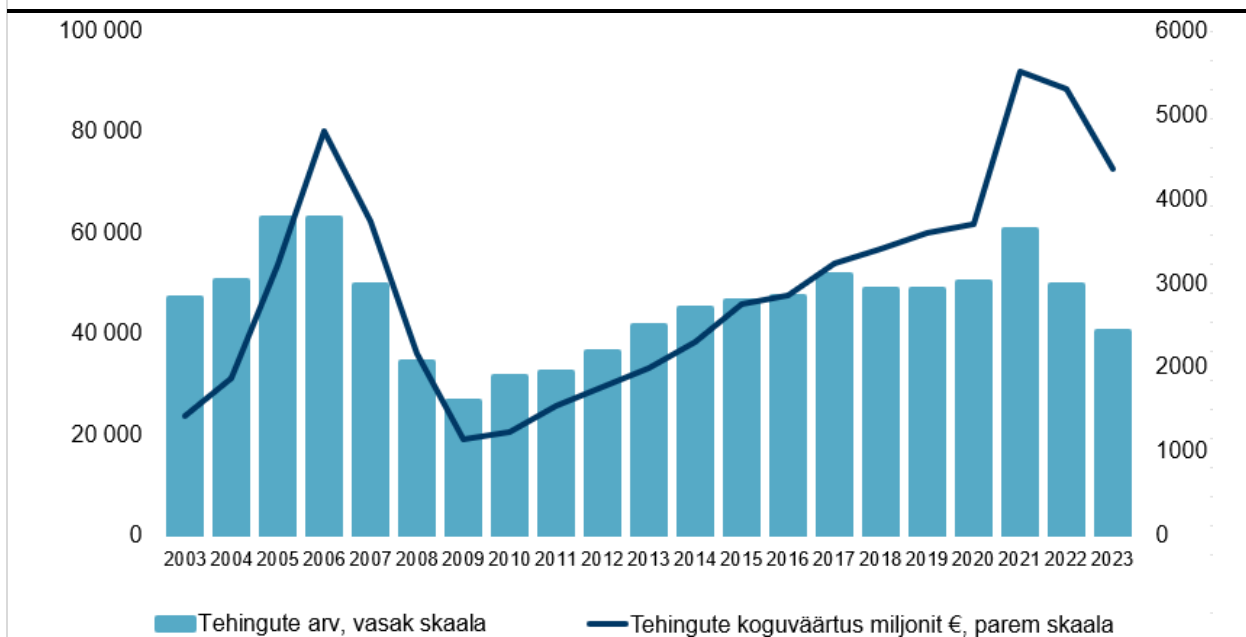
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

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 majandusprognosisi (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

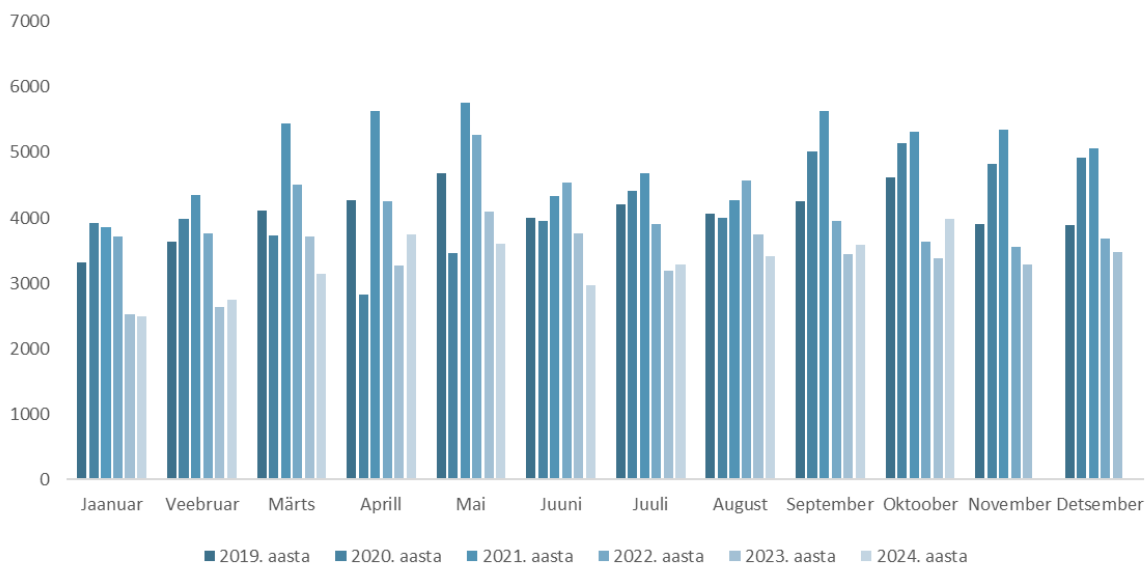


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

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

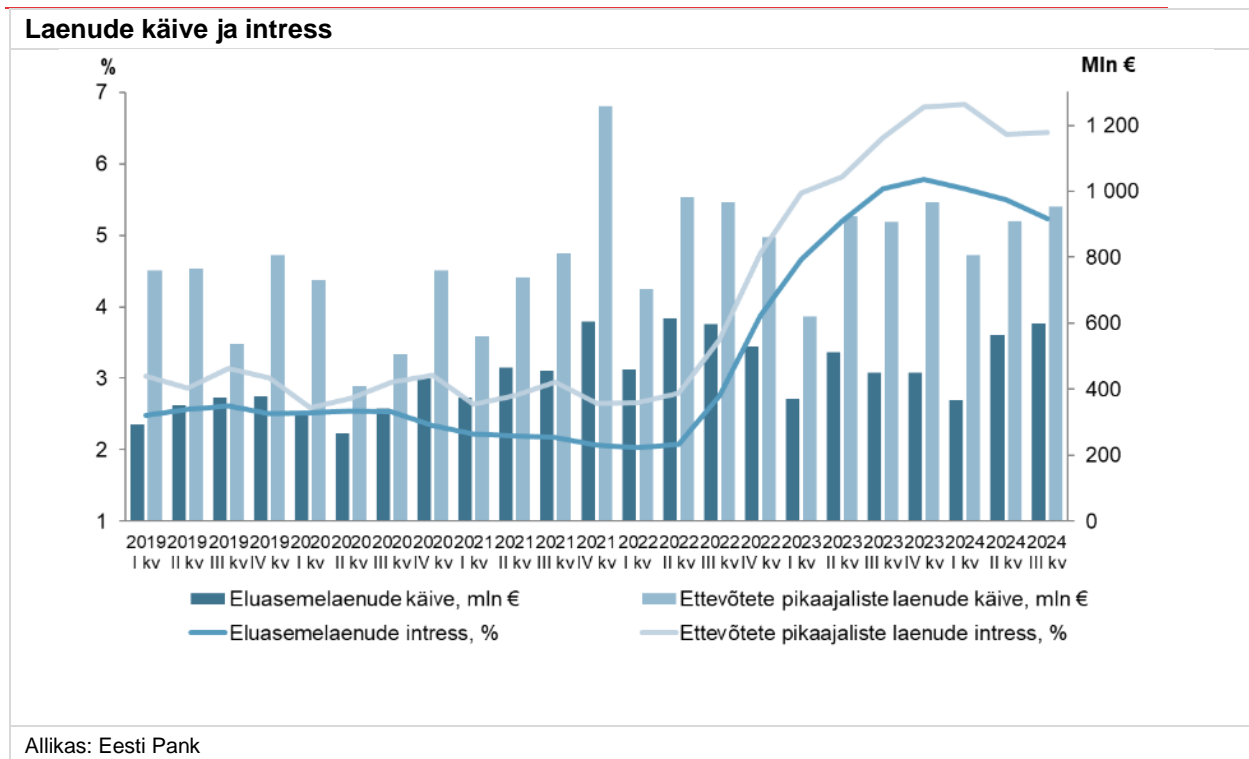
Laenuurg

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. Eesti hoonestamata elamumaa turg

Elamumaa hinnad on kõrgeimad Tallinnas ja mujal Harjumaal, eriti Tallinnaga piirnevates omavalitsustes. Mujal on maakonna siseselt üldjuhul kõrgemalt hinnatud maakonnakeskused ja nende lähiümbrused, kuid on ka erandeid (näiteks Valga maakonnas on kõige kallimad elamumaad Otepääl). Enam on hinnatud linnades või suuremate keskuste lähedal asuvad kinnistud, kus tökohad, kool, kauplus jms eluks vajalik on mõistlikul kaugusel. Kui vaadata mikroasukohta, siis eelistatud on elamumaad, mis asuvad olemasolevate elamute piirkonnas, vaikselt asukohas, veekogu ääres. Eelistatud on kinnistud, millele on juurdepääs avaliku kasutusega teedelt või on erateede kasutamiseks seatud servituudid ja suuremad magistraalteed ei asu kaugel. Raudteede ja maanteede vahetus läheduses asuvad elamumaad on vähem hinnatud, kuid mõju on väiksem juba välja kujunenud ja tihedama hoonestusega piirkonnades.

Suuremate maatükkide tervikhind on kõrgem, kuna see annab võimaluse rohkemaks haljastuseks ja loob privaatsust. Suurematele kinnistutele saab üldjuhul püstitada ka suurema elamu ja võib tekkida võimalus kinnistu jagamiseks. Üldjuhul jääb elamumaa pindala alla 2 ha. Pindalaga üle 2 ha on maatükid registreeritud maakatastris tavaliselt maatulundusmaana, kus elamut ümbritseval elukondlikul alal on õuemaatükk, kuid on ka üksikuid üle 2 ha pindalaga elamumaid. Turul on ka maatulundusmaid, mida saab hoonestada või ka jagada ja millel seeläbi on elamumaa potentsiaal, kuid nende elamumaana kasutamise juures tuleb arvestada täiendavate kuludega (kuludeks võivad olla näiteks detailplaneeringu koostamine, juurdepääsute ja tehovarustuse rajamine jne). Turul eksisteerib loogika, et tiheasustuses on maatükid väiksemad kui hajaasustuses ehk kus on kõrgemad ühiku hinnad, on tavaliselt ka väiksemad maatükid (paljude linnade keskustes eksisteerib lisaks maa defitsiit ehk uue elamu rajamiseks tuleb osta vanema elamuga kinnistu, elamu lammutada ja siis saab rajada meelepärase uue elamu). Üldplaneeringutes määravad kohalikud omavalitsused ka miinimumpindalad (üldjuhul pindala on 1 ha või 2 ha ja ehitusõigus antakse projekteerimistingimustega) ja seesuguseid maid saab hajaasustuses elamumaa juhtotstarbe puudumisel käsitleda hoonestuskõlbulike kinnisasjadena. Tavaliselt hajaasustuses paiknevatel kinnisasjadel kaasneb kasutuselevõtu kinnistuse juurdepääsute rajamise kulu (kruusakattega ca 3

m laiuse juurdepääsutee rajamise kulu tavalise pinnase korral on enamjaolt kuni 100 €/jm). Linnatänavate rajamise kulud, mis sisaldavad kõvakattega teed ja tänavavalgustust on oluliselt kõrgemad küündides tasemeni 200- 250 €/jm.

Tehnovõrkudega varustatud maatükid on kallimad ja ostjad eelistavad tsentraalsete kommunikatsioonidega varustatud maatükke (oluline on ka see, kas on rajatud liitumispunktid kinnistu piirile ja kas liitumistasud on juba makstud; kui liitumispunkt on kinnistu piiril, siis vee- ja kanalisatsioonitrassi elamuni rajamise ligikaudne maksumus on tavalise pinnase korral 100- 150 €/jm. Ostjad arvestavad sellega, kas on amprühine elektriga liitumise võimalus (liitumiskulu 226,23 €/A), sest kui see puudub tuleb ostjal tasuda võrguettevõttele liitumine kulupõhiselt ja tihti sel juhul muutub maa ostmise elamu ehitamise eesmärgil ebamõistlikuks. Maapiirkondades võib puududa tsentraalsete kommunikatsioonide võimalus, kuid oma puurkaevu ja reoveemahuti paigalduse (ligikaudne maksumus kokku alates 5000 € + 5000 € = 10 000 €, kuid tulenevalt piirkondlikest eripärastest ja nõuetest ning ka omaniku soovidest mugavuse jms osas võib maksumus olla ka oluliselt kõrgem) kompenseerib sel juhul privaatne looduskaunis asukoht.

Ostjad eelistavad suuremate puudega kinnistuid, millest saab kujundada kõrghaljastuse, sest kõrghaljastuse rajamine on aeganõudev ja ka kulukas. Kõrghaljastus pakub privaatsust (näiteks eraldab naabritest), kaitseb liigse päikesevalguse ja ka tuule eest. Okaspuudega kinnistud on kõrgemalt hinnatud kui lehtpuudega, sest need ei ole ca ½ aastast raagus.

Kõrgema hinnaga on kinnistud, millel on ehitusõiguse ulatus määratud. Ehitusõigus võib olla määratud detailplaneeringu alusel, projekteerimistingimuste alusel või on juba olemas ehitusluba. Näiteks kui kinnistu asub detailplaneeringukohustusega alal, siis sõltuvalt piirkonnast võib detailplaneeringu koostamine võtta aega mitu aastat, millele lisandub DP koostamise kulu (maksumus on alates 5000 €, kuid võib ka olla kordades kõrgem, kui tegemist on keerulise ja suure DP alaga).

3.3. Paide keskuslinna maaturg

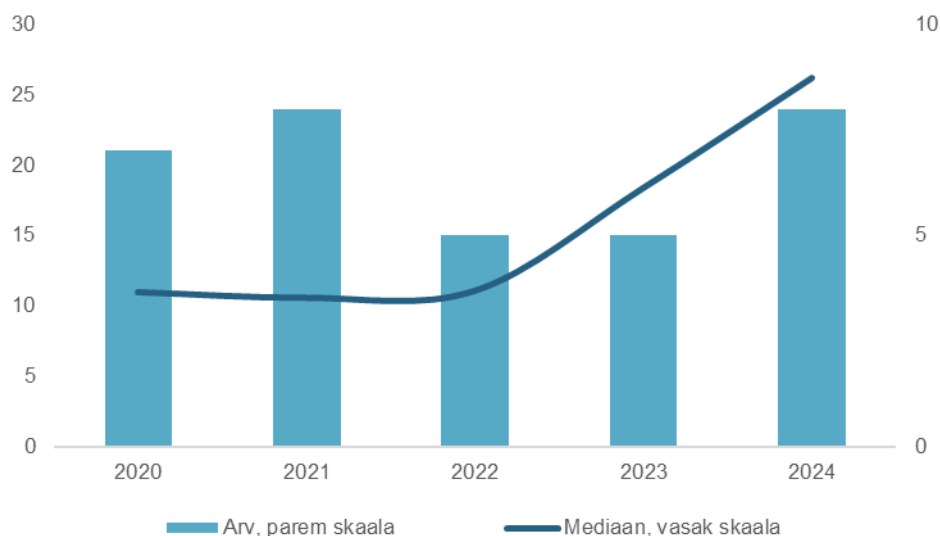
Üldist	Paide linna kui omavalitsuse pindala on 443 km ² ja rahvaarv 10 297 (01.01.2024 seisuga), keskuslinna pindala on 10 km ² ja elanike arv 8 073 (01.01.2024). Allikas: Paide linna kodulehekülg
Hoonestamata elamumaa müügitehingud	Paide keskuslinna maaturg on piiratud, kuna linn on väike ja valdavalt väljakujunenud asustusega. Väiksemate (alla 1000 m ²) elamukruntide hinnad on 25 000- 30 000 € suurusjärgus, suuremate (ca 1 500 m ²) puhul küündib hind tasemeni 35 000 €. Ruutmeetri hinnad jäävad enamjaolt vahemikku 20- 35 €/m ² . Kuigi alljärgnev tabel näitab viimastel aastatel kiiret hinnakasvu, on see tegelikkuses siiski olnud tagasihoidlikum ja arvesse tuleb võtta, et statistika esitamisel on lähtutud 5-8-st tehingust aastas, mis iseenesest jätab ruumi juhuslikkusele. Samas hinnatrend on olnud tõusev ja selline suundumus on ka statistiliste andmete põhjal selgelt nähtav.

Hoonestamata
elamumaa
müügitehingud⁵

Kuna hinnatavate kinnisasjade puhul on tegemist detailplaneeringualaga, siis parimaks võrdlusmaterjaliks oleks sarnaste alade müügid (kehtestatud detailplaneeringuga või ka ilma selleta, kuid siiski selget elamuehituslikku omavad alad). Paraku selliseid tehinguid Paide keskuslinnas ajavahemikus 2022- 2024 toimunud ei ole. Mõningal määral iseloomustab hinnataset 2022. aastal Türi linnas toimunud müügitehing, mil ca 1,5 ha suurune elamuehitusliku potentsiaaliga maatükk äärelinnas müüdi hinnatasemel ca 6 €/m². Tegemist oli nn toormaaga, nii detailplaneering kui kommunikatsioonid puudusid. Ka Türi linna puhul oli see ainsaks seesuguseks tehinguks. Sellest tulenevalt on järgnevalt analüüsitud eelkõige elamukruntide tehinguid.

	Pindala, m ²		Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/m ²			
	Arv	Keskm	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2020	7	1 172	92 903	6 000	29 800	5,4	22,6	11,0	11,6
2021	8	1 852	106 700	2 200	22 000	1,6	18,1	10,6	10,2
2022	5	482	56 722	293	29 000	2,8	29,5	11,1	14,2
2023	5	1 446	154 600	9 600	70 000	8,9	34,1	18,4	20,1
2024	8	993	280 005	1 834	53 000	17,0	65,7	26,2	36,4

Allikas: Maa-ameti päringukeskkond

Hoonestamata elamumaa tehingute arv ja mediaanhinnad (€/m²) Paide keskuslinnas⁶


Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

⁵ 2024. aasta andmed on esitatud seisuga 26.11.2024.

⁶ 2024. aasta andmed on esitatud seisuga 26.11.2024.

Paide keskuslinnas toimunud hoonestamata elamumaa müügitehingud 2022. – 2024. aastal ⁷							
Oma-valitsus	Linn	Kuupäev	Tehingu-hind, €	Käibe-maksu sisaldumine	Pindala, m ²	Tehingu-hind, €/m ²	Siht-otstarve
Paide	Paide	07.06.2022	25 500	Ei	1 025	24,9	E100%
Paide	Paide	07.10.2022	29 000	Ei	983	29,5	E100%
Paide	Paide	07.09.2023	22 000	Ei	1 528	14,4	E100%
Paide	Paide	19.10.2023	30 000	Ei	1 630	18,4	E100%
Paide	Paide	04.03.2024	38 171	Ei	931	41,0	E100%
Paide	Paide	13.09.2024	34 000	Ei	1 232	27,6	E100%
Paide	Paide	19.04.2024	35 000	Ei	1 413	24,8	E100%

Paide keskuslinna hoonestamata elamumaa pakkumised (seisuga 26.11.2024)					
Address	Pindala, m ²	Hind, €	Hind, €/m ²	Kommentaar	
Mündi tn 17	1 313	39 900	30	Kruunt väljakujunenud asustusega piirkonnas	
Jäekääru tee	1 500	37 500	25	DP kehtastatud, äärelinn, kommunikatsioonidega liitumisvõimalus	
Allikas: kv.ee					

3.4. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on arendajad. Kruuntide arendamine üksikhaaval ei ole finantsmajanduslikult teostatav.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajateks on piirkonnas tegutsevad arendajad, kellel on ambitsioon ette valmistada elamukrunte või elamuid ehitada.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara asukohast, milleks on Paide keskuslinna lõunaosa, kus enamjaolt on väljakujunenud asustus, on tegemist perspektiivika asukohaga. Tegemist on suuresti segakasutusega piirkonnaga, kuid tööstusala paikneb piisavalt kaugel ja ei vähenda asukoha atraktiivsust elamuehituseks.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Piiratud, täpsem määratlemine pole võimalik.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv on vaid kaks Paide keskuslinna elamukrundi müügikuulutust. Sarnaseid arendusalasid avalikus müügis ei ole.
Müügiperiood (likviidsus)	Likviidsus on pigem madal, sest võimalike huviliste hulk on piiratud. Eeldatav müügiperiood on üle 1 aasta.

⁷ Tehingufailid pärinevad Maa-ameti andmebaasist. Valimisse on võetud eelkõige hoonestamata tootmismaa tehingud, kuid esitatakse ka mõningate muude sihtotstarvete maadega tehtud tehinguid. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2024. aasta tehingud on 15.11.2024 seisuga.

Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus puudub, kui selleks mitte pidada senist seisundit, mille puhul on tegemist sisuliselt konkreetse kasutuse puudumisega. Tegemist on metsaga, mida ei ole käsitletud majandusmetsana ja samas ei ole tegemist pargi vms aktiivselt kasutatava virgestusalaga.
--------------------------	---

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.)

Hinnatavad kinnisasjad paiknevad Järva maakonnas Paide linnas Paide keskuslinnas. Pärna tn 1, Pärna tn 1a, Pärna tn 1b, Pärna tn 1c, Pae tn 1, Pae tn 3, Pae tn 2, Pae tn 4, Pae tn 6, Pae tn 8, Staadioni tn 3, Staadioni tn 5, Staadioni tn 7, Staadioni tn 9, Staadioni tn 11, Staadioni tn 13 kinnisasjade sihtotstarve katastris on 100% elumumaa ja Pae tänav kinnisasja puhul 100% transpordimaa. Kinnisasjad jäävad valdavalt metsaga kaetud alale. Juurdepääs Pärna tn 1, Pärna tn 1a, Pärna tn 1b, Pärna tn 1c ja Pae tänav kinnisasjadele on avalikult kasutatavalt teelt. Ülejäänud kinnisasjadele on juurdepääs ette nähtud detailplaneeringuga kavandatud, munitsipaalomandis olevate, kuid veel rajamata teedega Kooli tänav T2 (katastritunnus 56601:004:0132) ja Staadioni tänav T3 (katastritunnus 56701:001:0688) kinnisasjade kaudu ning munitsipaalomandisse taotletava Pae tänav kinnisasja (katastritunnus 56701:001:0342) kaudu. Maaüksused on hoonestamata.

Paide Linnavalikogu 10.10.2002 määrusega nr 29 kehtestatud Paide linna üldplaneeringu kohaselt on kinnisasjade juhtotstarve elumumaa. Koostamisel oleva uue Paide linna üldplaneeringu kohaselt on kinnisasjade juhtotstarve elamu maa-ala ning Pae tänav kinnisasja juhtotstarve transpordi maa-ala. Kinnisasjad on moodustatud Paide Linnavalitsuse 27.04.2004 korraldusega nr 146 kehtestatud Pärna tn elamukvartali detailplaneeringu alusel ning kinnisasjade planeeringujärgne kasutusotstarve on pereelamu maa ja Pae tänav kinnisasja planeeringujärgne kasutusotstarve on tänav maa-ala.

Kinnisasjade kasutus elumumaana (erandina Pae tn kinnisasja puhul transpordimaana) on õiguslikult lubatud, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse. Seega parimaks kasutuseks on elumumaa ja Pae tn kinnisasja puhul erandina transpordimaa.

4.2. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Kuna suuremate elamuarendusliku potentsiaaliga maaüksuste tehingud viimase umbes kolmeaastaselt perioodil Paide keskuslinnas puuduvad ja ka Türi linnas on vaid üks seesugune tehing (vt 3.3.), siis on hindamisel kasutatud võrdlumeetodi ja jäägimeetodi kombinatsiooni.

Kommunikatsioonidega varustatud üksikkruntide turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit. Võrdlusmeetod on soosituim turuväärtuse hindamisel. Turul on piisavalt tehinguid, mille kohta on usaldusväärne info.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdüde 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. Krundid on jaotatud suuruse põhjal gruppidesse.

Võrdlusmeetodil saadakse nõ vahetulemus, mida kasutatakse jäägimeetodi rakendamisel. Jäägimeetodil hinnatakse arendusala kui tervikut.

Jäägimeetodit kasutatakse maa hindamisel, kui informatsioon müügitehingute kohta on võrdlusmeetodi rakendamiseks ebapiisav ja puudub aktiivne rendisuhetel põhinev maaturg. Tihtipeale leiab see rakendust just suuremate ehituslikku potentsiaali omavate maatükkide puhul, mille kasutusele võtmiseks tuleb olemasolev maatükk enne tükeldada. Meetodi olemus põhineb arendaja mõtteviisil, mis eeldab arendustegevuse kasumlikkust ettevõtja ootuste kohaselt. Maa väärtuse hindamisel on üks komponent vara kui terviku (maa + ehitised) väärtus ja teine komponent arenduskulud. Hinnatava vara kui terviku väärtust on võimalik hinnata tulu- või võrdlusmeetodiga. Ehituskulude hindamisel kasutatakse kulumeetodit. Lisaks tuleb arvesse võtta ettevõtja kasumiootus: seda võib käsitleda eraldi komponendina koos arenduskuludega või arvesse võtta diskontomääras. Tuleb olla tähelepanelik, et ettevõtja kasumit ei arvestataks topelt. (EVS 875-8:2018, p. 9.2).

Jäägimeetodi puhul lähtutakse sellest, et kruntide ükshaaval müügiks on vaja enne välja ehitada kommunikatsioonid. Nii ehitus kui kruntide müük võtavad aega. Sellest tulenevalt on nii oodatavad tulud kui vajalikud kulud jaotatud rahavoo perioodile ning neid on lähtuvalt raha ajaväärtusest diskonteeritud. Sel moel saadakse arendusala kui terviku turuväärtus, aga kuna hindamise eesmärgiks on leida turuväärtus (harilik väärtus) igale krundile, siis kasutades võrdlusmeetodil leitud väärtuste omavahelisi proportsioone, on leitud tervikväärtus jagatud kõigi kruntide vahel. Kuna transpordimaal turuväärtus puudub, on Pae tänava kinnisasja väärtust väljendatud 2022. aasta korralise hindamise tulemuse põhjal (see on eelnevalt tervikväärtusest lahutatud, kuna tavaliselt antakse transpordimaa omavalitsusele tasuta üle, st selle müügist ei ole võimalik raha saada).

4.3. Kruntide turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted					
Võrdlustehingute valik	Punktist 3.3. esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Kohandamisel kasutatavate võrdlustehingute valikul on arvestatud eelkõige tehingu toimumise aega, maaüksuse asukohta (Paide keskuslinn) ja maaüksuse suurust. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.				
	Asukoht	Kuupäev	Tehingusumma (ilma KM), €	Pindala, m²	Tehingusumma, €/m²
	Paide keskuslinn	19.10.2023	30 000	1 630	18,4
	Paide keskuslinn	19.04.2024	35 000	1 413	24,8
	Paide keskuslinn	13.09.2024	34 000	1 232	27,6
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m ²), sest võrdlustehingud on pindalalt oluliselt erinevad võrreldes hinnatava varaga.				
Tehingute ajaldamine	Tehingute toimumise ajast oktoober 2023 – september 2024 kuni väärtuse kuupäevani on viimase umbes aastase perioodi jooksul toiminud mõningane hoinnatõus. Seetõttu on 2023. aasta tehinguhinda ajaldatud 5% võrra.				

Hinnatavad varad	<p>Krundid on jaotatud suuruse põhjal gruppidesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla 1000 m²; - üle 1000 m².
Võrdlus- elementide 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"> ○ Parema asukoha ja juurdepääsu tee osas ollakse nõus enam maksma. Arvestades tüüpilisi olukordi jäävad kohandused tavaliselt 20% piiresse. Veekogude lähedus ning piirnemine merega annavad lisaväärtust ning nendel puhkudel võivad kohandused ka kõrgemad olla. • Pindala, m² <ul style="list-style-type: none"> ○ Suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on üldjuhul madalam kui väiksematel. Maastaabiefekti ulatus võib olla kuni 50% kinnistu väärtusest, kuid seda siiski suurte (kordades) erinevuste korral. • 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. Hajaasustuse puhul on olulisim ampripõhise liitumise olemasolu. • Kinnistu kuju, kitsendused ja reljeef <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. Lisaks võib kitsendusi põhjustavatel objektidel olla muid mõjusid, mis seisnevad halvemas vaates, müras, tolmus jms. Krundi sisene suur kõrguste vahe võib väärtust mõjutada negatiivselt, kuid Eesti oludes on sellised olukordi siiski harve. • Detailplaneering ja ehituslik potentsiaal <ul style="list-style-type: none"> ○ Detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste olemasolu tõstab kinnistu väärtust. Väljakujunenud kompakitse hoonestusega aladel ning hajaasustusaladel pole detailplaneeringut tavaliselt vaja. • Kõlvikuline koosseis <ul style="list-style-type: none"> ○ Metsa ja kõrghaljastusega maaüksused on enam hinnatud kui lagedad alad, sest võimaldavad rohkem privaatsust. Kui pinnas vajab täitmist, põhjustab see täiendavaid kulusid ja mõjutab väärtust negatiivselt.

Alla 1 000 m² kruntide hindamine

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Järva maakond	Järva maakond	Järva maakond	Järva maakond
	Paide linn	Paide linn	Paide linn	Paide linn
	Paide linn	Paide linn	Paide linn	Paide linn
	Pärna tn 1 , 1a, 1b, 1c			
Tehinguhind, €		30 000	35 000	34 000
Tehinguhind, €/m ²		18,40	24,77	27,60
Tehingu aeg		19.10.2023	19.04.2024	13.09.2024
Ajaldamine		5%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		19,33	24,77	27,60
Makroasukoht	Paide linnas, ca 2,0 km kesklinnast	Paide linnas, ca 0,5 km kesklinnast	Paide linnas, ca 2,2 km kesklinnast	Paide linnas, ca 3,5 km kesklinnast
Kommentaar		Parem	Sarnane	Halvem
Kohandus		-10%	0%	10%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Uuselamupiirkond, juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Väljakujunenud elamupiirkond, juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Väljakujunenud elamupiirkond, juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Väljakujunenud elamupiirkond, juurdepääs avalikult kõvakattega teelt
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Pindala, m²	690 kuni 783	1630	1413	1232
Kommentaar		Suurem	Suurem	Suurem
Kohandus		20%	15%	10%
Kommunikatsioonid	Krundi piiril, ampripõhise liitumise võimalus	Krundi piiril, ampripõhise liitumise võimalus	Krundi piiril, ampripõhise liitumise võimalus	Krundi piiril, ampripõhise liitumise võimalus
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu kuju, kitsendused, reljeef	Korrapärane, kompaktne, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef	Korrapärane, kompaktne, krunti läbib maakaabelliin, millel on mõningane mõju väärtusele, tasane reljeef	Korrapärane, kompaktne, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef	Korrapärane, kompaktne, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef
Kommentaar		Halvem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		10%	0%	0%
Detailplaneering ja ehituslik potentsiaal	Elamumaa, DP kehtestatud	Elamumaa, võimalik hoonestada projekteerimistingimuste alusel	Elamumaa, võimalik hoonestada projekteerimistingimuste alusel	Elamumaa, võimalik hoonestada projekteerimistingimuste alusel

Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kõlvikuline koosseis	Valdavalt metsamaa, väheväärtuslik mets	Lage ala, kuid ümberringi väljakujunenud haljastus	Lage ala, kuid ümberringi väljakujunenud haljastus	Lage ala, kuid ümberringi väljakujunenud haljastus
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		20%	15%	20%
Summaarne kohandus, €/m ²		3,87	3,72	5,52
Kohandatud tehinguhind, €/m²		23,19	28,49	33,12
Kohanduste absoluutväärtuste summa		45%	15%	20%
Kaalud		0,25	0,40	0,35
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m²	28,78	5,80	11,39	11,59
Maaüksuse pindala, m²	690 kuni 783			
Pärna tn 1 turuväärtus, €	22 537			
Pärna tn 1a turuväärtus, €	21 357			
Pärna tn 1b turuväärtus, €	20 148			
Pärna tn 1c turuväärtus, €	19 860			

Hinnatud turuväärtused ei sisalda käibemaksu.

Turuväärtuste summa on 83 902 €.

Üle 1 000 m² kruntide hindamine

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Järva maakond	Järva maakond	Järva maakond	Järva maakond
	Paide linn	Paide linn	Paide linn	Paide linn
	Paide linn	Paide linn	Paide linn	Paide linn
	Pae tn 1, 3, 2, 4, 6, 8, Staadioni tn 3, 5, 7, 9, 11, 13			
Tehinguhind, €		30 000	35 000	34 000
Tehinguhind, €/m ²		18,40	24,77	27,60
Tehingu aeg		19.10.2023	19.04.2024	13.09.2024
Ajaldamine		5%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		19,33	24,77	27,60
Makroasukoht	Paide linnas, ca 2,0 km kesklinnast	Paide linnas, ca 0,5 km kesklinnast	Paide linnas, ca 2,2 km kesklinnast	Paide linnas, ca 3,5 km kesklinnast
Kommentaar		Parem	Sarnane	Halvem
Kohandus		-10%	0%	10%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Uuselamupiirkond, juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Väljakujunenud elamupiirkond, juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Väljakujunenud elamupiirkond, juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Väljakujunenud elamupiirkond, juurdepääs avalikult kõvakattega teelt
Kommentaar		sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Pindala, m²	1 287 kuni 1 663	1 630	1 413	1 232
Kommentaar		Suurem	Sarnane	Väiksem
Kohandus		5%	0%	-5%
Kommunikatsioonid	Krundi piiril, ampripõhise liitumise võimalus	Krundi piiril, ampripõhise liitumise võimalus	Krundi piiril, ampripõhise liitumise võimalus	Krundi piiril, ampripõhise liitumise võimalus
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu kuju, kitsendused, reljeef	Korrapärane, kompaktn, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef	Korrapärane, kompaktn, krunti läbib maakaabelliin, millel on mõningane mõju väärtusele, tasane reljeef	Korrapärane, kompaktn, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef	Korrapärane, kompaktn, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef
Kommentaar		Halvem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		10%	0%	0%
Detailplaneering ja ehituslik potentsiaal	Elamumaa, DP kehtestatud	Elamumaa, võimalik hoonestada projekteerimistingimuste alusel	Elamumaa, võimalik hoonestada projekteerimistingimuste alusel	Elamumaa, võimalik hoonestada projekteerimistingimuste alusel

Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kõlvikuline koosseis	Valdavalt metsamaa, väheväärtuslik mets	Lage ala, kuid ümberringi väljakujunenud haljastus	Lage ala, kuid ümberringi väljakujunenud haljastus	Lage ala, kuid ümberringi väljakujunenud haljastus
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		5%	0%	5%
Summaarne kohandus, €/m ²		0,97	0,00	1,38
Kohandatud tehinguhind, €/m²		20,29	24,77	28,98
Kohanduste absoluutväärtuste summa		30%	0%	15%
Kaalud		0,25	0,40	0,35
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m²	25,12	5,07	9,91	10,14
Maaüksuse pindala, m²	1 287 kuni 1 663			
Pae tn 1 turuväärtus, €	32 584			
Pae tn 3 turuväärtus, €	32 333			
Pae tn 2 turuväärtus, €	39 569			
Pae tn 4 turuväärtus, €	39 569			
Pae tn 6 turuväärtus, €	39 569			
Pae tn 8 turuväärtus, €	39 569			
Staadioni tn 3 turuväärtus, €	40 021			
Staadioni tn 5 turuväärtus, €	41 076			
Staadioni tn 7 turuväärtus, €	41 277			
Staadioni tn 9 turuväärtus, €	41 528			
Staadioni tn 11 turuväärtus, €	41 729			
Staadioni tn 13 turuväärtus, €	41 779			

Hinnatud turuväärtused ei sisalda käibemaksu.

Turuväärtuste summa on 475 124 €.

Kõigi kruntide turuväärtuste summa

Kõigi kruntide turuväärtuste summa saadakse kahte gruppi (alla ja üle 1 000 m²) kuuluvate kruntide turuväärtuste liitmise teel:

83 902 € + 475 124 € = 559 026 €

Kruntide keskmine ruutmeetri väärtus on:

559 026 € / 21 647 m² = 25,82 €/m²

4.4. Arendusala hindamine jäägimeetodil

Rahavoo periood	Hinnangus arvestatakse rahavoo perioodina 4 aastat, mis sisaldab kruntide arendust ja müüki. Arenduskulu on jagatud võrdselt aastate 1 ja 2 vahel, müügitulu on ette nähtud aastatel 2-4.
Kruntide müügihind, selle indekseerimine	Kruntide müügihinna puhul lähtutakse võrdlusmeetodil saadud kruntide ühikuväärtusest, milleks on 25,82 €/m ² . Ühikuväärtust rakendatakse, kuna pole teada, milliseid krunte millal täpselt müüakse. Lähiaja THI prognoosi silmas pidades (vt 3.1.) on müügihinna kasvatatud 3% aastas.
Arenduskulu	Arenduskulu puhul on silmas peetud, et tuleb ehitada ca 700 meetrit linnatänavat koos tänavavalgustusega ning vee- ja kanalisatsioonitrass kruntide piirini. Elektrivõrgu puhul on eeldatud ampripõhise liitumise võimalusega. Kulude hindamisel on lähtutud 3.2. esitatud vahemikest. Kogukulu tänastes hindades on hinnanguliselt 12,5 €/m ² (tuginedes elamukruntide pinnale) ehk tervikuna 270 588 €.
Müügikulu	Müügikuluna on arvestatud 5% müügihinnast.
Diskontomäär	Diskontomäärana on kasutatud 13%, mis on pigem kõrgem võrreldes tüüpiliste rahavoo-objektidega, kuid samas madalam võrreldes arendusega, mille puhul ehitatakse hoonestus (arendaja riskid on nõ lõpuni ehitamisel palju suuremad ja diskontomäär on tavapäraselt 15-20% või isegi velgi enam). Diskontomäär puhul tuleb silmas pidada, et selle leidmisel on mh arvesse võetud arendaja kasumit, st seda ei ole käsitletud eraldi rahavoo komponendina.

Rahavoo aasta	Müüdava maa hind, €/m ²	Müüdavate kruntide pindala, m ²	Müümata kruntide pindala, m ²	Müügi-tulu, €	Arendus-kulud, €	Müügi-kulud, €	Rahavoog, €	Diskonto-kordaja	Diskonteeritud rahavoog, €
1	25,82		21 647	0	-135 294	0	-135 294	0,88496	-119 729
2	26,59	7 216	14 431	191 898	-139 353	9 595	52 545	0,78315	41 151
3	27,39	7 216	7 216	197 655		9 883	197 655	0,69305	136 985
4	28,21	7 216		203 584		10 179	203 584	0,61332	124 862

Arendusala turuväärtus, € 183 268

Arendusala turuväärtus, €/m² 8,5

Pae tänava kinnisasja 2022. aasta maksustamishind 2 307 €. Seega piirkonna elamumaa kruntide (16 tk) väärtus on: 183 268 € - 2 307 € = 180 961 €

	Turuväärtus kommunikatsioonidega, €	% tervikväärtusest	Turuväärtus kommunikatsioonideta, €	Turuväärtus kommunikatsioonideta ümardatult, € ⁸
Pärna tn 1	22 536,8	4,03%	7 295	7 300
Pärna tn 1a	21 356,7	3,82%	6 913	6 900
Pärna tn 1b	20 147,9	3,60%	6 522	6 500
Pärna tn 1c	19 860,0	3,55%	6 429	6 400
Pae tn 1	32 897,5	5,88%	10 649	10 600
Pae tn 3	32 643,8	5,84%	10 567	10 600
Pae tn 2	39 948,7	7,15%	12 932	12 900
Pae tn 4	39 948,7	7,15%	12 932	12 900
Pae tn 6	39 948,7	7,15%	12 932	12 900
Pae tn 8	39 948,7	7,15%	12 932	12 900
Staadioni tn 3	40 405,3	7,23%	13 080	13 100
Staadioni tn 5	41 470,6	7,42%	13 424	13 400
Staadioni tn 7	41 673,5	7,45%	13 490	13 500
Staadioni tn 9	41 927,2	7,50%	13 572	13 600
Staadioni tn 11	42 130,1	7,54%	13 638	13 600
Staadioni tn 13	42 180,8	7,55%	13 654	13 700
	559 025	100,00%	180 961	

Hinnatud turuväärtused ei sisalda käibemaksu.

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida üle 1 aasta.

Hinnangu täpsus on +/-20%.

⁸ Kruntide ümardatud turuväärtuste summa erineb ümardamata turuväärtuste summast, mida on pärast summeerimist ümardatud. Tegemist on ebaolulise kõrvalekaldega, mis tuleneb ümardamise reeglite rakendamisest.

Lisa 1. Fotod

Vaated kagunurgast



Vaated kirdenurgast



Vaated loodenurgast



Vaated edelanurgast



Lisa 2. Kinnistusraamatu väljavõtted

Registriosia number 15452750
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0335	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pärna tn 1. Pindala on ebatäpne.	783 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.08.2019. Kohtunikuabi Pille Zäär	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: 25.11.2024 14:19:23
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Registriosa number 15556350
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0325	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pärna tn 1a. Pindala on ebatäpne.	742 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.08.2019. Kohtunikuabi Tiiu Karu	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: 25.11.2024 14:20:23
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Registriosa number 15706750
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS
Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0337	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pärna tn 1b. Pindala on ebatäpne.	700 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.09.2019. Kohtunikuabi Reet Kesküla	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: 25.11.2024 14:21:10

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

Registriosa number 15281650
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0324	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pärna tn 1c. Pindala on ebatäpne.	690 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.07.2019. Kohtunikuabi Ave Laumets	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: 25.11.2024 14:21:52
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Registriosa number	15261750
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0326	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pae tn 1. Pindala on ebatäpne.	1297 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.07.2019. Kohtunikuabi Katrin Kokk	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
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Aivar Tomson

Kuupäev: 25.11.2024 14:22:28

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

Registriosa number	15287650
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0329	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pae tn 2. Pindala on ebatäpne.	1575 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.07.2019. Kohtunikuabi Mare Tomingas	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: 25.11.2024 14:23:44

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

Registriosa number	15263250
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0327	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pae tn 3. Pindala on ebatäpne.	1287 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 avalduse alusel sisse kantud 22.07.2019. Kohtunikuabi Elle Lumiste	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: 25.11.2024 14:23:05
 Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Registriosa number	15666650
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0330	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pae tn 4. Pindala on ebatäpne.	1575 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.09.2019. Kohtunikuabi Kariina Orr	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
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 25.11.2024 14:24:20

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

Registriosa number	15556750
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0338	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pae tn 6. Pindala on ebatäpne.	1575 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.08.2019. Kohtunikuabi Tiit Karu	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: 25.11.2024 14:24:55
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Registriosa number	15259050
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0331	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pae tn 8. Pindala on ebatäpne.	1575 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.07.2019. Kohtunikuabi Anneli Luur	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: 25.11.2024 14:25:35
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Registriosa number	15320850
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0334	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Staadioni tn 3. Pindala on ebatäpne.	1593 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.07.2019. Kohtunikuabi Hele Olli	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: 25.11.2024 14:26:23

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

Registriosa number	15505850
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0336	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Staadioni tn 5. Pindala on ebatäpne.	1635 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.08.2019. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	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
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 25.11.2024 14:27:02
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Registriosa number	15260750
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0332	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Staadioni tn 7. Pindala on ebatäpne.	1643 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.07.2019. Kohtunikuabi Marika Sander	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
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 25.11.2024 14:27:37

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

Registriosa number 15520850
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0341	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Staadioni tn 9. Pindala on ebatäpne.	1653 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.08.2019. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	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: 25.11.2024 14:28:22

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

Registriosa number 15388950
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0333	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Staadioni tn 11. Pindala on ebatäpne.	1661 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.08.2019. Kohtunikuabi Helle Eduvald	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: 25.11.2024 14:29:00
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Registriosa number	15320750
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS
[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0340	Elamumaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Staadioni tn 13. Pindala on ebatäpne.	1663 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.07.2019. Kohtunikuabi Hele Olli	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
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
 Nimi: Aivar Tomson
 Kuupäev: 25.11.2024 14:30:10

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

Registriosa number	15666750
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	56701:001:0342	Transpordimaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Pae tänav. Pindala on ebatäpne.	3296 m2	Maakatastri andmed üle võetud 04.09.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.09.2019. Kohtunikuabi Kariina Orr	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
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

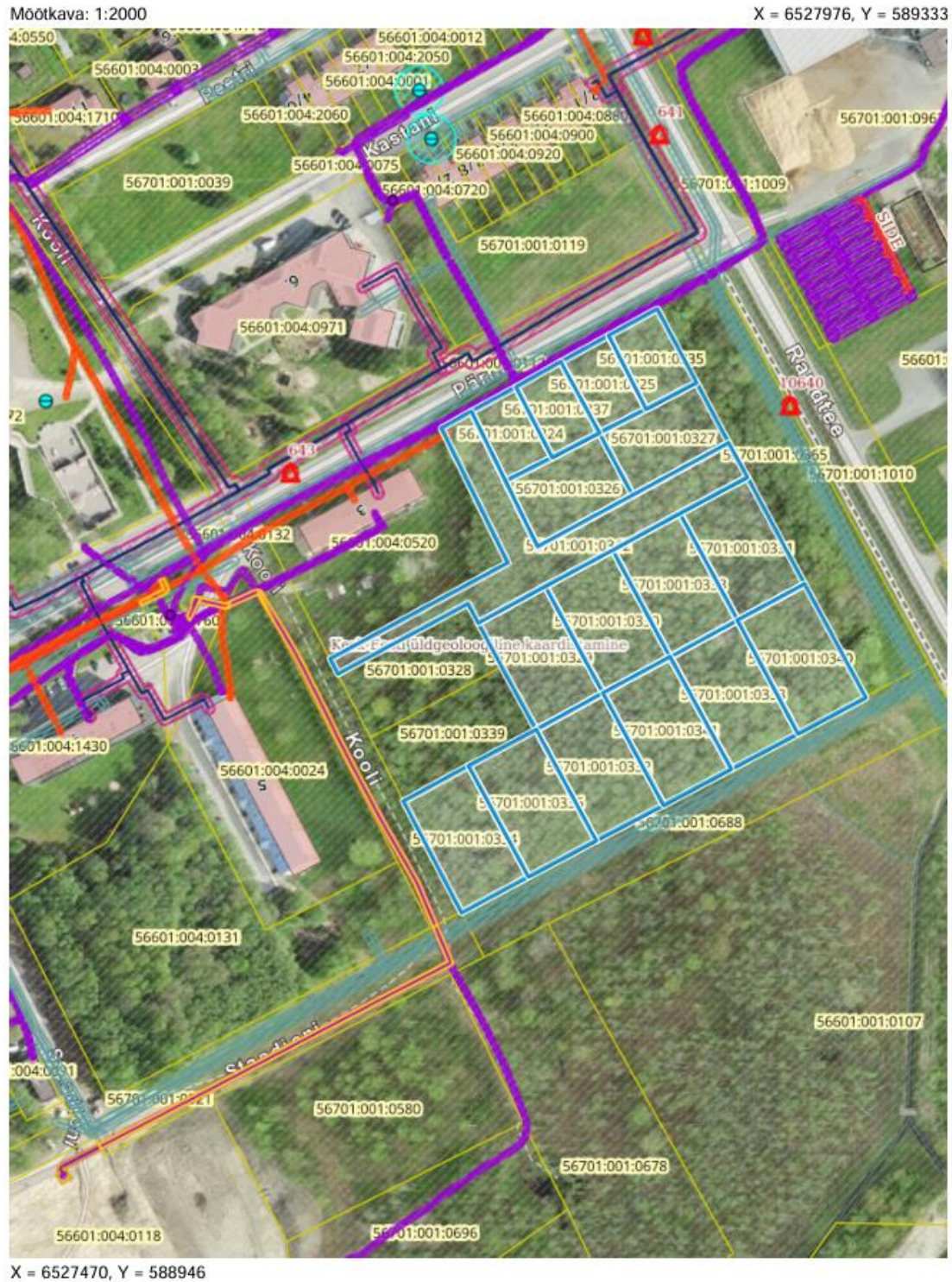
Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Aivar Tomson

Kuupäev: 25.11.2024 14:31:38

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

Lisa 3. Kitsendused



Legend:

- planeering
- riigikaitse ehitised
- riigipiir või riigikaitse ehitised
- tehnovõrk, rajatis sundvaldusega
- tehnovõrk, rajatis sundvaldusega
- tehnovõrk, rajatis sundvaldusega
- tehnovõrk, rajatis sundvaldusega
- asjaõigus
- asjaõigus
- asjaõigus
- asjaõigus
- kaitstav loodusobjekt
- keskkonnaseirejaam
- allikas, karst, kaitsmata põhjaveega ala
- vääriselupaik
 - kaitstav loodusobjekt
- kaitstav loodusobjekt
 - keskkonnaseirejaam
- keskkonnaseirejaam
 - allikas, karst, kaitsmata põhjaveega ala
- allikas, karst, kaitsmata põhjaveega ala
- allikas, karst, kaitsmata põhjaveega ala
- veekogu
- eesvool
- korduv üleujutusala
- veekogu kaldajoon
- eesvool
- korduv üleujutusala
 - allikas, karst, kaitsmata põhjaveega ala
- allikas, karst, kaitsmata põhjaveega ala
- maaparandus
- eesvool
- kultuurimälestis, muinsuskaitseala
 - kultuurimälestis
- kultuurimälestis
- maardla, geol. uuringuala
- sanitaarkaitseala
- saasteallikas
- allikas, karst, kaitsmata põhjaveega ala
- nitraaditundlik ala
 - sanitaarkaitseala
- sanitaarkaitseala
 - saasteallikas
- saasteallikas
 - allikas, karst, kaitsmata põhjaveega ala
- allikas, karst, kaitsmata põhjaveega ala
 - geodeetiline märk
- geodeetiline märk
- lennuväli
- raudtee
- maantee, tänav
- lennuväli
- riigikaitse piirangud
- sundvalduse ala
- asjaõigus võõnd
- kaitstava loodusobjekti piirangud
- vääriselupaik
- kaitsmata põhjaveega ala
- nitraaditundliku ala tegevuspiirang
- ranna või kalda piirangud
- kaitsmata põhjaveega ala
- maaparandushoiu piirangud
- ranna või kalda piirangud
- eesvoolu kaitsevöönd
- muinsuskaitse kaitsevöönd
 - muinsuskaitse kaitsevöönd
- muinsuskaitse kaitsevöönd
- geoloogilised piirangud
- kaitsmata põhjaveega ala
- kaitstava loodusobjekti piirangud
- matmispaiga sanitaarkaitseala
- geod. märgi kaitsevöönd
- lennuväli kaitsevöönd
- raudtee kaitsevöönd
- teega seotud piirangud
- sideehitise kaitsevöönd
- elektripaigaldise kaitsevöönd
- gaasipaigaldise kaitsevöönd
- surveseadme kaitsevöönd
- veehaarde piirangud
- vee- ja kanal. kaitsevöönd
- valgala reostuskaitsevöönd
- surveseadme kaitsevöönd
- valgala reostuskaitsevöönd
- registreeritud KÜ piir

Leht 2/2

X-GIS2. Maa-amet. Kõik õigused kaitstud.

Lisa 4. 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, 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.

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

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

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

KINNISVARA
EKSPERT

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

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700