

EKSPERTARVAMUS**220/0425 VK****Hinnatav vara****Endise laohoonega kinnisasi (registriosa nr 25578450)****Aadress****Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Vahakulmu küla, Kõmmu****Hindamistulemus****vara turuväärtus väärtuse kuupäeval 08.04.2025****6000 € (kuus tuhat eurot)***Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu***Hindamisaruande kuupäev****23.04.2025****Hindamistellimuse täitja**

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa
Virumaa büroo
Turu plats 5, Rakvere 44310
www.uusmaa.ee
rakvere@uusmaa.ee
+372 322 3601

Telliija

Tapa Vallavalitsus
Registrikood 75033477
Pikk tn 15, Tapa linn, Tapa vald
Telliija esindaja: arendusspetsialist Marko Teiva
marko.teiva@tapa.ee

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	4
3. Hinnatava vara lühikirjeldus	5
3.1 Omandisuhete kirjeldus	5
3.2 Asukoha lühikirjeldus	6
3.3 Maakasutuse lühikirjeldus	6
4. Turuväärtuse hindamine	7
4.1 Vara parim kasutus	7
4.2 Hindamise meetodi valik	7
4.3 Hindamiskäik	7
LISA 1 (fotod)	10
LISA 2 (registriosa väljavõte)	11
LISA 3 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)	12

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	endise laohoonega kinnisasi (registriosa nr 25578450)
Aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Vahakulmu küla, Kõmmu
Omanik	Tapa vald
Katastritunnus	79201:001:0495
Kinnistu liik	kinnisasi
Kinnisasja pindala	5520 m ²
Kinnisasja hoonestus	endine küün-ladu (ehitisealune pind ~550 m ²)
Hoone üldine seisukord	amortiseerunud/lammutamist vajav
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	olemasolev hoone ei ole ehitisregisris registreeritud. Arvestades hoone seisukorda (lammutamist vajav) ei avalda antud vastuolu vara turuväärtusele olulist mõju
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	vara turuväärtuse hindamine võõrandamise eesmärgil
Ülevaatuse kuupäev	08.04.2025
Väärtuse kuupäev	08.04.2025
Hindamisaruande kuupäev	23.04.2025
Tellija	Tapa Vallavalitsus
Tellimusleping	elektrooniline tellimuskiri 01.04.2025 ja 01.04.2025 on tellija esindajaga kokku lepitud EVS 875-4:2024 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded. Vastavalt Tellija soovile oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks laenuandjale ja esitamiseks kohtule
Hindamise eeldused	tellija esindaja poolt edastatud informatsioon on tõene hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
Hinnang likviidsusele	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud väärtuse juures kuni 9 kuud
Hindamistulemuse täpsus	hinnatava vara turusegmendi osas antud piirkonnas tavapärane ±15%
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu
Hindamistulemus	
Aadressil Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Vahakulmu küla, Kõmmu asuva endise laohoonega kinnisasja (registriosa nr 25578450) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 08.04.2025 6000 € (kuus tuhat eurot) .	

Hindaja / läbivaataja:
/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Kuhi

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, hindaja
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus 176339
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
+372 502 2114
tonu.kuhi@uusmaa.ee

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

Hinnatav vara	endise laohoonega kinnisasi (registriosas nr 25578450) aadressil Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Vahakulmu küla, Kõmmu
Hindamise eesmärk	vara turuväärtuse hindamine võõrandamise eesmärgil * <i>Turuväärtus - on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-11:2020)</i>
Tellimusleping	elektrooniline tellimuskiri 01.04.2025 ja 01.04.2025 on tellija esindajaga kokku lepitud EVS 875-4:2024 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded. Vastavalt Tellija soovile oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks laenuandjale ja esitamiseks kohtule
Hindamisaruande kehtivuse eeldused	tellija esindaja poolt edastatud informatsioon on tõene hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
Klauslid hindaja piiratud vastutuse kohta	
<i>Avalikkuse keelustamise klausel</i>	<i>seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele, ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4:2024)</i>
<i>Vastutamise välistamise klausel</i>	<i>see hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellija le ainult eespool avaldatud ja selleks ette nähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4:2024)</i>
<i>Vara keskkonna uuringute klausel</i>	<i>hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada (EVS 875-4:2024)</i>
<i>Vara seisukorra uuringute klausel</i>	<i>hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need ehitiste osad on remonti vajavas seisukorras. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita ehitiste struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4:2024)</i>

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Algandmed esitanud isik	tellija esindaja / omaniku esindaja Marko Teiva
Ülevaatus kuupäev*	08.04.2025 *Ülevaatus kuupäev - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015)
Ülevaatus teostanud hindaja	kutseline hindaja Tõnu Kuhi
Ülevaatusel viibinud isikud	teisi isikuid ülevaatus juures ei viibinud
Ülevaatus ulatus	ülevaatus hõlmas hoone välist ja osalist sisest ülevaatus ning hoonestust teenindava maa-ala ülevaatus
Ülevaatus põhjalikkus	visuaalne ülevaatus. Hinnatava vara ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud, erivahendeid ei kasutatud
Väärtuse kuupäev*	08.04.2025 *Väärtuse kuupäev – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud. See peab kokku langema hindamisaruande kuupäevaga või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1:2015)
Hindamisaruande kuupäev*	23.04.2025 *Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1:2015)
Kasutatud allhanked	käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole

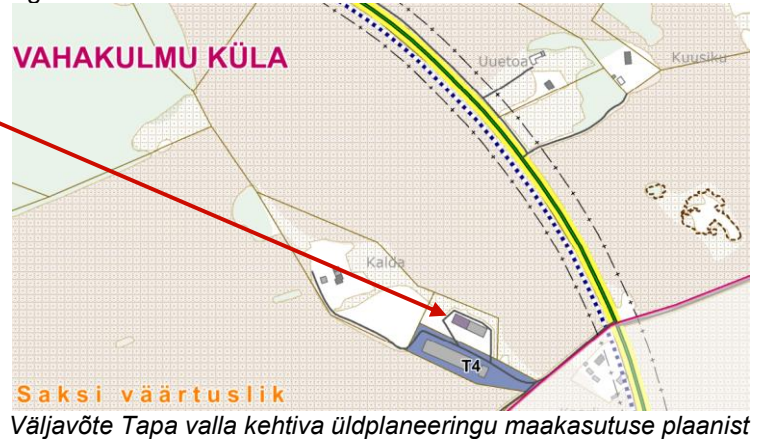
Kasutatud allikad ja nendega tutvumise kuupäev	Eesti Vabariigi seadusandlus, https://www.riigiteataja.ee/index.html	18.04.2025
	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875, https://www.evs.ee/et/	18.04.2025
	Maa- ja Ruumiameti geoportaal, https://geoportaal.maaamet.ee/est/	18.04.2025
	Ehitisregistri elektrooniline andmebaas, https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/	18.04.2025
	Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas, seisuga 10.04.2025	18.04.2025
	Uus Maa kinnisvarabüroo tehingute andmebaas, seisuga 10.04.2025	18.04.2025
	info üld- ja detailplaneeringute kohta, https://www.tapa.ee/	18.04.2025
	kinnisvara pakkumiste internetiportaalid, https://www.kv.ee/ , https://kinnisvara24.ee/ , https://www.city24.ee/	18.04.2025
	tellija esindaja poolt esitatud suuline informatsioon	08.04.2025
	vara ülevaatusel tehtud märkmed ja fotod	08.04.2025
	e-kinnistusraamat, https://kinnistusraamat.rik.ee/Avaleht.aspx , väljavõte Lisas 2	10.04.2025
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	olemasolev hoone ei ole ehitisregistris registreeritud. Arvestades hoone seisukorda (lammutamist vajav) ei avalda antud vastuolu vara turuväärtusele olulist mõju	
	muus osas vastuolusid andmetes ei tuvastatud, andmed on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega	

3. Hinnatava vara lühikirjeldus

3.1 Omandisuhete kirjeldus	
Kinnistusraamatu andmed	
<i>Allikas: e-kinnistusraamat, tellija esindaja info</i>	
Registriosi nr	25578450
Kinnistu koosseis (I jagu)	
Asukoht	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Vahakulmu küla, Kõmmu
Katastritunnus	79201:001:0495
Pindala	5520 m ²
Sihtotstarve	sihtotstarbeta maa 100%
Omanik (II jagu)	Tapa vald
Koormatised, kitsendused (III jagu)	kanded puuduvad
Hüpoteegid (IV jagu)	kanded puuduvad
Võlaõiguslikud lepingud	
Üüri-, rendilepingud	tellija esindaja suulise informatsiooni alusel puuduvad hinnataval varal kehtivad üüri-/rendilepingud

Teed, platsid	kattega teed-platsid puuduvad
Hooned, rajatised	endine küün (ehitisealune pind ~550 m ² , puitkonstruktsioonidest ja eterniitkattega 1-korruseline ehitist, konstruktsioonid on amortiseerunud, katus valdavalt sisse kukkunud, hoone vajalik lammutada)
Tehnovõrgud	puudub elektriliitumine (telli esindaja info alusel võimalik liituda ampritasu alusel), puudub vee- ja kanalisatsioonivarustus
Planeeringud	Tapa Vallavolikogu poolt on 29.09.2022 kehtestatud valla uus üldplaneering, mille alusel ei ole hinnatava vara asukohas maakasutuse juhtfunktsiooni määratud (kaardil tähistatud hoonestatud ala). Hindajale teadaolevalt puuduvad hinnatava katastriüksusega seotud detailplaneeringud

Hinnatava vara asukoht



4. Turuväärtuse hindamine

4.1 Vara parim kasutus

Hinnatava vara katastriüksuse sihtotstarve on sihtotstarbeta maa 100%. Kehtiva üldplaneeringu alusel ei ole hinnatava vara asukohas maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Endine küün/ladu ei ole ehitisregistris registreeritud, hoone lammutamist vajav. Naabekinnisasjal paikneb laokompleks-kuivati ja üldplaneeringu alusel naaberkinnisasja maakasutuse juhtfunktsioon tootmismaa.

Arvestades hinnatava vara asukohta ja olemust ning kinnisvaraturu hetkeolukorda, samuti vara olemasoleva kasutuse vastavust juriidiliselt lubatule, on vara parima kasutus* potentsiaalne tootmismaa/laoplat.

*Parim kasutus - on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1:2015).

4.2 Hindamismeetodi valik

Hinnatava vara näol on tõenäolisem vara ost omakasutusse. Sellest lähtuvalt oleme käesolevas ekspertarvamuses vara turuväärtuse hindamiseks valinud **võrdlusmeetodi***. Võrdlusmeetod on sarnaste varade turuväärtuse hindamisel üldlevinud ja annab piisavate võrdlusandmete olemasolul tõepäraseima tulemuse.

* **Võrdlusmeetod** ehk turupõhine käsitus (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus (EVS 875-11:2020).

Turuväärtuse hindamisel on võrdlusmeetodi aluseks asenduspõhimõte, võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetod on eelistatuim nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil.

4.3 Hindamiskäik

Hindamisel oleme valinud võrdlustehinguteks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdud varad (võrdlusvarasid iseloomustavad täpsemad andmed alljärgnevas võrdlustabelis), mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest kõige enam (s.h ei ole aluseks võetud tehinguid seotud osapoolte vahel ja võlaõiguslikke tehinguid).

Arvestades sarnaste kinnisasjade vabaturu tehingute vähesust antud piirkonnas viimastel aastatel, on hindamisel aluseks võetud s.h 2022.aasta tehing.

Turuväärtuse hindamisel lähtume alljärgnevast:

- toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime/kohandame* võrdlusvarade iseloomustavaid parameetreid (võrdluselemente**). Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlusvara turuväärtust;
 - * Kohandamine (adjusting) on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks, lähtudes erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava tehingu ja vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid (EVS 875-11:2020).
 - * Ajaldamine (time adjusting) on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või –langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal. (EVS 875-11:2020).
 - ** Võrdluselement (element of comparison) on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujundamisel. (EVS 875-11:2020).
- käesolevas töös on võrdlusühikuks valitud €/m² katastriüksuse pindala arvestuses, kuna see on enamlevinud arvestusühik antud piirkonna hoonestamata äri- ja tootmismaa / amortiseerunud ehitisega potentsiaalse äri- ja tootmismaa kinnisasjade ost-müügil;
 - * Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja –piirkonna eripärasid. (EVS 875-11:2020);
- võrdluselementideks on tulenevalt hinnatava vara iseloomust valitud – asukoht/juurdepääs, katastriüksuse pindala, katastriüksuse sihtotstarve ja ehitusõigus, tehnovõrkudega varustatus, muud turuväärtust mõjutavad tegurid (lisaväärtused/miinused). Teisi parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, kuna need ei oma antud juhul turuväärtuse kujunemisel olulist tähtsust. Kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Sarnaste näitajate puhul kohandust ei teostata (kohandus on null);
- protsendi kohanduste täpsusklass on vastavalt võrdlustehingute kvaliteedile 5%. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile;
- pinnaühiku kohandatud tehinguhinna baasil hindame hinnatava vara turuväärtuse. Turuväärtuse hindamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse (võimalik on parandada kohandamisel tekkivat ebatäpsust);
- kaalude jagamisel tugineb põhimõttele, et suurem kaal antakse vähem kohandatud võrdlusvarale ja väiksem kaal rohkem kohandatud võrdlusvarale. Kaalude jagamisel on aluseks kohanduste absoluutväärtuste summa;
- kaalutud kohandatud tehinguhind saadakse korrutades kohandatud tehinguhind vastava kaaluga ning kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind saadakse summeerides kaalutud kohandatud tehinguhinnad.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- 1) vastavalt olemasolevale tehinguinfole ei ole hinnalangust ega –tõusu alates 2022. aasta III kvartalist sarnaste varade osas antud piirkonnas olnud (antud turusegmendis on hinnatase püsinud enam-vähem samal tasemel);
- 2) kõrgemalt on hinnatud hea juurdepääsuga suuremates asulates (või nende lähedal) paiknevad varad või elava liiklusega suuremate teede/tänavate ääres paiknevad varad;
- 3) väiksema pindalaga katastriüksuse m² tehinguhind on üldjuhul kõrgem suurema pindalaga katastriüksuse m² tehinguhinnast (mastaabiefekt);
- 4) kehtestatud detailplaneeringuga / suurema ehitusõiguse mahuga varad / ehitusloaga krundid on kõrgemalt hinnatud;
- 5) kõrgemalt on hinnatud tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud krundid, millel on liitumised tehtud või krundid, millel on tehnovõrkudega liitumiste võimalused;
- 6) muud turuväärtust mõjutavad tegurid (teed-platsid, piirangud, lammutuskulud jms) mõjutavad vara turuväärtust ~5-20%.

Võrdlustabel:

	Hinnatav vara	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Võrdlusvara 4
Aadress	Vahukulmu küla, Kõmmu	Tapa linn, Tapa vald	Kadrina alevik, Kadrina vald	Tamsalu linn, Tapa vald	Ebavere küla, Väike-Maarja vald
Tehinguhind €		18 000	16 500	22 000	15 000
Tehinguhind €/m²		2,8	1,5	5,0	1,1
Tehingu aeg		aug.22	okt.23	okt.23	märts.24
Ajaline kohandus %		0%	0%	0%	0%
Ajaline kohandus €/m²		0,0	0,0	0,0	0,0
Ajaldatud tehinguhind €/m²		2,8	1,5	5,0	1,1

Asukoht, juurdepääs	ei piirne avalikus kasutuses oleva teega, Tapa-Nõmmküla teest ~200 m, lähedal ladu-kuivati, Tapa kesklinn ~7,5 km	hea juurdepääs, ümbruses hoonestamata rohumaad. Kesklinn ~1 km, raudteeharu ~120 m	hea juurdepääs, aleviku keskus ~900 m, lähiümbruses tootmishooned, hoonestamata maa ja eemal elamud	hea juurdepääs, linna keskus lähedal, läheduses spordirajad, töökojad ja elamud	hea/rahuldav juurdepääs, lähiümbruses tootmishooned/töökojad, Väike-Maarja aleviku keskus ~2,5 km
Võrdlus		parem	parem	parem	parem
Kohandus %		-20%	-20%	-20%	-15%
Katastriüksuse suurus m²	5520	6437	11 348	4398	14 159
Võrdlus		samaväärne	suurem	väiksem	suurem
Kohandus %		0%	10%	-5%	15%
Sihtotstarve, ehitusõigus	sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%, üldplaneeringu alusel maakasutuse juhtfunktsiooni ei ole määratud, katastriüksusel ehitisregistris registreerimata endine ladu (ehitisealuse pind ~550 m ² , lammutamist vajav)	sihtotstarve ärimaa 100%, üldplaneeringu alusel ärimaa juhtfunktsioon, vana hoonestus lammutatud, uue hoonestuse ehitusluba ei ole väljastatud	teingu hetkel riigikaitsemaad, üldplaneeringu alusel perspektiivne tootmismaa, sihtotstarve muudeti äri- ja tootmismaaks ning väljastati ehitusluba peale teingut	sihtotstarve ärimaa 100%, üldplaneeringu alusel ärimaa juhtfunktsioon, vana hoonestus lammutatud, uue hoonestuse ehitusluba ei ole väljastatud	tootmismaa 100%, üldplaneeringu alusel tootmismaa juhtfunktsioon, ehitusõigus ei ole määratud
Võrdlus		parem	parem	parem	parem
Kohandus %		-10%	-5%	-10%	-5%
Tehnovõrgud	puudub elektriliitumine, vee- ja kanalisatsioonivarustus puudub	liitumised puuduvad	liitumised puuduvad, elektriliitumise võimalus, tsentraalne veetrass lähedal	trassid tänava ääres, elektriliitumine puudub	liitumised puuduvad, elektriliitumise võimalus, veetrass lähedal
Võrdlus		samaväärne	parem	parem	parem
Kohandus %		0%	-5%	-10%	-5%
Muud turuväärtust mõjutavad tegurid	kattega teed-platsid puuduvad, olemasoleva hoone lammutuskulud	rohtunud ja kulumiga asfaltplats	rohumaad, plats rajamata	endine kulumiga asfaltplats	väike plats, endine kulumiga silohoidla
Võrdlus		parem	parem	parem	parem
Kohandus %		-20%	-10%	-20%	-10%
Summaarne kohandus %		-50%	-30%	-65%	-20%
Summaarne kohandus €		-1,4	-0,4	-3,3	-0,2
Kohandatud tehinguhind €/m²		1,4	1,0	1,8	0,8
Kohanduste absoluutväärtuste summa %		50%	50%	65%	50%
Kaalud	1,0	0,30	0,30	0,10	0,30
Kaalutud kohandatud tehinguhind €/m ²		0,4	0,3	0,2	0,3
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind €/m ²	1,2				
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind €	6371				

Hinnatava vara turuväärtus on võrdlusmeetodil väärtuse kuupäeval 6371 € ehk ümardatult 6000 € (s.o ~1,1 €/m² taandatud katastriüksuse pindalale).

LISA 1 (fotod)

Vaated katastriüksusele



LISA 2 (registriosa väljavõte)

Registriosa number 25578450
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS**Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist**

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	79201:001:0495	Sihtotstarbeta maa 100%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Vahakulmu küla, Kõmmu.	5520,0 m ²	Registriosa avamisel 25.02.2025 avalduse alusel sisse kantud 27.03.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Tapa vald	25.02.2025 avalduse alusel sisse kantud 27.03.2025.	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: Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa OÜ
 Nimi: Tõnu Kuhi
 Kuupäev: 10.04.2025 09:06:55

LISA 3 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)

Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4:2024)

- Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingutes abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellija ga kokkulepitud isikute, v.a juhul, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja 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 piirangute tingimustega.

Tellijaga on 01.04.2025 kokku lepitud EVS 875-4:2024 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded:

- 1) Vara kirjeldus lühendatud vormis;
- 2) Puudub turuülevaade;
- 3) Hindamise käik lühendatud vormis;
- 4) Lisades puudub koopia Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardist.

Hindamisaruande kuupäev:
23.04.2025

Hindaja / läbivaataja:
/allkirjastatud digitaalselt /

Tõnu Kuhi

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, hindaja
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus 176339
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
+372 502 2114
tonu.kuhi@uusmaa.ee