EKSPERTARVAMUS 0803-26

Aadress:	Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Sihi tn 22
Hinnatav vara:	Kinnistu, reg. osa nr. 183737 (elamu ja aiamajaga hoonestatud elamumaa)
Väärtuse kuupäev:	06.05.2026
Hindamisaruande kuupäev:	18.05.2026
Turuväärtus:	**70 000 €**
	** Turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.*

Hindaja: */ allkirjastatud digitaalselt /*

Taavo Vainomaa

Kutseline vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 233064
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 506 2838
taavo.vainomaa@lahekinnisvara.ee

KINNISVARA

SISUKORD

KOKKUVÕTE **3**
Turuväärtuse hindamine **5**
Lisa 1 Fotod **8**
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte **12**
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte **13**
Vastavuskinnitus standardi nõuetele **16**

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu, reg. osa nr. 183737 (elamu ja aiamajaga hoonestatud elamumaa)
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Sihi tn 22
Omanik	Märjamaa vald
Katastritunnus	50501:009:0100
Kinnistu registriosa nr	183737
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnistu pindala	1180 m²
Kinnistu hoonestus	Elamu ja aiamaja
Hoone suletud netopind	Elamu: 97,6 m² Aiamaja: ca 10 m² (täpne snp ehr-is välja toomata)
Hoone seisukord	Elamu: remonti vajav Aiamaja: remonti vajav
Üürilepingud	Puuduvad
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Tehingu nõustamine
Väärtuse liik	Turuväärtus
Ülevaatuse kuupäev	06.05.2026
Väärtuse kuupäev	06.05.2026
Hindamisaruande kuupäev	18.05.2026
Tellija	Märjamaa vald
Tellimusleping	Kirjalik tellimuse kinnitus e-posti kaudu 30.04.2026 tellija esindaja Villu Karu poolt
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuste juures kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemus on keskmise täpsusklassiga (+/- 10%).
Käibemaks	Hinnatud turuväärtuse näol on tegemist lõpphinnaga lõpptarbija jaoks. Turuväärtusele ei lisandu ning selles ei sisaldu käibemaksu.

KOMMENTAARID

Ekspertarvamus ei ole sobilik esitamiseks krediidiasutusele, kasutamiseks hüvitamise eesmärgil ja/või esitamiseks kohtule.

Ekspertarvamuse tellija ja hindamistulemuse kasutaja on eksperthinnangust erineva vormi kasutamisega nõus, mis kajastub tellimuslepingus (e-kirjas).

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutame võrdlusmeetodit.

Hindamisel tehtavad täiendavad eeldused ja piiravad tingimused:

Eeldused

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse ja saastuse ohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

Hindamisel oleme eeldanud, et vara ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle turuväärtust, vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud ja vara on ehitatud ja / või omandatud vastavalt seadusele. Hindamispraktikas väljakujunenud tava kohaselt vara koormavate hüpoteekide ning nendest tulenevate nõuetega turuväärtuse hindamisel ei arvestata. Hüpoteekidest tulenevad nõuded mõjutavad vara turuväärtust üldjuhul negatiivselt, kuid turul levinud praktika kohaselt nõuded rahuldatakse ja hüpoteek kustutatakse vara võõrandamisel. Hüpoteekide olemasolul ei ole hüpoteekidega hindamisel arvestatud.

Muud hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

Piiravad tingimused

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele 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 enne kirjalikult kokku leppida.

HINDAMISTULEMUS

Aadressil Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Sihi tn 22 asuva kinnisasja (registriosa nr 183737) turuväärtus väärtuse kuupäeval hinnates on:

70 000 € ehk ca 717 €/m² SNP kohta.

Hindaja:
/ allkirjastatud digitaalselt /

Taavo Vainomaa
Kutseline vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 233064
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 506 2838
taavo.vainomaa@lahekinnisvara.ee

TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

Käesoleval hetkel on hinnatava vara näol tegemist varaga, kus valdavaks kauplemisviisiks on müügiturg (mitte üüriturg) ning taolisi varasid ostetakse peamiselt omakasutusse, mistõttu on hindamisel kasutatud võrdlusmeetodit. See on ka kõige sobivam meetod elukondliku vara hindamiseks, kuna on piisavalt turuinfot, võrreldavaid tehinguid ning annab seetõttu täpseima tulemuse.

Võrdlusmeetodi olemus

Võrdlusmeetod (*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.

Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

Võrdlusmeetodi rakendamine eeldab piisava hulga sarnaste varade olemasolu, seejuures peavad olema tagatud vabad turusuhted, turg peab olema aktiivne ja läbipaistev. Vaid siis on võimalik jälgida turutrende, analüüsida väärtust mõjutavaid tegureid ja luua väärtuse mudeleid.

Võrdlusmeetod on eelistatuim nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige selliste varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada. (EVS 875-11)

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD		
		1	2	3
Tehingu hind (€):	mai.26	€ 84 000	€ 80 000	€ 89 910
Tehingu aeg:		mai.25	juuli.25	juuli.25
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud hind (€):		€ 84 000	€ 80 000	€ 89 910
Asukoht (makro):	Sihi tn 22, Märjamaa alev, Märjamaa vald, Rapla maakond	Märjamaa alev, Märjamaa vald, samaväärne	Märjamaa alev, Märjamaa vald, paikneb aktiivse liiklusega tänava ääres, madalam privaatsus, halvem	Märjamaa alev, Märjamaa vald,, samaväärne
Kohandus		0%	5%	0%
Kinnistu (m²):	1 180	1502, suurem parem	1181, samaväärne	1209, samaväärne
Kohandus		-5%	0%	0%
Hoone tüüp, ehitusaasta, seisukord:	1962. puitkonstruktsioonide l 2-korruseline elamu, rahuldavas/remonti vajavas seisukorras	1960.a segakonstruktsioonide l 2-korruseline elamu remonti vajavas seisukorras, samaväärne	1945 kivikonstruktsioonide l rahuldavas/remonti vajavas seisukorras elamu, samaväärne	1974 puitkonstruktsioonide l tellisvoodriga elamu remonti vajavas seisukorras, samaväärne
Kohandus		0%	-5%	0%
Siseruumide seisukord:	Remonti vajav	Rahuldavas/ remonti vajavas seisukorras, väheväärtuslik kohtkindel köögimööbel, parem	Remonti vajavas seisukorras, samaväärne	Remonti vajavas seisukorras, samaväärne
Kohandus		-5%	0%	0%
SNP (m²):	97,6	85,7, samaväärne	141,8, suurem, parem	127, suurem, parem
Kohandus		0%	-10%	-5%
Küte:	Kohtküte ahiküte, loomulik ventilatsioon	Kohtküte ahiküte baasil, loomulik ventilatsioon, samaväärne	Kohtküte ahiküte baasil, loomulik ventilatsioon, samaväärne	Kohtküte ahiküte baasil, loomulik ventilatsioon, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu haljastus, heakord:	madalhaljastus, viljapuud ja põõsad	madalhaljastus, viljapuud ja põõsad, samaväärne	madalhaljastus, viljapuud ja põõsad, samaväärne	madalhaljastus, viljapuud ja põõsad, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Muud tegurid:	väiksem remonti vajav aiamaja ca 10 m²	Abihoone 160 m, remonti vajav, suurem abihoone, parem	Kõrvalhoone 96,6 m², rahuldav/remonti vajav, suurem abihoone, parem	garaaž-majandushoone 54,2 m2, rahuldav/remonti vajav, kasvuhoone, parem
Kohandus		-10%	-10%	-10%
Vesi- ja kanalisatsioon	Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, elekter 3 x 25A	Tsentraalsed trassid, elekter olemas, samaväärne	Tsentraalsed trassid, elekter olemas, samaväärne	Tsentraalsed trassid, elekter olemas, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%

Summaarne kohandus:		-20%	-20%	-15%
Kohandatud hind (€):		€ 67 200	€ 64 000	€ 76 424
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		20%	30%	15%
Osakaal lõpphinnas:	**1,00**	0,35	0,25	0,40
Kaalutud hind (€):	€ 70 089	€ 23 520	€ 16 000	€ 30 569

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeval hindame: **≈ 70 000 (seitsekümmend tuhat) €.**

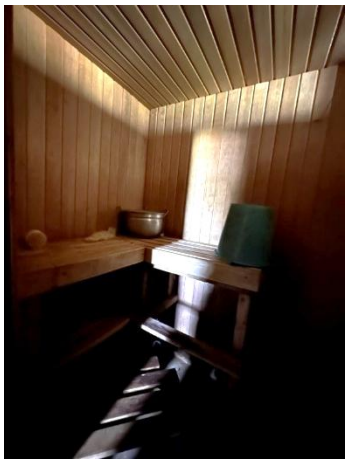
Hindamistulemuse täpsus on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane, ±10%.

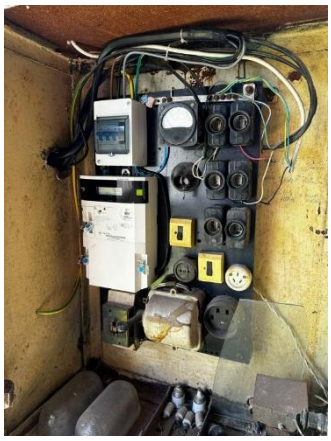
Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.

LISA 1 FOTOD

Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Sihi tn 22
Ülevaatuse kuupäev	06.05.2026
Vara teostanud hindaja	Kutseline hindaja Taavo Vainomaa





LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number	183737
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50501:009:0100	Elamumaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Sihi tn 22.	1180,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 5.09.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Märjamaa vald	15.12.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.12.2025.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge

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

Sulge

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

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ
Nimi: Taavo Vainomaa
Kuupäev: 14.05.2026 21:01:24

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

elamu (EHR kood 109013065)

Salvestan pdf | Veel

Ehitise üldinfo

Uuenenud võimalused ehitise andmete vaatel:
Lisaks ehitise andmestikule on võimalik allpool olevas jaotises "Ehitise asukoht ja osad" kaardi kihina võrdluseks sisse lülitada näiteks ehitise juures kehtivad kitsendused või lähimad veevõtukohad.

Ehitise liik	hoone	Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	elamu	Esmase kasutuselevõtu aasta	1988
Ehitisregistri kood	109013065	Katastritunnus	50501:009:0100
Omandi liik	kinnisasi		› Avan Kinnistusraamatus › Avan Maakatastris
Peamine kasutamise otstarve	Üksikelamu (11101)		
Ehitise aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Sihi tn 22		

Andmed riigi kinnisvararegistrist

Ehitise kasutamise otstarbed

Ehitise asukoht ja osad

Kuju 1

Ehitise kuju (kehand) asukoht

Nimetus	Ruumikuju automaatne kanne Maa-ameti infosüsteemist
Koordinaadid	Vaatan koordinaate
Kuju geomeetria moodustusviis ja tüüp	kaardistatud pind
Kuju muutmise aeg	23.09.2023 11:09

Kuju aadress(id)

Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Sihi tn 22

Hooneosad (eluruumid, mitteeluruumid, üldkasutatavad ja tehnopinnad)

Osa number	Hooneosa tüüp	Tubade arv	Sissepääsu korrus	Hooneosa pind (m2)	Kõetav pind (m2)	Rõdude ja lodžade pind (m2)	Köökide arv	Avatud köökide arv	Hooneosa aadress
	Eluruum	3	1	79.6	0.0		1		Sihi tn 2
Kokku:		**3**		**79.6**	**0.0**	**0.0**	**1**	**0**	

Näitab ridu 1-1/1

Kehandis on kokku 1 eluruumi, 0 mitteeluruumi, 0 üldkasutatavat pinda, 0 tehnopinda.

Ehitise mõõtmed

Ehitisealune pind (m2)	128.0	Kõrgus (m)		Maapealsete korruste arv	1
Maapealse osa alune pind (m2)		Absoluutne kõrgus (m)		Maa-aluste korruste arv	
Köetav pind (m2)		Pikkus (m)			
Toatemperatuuriga pind (m2)					
Suletud netopind (m2)	97.6	Laius (m)		Maht (m3)	358.0
Üldkasutatav pind (m2)		Sügavus		Maapealse osa maht (m3)	
Tehnopind (m2)					

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament	Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis	Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik	puit
Välisseina liik	tellis, väikeplokk	Katusekatte materjali liik	eterniit
Välisseina välisviimistluse materjali liik	keraamiline tellis		

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrisüsteemi liik	puudub	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Veevarustuse liik	võrk	Ventilatsiooni liik	
Kanalisatsiooni liik	võrk	Jahutussüsteemi liik	
Soojusvarustuse liik	kohtküte	Võrgu- või mahutigaas	
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit	Liftide arv	0

Ehitise dokumendid

Dokumendi liik	Dokumendi nr	Seotud ehitis(ed)	Kuupäev	Dokumendi seisund
Registri paranduskanne	2311522/14918	109013065	23.09.2023	Teavitatud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2211524/100678	109013065	26.11.2022	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	2111522/151472	109013065	14.12.2021	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2011524/47041	109013065	02.09.2020	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	2011522/477105	109013065	14.03.2020	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/540960	109013065	13.11.2017	Registrisse kantud
Ehitise teatis	238130	109013065	19.08.2014	Registrisse kantud
Ehitise teatis	13072	109013065	12.03.2013	Registrisse kantud
Hooneregistri ehitise teatis	504/2575(E1)	109013065	31.12.2003	Registrisse kantud

Näitab ridu 1-9/9

Ehitise energiamärgised

Ehitisel puuduvad andmed, mida selles alajaotuses näidata.

Hoone arhiiviandmed

KINNISVARA

aiamaja (EHR kood 220475541)

Salvestan pdf | Veel

Ehitise üldinfo

Uuenenud võimalused ehitise andmete vaatel:
Lisaks ehitise andmestikule on võimalik allpool olevas jaotises "Ehitise asukoht ja osad" kaardi kihina võrdluseks sisse lülitada näiteks ehitise juures kehtivad kitsendused või lähimad veevõtukohad.

Ehitise liik	rajatis	Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	aiamaja	Esmase kasutuselevõtu aasta	
Ehitisregistri kood	220475541	Katastritunnus	50501:009:0100
Omandi liik	kinnisasi		› Avan Kinnistusraamatus › Avan Maakatastris
Peamine kasutamise otstarve	Muu nimetamata rajatis (24219)		
Ehitise aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Sihi tn 22		

Andmed riigi kinnisvararegistrist

Ehitise kasutamise otstarbed

Ehitise asukoht ja osad

Ehitise mõõtmed

Ehitisealune pind (m2)	12.0	Kõrgus (m)	0.0	Maapealsete korruste arv	
Maapealse osa alune pind (m2)		Absoluutne kõrgus (m)		Maa-aluste korruste arv	
Köetav pind (m2)		Pikkus (m)	0.0		
Toatemperatuuriga pind (m2)					
Suletud netopind (m2)		Laius (m)	0.0	Maht (m3)	0.0
Üldkasutatav pind (m2)		Sügavus		Maapealse osa maht (m3)	
Tehnopind (m2)					

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	Vahelagede kandva osa materjali liik
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik
Välisseina liik	Katusekatte materjali liik
Välisseina välisviimistluse materjali liik	

Ehitise dokumendid

Dokumendi liik	Dokumendi nr	Seotud ehitis(ed)	Kuupäev	Dokumendi seisund
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2011524/55502	220475541	16.09.2020	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	2011522/394733	220475541	10.01.2020	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/563263	220475541	14.11.2017	Registrisse kantud
Hooneregistri ehitise teatis	504/2575(E)	220475541	31.12.2003	Registrisse kantud

Näitab ridu 1-4/4

Hoone arhiiviandmed

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev 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 hindamistoimingus abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni 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.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.
- See ekspertarvamus erineb EVS 875-4 sätestatud eksperthinnangu vormist. Käesolevas hindamisaruandes puuduvad: turuanalüüsi peatükk (sh ei ole eraldi esitatud üüri- ja müügipakkumiste informatsiooni) parima kasutuse peatükk, turustatavuse analüüs; kasutatud hindamismetoodika kirjeldus ja põhjendus, hinnatava vara kirjeldus, andmete kogumise ja hinnatava vara ülevaatuse ulatus ning hindamistoimingu kirjeldus on ekspertarvamuses esitatud eksperthinnangu vormile kehtestatud nõuetest väiksemas mahus.

Hindaja: */ allkirjastatud digitaalselt /*

Taavo Vainomaa

Kutseline vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus nr 233064
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Mob: +372 5062838