EKSPERTARVAMUS 0804-26

Aadress:	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sipa küla, Sipa mõis
Hinnatav vara:	Kinnistu, reg. osa nr. 3073137 (mõisaga hoonestatud ühiskondlike ehitiste maa)
Väärtuse kuupäev:	06.05.2026
Hindamisaruande kuupäev:	18.05.2026
Turuväärtus:	**219 000 €**
	** 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 **10**
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte **16**
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte **18**
Vastavuskinnitus standardi nõuetele **23**

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu, reg. osa nr. 3073137 (mõisaga hoonestatud ühiskondlike ehitiste maa)
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sipa küla, Sipa mõis
Omanik	Märjamaa vald
Katastritunnus	50301:001:0360
Kinnistu registriosa nr	3073137
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnistu pindala	4,05 ha
Kinnistu hoonestus	Mõis ja maakelder
Hoone suletud netopind	Mõis: 1307,2 m² Maakelder: 48,6 m²
Hoone seisukord	Mõis: Välisviimistlus on rahuldav/hea, siseviimistlus on rahuldav/hea, mõningate ruumide osas ka remonti vajav. Maakelder: 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 24 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemus on keskmise täpsusklassiga (+/- 20%).
Käibemaks	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, Sipa küla, Sipa mõis asuva kinnisasja (registriosa nr 3073137) turuväärtus väärtuse kuupäeval hinnates on:

219 000 € ehk ca 168 €/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)

Pakkumisinfo:

★1 Lääne-Virumaa, Rakvere vald, Kohala, Kohala Mõis, Kohalamõisa

22 | 2326 m² | 950 000 € | 408 €/m² | Kuumakse 3 856 €

AJALOOGA KOHALA MÕIS!

3 korrust, Kinnistu, palkmaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 1881, krunt 185254, ...
Mõis ei ole muinsuskaitse all!Kohala mõisas on ühes tiivas väljaehitatud kaks korterit, mis loob suurepärase võimaluse kasutada eluruume eraldiseisva majaosana.Müüa Rakvere vallas asuv ajalooline Kohala mõisakompleks, mille näol on tegemist arvestatava turisimi- ja puhkekohaga Lääne-Virumaal. Mõisa erinevad saalid ja ümbritsev loodus võimaldavad korraldada nii kümne inimese koosolekut, kui kahesaja osalejaga pikniku mõisapargis. Mõisas ...

Saaremaa, Saaremaa vald, Oti

12 | 950 m² | 750 000 € | 789 €/m² | Kuumakse 3 044 €

VANIMAID SAAREMAA MÕISAID, OTI MÕIS!

3 korrust, kivimaja, ehitusaasta 1850, krunt 39500, saun, parkett, mööbli võimalus, ...
Müügile on tulnud üks vanimaid mõisaid Saaremaal - esinduslik Oti mõis! Oti Mõis on ...

Tartumaa, Luunja vald, Kavastu, Tartu, Parve tee 13

1430 m² | 539 000 € | 377 €/m² | Kuumakse 2 188 €

EMAJÕE ÄÄRES MÕISAKOMPLEKS, 1,4 HA KINNISTU

5 korrust, kivimaja, valmis, keskmises seisukorras, krunt 44700, elektripliit, ...
Müüa ainulaadne ajaloolise taustaga kinnistu Emajõe kaldal – arendusprojekt suure ...

Maja plaaniga

Läänemaa, Haapsalu, Haeska

14 | 798 m² | 494 760 € | 620 €/m² | Kuumakse 2 008 €

HAESKA MÕIS / MANOR, KARTANO, HERRGÅRD /

2 korrust, renoveeritud, ehitusaasta 1958, krunt 46359, boiler, saun, dušš, külmik, ...
HAESKA mõisa mainitakse esmakordselt 1560. aastal ja see kuulus algselt Haapsalu ...

Valgamaa, Otepää vald, Restu, Restu mõisa

29 | 1607.3 m² | 250 000 € | 156 €/m² | Kuumakse 1 015 €

OLEMAS PROJEKTEERIMISTINGIMUSED JA 3X63A ELEKTER!

Kinnistu, kivimaja, vajab renoveerimist, krunt 44021, kõrged laed, parkimine tasuta
Projekteerimistingimused 120-kohalise hooldekodu loomiseks!Mõis koos mõisapargiga!Restu ...

Järvamaa, Järva vald, Seidla, Seidla küla — 14 — 850 m² — **250 000 €** (294 €/m²) — Kuumakse 1 015 €

HINNAMUUTUS - UNIKAALNE AJALOOLINE PÄRL - SEIDLA MÕIS.
2 korrust, Kinnistu, kivimaja, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1700, krunt 102300, ...
Seidla mõis on arhitektuuriline meistriteos, mida on esimest korda mainitud 1639. ...

Raplamaa, Märjamaa vald, Sooniste, Sooniste mõis — 1124.7 m² — **179 000 €** (159 €/m²) — Kuumakse 727 €

MÜÜA KENA MÕISAKOMPLEKS RAPLAMAAL!
2 korrust, Kinnistu, kivimaja, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1907, krunt 151933, ...
MÜÜA KENA MÕISAKOMPLEKS RAPLAMAAL!- 15,2 ha maad, mis koosneb neljast kinnistust- ...

Võrumaa, Rõuge vald, Luutsniku, Mõisa — 718.6 m² — **159 000 €** (221 €/m²) — Kuumakse 645 €

LUUTSNIKU MÕISA KOMPLEKS KOOS KÕRVALHOONETEGA
2 korrust, Kinnistu, vajab san. remonti, ehitusaasta 1800, krunt 17308, elekter, ...
MÕISA KOMPLEKS KOOS KÕRVALHOONETEGA: Luutsniku mõis (saksa k Lutznik) eraldati ida pool ...

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuse täpsust.

Mitmed eelpool toodud mõisad on turul pakkumises olnud mitmeid aastaid omaniku leidmata ning tihtilugu pakkumistes küsitud hindadega mõisasid realiseerida ei õnnestu. Väärtuse kuupäeval on mõisate turg heitlik ning tehinguid tehakse vähe. Mõisad on väga ebalikviidsed, kuna tihtilugu vajavad väga suuri lisa investeeringuid hoonestuse korrastamiseks ja nende ülalpidamine on väga kulukas (nii korraline hooldamine kui ka küttekulud).

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD:		
		1	2	3
Tehinguhind:	**Hindamisel lähtuti tehinguhinnast**	166 200 €	125 000 €	220 000 €
Ruutmeetri hind:		1 463,1 €	265,6 €	287,2
Tehingu aeg:	05.2026	dets.23	nov.25	dets.23
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud hind (€/m2):		166 200 €	125 000 €	220 000 €
Asukoht:	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sipa küla, Sipa mõis, Märjamaa alevist ca 10 km, Tallinn ca 79 km, Pärnu linn ca 75 km	Harju maakond, Kose vald, Kose alevikust ca 9 km, Tallinn ca 48 km, parem	Pärnu maakond, Saarde vald, Paikneb Eesti-Läti piiri lähistel, Pärnu linn ca 56 km, halvem	Viljandi maakond, Viljandi vald, Peetrimõisa, paikneb Viljandi linna keskusest ca 2-3 km kaugusel, parem
Kohandus		-10%	20%	-20%
Hoone tüüp ja seisukord:	1785.a mõisahoone, kivikonstruktsioonid, seisukord rahuldav/hea, viimane kasutus lasteaed / noortekeskus	Endine mõisahoone, mida jooksvalt ümber ehitatud ja viimati kasutusel koolina, rahuldav/hea seisukord, arhitektuuriliselt halvem	19.saj. ehitatud puitkonstruktsioonil, lihtsa arhitektuuriga mõisahoone, hea seisukord (seisukord parem, arhitektuuriliselt halvem)	Atraktiivse arhitektuuriga kivikonstruktsioonidel rahuldavas/heas seisukorras mõisahoone, arhitektuuriliselt parem
		20%	10%	-5%
Peahoone suletud netopind m²:	1307,2	1463,1 (peahoone + abihoone, mis kasutusel spordisaalina)	470,6	766,1
Kohandus		0%	25%	10%
Ruumide seisukord	rahuldav/hea	rahuldav/hea	rahuldav/hea	rahuldav/remonti vajav
Kohandus		0%	0%	20%
Kinnistu pindala, ha:	ca 40500	54800, samaväärne	21500, samaväärne	19984, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Tehnolahendused:	Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, elekter, kütmine pelletikatlaga (kogu küttesõlm ja radiaatorid vahetatud)	Lokaalne vesi ja kanalisatsioon, elekter olemas 3 x 50A, osaline keskkütte katlal baseeruv küte, ahiküte, õhksoojuspumbad, halvem	Lokaalne vesi ja kanalisatsioon, elekter olemas, ahiküte	Lokaalne vesi ja kanalisatsioon, elekter olemas, tahkeküttel põhinev keskküttesüsteem, õliküttel põhinev keskküttesüsteem ning ahjuküte, süsteemid vanemad, halvem
Kohandus		10%	20%	10%
Haljastus:	Madal- ja kõrghaljastus, mõisahoone ümbrus heakorrastaud, tiigid	Kõrg- ja madalhaljastus, vähem hinnatud	Madal- ja kõrghaljastus, heakorrastatud, vähem hinnatud	Madal- ja kõrghaljastus, heakorrastatud, vähem hinnatud
Kohandus		5%	5%	5%
Lisaväärtusd, abihooned:	maakivikelder	puukuurid, samaväärne	10 hoonet, millest suur osa on mõisaaegsed. Hilisemal ajal on ehitatud juurde kuurid, katusealused ja kaminasaaliga saunahoone/kuur, parem	kõrvhalhoone 375,2 m2 ja 97,4 m2, parem
Kohandus		0%	-10%	-10%
Summaarne kohandus:		25%	70%	10%

Kohandatud hind (€):		207 750 €	212 500 €	242 000 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		45%	90%	80%
Osakaal lõpphinnas:	**100%**	45%	25%	30%
Kaalutud hind, (€):	**219 213 €**	93 488 €	53 125 €	72 600 €

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: **≈ 219 000 (kakssada üheksateist tuhat) € ehk ca 168 €/m² SNP kohta.**

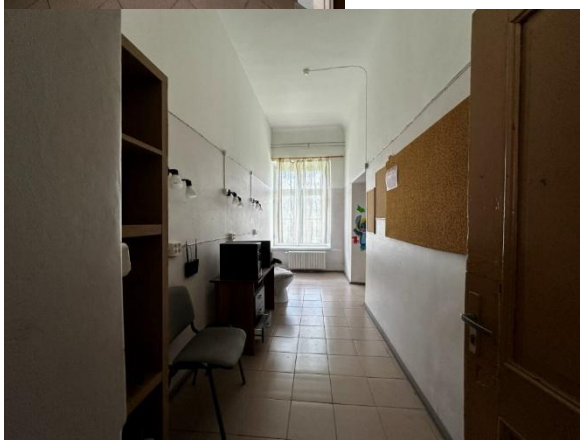
Hindamistulemuse täpsus on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane, ±20%.

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 24 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.

LISA 1 FOTOD

Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sipa küla, Sipa mõis
Ülevaatuse kuupäev	06.05.2026
Vara teostanud hindaja	Kutseline hindaja Taavo Vainomaa



LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number	3073137
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50301:001:0360	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Sipa küla, Sipa mõis.	4,05 ha	1.10.2019 kinnistamisavalduse alusel muudetud 25.10.2019.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Märjamaa vald	22.04.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.06.2008.	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
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 29.11.2011.a. lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile nr 3.	Sisse kantud 8.12.2011. 18.08.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 29.09.2014.	kehtiv

2	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 29.11.2011.a. lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile nr 3. Kanne asub 3. jao kande nr 1 järel. 29.11.2011 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 8.12.2011.		kehtiv

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: 15.05.2026 16:58:13

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

adminhoone (mõis) (EHR kood 109026532)

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	adminhoone (mõis)	Kultuuriväärtus	Ehitis on mälestis nr 15258
Ehitisregistri kood	109026532	Esmase kasutuselevõtu aasta	1830
Omandi liik	kinnisasi	Katastritunnus	50301:001:0360
Peamine kasutamise otstarve	Lastehoid, lasteaed, lasteaed-algkool (12631)		› Avan Kinnistusraamatus › Avan Maakatastris
Ehitise aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sipa küla, Sipa mõis		

Andmed riigi kinnisvararegistrist

Ehitise kasutamise otstarbed

Ehitise asukoht ja osad

Hooneosad (eluruumid, mitteeluruumid, üldkasutatavad ja tehnopinnad)

Osa number	Hooneosa tüüp	Tubade arv	Sissepääsu korrus	Hooneosa pind (m2)	Köetav pind (m2)	Rõdude ja lodžade pind (m2)	Köökide arv	Avatud köökide arv	Hooneosa aadress	
	Mitteeluruum			619.4					puudub	
	Mitteeluruum			91.2					puudub	
	Mitteeluruum			577.6					puudub	
	Mitteeluruum			19.0					puudub	
Kokku:		**0**		**1307.2**	**0.0**	**0.0**	**0**	**0**		

Näitab ridu 1-4/4

Kehandis on kokku 0 eluruumi, 4 mitteeluruumi, 0 üldkasutatavat pinda, 0 tehnopinda.

Katastritunnus	Katastriüksuse aadress
50301:001:0360	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sipa küla, Sipa mõis

Näitab ridu 1-1/1

Ehitis asub 1-l katastriüksusel

Ehitise mõõtmed

Ehitisealune pind (m2)	844.0	Kõrgus (m)		Maapealsete korruste arv	2
Maapealse osa alune pind (m2)		Absoluutne kõrgus (m)		Maa-aluste korruste arv	
Köetav pind (m2)	1307.0	Pikkus (m)	49.6		
Toatemperatuuriga pind (m2)					
Suletud netopind (m2)	1307.2	Laius (m)	15.0	Maht (m3)	6711.0
Üldkasutatav pind (m2)		Sügavus		Maapealse osa maht (m3)	
Tehnopind (m2)					

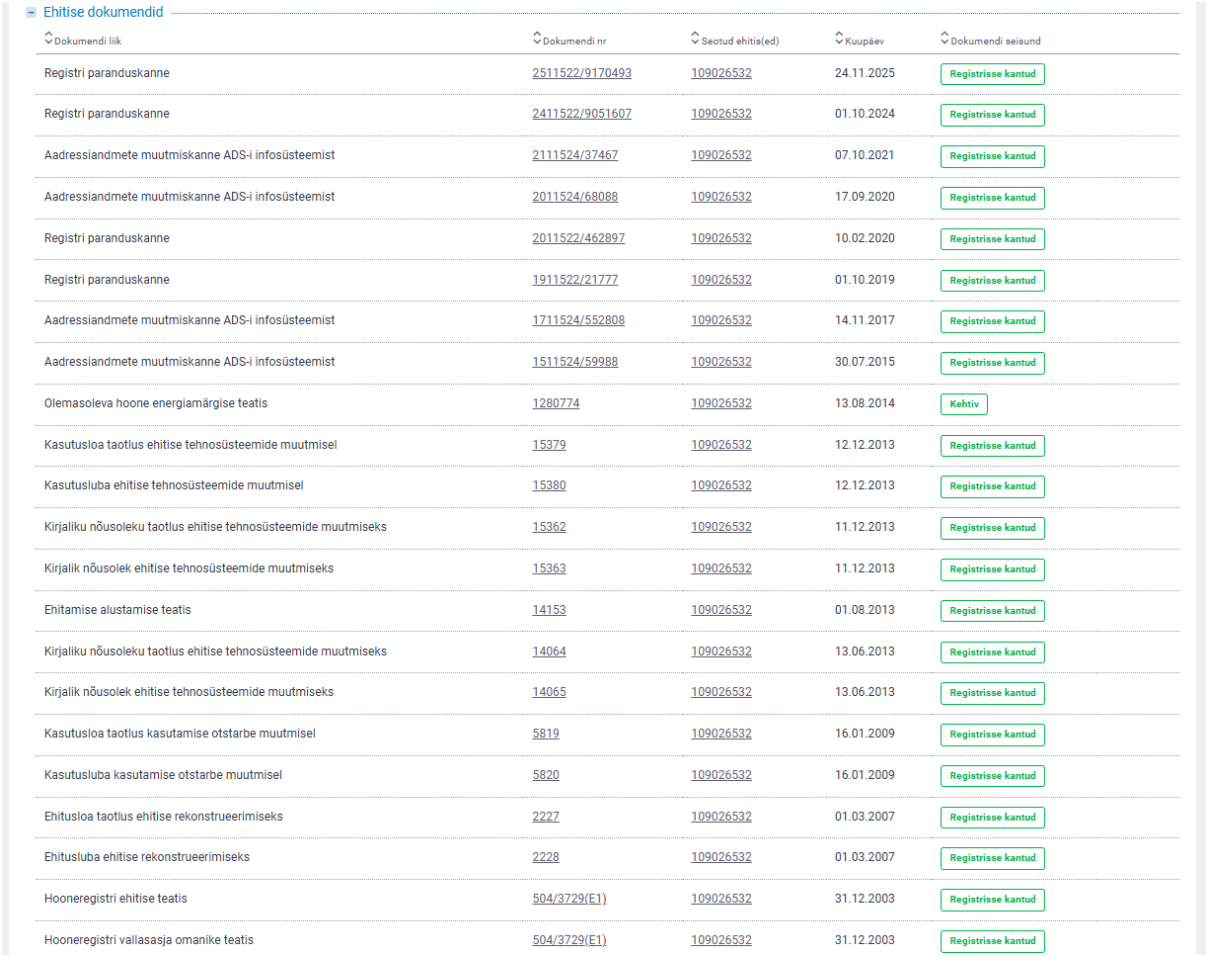
Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament	Vahelagede kandva osa materjali liik	puit; muu (looduslik kivi)
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	looduslik kivi	Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik	puit; muu (looduslik kivi)
Välisseina liik	looduslik kivi	Katusekatte materjali liik	plekk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv		

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrisüsteemi liik	võrk	Energiaallika liik	muu (pellet)
Veevarustuse liik	võrk	Ventilatsiooni liik	
Kanalisatsiooni liik	võrk	Jahutussüsteemi liik	
Soojusvarustuse liik	lokaalküte; muu (täpsustamata)	Võrgu- või mahutigaas	
Soojusallika liik	katel; muu (täpsustamata)	Liftide arv	0

KINNISVARA



Ehitise dokumendid

Dokumendi liik	Dokumendi nr	Seotud ehitis(ed)	Kuupäev	Dokumendi seisund
Registri paranduskanne	2511522/9170493	109026532	24.11.2025	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	2411522/9051607	109026532	01.10.2024	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2111524/37467	109026532	07.10.2021	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2011524/68088	109026532	17.09.2020	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	2011522/462897	109026532	10.02.2020	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	1911522/21777	109026532	01.10.2019	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/552808	109026532	14.11.2017	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1511524/59988	109026532	30.07.2015	Registrisse kantud
Olemasoleva hoone energiamärgise teatis	1280774	109026532	13.08.2014	Kehtiv
Kasutusloa taotlus ehitise tehnosüsteemide muutmisel	15379	109026532	12.12.2013	Registrisse kantud
Kasutusluba ehitise tehnosüsteemide muutmisel	15380	109026532	12.12.2013	Registrisse kantud
Kirjaliku nõusoleku taotlus ehitise tehnosüsteemide muutmiseks	15362	109026532	11.12.2013	Registrisse kantud
Kirjalik nõusolek ehitise tehnosüsteemide muutmiseks	15363	109026532	11.12.2013	Registrisse kantud
Ehitamise alustamise teatis	14153	109026532	01.08.2013	Registrisse kantud
Kirjaliku nõusoleku taotlus ehitise tehnosüsteemide muutmiseks	14064	109026532	13.06.2013	Registrisse kantud
Kirjalik nõusolek ehitise tehnosüsteemide muutmiseks	14065	109026532	13.06.2013	Registrisse kantud
Kasutusloa taotlus kasutamise otstarbe muutmisel	5819	109026532	16.01.2009	Registrisse kantud
Kasutusluba kasutamise otstarbe muutmisel	5820	109026532	16.01.2009	Registrisse kantud
Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks	2227	109026532	01.03.2007	Registrisse kantud
Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks	2228	109026532	01.03.2007	Registrisse kantud
Hooneregistri ehitise teatis	504/3729(E1)	109026532	31.12.2003	Registrisse kantud
Hooneregistri vallasasja omanike teatis	504/3729(E1)	109026532	31.12.2003	Registrisse kantud

Näitab ridu 1-22/22

Kuva korraga 25

Ehitise energiamärgised

Dokumendi liik	Märgis on kogu hoonele	Dokumendi nr	Kuupäev	Klass	Dokumendi seisund
Olemasoleva hoone energiamärgise teatis	jah	1280774	13.08.2014	B	Kehtiv

Näitab ridu 1-1/1

Hoone arhiiviandmed

Valin arhiiviandmete vaate Valige...

Lähen arhiiviandmete vaatesse

kelder (EHR kood 120551438)

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	kelder	Kultuuriväärtus	Ehitis on mälestis nr 15260
Ehitisregistri kood	120551438	Esmase kasutuselevõtu aasta	1830
Omandi liik	kinnisasi	Katastritunnus	50301:001:0360
Peamine kasutamise otstarve	Elamu, kooli vms abihoone (12744)		› Avan Kinnistusraamatus › Avan Maakatastris
Ehitise aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sipa küla, Sipa mõis		

Andmed riigi kinnisvararegistrist

Ehitise kasutamise otstarbed

Ehitise asukoht ja osad

Ehitise mõõtmed

Ehitisealune pind (m2)	67.4	Kõrgus (m)	2.3	Maapealsete korruste arv	1
Maapealse osa alune pind (m2)		Absoluutne kõrgus (m)		Maa-aluste korruste arv	
Köetav pind (m2)	0.0	Pikkus (m)	10.7		
Toatemperatuuriga pind (m2)					
Suletud netopind (m2)	48.6	Laius (m)	6.3	Maht (m3)	155.0
Üldkasutatav pind (m2)		Sügavus		Maapealse osa maht (m3)	
Tehnopind (m2)					

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament	Vahelagede kandva osa materjali liik	monoliitne raudbetoon; muu (looduslik kivi)
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	looduslik kivi	Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik	monoliitne raudbetoon; muu (looduslik kivi)
Välisseina liik	looduslik kivi	Katusekatte materjali liik	puudub
Välisseina välisviimistluse materjali liik	looduslik kivi		

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrisüsteemi liik	puudub	Energiaallika liik	puudub
Veevarustuse liik	puudub	Ventilatsiooni liik	
Kanalisatsiooni liik	puudub	Jahutussüsteemi liik	
Soojusvarustuse liik	puudub	Võrgu- või mahutigaas	
Soojusallika liik	puudub	Liftide arv	

Ehitise dokumendid

Dokumendi liik	Dokumendi nr	Seotud ehitis(ed)	Kuupäev	Dokumendi seisund
Registri paranduskanne	2511522/9173643	120551438	24.11.2025	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2311524/02495	120551438	05.01.2023	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2211524/258893	120551438	31.12.2022	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2011524/76140	120551438	17.09.2020	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	2011522/565417	120551438	05.05.2020	Teavitatud
Registri paranduskanne	2011522/209146	120551438	10.01.2020	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/582235	120551438	14.11.2017	Registrisse kantud
Ehitise omanike ja tehniliste andmete teatis	4187	120551438	05.02.2008	Registrisse kantud

Näitab ridu 1-8/8

Ehitise energiamärgised

Ehitisel puuduvad andmed, mida selles alajaotuses näidata.

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