

**Ekspertarvamus nr ARE-240071K**

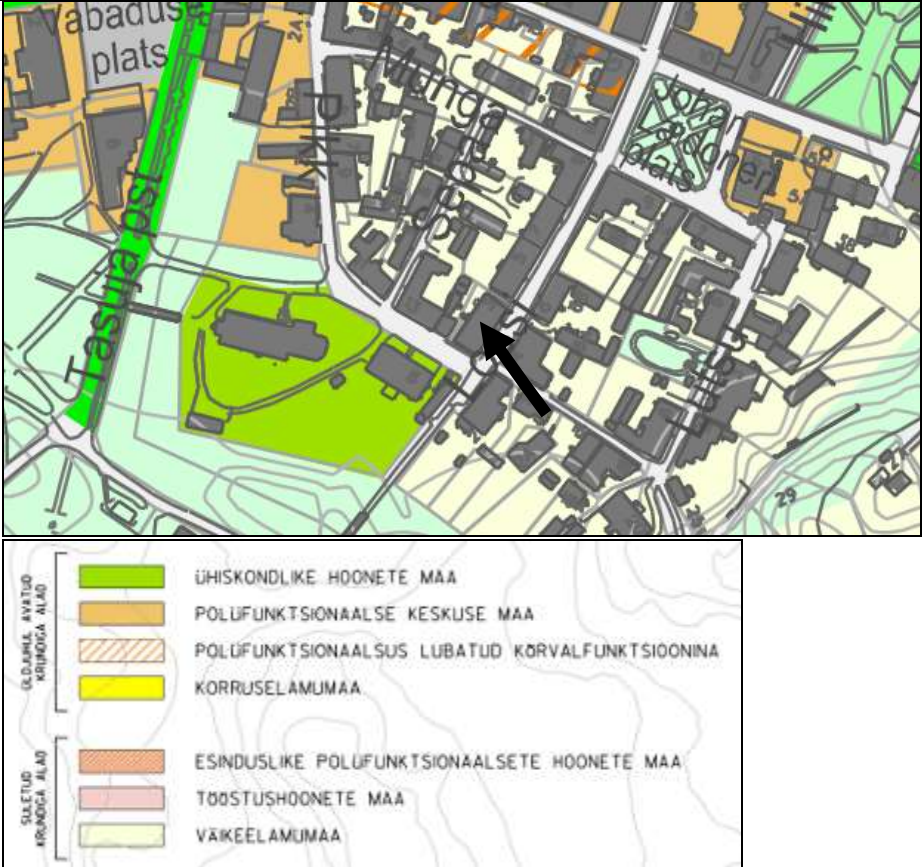
Adress:	Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 3
Hinnatav vara:	kinnisasi registriosa numbriga 3249139 (endise raamatukogu hoonega hoonestatud ühiskondlike ehitiste maa)
Hindamise eesmärk:	turväärtuse hindamine tehingu nõustamiseks (võimaliku müügihinna määramiseks)
Ülevaatuse kuupäev:	29.11.2023
Väärtuse kuupäev:	29.11.2023
Hindamisaruande kuupäev:	17.01.2024
Tellija:	Viljandi Linnavalitsus
Ekspertarvamuse koostaja:	Egle Miller kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsetunnistus nr 176322 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige +372 5346 9981 egle.miller@arcovara.ee
Ekspertarvamuse kinnitanud läbivaataja:	Mihkel Eliste kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 152083 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige +372 5386 3936 mihkel.eliste@arcovara.ee

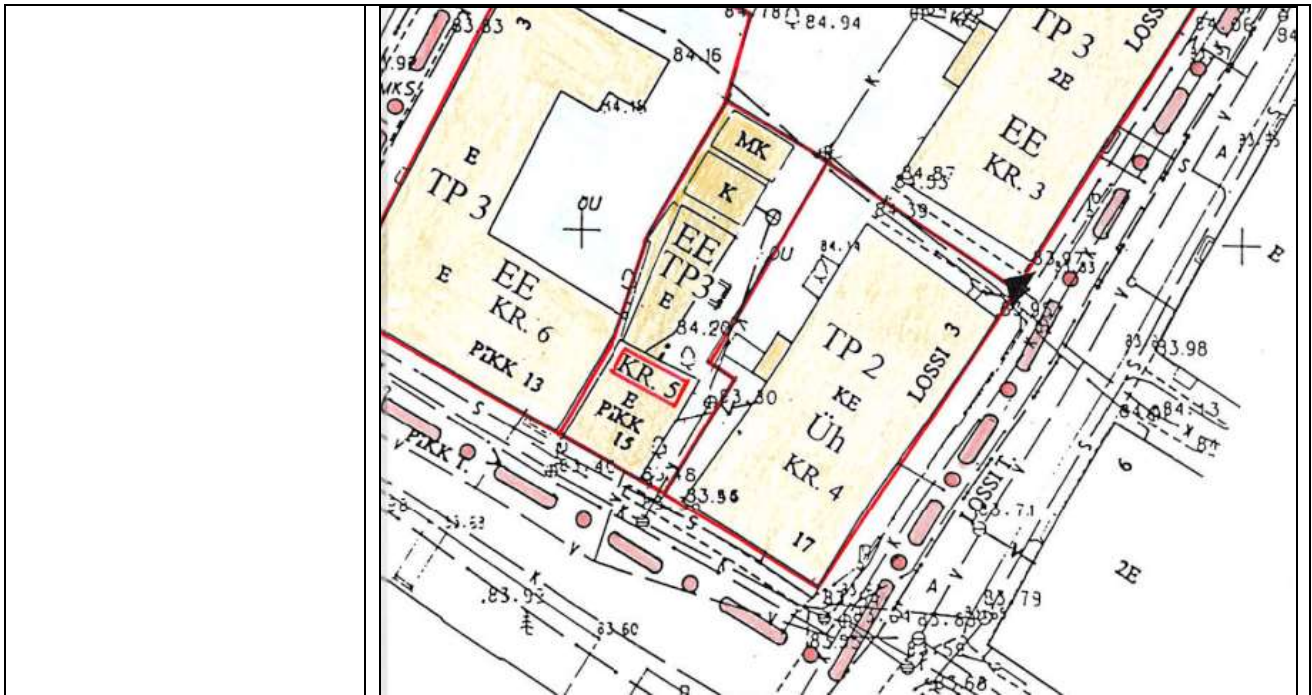
SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast.....	7
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast.....	16
Lisa nr 3 Maa-ameti avaliku teenuse ortofoto, kitsenduste kaart, loetelu ja legend.....	17
Lisa nr 4 Riikliku ehisregistri väljavõtted	19
Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele	22

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	kinnisasi registriosa numbriga 3249139 (endise raamatukogu hoonega hoonestatud ühiskondlike ehitiste maa)
Aadress:	Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 3
Omanik:	Viljandi linn
Katastriüksuse tunnus:	89713:004:0006
Sihtotstarve:	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Omandivorm:	kinnisasi
Katastriüksuse pindala:	432 m ²
Katastriüksuse olulised osad (hooned ja rajatised):	raamatukogu (ehitisregistri kood 112028120)
Hoonestuse suletud netopind:	381,0 m ²
Hoonestuse üldseisukord:	põhikonstruktsioonide seisukord rahuldav ja siseruumide seisukord remonti vajav
Hinnatavat vara koormavad üürilepingud:	väärtuse kuupäeva seisuga, vastavalt algandmete esitaja poolt esitatud informatsioonile, ei ole hinnatav vara üüri-/rendilepingutega koormatud
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	<p>vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad katastriüksusel järgmised maakasutuse kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - elektripaigaldise kaitsevööndid; - sideehitise kaitsevöönd; - muinsuskaitseala või kinnismälestise kv. <p>Elektripaigaldise ja sideehitise kitsendused ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist, seega ekspertarvamuse koostaja hinnangul need vara turuväärtust ei mõjuta. Muinsuskaitse ja kinnismälestise tsoonis tuleb arvestada hoonete renoveerimisel muinsuskaitseameti nõuetega.</p> <p>Katastriüksuse kitsenduste kaart, selle loetelu ja ulatus on ära toodud ekspertarvamuse lisas nr 3.</p>
Üldplaneering:	<p>Viljandi Linnavolikogu andis 26.05.2022 otsusega nr 59 „Viljandi linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemuste kinnitamine“ kehtivale Viljandi linna üldplaneeringule hinnangu ja otsustas, et vajalik on uue üldplaneeringu koostamine. 13.02.2023 kuulutas Viljandi Linnavalitsus välja riigihanke „Viljandi linna üldplaneeringu 2040+ koostamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine“. 29.05.2023 korraldusega nr 312 tunnistas linnavalitsus riigihanke edukaks ning sõlmitud on hankeleping üldplaneeringu koostamiseks. Teostatud on üldplaneeringu alusuuringud (ettevõtlusanalüüs, müra ja radooniuring).</p> <p>Endise üldplaneeringu (Viljandi linna üldplaneering 30.06.2010. a. Viljandi Linnavolikogu otsusega nr 71) kohaselt on hinnatava vara juhtfunktsiooniks elamumaa maa-ala.</p> <p>Kuigi hinnatava vara maakasutus ei ole väärtuse kuupäeval kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas, tuleks arvestada asjaoluga, et olemasolev hoone oli kinnisasjal enne olemas kui kehtestati 2010.aastal Viljandi linna üldplaneering ning enne sihtotstarbe muutmist 26.11.2022 oli hinnatava vara sihtotstarve elamu-, äri- ja sotsiaalmaa.</p>

	 <p>Legend:</p> <ul style="list-style-type: none"> ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA POLÜFUNKTSIONAALSE KESKUSE MAA POLÜFUNKTSIONAALSUS LUBATUD KÕRVALFUNKTSIOONINA KORRUSELAMUMAA ESINDUSLIKE POLÜFUNKTSIONAALSETE HOONETE MAA TÖÖSTUSHOONETE MAA VÄIKEELAMUMAA <p>Allikas: Viljandi linna kodulehekülg (Viljandi linna üldplaneeringu kaart 05.2010)</p>
Detailplaneering:	<p>hinnatav vara paikneb kehtiva detailplaneeringuga alal. Detailplaneering nr 1999-046 on kehtestatud 25.02.2000, nimetus: Viljandi linna kvartali nr 174 detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks oli maa-ala jaotamine kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonete projekteerimise aluseks olevad muud tingimused saavutamaks maa-ala parema kasutamise ja korrastamise</p>
Ehitusõigus:	<p>vastavalt kehtivale detailplaneeringule on hinnataval varal järgmine ehitusõigus:</p> <ul style="list-style-type: none"> sihtotstarve – ühiskondlike hoonete maa; krundi pind – ~ 410 m²; kinnisomandi kitsendus – võimaldama 80 m² suuruse maa-ala kasutamist kruntidele Lossi tn 5 ja Pikk tn 15 juurdesõiduks; ehitusala (m²) – 316 m² maksimaalne krundi täisehituse % - 77%; maksimaalne hoonete arv krundil – 1.



KRUNDIAOTUSPLAAN						EHTUSÕIGUS		
KRUNDI NR.	ADDRESS	SIHT-OTS-TARVE	KRUNDI PIND M ²	KINNISOMANDI KITSENDUS	MÄRKUSED	EHTUS-ALA M ²	MAX. KRUNDI TÄISEHTUSE %	MAX. HOONETE ARV KRUNDIL
1	2	3	4	5	6	7	8	9
4	LOSSI 3	Üh	~410 M ²	VÕIMALDAMA 80 M ² SUURUSE MAA-ALA KASUTAMIST KRUNTIDELE LOSSI 5 JA PIKK 15 JÜRDESÕIDUKS	MUNITSEPALISEERIMINE	316 M ²	77%	1

Kehtiva detailplaneering järgne ehitusõigus on väärtuse kuupäeva seisuga valdavas osas realiseeritud ning seni realiseerimata jäänud ehitusõigus ei ole eraldiseisvalt võõrandatav ega oma ka hinnatava vara koosseisus olulist võimalikku lisaväärtust, mille juures hindamisel on lähtutud ainult olemasolevast ehitisest ja hindamisel otseselt võimaliku täiendava ehitusõigusega ei arvestata

Ekspertarvamuse koondandmed

Hinnangu eesmärk:	turuväärtuse hindamine tehingu nõustamiseks (võimaliku müügihinna määramiseks)
Hinnangu kasutaja:	tellija
Väärtuse liik:	turuväärtus ¹
Ülevaatuse kuupäev:	29.11.2023
Väärtuse kuupäev:	29.11.2023
Hindamisaruande kuupäev:	17.01.2024
Tellija:	Viljandi Linnavalitsus
Tellija esindaja:	Asner Kolla (haldusameti kinnisvarahaldur)
Tellimusleping:	elektroonne tellimus 23.11.2023
Algandmed esitanud isik:	Asner Kolla (haldusameti kinnisvarahaldur)
Ülevaatuse ulatus:	ülevaatus hõlmas kinnisasja ülevaatuse tervikuna
Hindamise eeldused:	<ul style="list-style-type: none"> - hinnataval varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene

¹ **Turuväärtus** on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsel alusel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitugevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-11).

Turväärtus:	~ 95 000 € (~ 249 €/m ² taandatuna kinnisasjal asuva endise raamatukogu hoone suletud netopinnale, s.o 381,0 m ²)
Hinnang likviidsusele:	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida ligikaudu 12 kuud, mida võib hinnatava turusegmendi lõikes pidada tavapäraseks
Hindamistulemuste täpsus:	arvestades, et Viljandi linnas on hinnatava varaga analoogse kasutusotstarbega varade turg keskmisest madalama efektiivsusega, on hindamistulemus esitatud tavapärasest madalama täpsusega (±15%)
Käibemaks:	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käesoleval juhul käibemaksu (hinnatava turusegmendi tehingud ei ole käesoleval juhul käibemaksuga maksustatavad)

Kommentaariid

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

Ekspertarvamuse tellija ja hindamistulemuse kasutaja on eksperthinnangust erineva vormi kasutamisega nõus ja on selles kokku leppinud elektroonse tellimuslepingu kujul.

Hinnatava vara turuväärtus on käesoleva ekspertarvamuse raames hinnatud võrdlusmeetodil.

Hindamistulemus

Viljandi maakonnas Viljandi linnas aadressil Lossi tn 3 asuva hoonestatud kinnisasja, registriosa numbriga 3249139, turuväärtus on väärtuse kuupäeval: **95 000 (üheksakümmend viis tuhat) eurot.**

Ekspertarvamuse koostaja	Ekspertarvamuse kinnitanud läbivaataja
<i>/ Allkirjastatud digitaalselt /</i> Egle Miller kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsetunnistus nr 176322 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	<i>/ Allkirjastatud digitaalselt /</i> Mihkel Eliste kutseline vara hindaja, tase 7 kutsetunnistus nr 152083 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast

Endise raamatukogu hoone välivaated





Vaated hinnatava vara kõrval asuvale Lossi tänavale



Vaated hinnatava vara kõrval asuvale Pikale tänavale



Endise raamatukogu hoone sisevaated



Põhikorrus



Põhikorrus



Põhikorrus





Põhikorrus



Põhikorrus



Põhikorrus





Põhikorrus



Põhikorrus



Põhikorrus



Põhikorrus

Vaated katusekorrusele viivale trepile



Katusekorrus



Katusekorrus



Katusekorrus



Katusekorrus





Katusekorrus

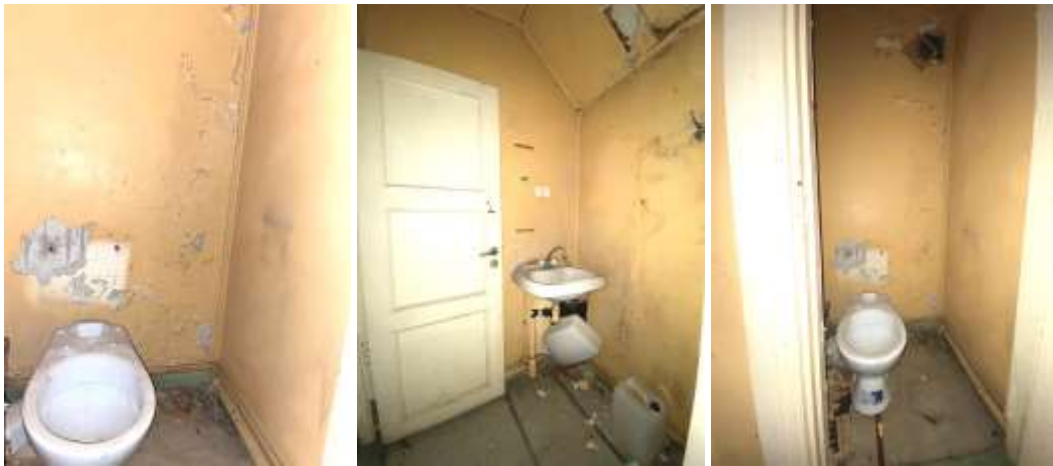


Katusekorrus



Katusekorrus





Katusekorrus



Pööning



Pööning

Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa number	3249139
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märg	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 06.07.2006
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.07.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	89713:004:0006	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 3.	432,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 26.11.2022.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Viljandi linn	4.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.09.2020. 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
1			Kustutatud 3.02.2015 avalduse alusel 19.02.2015. Kohtunikuabi Helle Roosvalt	kehtiv

Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Nimi: Egle Miller

Kuupäev: 11.01.2024 10:32:18

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

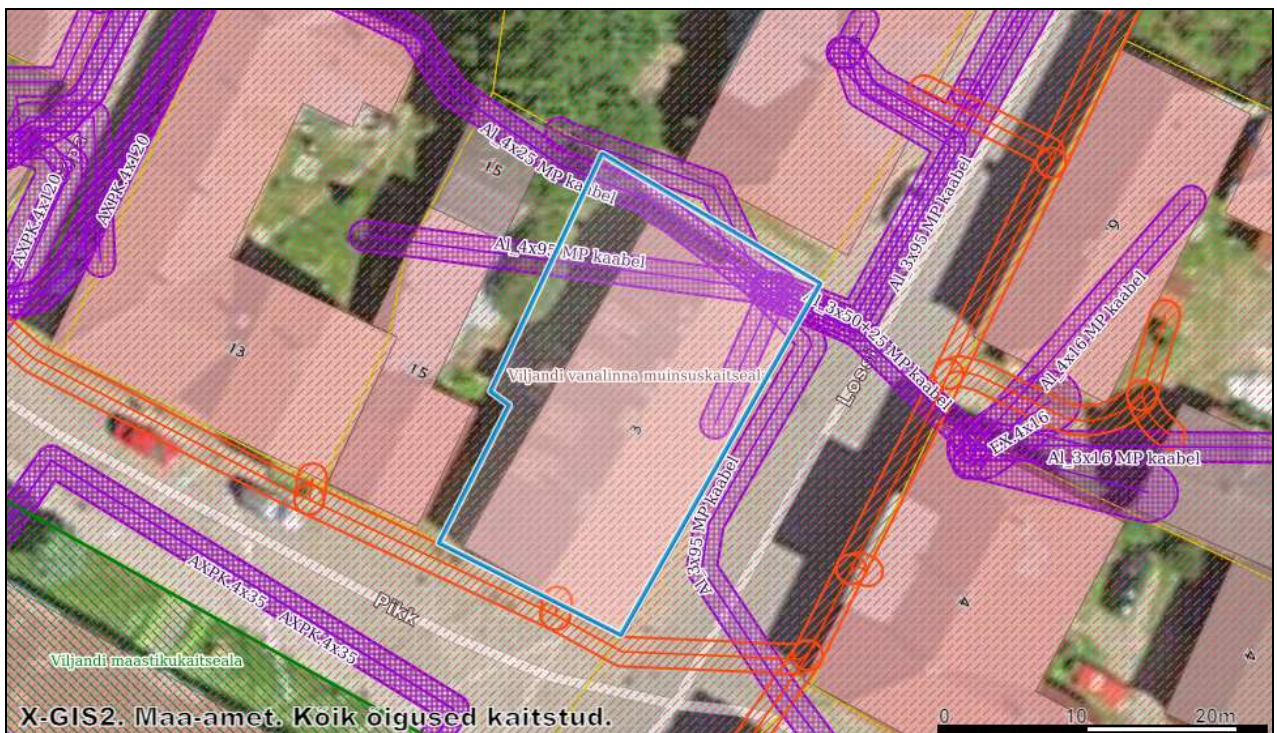
Lisa nr 3 Maa-ameti avaliku teenuse ortofoto, kitsenduste kaart, loetelu ja legend

Katastriüksuse ortofoto






Allikas: Maa-ameti maainfo kaardirakendus

Katastriüksuse kitsenduste kaart













































































Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

Katastriüksuse kitsenduste loetelu

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed		
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Sideehitise kaitsevöönd	1.71
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	432.14
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	86.55

Legend

<p>Keskkonnakaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none">  kaitstav loodusobjekt  nitraaditundlik ala  vääriselupaik  kaitstav loodusobjekt  keskkonnaseirejaam <p>Muud riiklikult olulised objektid</p> <ul style="list-style-type: none">  geoloogilised piirangud  kultuurimälestis  planeeringuala  riigikaitse maa  geodeetiline märk  kultuurimälestis  saasteallikas <p>Veekaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none">  allikas, karst  maaparanduse reg. võrk  sanitaarkaitseala  veehaare  veekogu  eesvool  rannajoon  allikas, karst  sanitaarkaitseala  veehaare 	<p>Tehnorajatised</p> <ul style="list-style-type: none">  alajaam  gaasiehitis  lennuväli  surveehitis  vee- ja kanal. ehitis  talumiskohustusega tehnorajatis  elektriliin  gaasitorustik  raudtee  surveehitis  survetorustik  tee  telekom. liin  vee- ja kanal. torustik  talumiskohustusega tehnorajatis  alajaam  gaasiehitis  surveehitis  telekom. mast  vee- ja kanal. ehitis  talumiskohustusega tehnorajatis <p>Katastrikaart</p> <ul style="list-style-type: none">  registreeritud KÜ  toimikuga seotud LÜ  piiriettepanek  aeguv LÜ <p>Halduspiirid</p> <ul style="list-style-type: none">  Omavalitsus  Maakond  Riigipiir  Eesti-Vene kontrolljoon 	<p>Veekaitse piirangud</p> <ul style="list-style-type: none">  maaparandushoiuala  matmispaiga sanitaarkaitseala  ranna või kalda piirangud  veehaarde piirangud <p>Keskkonnakaitse piirangud</p> <ul style="list-style-type: none">  kaitseobjekti piirangud  kaitsemata põhjaveega ala  metsa kitsendused  paikne saasteallikas  valgala reostuskaitsevöönd <p>Muud maakasutuspiirangud</p> <ul style="list-style-type: none">  geod. märgi kaitsevöönd  geoloogilised piirangud  muinsuskaitse kitsendused  planeeringuala  riigikaitse kitsendused <p>Tehnorajatisest tulenevad piirangud</p> <ul style="list-style-type: none">  elektripaigaldise kaitsevöönd  gaasipaigaldise kaitsevöönd  lennuvälja lähiümbrus  liinirajatis kaitsevöönd  raudtee kaitsevöönd  surveehitis kaitsevöönd  talumiskohustusega ala  tee kaitsevöönd  vee- ja kanal. kaitsevöönd
--	---	---

Lisa nr 4 Riikliku ehitisregistri väljavõtted

EHR kood	Ehitise aadress	Ehitise nimetus	Ehitise seisund	Peamine kasutamise otstarve	Esmase kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind (m ²)
112028120	Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 3	raamatukogu	Olemas	Raamatukogu	1910	305,0

Raamatukogu (EHR kood 112028120)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 3
Ehitisregistri kood	112028120
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	raamatukogu
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	1910
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteiluruumi pind (m ²)	Raamatukogu (12623), 381,0
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteiluruumide pind kokku	381,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m ²)	305,0
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Köetav pind (m ²)	
Suletud netopind (m ²)	381,0
Üldkasutatav pind (m ²)	
Tehnopind (m ²)	
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m ²)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m ³)	1 682,0
Maapealse osa maht (m ³)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis
Välisseina liik	tellis, väikeplok
Välisseina välisviimistluse materjali liik	keraamiline tellis
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	katusekivi

Ehitise tehnilised näitajad

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

Ehitise dokumendid

Dokumendi liik	Dokumendi nr	Seotud ehitis(ed)	Kuupäev	Dokumendi seisund
Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks	2111529/100357002	112028120	28.05.2022	Registreeritud
Ehitusloa taotlus	1911271/02122	112028120	19.02.2019	Lubatud/Teavitatud
Ehitise katastriüksuse teatis	1152123	112028120	25.09.2010	Registreeritud
Ehitise ruumikuju korrastuse teatis Maa-ameti infosüsteemist	M05-0195B0	112028120	25.02.2006	Registreeritud
Ehitise pandi teatis	4013	112028120	08.09.2005	Registreeritud
Hooneregistri ehitise teatis	897/11195(E1)	112028120	31.12.2003	Registreeritud
Hooneregistri vallasasja omanike teatis	897/11195(E1)	112028120	31.12.2003	Registreeritud

Näitab ridu 1-7/7

Ehitise energiamärgised

Ehitisel puuduvad andmed, mida selles alajaotuses näidata.

Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele

1. Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
2. See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
3. Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud.
4. 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.
5. Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
6. Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
7. Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
8. Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
9. Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.
10. See ekspertarvamus erineb EVS 875-4:2015 sätestatud eksperthinnangu vormist. Käesolevas töös puuduvad: turuanalüüs, kasutatud hindamismetoodika kirjeldus ja põhjendus; hinnatava vara kirjeldus, andmete kogumise ja hinnatava vara ülevaatuse ulatus ning hindamistoimingu kirjeldus on ekspertarvamus esitatud eksperthinnangu vormile kehtestatud nõuetest väiksemas mahus.

Ekspertarvamuse koostaja	Ekspertarvamuse kinnitanud läbivaataja
<p data-bbox="201 1451 523 1482"><i>/ Allkirjastatud digitaalselt /</i></p> <p data-bbox="201 1496 328 1527">Egle Miller</p> <p data-bbox="201 1541 711 1572">kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5</p> <p data-bbox="201 1576 504 1608">kutsetunnistus nr 176322</p> <p data-bbox="201 1612 663 1644">Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige</p>	<p data-bbox="839 1451 1161 1482"><i>/ Allkirjastatud digitaalselt /</i></p> <p data-bbox="839 1496 983 1527">Mihkel Eliste</p> <p data-bbox="839 1541 1190 1572">kutseline vara hindaja, tase 7</p> <p data-bbox="839 1576 1142 1608">kutsetunnistus nr 152083</p> <p data-bbox="839 1612 1302 1644">Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige</p>