

## KONSULTATSIOON VARA TURUVÄÄRTUSE HINDAMISEKS

| VARA KOONDANDMED                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hinnatav vara                                       | Hoonestatud kinnistu                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aadress                                             | Viljandi maakond, Mulgi vald, Veelikse küla, Lõhmuse                                                                                                                                                                                                                                 |
| Omanik                                              | Mulgi vald                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Katastritunnus                                      | 48001:001:0502                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                     | <br>Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus                                                                                                                                                    |
| Registriosi nr                                      | 25993050                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Omandivorm                                          | Kinnisasi                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kinnistu pindala ja sihtotstarve                    | 14739 m <sup>2</sup> , elumumaa 100%                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Hooned                                              | Üksikelamu, abihoone                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Elamu üldseisukord ja kirjeldus                     | Hindajale teadaolevalt on hoone remonti vajavas seisukorras, puitmaja, ahiküte (ehitisregistri andmetel), lokaalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem (ehitisregistri andmetel), hoone suletud netopind ehitisregistri andmetel 84 m <sup>2</sup> sh eluruumide pind 84 m <sup>2</sup> . |
| Kõrvalhoone üldseisukord ja kirjeldus               | Hindajale teadaolevalt on hoone remonti vajavas seisukorras, tehnosüsteemid puuduvad (ehitisregistri andmetel), hoone ehitisealune pind ehitisregistri andmetel 76,9 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes | Puuduvad                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Eesmärk                                             | Tehingu nõustamine                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Väärtuse liik                                       | Turuväärtus                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Väärtuse kuupäev                                    | 02.02.2026                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hindamisaruande kuupäev                             | 06.02.2026                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tellijä                                             | Mulgi vald                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hindamise eeldused                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene</li> </ul>                                                                                                                                                                       |
| Hinnang likviidsusele                               | Keskmine, vastavate varade sektoris müügiperiood kuni 9 kuud                                                                                                                                                                                                                         |
| Hindamistulemuse täpsus                             | Keskmisest madalam, ±30%, tulenevalt otseste võrdlustehingute vähesusest ning asjaolust, et <b>hindaja pole teostanud hinnatava vara ülevaatust.</b>                                                                                                                                 |
| Käibemaks                                           | Ei sisaldu ja ei lisandu käibemaks. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.                                                                                                                                                                          |

### KOMMENTAARID

- Hindaja hinnatava vara ülevaatust teostanud ei ole. Juhul kui vara seisukord ei ole selline nagu hindajale edastatud, siis käesolevas dokumendis toodud turuväärtus ei pruugi olla kehtiv.
- Käesolev dokument ei ole sobilik esitamiseks krediitiasutusele ega kohtule.
- Tellija ja hindamistulemuse kasutaja on eksperthinnangust erineva vormi kasutamiseга nõus ja on selles kokku leppinud.

### SARNASTE VARADEGA TEOSTATUD OSTU-MÜÜGITEHINGUD:

Sarnaste varadega (väärtuse kuupäeval) teostatud ostu-müügitehingud:

| Nr | Aadress                            | Tehingu-aeg    | Tehinguhind, € | Elamu snp, m <sup>2</sup> | Kinnistu pindala, m <sup>2</sup> | Kirjeldus                                                                                                                                                 |
|----|------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Viljandi vald<br>Tagamõisa küla    | Detsember 2025 | 32 000         | 95,8                      | 17 608                           | Remonti vajavas seisukorras puitelamu, ahiküte, kõrvalhooned olemas (majandushoone, laut, saun), kinnistul kaks kaevu                                     |
| 2  | Mulgi vald<br>Univere küla         | September 2025 | 33 000         | 107,3                     | 14 112                           | Remonti vajavas seisukorras puitmaja, ahiküte, kõrvalhooned olemas (saun-garaaž, laut-ait-küün, kuur-küün, laut), lokaalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem |
| 3  | Viljandi vald<br>Vanausse küla     | September 2025 | 35 000         | 99                        | 24 680                           | Remonti vajavas seisukorras puitelamu, ahiküte, kõrvalhooned olemas (garaaž, laut, saun, ait, kelder), kinnistul salvkaev                                 |
| 4  | Põhja-Sakala vald<br>Koksvere küla | Juuli 2025     | 17 500         | 101,3                     | 13 090                           | Remonti vajavas seisukorras puitelamu, ahiküte, kõrvalhooned olemas (amortiseerunud ait, kelder ja käimla), kinnistul salvkaev                            |
| 5  | Põhja-Sakala vald<br>Uia küla      | Juuli 2025     | 27 000         | 104,4                     | 10 200                           | Remonti vajavas seisukorras puitmaja, ahiküte (vajavad renoveerimist), lokaalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem, kõrvalhooned olemas (saun/puukuur, laut)  |

### HINDAMISTULEMUS

**23 000 (kakskümmend kolm tuhat) eurot ehk ligikaudu 274 €/m<sup>2</sup> elamu suletud netopinna kohta.**

Hindaja: *allkirjastatud digitaalselt*  
 Lauri Pärnaku  
 Kinnisvara nooremhindaja, tase 5, tunnistus nr 179852  
 Tel: +372 5697 0647

## KINNISTUSREGISTRIOSA VÄLJAVÕTE

Registriosa number 25993050  
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

| Kande Nr. | Katastritunnus | Sihtotstarve ja asukoht                                                                   | Pindala              | Info                                      | Kande kehtivus |
|-----------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|----------------|
| 1         | 48001:001:0502 | Elamumaa 100%, Viljandi maakond, Mulgi vald, Veelikse küla, Lõhmuse. Pindala on ebatäpne. | 14739 m <sup>2</sup> | Maakatastri andmed üle võetud 17.01.2026. | kehtiv         |

### II jagu - OMANIK

| Kande Nr. | Omanik     | Kande alus                                                     | Kande kehtivus |
|-----------|------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| 1         | Mulgi vald | 04.06.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 08.07.2025. | 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: Lahe Kinnisvara Kesk-Eesti OÜ  
 Nimi: Lauri Pärnaku  
 Kuupäev: 02.02.2026 19:59:07  
 Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

## EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

### Ehitise üldinfo

| Näitaja                     | EHR andmed                                           |
|-----------------------------|------------------------------------------------------|
| Ehitise aadress             | Viljandi maakond, Mulgi vald, Veelikse küla, Lõhmuse |
| Ehitisregistri kood         | 120796636                                            |
| Ehitise liik                | Hoone                                                |
| Ehitise seisund             | Olemas                                               |
| Ehitise nimetus             | üksikelamu                                           |
| Omandi liik                 | kinnisasi                                            |
| Kultuuriväärtus             |                                                      |
| Kaitsekategooria            |                                                      |
| Esmase kasutusaasta         |                                                      |
| Esmase kasutuselevõtu aasta | on oletuslik                                         |

### Ehitise kasutamise otstarbed

| Näitaja                                 | EHR andmed                 |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2) | Üksikelamu (11101)<br>84,0 |
| Eluruumide pind kokku                   | 84,0                       |
| Mitteeluruumide pind kokku              | 0,0                        |

### Ehitise mõõtmised

| Näitaja                       | EHR andmed |
|-------------------------------|------------|
| Ehitisealune pind (m2)        | 90,0       |
| Maapealse osa alune pind (m2) | 90,0       |
| Kõetav pind (m2)              | 84,0       |
| Suletud netopind (m2)         | 84,0       |
| Üldkasutatav pind (m2)        | 0,0        |
| Tehnopind (m2)                | 0,0        |
| Maapealsete korruste arv      | 1          |
| Maa-aluste korruste arv       | 0          |
| Kõrgus (m)                    | 5,0        |
| Absoluutne kõrgus (m)         | 80,0       |
| Pikkus (m)                    | 10,0       |
| Laius (m)                     | 9,0        |
| Sügavus (m)                   | 0,0        |
| Maht (m3)                     | 450,0      |
| Maapealse osa maht (m3)       | 450,0      |

### Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

| Näitaja                                                 | EHR andmed                                   |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Vundamendi liik                                         | madalvundament                               |
| Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik | puit                                         |
| Välisseina liik                                         | palk                                         |
| Välisseina välisviimistluse materjali liik              | puit (palk)                                  |
| Vahelagede kandva osa materjali liik                    | puit                                         |
| Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik         | puit                                         |
| Katusekatte materjali liik                              | plaatmaterjal (seal hulgas tsementkiudplaat) |

#### Ehitise tehnilised näitajad

| Näitaja               | EHR andmed                                              |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| Elektrisüsteemi liik  | võrk                                                    |
| Veevarustuse liik     | lokaalne, salvkaev                                      |
| Kanalistasiooni liik  | lokaalne, mahuti                                        |
| Soojusallika liik     | ahi, kamin, pliit                                       |
| Energiaallika liik    | tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt) |
| Ventilatsiooni liik   | loomulik ventilatsioon                                  |
| Jahutussüsteemi liik  |                                                         |
| Võrgu- või mahutigaas |                                                         |
| Liftide arv           | 0                                                       |

#### Ehitise osad

| Osa nr       | Näitaja                         | EHR andmed                                              |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------|
|              | Ehitise osa tüüp                | Eluruum                                                 |
|              | Sissepääsu korrus               | 1                                                       |
|              | Ehitise kuju, kus hooneosa asub | 1: Abihoone                                             |
|              | Hooneosa aadress                | Viljandi maakond, Mulgi vald, Veelikse küla, Lõhmuse    |
|              | Ehitise osa pind (m2)           | 84,0                                                    |
|              | Kõetav pind (m2)                | 84,0                                                    |
|              | Rõdude ja lodžade pind (m2)     |                                                         |
|              | Tubade arv                      | 2                                                       |
|              | Köökide arv                     | 1                                                       |
|              | Avatud köökide arv              |                                                         |
|              | Tualettruumi liik               | kuivkäimla                                              |
|              | Pesemisvõimaluse liik           | pesemisvõimalus hoones või kinnistul                    |
|              | Gaasipaigaldis                  | puudub                                                  |
|              | Soojusallika liik               | ahi, kamin, pliit                                       |
|              | Energiaallika liik              | tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt) |
| <b>Kokku</b> |                                 |                                                         |
|              | Kokku eluruume, pind (m2)       | 1, 84,0                                                 |
|              | Kokku mitteiluruume, pind (m2)  | 0, 0,0                                                  |
|              | Ehitise osade pind kokku (m2)   | 84,0                                                    |
|              | Kõetav pind (m2)                | 84,0                                                    |
|              | Rõdude ja lodžade pind (m2)     | 0,0                                                     |
|              | Tubade arv                      | 2                                                       |
|              | Köökide arv                     | 1                                                       |
|              | Avatud köökide arv              | 0                                                       |