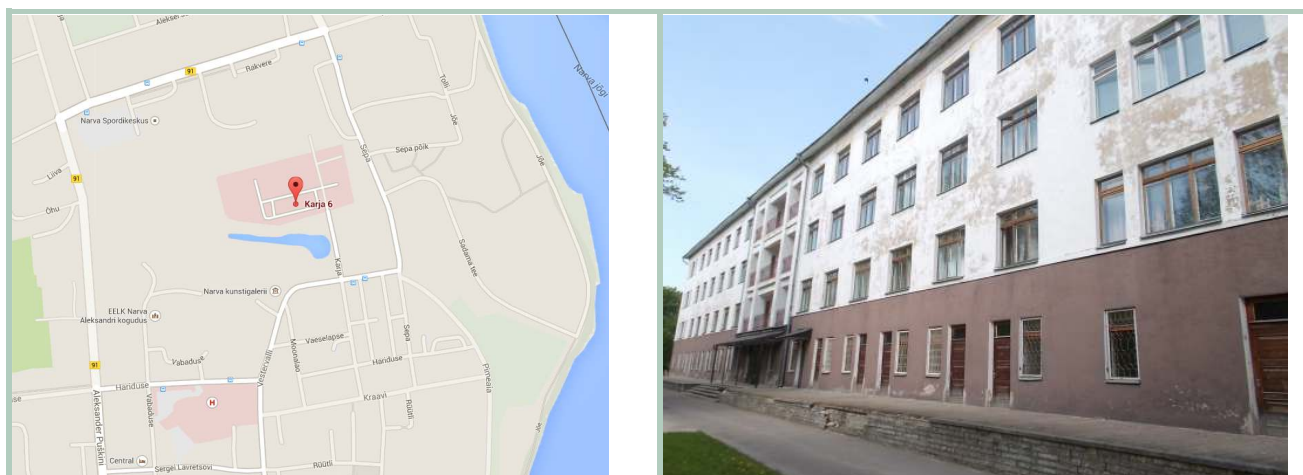


Ekspert hinnang nr 349938

Hindamisaruande kuupäev 26.05.2014

Tellija	SA Narva Haigla, reg nr 90003217
Hinnatav vara	Haiglaga hoonestatud kinnistu registriosa nr 2835909
Aadress	Karja tn 6, Narva linn, Ida-Viru maakond
Väärtuse liik	Turuväärtus
Turuväärtus	248 000 (kakssada nelikümmend kaheksa tuhat) eurot
Väärtuse kuupäev	19.05.2014
Eesmärk	Käesolev ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks kliendile konsulteerimiseks müügi alghinna määramisel.
Seos	Kinnitame, et AS Pindi Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.



Rene Zorin

Hindaja
Tel +372 58 150 350
rene.zorin@pindi.ee

Eero Olander

Kutseline hindaja
Vara hindaja V VH081209
Kutsetunnistuse nr 046608
Maa-ameti litsents 061 MA-mh
eero.olander@pindi.ee

Sisukord

1	Hindamise alused	3
2	Hindamisel kasutatavad mõisted	3
3	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused	3
4	Hindamise lähteandmed	4
5	Vara üldiseloomustus.....	4
5.1	Õiguslik määratlus. Kinnistusregistriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangule.....	4
5.2	Asukoha iseloomustus ja keskkond	5
5.3	Krundi iseloomustus	6
5.4	Hoone iseloomustus.....	7
5.4.1	Ehitustehnilised näitajad	7
5.4.2	Konstruksioonid.....	8
5.4.3	Sisustus ja siseviimistlus	9
5.5	Tehnosüsteemid.....	9
6	Vara kvaliteediklass vastavalt EVS 875-10	9
7	Hindamine	10
7.1	Turuanalüüs	10
7.2	Parim kasutus.....	13
7.3	Meetodi valik	13
7.4	Hindamine võrdlusmeetodil.....	14
	Vastavuskinnitus Eesti standardi EVS 875 "Vara hindamine" nõuetele	18
	Fotod ja lisad	19

1 Hindamise alused

1.1 Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875

1.2 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

1.3 Eesti Vabariigi seadusandlus

2 Hindamisel kasutatavad mõisted

2.1 Turuväärtus (Market Value) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875:3)

2.2 *Parim* kasutus (*Highest and best use*) 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)

2.3 Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal on allkirjastatud hindamisaruanne. (EVS 875:1)

2.4 Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)

2.5 Ülevaatus kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatus kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale.

3 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

3.1 Hindajale esitatud andmed ja dokumentatsioon on tõesed

3.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.

3.3 Käesolevat 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 käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.

3.4 Käesolev eksperthinnang on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool 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.

3.5 Ehitise, rajatise ja tehnosüsteemide juures ei ole hindaja poolt teostatud põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitise, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.

3.6 Hindajat ei ole informeeritud mingi loodusliku ega keemilise päritoluga saastatuse, mille mõju hindamisobjektile või naaberobjektile võiks mõjutada hinnatavat väärtust, olemasolust. Juhul, kui hindamisjärgselt ilmneb, et hinnatava objekti või selle läheduses asuv maa on saastatud või et hindamisobjekti on kasutatud või kasutatakse viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

3.7 Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust ei eksisteeri või et saastekõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole informeeritud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saasteainete või ohtlike ainete olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hindamisobjektil ja naaberobjektidel teostatud ning teostatavat tegevust eesmärgiga teha kindlaks, kas nimetatud kasutused või nende objektide maa võiks olla või on olnud hinnatava objekti suhtes saastav. Hindaja ei pea omama saasteainete avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saasteaine olemasolu eest. Juhul, kui hindamisjärgselt ilmneb, et hindamisobjektil või naabruses eksisteerib saastaineid või –allikaid või et hindamisobjekti on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

3.8 Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid toksiliste või ohtlike ainete olemasolu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et varal ei ole mingeid toksilisi, ohtlikke ega kahjulikke aineid. Igasugune selliste ainete olemasolu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada.

4 Hindamise lähteandmed

Tellijä	SA Narva Haigla, reg nr 90003217
Hindaja	Rene Zorin AS Pindi Kinnisvara Address: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Tellimus on esitatud kirjalikult juhatuse liige Olev Silland poolt.
Ülevaatuse kuupäev	19.05.2014
Ülevaatuse ulatus	Teostatud on krundi ülevaatus, hoonete väline ja sisemine ülevaatus.
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid. Kaetud tööde osas on lähtutud omaniku esindaja Svetlana Melnikova ja Olga Togatova suulistest ütlustest. Hindaja ei täheldanud niiskuskahjustusi ega vajumisdeformatsioone.
Ülevaatusel osalesid	Omaniku esindaja Svetlana Melnikova, Pindi Kinnisvara hindaja Rene Zorin.
Andmed esitas	Tellijä esindaja Svetlana Melnikova
Andmeallikad	Kinnistusregistriosa väljavõte (23.05.2014) Päring Ehitisregistrist www.ehr.ee (25.05.2014) Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee (25.05.2014) AS Pindi Kinnisvara tehingute andmebaas Omaniku esindaja esitatud andmed Narva linna üldplaneering (www.narvaplan.ee)

5 Vara üldiseloostus

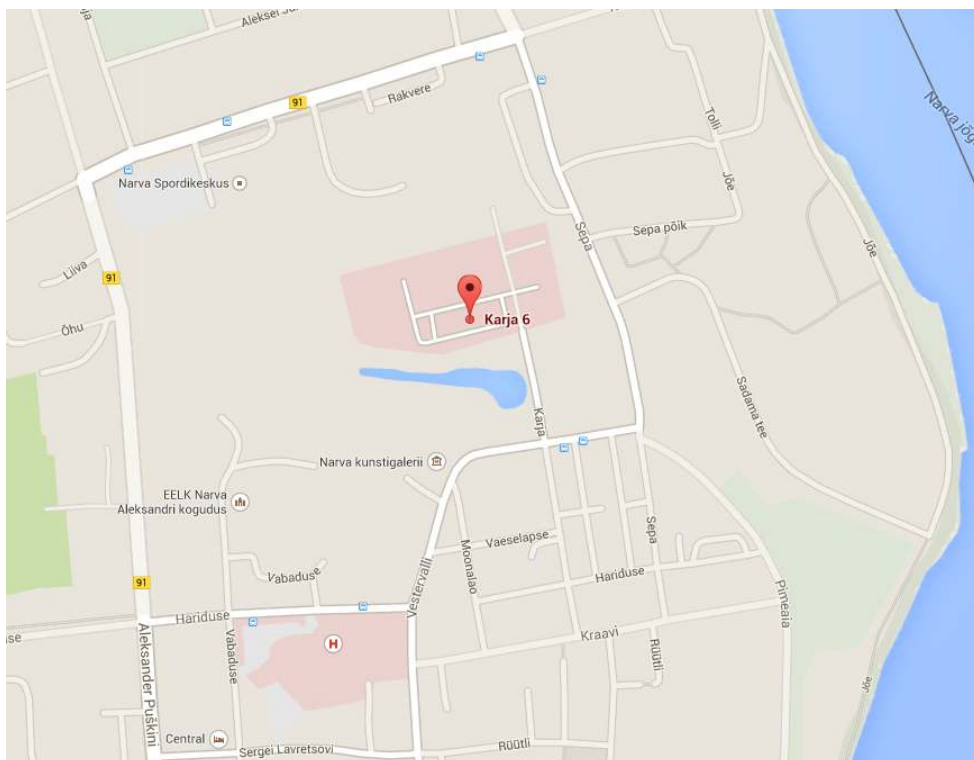
5.1 Õiguslik määratlus. Kinnistusregistriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangule

Asjaõiguslik staatus	Kinnistu
----------------------	----------

Reg osa nr	2835909
Katastritunnus	51101:003:0053
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Aadress	Karja tn 6, Narva linn, Ida-Viru maakond
Vara liik	Töökojaga hoonestatud kinnistu
Omanik	SA Narva Haigla, reg nr 90003217
Muud kanded	Puuduvad
Koormatiseid ja kitsendused	Koormatiste ja kitsenduste kohta kinnistusregistri väljavõttel kanded puuduvad.
Hüpoteegid	Hüpoteekide kohta kinnistusregistri väljavõttel kanded puuduvad.
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistusraamatusse mittekantud õigused ja kohtustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.
Kvaliteediklass juhtimine	Kvaliteediklassi koondhinne vastavalt EVS 875-10 vara juhtimise alusel on B.

5.2 Asukoha iseloomustus ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt	Hinnatav vara asub Narva linnas Vanalinna linnaosa piirkonnas. Asukoht on piirkonna siseselt rahuldav. Kaugus Narva kesklinnast on ca 2 km.
----------------------------	---



Piirkonna hoonestus	Lähiümbruses paiknevad korterelamud, ühiskondlikud hooned (varjupaik, kopsuhaigla, vaimuhaigla).
Piirkonnas osutatavad teenused	Kool ja lasteaed jäävad hinnatavast varast ca 1 km raadiusesse. Kauplused ja teenindusettevõtted asuvad ca 2 km raadiuses.
Haljastus ja heakord	Heakord on rahuldav.
Veekogud	Vara läheduses (ca 1 km) asub Narva jõgi ja sadam.
Õhu saastatus ja müra	Müra ja õhu saastatuse tase on keskmised. Vara läheduses ei paikne raudteed.
Juurdepääs	Kõvakattega teelt.
Mööduv liiklusvool ja nähtavus	Kinnistu asub sisekvartalis kuid on nähtav tänavalt.
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Läheduses ei ole rattateid. Avalikud puhkealad on rahuldavas seisukorras.
Parkimine	Head parkimisvõimalused krundil või selle vahetus läheduses – sobilikku parkimispaika on üldjuhul võimalik leida ka kinnistu läheduses.

5.3 Krundi iseloomustus

Katastritunnus	51101:003:0053
----------------	----------------



Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Maatüki suurus	10654 m ²

Hinnatsoon	H0511002
Maatüki kuju ja reljeef	Krunt on korrapärase kuju ja tasase pinnareljeefiga. Krunt piirneb sarnaste kruntidega ja juurdepääsuteega.
Maatüki haljastus ja heakord	Haljastus (looduslik) on vähene, rahuldaval tasemel.
Piirded	Lõuna suunal metall-betoonpiire, mujal piirded puuduvad.
Üldplaneering	Kehtestatud Narva linna üldplaneering (24.01.2013 määrus nr 3). Kehtestatud Narva linna vanalinna linnaosa osa üldplaneering (22.11.2012 otsus nr 132). Vara praegune sihtotstarve ja ehitusmaht vastavad kehtivale üldplaneeringule (üldplaneeringu kohaselt on maakasutuseks määratud üldkasutatavate hoonete maa).
Detailplaneering	Info täiendava ehitusõiguse kohta puudub. Vara praegune sihtotstarve ja ehitusmaht vastavad kehtivale üldplaneeringule. Hindajale teadaolevalt ei ole alale koostatud ega algatatud ühtegi detailplaneeringut.
Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele	Puuduvad.
Kvaliteediklass asukoht	Kvaliteediklassi koondhinne vastavalt EVS 875-10 asukoha ja krundi alusel on B.

5.4 Hoone iseloomustus

5.4.1 Ehitustehnilised näitajad



EHR kood	118010220
Hoone tüüp	Haigla

Hoone nimetus	Haigla
Ehitus- ja kasutusluba	Ehitisregistri andmetel on hoone kasutusel.
Ehitusaasta	1961.
Renoveerimine ja rekonstrueerimine	1993.aastal.
Valmidusaste	100%
Maksimaalne korruselisus	4, lisaks keldrikorrus (Ehitisregister)
Ehitisealne pind	1091 m ² (Ehitisregister)
Kubatuur, ruumide kõrgus	19054 m ³ (Ehitisregister)
Suletud netopind (SNP)	3898,7 m ² (Ehitisregister)
Kasulik pind	3898,7 m ² (Ehitisregister)
Arhitektuuriline lahendus	Viilkatusega korrapärase kujuga tellishoone.
Hoone funktsionaalsus	Hoone oli kasutuses haiglana. Pinnakasutuse efektiivsus on kõrge, ruumiplaneeringulahendus on ratsionaalne. Viimastel aastatel on hoone olnud kasutuses vaid osaliselt. Hoone on neljakorruseline lisaks keldrikorrus, mille pind kuulub netopinna sisse. Hoone on koridorisüsteemiga, mille otstes ja keskosas asuvad trepikojad. Hoones on valdavalt poksisüsteem – haiglapalatid, abiruumid, protseduuriruumid, san.ruumid, kabinetid.

5.4.2 Konstruktsioonid

Vundament	Madalvundament
Kandekontstruktsioon	Tellis, väikeplokk
Vahe ja katuslaed	R/betoon
Välisseinad, välisviimistlus	Lihtkrohv
Siseseinad	Tellis, väikeplokk
Trepid	R/betoon trepid
Lift	3 lifti.
Katusekate	Plekk (vahetatud enam kui 10 aastat tagasi)
Avatäited	Metalluksed.
Konstruktsioonide seisukord	Hoone konstruktsioonide seisukord on rahuldav
Välisviimistluse seisukord	Hoone välisviimistluse seisukord on rahuldav.
Energiamärgis	Ehitisregistri andmetel puudub hoonel kaalutud energiaerikasutuse klass.
Kvaliteediklass hoone	Kvaliteediklass vastavalt EVS 875-10 ehitise kvaliteedi alusel on C

5.4.3 Sisustus ja siseviimistlus

Põrandakatted	Valdavalt põrandaplaadid, betoon, PVC kate
Seinakatted	Valdavalt värvitud, kohati seinaplaadid
Laed	Valdavalt värvitud
Siseuksed	Puit- ja metalluksed
Kohtkindel sisustus	Puudub
Pesemisvõimalused	Duširuumid igal korrusel
Tualettruumid	Rahuldavas seisukorras igal korrusel
Ruumide seisukord	Ruumide seisukord on rahuldav, kohati halb. Viimistluse parendustööd teostatud 1993.aastal. Ca 2008. Aastal vahetatud hoones kogus tuletõrjesignalisatsioon, uuendatud maja tehnosüsteeme (juhtmestik, torustik)

5.5 Tehnosüsteemid

Külmaveevarustus	Tsentraalne
Soojaveevarustus	Tsentraalne
Kanaliseatsioon	Tsentraalne.
Gaasivarustus	Puudub.
Elektrivarustus	220/380 V
Küttesüsteem	Kaugküte, soojussõlm
Ventilatsioon	Sundventilatsioon, ehitusaegne, toimiv.
Jahutus	Puudub
Sidevarustus	Telefoniühendus
Signalisatsioon	Valve ja tuletõrjesignalisatsioon ühendatud teenusepakkujaga.
Tehnosüsteemide seisukord	Hindajal puuduvad täpsed andmed tehnovõrkude ja küttesüsteemi seisukorra kohta.

6 Vara kvaliteediklass vastavalt EVS 875-10

Parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil jagatakse kinnisvara kvaliteediklassidesse. Kvaliteediklass näitab vara konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitusmaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavused, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustavad kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootust nende näitajate osas. Kinnisvara kvaliteediklassi määramisel on aluseks selle tulupotentsiaal, arvestades kestlikkust, st iga teguri hindamisel tuleb silmas pidada kestliku arengu ja säästva kasutuse põhimõtteid. Tulupotentsiaali hinnatakse järgmiste tunnuste alusel: asukoht, hoone ja kinnisvara juhtimine.

Kvaliteediklasse on kolm: A, B ja C, millest A on kõrgeim ning C madalaim.

Kvaliteediklassi hindamisel antakse hinnang eraldi igale tunnusele nimetatud kolmepallilises süsteemis ja kinnisvara koondhinnang saadakse kolme tunnuse hindamise tulemusena. Käesolevas eksperthinnangus toimub kvaliteediklasside tunnuste hindamine kvalitatiivsel meetodil. Tunnuse koondhinnang saadakse summaarse kaalutletud hinnanguna üksikute mõjutegurite valdavate hinnangutulemuste alusel, arvestades nende mõju vaja väärtusele. Kaalutletud koondhinnang tugineb eksperdi kogemustele, teadmistele ja loogilistele argumentidele, mitte niivõrd matemaatilisele arvutusele.

Hinnatava vara kvaliteediklass on:

Asukoht (A, B, C)	B
Hoone (A, B, C)	B
Kinnisvara juhtimine (A, B, C)	C

Vara kvaliteedi koondhinne on B B C

7 Hindamine

7.1 Turuanalüüs

Makromajanduse ülevaade (Eesti Pank, 23.04.2014)

Eesti finantsstabiilsust ohustavad väliskeskkonna riskid on kasvanud

Eesti finantssektori toimimist ohustavad riskid on väikesed, kuid seda mõjutav väliskeskkond on habras. Majanduskasvu taastumisest hoolimata iseloomustab euroala pangandussektorit endiselt suhteliselt kõrge probleemsete laenude tase ja madal kasumlikkus. Enne Euroopa Keskpanga juures ühtse pangandusjärelvalve sisseseadmist viiakse euroalal läbi suuremate pankade varade põhjalik hindamine. See loob eelduse, et taastuks investorite usaldus euroala pankade suhtes ning majanduse elavdamiseks vajalik laenugevus. Uueks ohuks on Ukraina sündmuste tõttu suurenenud geopoliitilised riskid, mille mõju Eesti majandusele ja finantsstabiilsusele sõltub riski realiseerumise viisist. Eesti finantssektori otsene seos Ukraina ja Venemaaga on siiski väike ning vahetu süsteemne risk on seega piiratud.

Eesti majanduskasv tugines 2013. aastal majapidamiste tarbimise kasvu põhinevale sisenõudlusele.

Seda toetas tööpuuduse vähenemine ning sissetulekute kiire kasv. Euroopa majanduskasvu tugevnedes on oodata eksportiva sektori panuse suurenemist. Ettevõtete rahalised vahendid ega pankade laenupoliitika ei piira investeeringute rahastamist, mistõttu oleneb Eesti majanduskasvu kiirenemine kindlustunde ja välisnõudluse taastumisest. Euroopa majanduse elavnemisest kasu saamiseks on oluline, et viimaste aastate jooksul kasvanud palgasurve ei piiraks ettevõtete konkurentsivõimet eksporditurgudel.

Väliskeskkonna võimalik halvenemine on risk, mis kärbib Eesti majanduskasvu väljavaadet ning halvendaks pankade laenukvaliteeti.

Lisaks euroala majanduskasvu taastamise riskidele on Ukraina sündmuste tõttu suurenenud poliitiline ebakindlus ning seetõttu ka määramatus kaubanduspartnerite majandusarengu suhtes. Ebakindlus tuleviku pärast võib lisaks vahetule piiriülele mõjule kahandada majanduskasvu väljavaadet, kuna investimisprojektid võidakse ootele panna ja tarbimist piirata. Juhul kui Eesti majandust tabaks 1998. aasta Vene kriisi või 2008. aasta üleilmse finantskriisi taoline šokk, siis tooks see kaasa probleemsete laenude suurenemise. Tänu majapidamiste ja ettevõtete kasvanud finantspuhvritele

oleks selle mõju siiski palju väiksem. Lisaks sellele on pankade kapitalipuhvrid praegu märksa suuremad ning selliste riskidega paremaks toimetulekuks plaanib Eesti Pank kehtestada 2% süsteemse riski kapitalipuhvri.

Endiselt on oht, et riskihinnangud Põhjamaade majanduse ja pankade suhtes võivad halveneda, mis suurendab emapangagruppide rahastamis- ja likviidsusriske. Põhjamaade pangagrupid moodustavad Eesti pangandusturust üle 90% ja Rootsi pangagrupid ligi 80%. Rootsi eluaseme hindade ja majapidamiste laenumahu kasvu jätkumine on suurendanud finantsstabiilsuse riske, kuivõrd Rootsi pangad rahastavad laenamist osaliselt finantsturgudel kaostatud vahenditega. Riskide maandamiseks on Rootsis astunud samme pankade kapitali- ja likviidsuspuhvrte tugevdamiseks, sealjuures peetakse vajalikuks tasakaalustada pankade rahastamisstruktuuri. Kuigi Rootsi keskpank ja järelevalveasutus on märkinud vajadust majapidamiste laenukasvu piiravate ja laenukoormust vähendavate muudatuste järele, ei pruugi nende võimalik mõju olla piisav. Selle riski võimalikku mõju Eesti finantssektorile vähendab mõnevõrra asjaolu, et Eestis tegutsevad kommertspangad rahastavad end peamiselt kohalikest hoiustest.

Eesti kinnisvara hindade kiire kasv võib kaasa tuua majapidamiste ja ettevõtete riskantsema käitumise laenuvõtmisel ning põhjustada riskide kuhjumist finantsüsteemis. Korteritehingute hinnad tõusid 2013. aasta lõpus üle 20% ning kiire kasv on sellel aastal jätkunud. Eluasemeturu aktiivsuse suurenemist selgitavad osaliselt majapidamiste kindlustunde ja tööturu olukorra paranemine ning sissetulekute kasv. Madalate intressimäärade keskkonnas võimendub oht, et kinnisvara hindade senine kiire tõus tekitab majapidamistes liiga optimistlikke ootusi kasvu jätkumise suhtes. Finantsstabiilsuse riske vähendab asjaolu, et majapidamised on soetanud kinnisvara möödunud kinnisvarabuumiga võrreldes märksa rohkem omavahenditest ning pangalaenude osa on olnud väiksem. Seni kuni pankade laenustandardid ei leevene ja laenukasv jääb mõõdukaks, ei põhjusta kinnisvara hindade kiire kasv suurt riski finantsstabiilsusele. Endiselt on oluline, et pangad hindaks vastutustundlikult laenuvõtja maksevõimet ja nõuaks neilt piisava omafinantseeringu kasutamist. Eesti Pank on valmis vajaduse korral kehtestama laenuitingimusi karmistavaid nõudeid.

ÄRIOTSTARBELINE KINNISVARA

Narva ja lähiümbruse büroo- ja kaubanduspinnad:

Üldine sarnaste büroo- ja kaubandusruumide üüriturg näitab, et otsitakse ruume valdavalt kesklinna piirkonnas või selle lähedal. Samuti on Narva linnas näha, et suuremates büroohoonetes ja kaubanduskeskustes on stabiilne vakantsus just bürooruumide osas, mis on tingitud kõrgest hinnast (kesklinna puhul kuni ca 10-15 eurot/ m²) ja/või kaugusest (kesklinnast eemal objektide puhul). Kaubanduspindade osas keskustes ületab nõudlus pakkumise, seda ka hinnatasemel 15-30 eur/m².

Välja on kujunenud ka turg, kus ostetakse ning rekonstrueeritakse 1.korruse korterid (sellistes kohtades on keskmine üürhind kuni 10 eurot/ m² kohta) kuid selliste objektide turg on väga piiratud. Üürnike käitumist mõjutavad ka sellised tegurid nagu parkimiskohad, üldkasutatavad tarbed nagu nt koopiakeskused, konditsioneerid vms. Üürileandjale jääb aga oluliseks madal kuid stabiilne tulu.

Hetkel on pakkumises pinnad Narvas Kerese ja Fama keskustes, kus üürihinnad bürooruumide puhul küündivad kuni 8 eur/m² ja kohati ka üle selle. Pähklimäe magalarajooni Megamarketi kaubanduskeskuses on pakkumises kaubanduspinnad hinnatasemel ca 6.- eurot, millele lisandub käibemaks ja kommunaalkulud.

Narva ja lähiümbruse lao- ja tootmispinnad:

Viimastel aastatel on lao- ja tootmispindade nõudlus Narvas oluliselt langenud. Samas on tugevalt kasvanud ka pakkumine. Eelkõige on pakkumisel suundmüükide erinevad tootmiskompleksid. Tehinguid nendega ei toimunud, sest hinnatase oli kõrge.

Ida-Viru maakonnas ja Narva linnas kokku on 2011.a. algusest alates teostatud 50 tootmismaa ja 29 ärimaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistu võõrandamistehingut.

Hinnavaheemikud piirkondade lõikes (EUR/m²)

Piirkond	Vanad	Renoveeritud	Uued	Prognoos
Äärelinn	30 - 70	150 - 200	pole	→

Hea asukohaga ja optimaalse netopinnaga (500 – 1000 m²) lihtsamatele nõuetele vastavate hoonete turuhinnad jäävad vahemikku 75 - 300 EUR/m² hoone netopinna arvestuses. Suuremate hoonete puhul võivad ruutmeetrihinnad olla ka madalamad. Keskmistele nõuetele vastavate tootmis- ja laohoonete turuhinnad võivad ulatuda kuni ehitusmaksumusega võrreldava tasemeni.

Üürihindade vahemikud piirkondade lõikes

Piirkond	Vanad	Renoveeritud	Uued	Prognoos
Äärelinn	0 - 3	3 - 5	pole	→

Prognoos:

- Vanemate pindade pakkumine püsib suur, seda eelkõige tänu Kreenholmi pindade vabanemisele ning suundmüügile suunatud objektidele.
- Üürihinnad püsivad stabiilsed.
- Endiselt püsib kaasaegsete tootmispindade defitsiit.

Narva ja lähiümbruse äri- ja tootmiskrundid:

Ärimaa kruntide tehinguid aastal 2009 oli 6, 2010. ja 2011. aastal - 2, 2012. aastal - 2, 2013.aastal - 9. Tähele on turu elavnemist.

Peamiselt müüakse vanema hoonestusega ärikrunte ning tehingute hinnatase on äriiselt perspektiivsetel kruntidel olnud kuni 20 EUR/ m². Kõrgeim hinnatase on Tallinna mnt äärsetel kruntidel.

Lao-tootmisobjektide arenduskruntide pakkumine tehnoпаркides puudub. Samas on võimalik tootmispirkondades vabu krunte leida, kus tuleb olemasolev amortiseerunud hoonestus lammutada.

Tehinguid hoonestamata tootmismaaga on toimunud 5.

Nõudlus püsib endiselt kinnistute osas, mille pindala ulatub vahemiku 5 000 – 10 000, kohati kuni 15 000 m².

Tootmisotstarbeline kinnisvara Ida-Viru maakonna väiksemates keskustes:

Tootmispirkondadeks on välja kujunenud suuremad keskused, nt Narva linna tööstuspiirkond, Sillamäe vabamajandustsoon, Jõhvi ja Kohtla-Järve tööstuspiirkond.

Väiksemateks tootmispirkondadeks võib pidada Vaivara valda, Sonda ja Maidla valda, Kiviõli ja Püssi linna, Peipsiäärne kant, Voka. Need on need alad, kus on küll üksikud, kuid valla tähenduses olulised tootmised.

Nimetatud piirkondades pole täpsed hinnatrendid välja kujunenud tulenevalt vähesest pakkumistest ja arengutegevusest.

Üksikud tootmisettevõtted toimetavad valdavalt omaette. Maidla, Sonda, Kiviõli on tuntud kui kaevandus ja energeetika alal. Peipsiäärne piirkond – kui puidu- ja metallitoomisega /-töötlemisega seotud alad.

Sarnaste väikeste piirkondade objektide ostu-müügihindad on valdavalt kokkuleppelised kuid sarnanevad suuremate keskuste omadega (tootmispindade puhul 100 kuni 120 EUR/m²) kuna hoonete jääk(asendus)maksumused on valdavalt sarnased.

Aastas toimuvad üksikud tehingud. Sarnaste tootmiskomplekside pakkumised käesoleval ajal puuduvad.

7.2 Parim kasutus

Piirkonnal detailplaneering puudub. Olemasolev sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Sihtotsarve on jäänud selliseks vastavalt senisele kasutusele (haigla). Hindaja hinnangul ei ole mõistlik kinnistule algatada detailplaneeringut, sest ehitusõiguse suurendamine läbi detailplaneeringu on hindaja hinnangul ebaotstarbekas. Hindaja hinnangul tuleks sihtotsarvet ja võimaliku mahtu muuta läbi ehitusloa (kui see osutub vajalikuks).

Vastavalt maakatastriseadusele paragrahvile 18, lõige 4 saab sihtotstarvet muuta järgmiselt:

“Ehitise või selle osa kasutamise otstarbe muutmisel, kui see ei too kaasa ehitamist, määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe või sihtotstarbed ehitusseaduse kohases ehitise kasutusloas nimetatud ehitise või selle osa kasutamise otstarbe või otstarvete alusel”.

Alternatiivseks kasutuseks võib lugeda ka kasutust büroona, korterelamuna või majutusasutusena (nt vanadekoduna, hostel, ühiselamu).

Hoone konstruktsioonid võimaldavad hoone ruumilahendust muuta vastavalt vajadusele. Samas tuleb ära märkida, et sellise tüübi ja suuruse maja rakendus on täna ebaselge, kuna pole selge tänane ostjaskond ning tulevane rakendus. Suure tõenäosusega täna hinnatava hoone rakendus turul puudub kuna lammutuskulud on suured ja hoone säilitamiskulud kõrged, seetõttu on ka hindamistulemuse täpsusklass keskmisest madalam.

7.3 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul tõenäoliselt kaubeldakse.

Kulupõhine käsitus (Cost Approach) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumise arvessevõtmise kaudu.

Tulumeetod (Income Approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Tulumeetodi aluseks on põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach) ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnaste müüdud varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdud varade hindu ja 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 kõik võrdlemisel aluseks olevad müügittehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile.

Käesolevas ekperthinnangus on turuväärtuse leidmiseks erinevate hindamismeetodite hulgast valitud võrdlusmeetod. Seda seetõttu, et sarnaste varade võrdlustehingud on kättesaadavad ning sarnaste varade

ostjaskonnaks on isikud, kes ostavad omakasutusse eemärgiga tegevust laiendada (admin.hoone, hostel)
Võrdlusmeetod on sobilik selliste varade hindamisel, mida omanik kasutab ise.

7.4 Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlusinformatsioonina on analüüsitud AS Pindi Kinnisvara andmebaasi tehinguid. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes, väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Hinnatava vara positiivsed tegurid

Hea juurdepääs kinnistuni

Kinnistu on varustatud vajalike tehnovõrkudega

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

Hoone vajab remonti

Asukoht sisekvartali

Ebasoodne ümbruskond

Valik võrreldavaid tehinguid:

Jrk	Asukoht	Aadress	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Hooned	SNP, m ²	€/m ² SNP arvestuses
1	Vanalinn/ Kesklinn	Vabaduse tn, Narva linn	03.2014	135 100	3 hoonet, politseihoone, kaks garaaži, nõukogudeaegne ehitus, riigikaitsemaa	3403	40
2	Kulgu	Tiigi tn, Narva linn	08.2012	395 000	5 hoonet, piirivalvekordon koos abihoonetega, nõukogudeaegne hoonestus, riigikaitsemaa	6621	60
3	Järve	Lai tn, Kohtla-Järve	08.2012	232 000	3 hoonet, kool/ühiselamu koos abihoonetega, nõukogudeaegne hoonestus, riigikaitsemaa	6673	35
4	Soldino	Tiimanni tn, Narva linn	04.2013	210 000	1 administratiivhoone, nõukogudeaegne ehitus, ärimaa	3435	61
5	Kesklinn	Puškini tn, Narva linn	09.2013	211 111	1 õhtukool, nõukogudeaegne ehitus, ühiskondlike ehitiste maa	726	290
6	Kreenholmi	Joala tn, Narva linn	11.2013	181 000	4 hoonet, päästehoone koos abihoonetega, nõukogudeaegne ehitus, riigikaitsemaa	1164	155

Kohandamiseks on valitud tehingud nr 1,2 ja 3, mis on hinnatava varaga paremini võrreldavad, eelkõige rakenduse osas - nimetatud võrdlusobjektid olid rakendatud avaliku teenistuse huvides.

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Võrdlusühikuks valime €, kuna sarnaste varades summaarne müügihind on vaba turu tingimustes tehtavate võõrandamistehingute hinnataseme kujunemise aluseid kõige adekvaatsemalt iseloomustavaks parameetriks

Võrdluselementide valikul oleme lähtunud nende olulisusest. Kõrvale on jäetud elemendid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega.

Võrdluselemendid:

Tehingu aeg -	turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel.
Asukoht -	paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne.
Krundi suurus -	suurema krundiga objektid on enamhinnatud.
Kommunikatsioonid -	ökonoomse ja kombineeritud küttesüsteemiga, kaasaegsete tehnolahendustega ning tehnovõrkudega objektid on enamhinnatud.
Hoone tüüp -	kivikonstruktsioonis hooned on kõrgemas hinnaklassis kui puidust, hinda mõjutab hoone seisukord, vanus ja arhitektuur.
Suletud netopind -	üldpinna suuruse mõju turuväärtusele. Hind taandatuna ruutmeetriühikule on suurema suletud netopinna puhul reeglina madalam. Lõpphindade lõikes tingib suurem suletud netopind ka suurema tehinguhinna. Väiksema suletud netopinna puhul on ruutmeetrihind kõrgem ning lõpphind madalam.
Hoone seisukord -	seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi halb, rahuldav, hea, väga hea. Erisused tulenevad viimistluseks kasutatud materjalide ja ehitustööde kvaliteedist, hinnaklassist, remondiinvesteeringute mahust. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on kuni 40 %.
Kasutusala, lisad -	vaade, lisamugavused, parkimisvõimalused või nende puudumine, atraktiivsus, arhitektuuriline stiil, planeering, kasutusala. Mitmefunktsionaalsed hooned on enamhinnatud.

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile

Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga.

Võrdlustabel:

äriobjektid	Vabaduse tn, Narva linn	Tiigi tn, Narva linn	Lai tn, Kohtla-Järve linn	hinnatav
hind (EUR)	135 100	395 000	232 000	x
tehingu aeg	märts 2014	august 2012	august 2012	mai 2014
aja kohandus	0%	10%	10%	
ajatatud hind	135 100 EUR	434 500 EUR	255 200 EUR	
asukoht piirkonna siseselt	hea asukoht, kesklinna piirkond, Vanalinna linnaosa	rahuldav asukoht, kaugus kesklinnast ca 4 km, Kulgu linnaosa, tööstuspiirkond	hea/rahuldav asukoht, Järve linnaosa, ca 2 km kesklinnast	rahuldav asukoht, kaugus kesklinnast ca 2 km, Vanalinna linnaosa
asukoha kohandus	-20%	10%	10%	
krundi pindala (m2)	2779	27466	17401	10654
krundi pindala kohandus	8%	-17%	-7%	
kommunikatsioonide kirjeldus	olemas kõik tehnosüsteemid (elekter, vesi, kanal, keskküte)	olemas kõik tehnosüsteemid (elekter, vesi, kanal, keskküte)	olemas kõik tehnosüsteemid (elekter, vesi, kanal, keskküte)	olemas kõik tehnosüsteemid (elekter, vesi, kanal, keskküte)
kommunikatsioonide kohandus	0%	0%	0%	
hoone ehituseks kasutatud materjalide kirjeldus	tellis,väikeplok, r/betoon, rullmaterjalist katusekate	tellis,väikeplok, r/betoon, rullmaterjalist katusekate	tellis,väikeplok, r/betoon, rullmaterjalist katusekate	tellis,väikeplok, r/betoon, plekk katusekate
materjalide kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m2)	3 403,0	6 621,0	6 673,0	3 898,7
suletud netopinna kohandus	0%	-10%	-10%	
lisaks	puuduvad	puuduvad	Puuduvad	puuduvad
hoone seisukorra kirjeldus	rahuldav seisukord, viimased olulised parandused teostatud enam kui 10 aastat tagasi	halb seisukord, viimased parandustööd teostatud enam kui 10 aastat tagasi	rahuldav seisukord, viimased olulised parandused teostatud enam kui 10 aastat tagasi	rahuldav seisukord, viimased olulised parandused teostatud enam ca 10 aastat tagasi, uus soojussõlm ja tehnosüsteemid
hoone seisukorra hinne	0,0	-1,5	0,0	0,0
hoone seisukorra kohandus	10%	20%	10%	
kasutusala, hoonete kirjeldus	3-korruseline politseihoone, lisaks 2 garaaži, nõukogudeaegne ehitus	3-korruseline kordon, abihooned, nõukogudeaegne ehitus	4-korruseline koolihoone koos ühiselamuga, lisaks abihooned, nõukogudeaegne ehitus	4-korruseline haiglahoone, nõukogudeaegne ehitus
kasutusala kohandus	0%	0%	0%	
kohanduste summa	-2%	3%	3%	
kohandatud hind	132 398 EUR	447 535 EUR	262 856 EUR	
kohanduste absoluutsumma	38%	57%	37%	
kaal	2	1	2	
kaalutud keskmine ehk objekti turuväärtus				248 000 EUR

Hindamistulemus:

Võrreldavate varade kohandatud hinnad korrutame läbi kaaludega ning jagame kaalude summaga. Võrdlustabelist saame arvutuse teel hinnatava vara arvutuslikuks turuväärtuseks (ümardatud tuhandeliteni) 248 000 eurot.

8. Kokkuvõte

Hinnatava vara **kinnistu reg osa nr 2835909** aadressil **Karja tn 6, Narva linn, Ida-Viru maakond** turuväärtus on **248 000 (kakssada nelikümmend kaheksa tuhat) eurot**.

Varade, sh kinnisasjade võõrandamisel ja üürimisel on käibemaksu rakendamine reguleeritud käibemaksuseadusega. Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-20%.

Likviidsust hindame rahuldavaks ning hindamistulemuse täpsusklassi keskmisest madalamaks kuna puudub täpne väljavaade ostjaskonna osas tulenevalt kinnistu tänasest sihtotstarbest.

Lisad:

Vastavuskinnitus

Asukoha plaan

Fotod

Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Hindaja

Rene Zorin

Tel +372 58 150 350

rene.zorin@pindi.ee

Kinnitaja

Eero Olander

Kutseline hindaja

Vara hindaja V VH081209

Kutsetunnistuse nr 046608

Maa-ameti litsents 061 MA-mh

eero.olander@pindi.ee

Vastavuskinnitus Eesti standardi EVS 875 "Vara hindamine" nõuetele

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, va juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana ning on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt 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 piiravate tingimustega.

Hindaja

Rene Zorin

Tel +372 58 150 350

rene.zorin@pindi.ee

Kinnitaja

Eero Olander

Kutseline hindaja

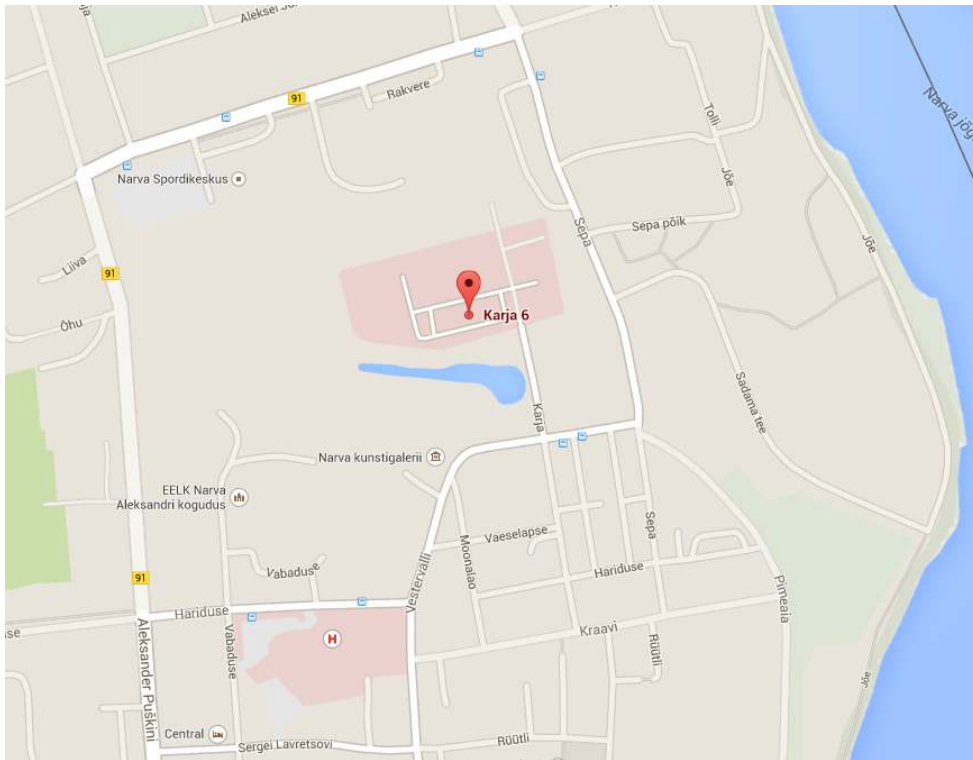
Vara hindaja V VH081209

Kutsetunnistuse nr 046608

Maa-ameti litsents 061 MA-mh

eero.olander@pindi.ee

Fotod ja lisad











Väljevõtte tegija: BIRGIT SALLASTE

Asutus: Justiitsministeerium

Kuupäev: 23.05.2014 16:17:48

Kinnistusosakond Viru Maakohtu kinnistusosakond

Jaoskond Narva

Uus registriosa number 2835909

Vana registriosa number 28359

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 09.05.2008

Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 8.02.2013

Teade Alates 28.11.2005 lisati Narva kinnistute numbritele lõppu tunnus 09

Täpsemalt aadressilt: <http://www.nk.ee/33158>

I jagu KINNISTU KOOSSEIS					
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	51101:003:0053	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Ida-Virumaa, Narva linn, Karja tn 6. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	10654 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 21.01.2010.	kehtiv
II jagu OMANIK					
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
1	Sihitasutus NARVA HAIGLA (reg.kood 90003217, Narva linn)		27.12.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.02.2005. Kinnistussekretär E. Rämmel Kohtunikuabi I. Kirm		kehtiv
III jagu KOORMATISED JA KITSENDUSED					
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
IV jagu HÜPOTEEGID					
Kande number	Hüpoteegid		Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Ehitis	Materjalid	Tehnosüsteemid	Muud andmed	Geomeetria
Kinnistu	Ehitise osad		Dokumendid	Seadmed
Ehitise kehtivate andmete vaade >> Kood 118010220				
<input type="button" value="Tagasi otsingusse"/>				
Üldandmed				
Ehitisregistri kood 118010220				
Esmase kasutuselevõtu aasta 1961				
Kavandatav kasutamise lõpetamise aeg				
Ehitise nimetus haigla				
Ehitise staatus Kasutusel				
Energiamärgise andmed				
Puudub kehtiv energiamärgis				
Ehitise aadress				
Address				
Ida-Viru maakond, Narva linn, Karja tn 6				
Kasutamise otstarve				
Kasutamise otstarve				
Haigla (üld-, eri- või ülkooli juures asuv haigla) (kasutamise otstarvete loetelu muutunud 01.01.2013)				
Omandi vorm				
Omandi liik kinnisasi				
Kinnistamisavalduse kuupäev				
Ehitise üldised olulised tehnilised andmed				
Ehitisealune pind (m ²) 1091				
Suletud netopind (m ²) 3898,7				
Minimaalne korruste arv 4				
Maksimaalne korruste arv 4				
Kõrgus (m)				
Pikkus (m)				
Laius (m)				
Maht (m ³) 19054				
Kõetav pind (m ²)				