



### Ekspert hinnang nr 0168-23-SA

Vara: Kinnisasi (üksikelamu ja kõrvalhooned), registriosa nr 1842934  
Adress: Saare maakond, Saaremaa vald, Uuemõisa küla, Vanatänava

Väärtuse kuupäev: 04.11.2023  
Hindamisaruande kuupäev: 17.11.2023

Turuväärtus: **63 000 (kuuskümmend kolm tuhat) eurot**

Koostaja: Natalija Leiten  
Kutseline hindaja  
Kinnisvara nooremhindaja, tase 5  
kutsetunnistus nr 179842

Kinnitaja: Lea Kull  
Kutseline hindaja  
Kinnisvara hindaja, tase 6  
kutsetunnistus nr 163047  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## Sisukord

<b>KOKKUVÕTE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid</b> .....	<b>4</b>
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk .....	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine .....	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta .....	4
<b>2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus</b> .....	<b>5</b>
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon .....	5
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel .....	5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus .....	5
<b>3. Hinnatava vara kirjeldus</b> .....	<b>5</b>
3.1. Asukoht .....	5
3.2. Omandisuhted .....	7
3.3. Maakasutus .....	8
3.4. Hoonete üldandmed .....	10
3.5. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele .....	13
3.6. Hinnang vara konkurentsivõimele turusegmenendis .....	14
<b>4. Turuülevaade</b> .....	<b>14</b>
4.1. Majandusülevaade .....	14
4.2. Saare maakonna hoonestatud elamumaade turuülevaade (2023. a I p.a. seisuga) .....	15
4.2.1. Müügitehingud .....	21
4.2.2. Turustatavuse analüüs .....	24
4.2.3. Pakkumine .....	24
4.3. Parim kasutus .....	27
<b>5. Hindamine</b> .....	<b>27</b>
5.1. Hindamise meetoodiline alus ja põhimõtted .....	27
5.2. Turuväärtuse hinnang .....	28
<b>6. Hindamistulemus</b> .....	<b>31</b>
<b>Lisa 1. Fotod</b> .....	<b>32</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte</b> .....	<b>38</b>
<b>Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte</b> .....	<b>40</b>
<b>Lisa 4. Väljavõte maakatastri kitsenduste kaartidest</b> .....	<b>45</b>
<b>Vastavuskinnitus standardi nõuetele:</b> .....	<b>48</b>

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnisasi (üksikelamu ja kõrvalhooned), registriosa nr 1842934
Aadress	Saare maakond, Saaremaa vald, Uuemõisa küla, Vanatänava.
Omanikud	Mare Luik (isikukood 45810020034) 3/4 kaasomandist; Annika Sinor (isikukood 46811282719) 1/8 kaasomandist; Hannes Siinor (isikukood 36006280014) 1/8 kaasomandist
Katastritunnus	63401:002:0026
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	10304,0 m <sup>2</sup>
Kinnistu hoonestus	Elamu, saun ja maakelder.
Elamu suletud netopind/ eluruumide pind	136,7 m <sup>2</sup> /73,4 m <sup>2</sup> (ehitisregistri andmed).
Elamu üldseisukord	Elamu on suhteliselt heas/ rahuldavas seisukorras.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Laenu tagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale.
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	04.11.2023
Väärtuse kuupäev	04.11.2023
Hindamisaruande kuupäev	17.11.2023
Tellija	Hannes Siinor.
Tellimusleping	Tellimus ekspert hinnangu teostamiseks on esitatud tellija esindaja Angela Siinor poolt e-kirja teel 26.10.2023
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Turuväärtus tervikvarana	63 000 € (461 €/m <sup>2</sup> taandatuna elamu suletud netopinnale).
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 6 kuud. Likviidsust hindame keskmiseks.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±10%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.
Käibemaks	Turuväärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaks.
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
<p>Ehitisregistri andmetel on elamu kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik puit, kuid tegelikkuses on osaliselt ka silikaattellis.</p> <p>Ehitisregistri andmetel elamus ja saunas veevarustus puudub, kuid tegelikkuses on hoonetes lokaalne veevarustus (maatükil paiknevast kaevust).</p> <p>Ehitisregistri andmetel elamus pesemisruum puudub, kuid tegelikkuses on elamus duširuum.</p> <p>Ehitisregistri andmetel on sauna välisseina liik – kivi, väikeplok, kuid tegelikkuses lisaks sellele on ka puit.</p> <p><i>Hindamisel on lähtutud tegelikust olukorrast ning vastuolud negatiivse tegurina arvestatud ei ole. Hindaja hinnangul nimetatud asjaolud vara turuväärtust arvestataval määral ei mõjuta. Soovitame kanda ehitisregistrisse õiged andmed. Muus osas ei tuvastanud hindaja hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel.</i></p>	
HINDAMISTULEMUS	
<p>Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil <b>Saare maakond, Saaremaa vald, Uuemõisa küla, Vanatänava</b> asuva kinnisvaras registriosa numbriga 1842934 turuväärtus väärtuse kuupäeval</p> <p style="text-align: center;"><b>63 000 (kuuskümmend kolm tuhat) eurot.</b></p>	

Hindamisaruande koostaja  
/allkirjastatud digitaalselt/

Natalija Leiten  
Kutseline hindaja  
Kinnisvara nooremhindaja, tase 5  
kutsetunnistus nr 179842

Hindamisaruande kinnitaja  
/allkirjastatud digitaalselt/

Lea Kull  
Kutseline hindaja  
Kinnisvara hindaja, tase 6  
kutsetunnistus nr 163047  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

### 1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Adress	Saare maakond, Saaremaa vald, Uuemõisa küla, Vanatänava.
Registriosa nr	1842934
Vara liik	Kinnisasi (üksikelamu ja kõrvalhooned)
Hindamise eesmärk	Laenutagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale.
Väärtuse liik	Turuväärtus

### 1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

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

**Ülevaatuse kuupäev** (*date of inspection*) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

**Väärtuse kuupäev** (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

**Hindamisaruande kuupäev** (*date of valuation report*) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

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 (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne 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 (EVS 875-4).

### 1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud ehitus-tehnilisi uuringuid tehnosüsteemidele.

## 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

### 2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Kaasomaniku Mare Luik suulised selgitused	04.11.2023
Kohapealne ülevaatus	04.11.2023
Päring Maa-ameti geoportaalist, <a href="https://geoportaal.maaamet.ee">https://geoportaal.maaamet.ee</a>	14.11.2023
Päring riiklikust ehitisregistrist, <a href="https://www.ehr.ee">https://www.ehr.ee</a>	15.11.2023
Regio interaktiivne Eesti kaart <a href="https://kaart.delfi.ee/">https://kaart.delfi.ee/</a>	13.11.2023
Saaremaa valla koduleht <a href="http://www.saaremaaavald.ee">www.saaremaaavald.ee</a>	13.11.2023
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	04.11.2023
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, <a href="https://kinnistusraamat.rik.ee">https://kinnistusraamat.rik.ee</a>	15.11.2023
Avalike kinnisvaraportaali andmed, <a href="https://kinnisvara24.ee">https://kinnisvara24.ee</a> , <a href="https://www.kv.ee">https://www.kv.ee</a>	13.11.2023

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

### 2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel

#### HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES

Ehitisregistri andmetel on elamu kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik puit, kuid tegelikkuses on osaliselt ka silikaattellis.

Ehitisregistri andmetel elamus ja saunas veevarustus puudub, kuid tegelikkuses on hoonetes lokaalne veevarustus (maatükil paiknevast kaevust).

Ehitisregistri andmetel elamus pesemisruum puudub, kuid tegelikkuses on elamus duširuum.

Ehitisregistri andmetel on sauna välisseina liik – kivi, väikeplokk, kuid tegelikkuses lisaks sellele on ka puit.

*Hindamisel on lähtutud tegelikust olukorrast ning vastuolud negatiivse tegurina arvestatud ei ole. Hindaja hinnangul nimetatud asjaolud vara turuväärtust arvestataval määral ei mõjuta. Soovitame kanda ehitisregistrisse õiged andmed. Muus osas ei tuvastanud hindaja hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel.*

### 2.3. Hinnatava vara ülevaatus

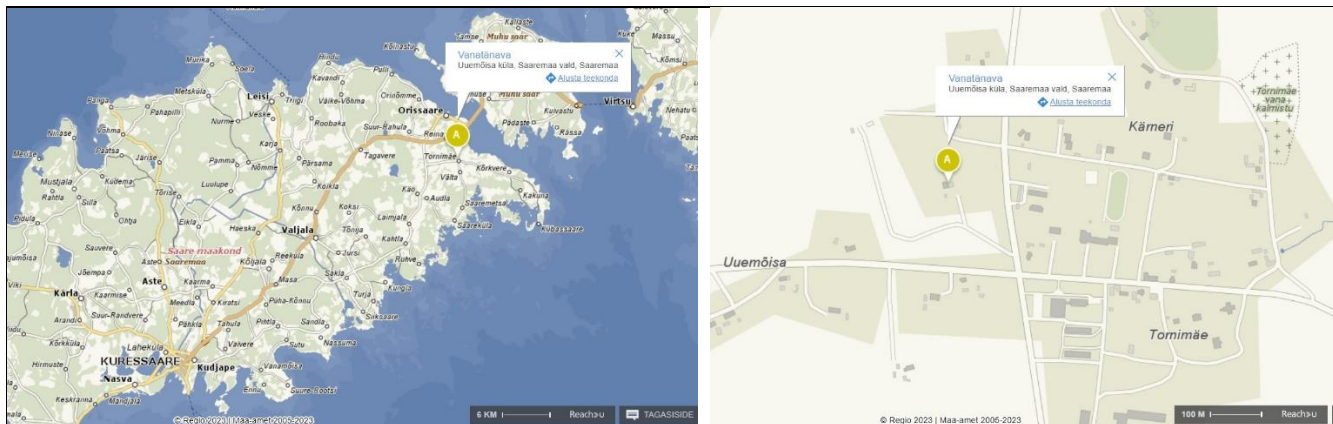
Ülevaatus kuupäev	04.11.2023
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Natalija Leiten.
Ülevaatus juures viibinud isik	Kaasomanik Mare Luik.
Ülevaatus ulatus	Teostatud on maatüki, hoonete väline ja hoonete siseruumide ülevaatus.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud.

## 3. Hinnatava vara kirjeldus

### 3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatava vara asukoht on Saaremaa vallas, Uuemõisa külas, Saaremaa idapoolses osas. Kaugus Kuressaare südalinnast ca 57 km, Orissaare alevikust ca 6 km ja Tornimäe küla keskusest ca 300 m kaugusel. Piirkonnasiseselt on asukoht hea, ostjate poolt keskmiselt hinnatud.



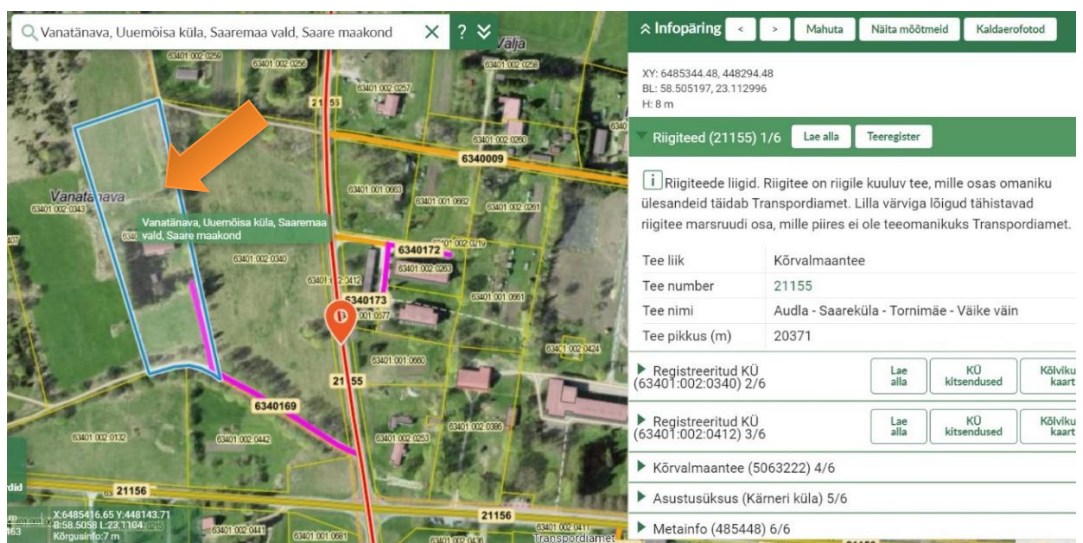


Allikas: <http://www.delfi.ee/>

**Mikroasukoh**

Konkureerivad turupiirkonnad	Kogu Saaremaa vald.
Piirkonna hoonestus	Talukompleksid, Tornimäe lasteaiad ja põhikool, korterelamud ja Tornimäe rahvamaja ja raamatukogu.
Infrastruktuur	Lähim kauplus (Tornimäe kauplus) ca 500 m kaugusel, lasteaiad ja põhikool (Tornimäe külas) ca 400 m kaugusel, gümnaasium (Orissaare Gümnaasium) ca 6 km kaugusel. Suuremad teeninduspunktid ja koolid on Kuressaare linnas ca 55-57 km kaugusel.
Haljastus ja heakord	Madal- ja kõrghaljastus. Ümbruskond on valdavalt heakorrastatud.
Veekogud	Meri linnulennult ca 2,3 km kaugusel.
Õhu saastatus ja müra	Hinnatav vara asub keskmise liiklusaktiivsusega Audla – Saareküla – Tornimäe – Väike väin kõrvalmaanteest ca 100 m kaugusel ja Põide – Tornimäe – Kõrkvere kõrvalmaanteest ca 170 m kaugusel, mistõttu on õhu saastatuse ja müra tase keskmisest madalam.
Juurdepääs	Juurdepääs kinnistule on heas seisukorras mustkattega Audla – Saareküla – Tornimäe – Väike väin (tee number 21155) kõrvalmaantee kaudu (avalik tee) ja Põide – Tornimäe – Kõrkvere (tee number 21156) kõrvalmaantee kaudu, kuid otsene juurdepääs elamuni on ca 183 m ulatuses naaberkinnistu (63401:002:0340) kaudu, hindamise hetkel servituut puudub.  Hindaja hinnangul teeservituudi puudumine mõjutab vara turuväärtust negatiivselt (hindaja on arvestanud turuväärtuse leidmisel kohandustabelis negatiivse tegurina, vt lk 32), kuna teeservituudi seadmisega võivad tekkida ettearvamatud kulutused ning antud protsess võib olla aeganõudev. Samas Asjaõigusseaduse §156 annab juurdepääsu vajava maatüki omanikule õiguse nõuda juurdepääsu avaliku teeni üle võõra kinnisajaja. <b><u>Hindaja soovib juurdepääsuks teeservituudi seadmise vajalikkusele, kuna vaid juurdepääsute servituut taqab vajaliku õiguskindluse juurdepääsuks.</u></b>

**Teede skeemid**



Vanatänava, Uuemõisa küla, Saaremaa vald, Saare maakond

XY: 6485233.69, 448252.19  
 BL: 58.504197, 23.112296  
 H: 7 m

Riigiteed (21156) 1/5

Riigiteede liigid. Riigitee on riigile kuuluv tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab Transpordiamet. Lilla värviga lõigud tähistavad riigitee marsruudi osa, mille piires ei ole teemanikukuss Transpordiamet.

Tee liik: Kõrvalmaantee  
 Tee number: 21156  
 Tee nimi: Põide - Tornimäe - Kõrkvere  
 Tee pikkus (m): 13560

Registreeritud KÜ (63401.002:0410) 2/5

Kõrvalmaantee (4784799) 3/5  
 Asustusüksus (Uuemõisa küla) 4/5  
 Metainfo (485448) 5/5

Vanatänava, Uuemõisa küla, Saaremaa vald, Saare maakond

XY: 6485311.51, 448232.12  
 BL: 58.504893, 23.111934  
 H: 7 m

Kohalik-, era- ja metsatee (6340169) 1/7

Tee number: 6340169  
 Tee nimi: Vanatänava tee  
 Sõidutee: 1  
 Lõigu algus (km): 0  
 Lõigu lõpp (km): 0.183  
 Lõigu pikkus (m): 183  
 Kasutusviis: mitteavalik

Registreeritud KÜ (63401.002:0442) 2/7

Registreeritud KÜ (63401.002:0340) 3/7

Muu tee (5014985) 4/7  
 Asustusüksus (Kärneri küla) 5/7  
 Asustusüksus (Uuemõisa küla) 6/7

- Põhimaantee
- Tugimaantee
- Kõrvalmaantee
- Ramp, ühendustee
- Muu riigitee
- trassi osa
- Kohalik tee
- Eratee
- Metsatee

Allikas: [geoportaal.maaamet.ee](http://geoportaal.maaamet.ee) (transpordiameti kaart)

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Vara lähipiirkonnas puuduvad.
Parkimine	Tasuta parkimine oma kinnistutel.
Ühistransport	Lähim bussipeatuse asub ca 300 m kaugusel (peatuse nimi Tornimäe).

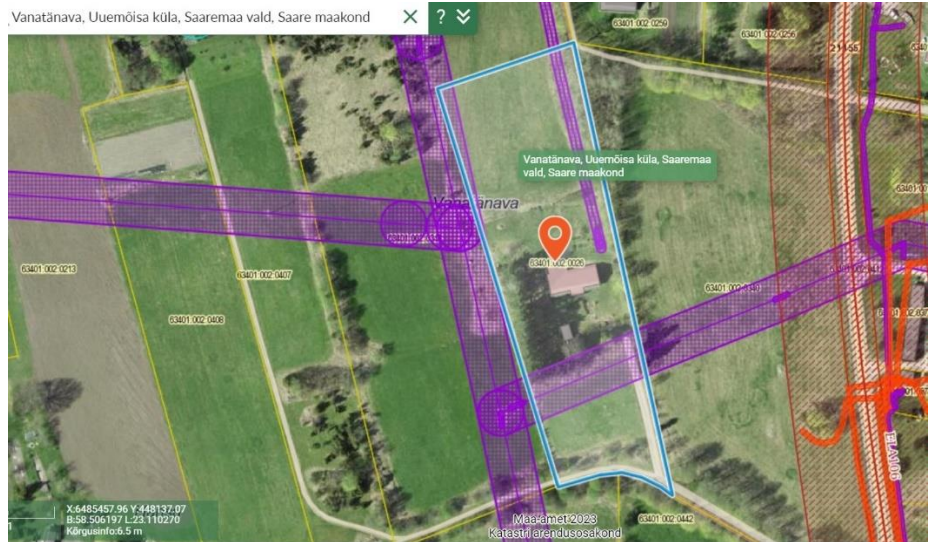
### 3.2. Omandisuhted

Registriora number	1842934
Omandivorm	Kinnisasi
Omanikud	Mare Luik (isikukood 45810020034) 3/4 kaasomandist; Annika Sinor (isikukood 46811282719) 1/8 kaasomandist; Hannes Siinor (isikukood 36006280014) 1/8 kaasomandist.
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriora I jaos	Puuduvad. <i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriora väljavõte.</i>
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriora III jaos	III jaos on üks kehtiv kustutatud kanne. <i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriora väljavõte.</i>



Vara hüpoteegi kanded registriosas IV jaos	IV jaos kehtivad kanded puuduvad. <i>Eksperthinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriosas väljavõte.</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardil on elektripaigaldise kaitsevöönd.  <i>Kitsendus ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihipärasest kasutust.</i> <i>Eksperthinnangu lisas nr 4 on toodud väljavõte kitsenduste kaardist.</i>

Kitsenduste kaart:



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1675.0


Allikas: [geoportaal.maaamet.ee](http://geoportaal.maaamet.ee) (kitsenduste kaart)

Üürilepingud	Puuduvad (kaasomaniku Mare Luik informatsioon)
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

### 3.3. Maakasutus

Katastritunnus	63401:002:0026
Ortofoto	<p>Allikas: <a href="http://geoportaal.maaamet.ee">geoportaal.maaamet.ee</a></p>



Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Üldplaneering	Põide valla üldplaneering <sup>1</sup> . Kehtestatud 28.05.1999. a. Üldplaneeringu maakasutusplaani alusel on juhtfunktsioon määramata. <b>Kehtiv üldplaneering: Põide valla üldplaani</b> Koostaja Ago Kerge Kehtestamise kuupäev 28/5/1999 Märkused Viide failidele <a href="#">More info</a> Allikas: <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a> .
Väljavõtte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:	 Allikas: <a href="http://www.saaremaavald.ee">www.saaremaavald.ee</a>
Detailplaneering	Puudub. Allikas: <a href="http://geoportaal.maaamet.ee">geoportaal.maaamet.ee</a> (planeeringute kaart)
Realiseerimata ehitusõigus	Info täiendava ehitusõiguse kohta avalikes registrites puudub. (allikas: <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a> ; <a href="http://gis.saaremaavald.ee">gis.saaremaavald.ee</a> )
Miljööväertuslik planeering	Puudub
Pindala	10304,0 m <sup>2</sup>
Kõlvikuline koosseis	
haritav maa	6014 m <sup>2</sup>
looduslik rohumaa	48 m <sup>2</sup>
metsamaa	473 m <sup>2</sup>
õuema	3193 m <sup>2</sup>
muu maa	576 m <sup>2</sup>
Hinnatsoon	H0634001– 100%
Kuju, reljeef	Maatükk on kompaktse ning korrapärase kujuga, pinnareljeef on tasane. Maatükk piirneb hoonestamata maadega (haritavad maad, looduslikud rohumaad).
Parkimine	Parkimine on lahendatud kinnistu siseselt.
Hooned, rajatised	Hooned: elamu (ehitisregistri kood 106025639), kelder (ehitisregistri kood 106025641), saun (ehitisregistri kood 106025640). Rajatised: kaev (ehitisregistri kood 220386941). Lisaks maatükil on puitkonstruktsioonil välikäimla (visuaalne vaatlus).
Haljastus	Madal- ja kõrghaljastus. Maatükil kasvavad põlis- ja viljapuud.
Piirded	Valdavalt osas puuduvad, osaliselt kiviaed.


<sup>1</sup> Peale 2017. a haldusreformi kehtivad Saaremaa valla territooriumil kuni uue üldplaneeringu kehtestamiseni kõik endiste valdade üldplaneeringud. Saaremaa valla üldplaneering on algatatud 27.09.2018. a.

### 3.4. Hoonete üldandmed

Hoonete pinnaandmed ja konstruktsioonide andmed on välja toodud vastavalt ehitisregistris olevatele andmetele, kaasomaniku Mare Luik suulisele informatsioonile ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsele visuaalsele vaatlusele.

ELAMU	
Ehitusaeg	1925. a. (ehitisregistri andmed).
Ehitisregistri kood	106025639
	
<i>allikas: hindaja info</i>	
Ehitusluba/ehitusteatis// kasutusluba/kasutusteatis	Hoone ehitusloa kohta avalikes registrites puudub, kuid arvestades hoone vanust on see tavapärane ning hindajad seda negatiivseks teguriks ei pea. Ehitis on registreeritud hooneregistri ehitisteatise alusel, 634/6581(E1). Ehitisregistris on märges, et ehitis on „olemas“ <sup>2</sup> . <i>Allikas: <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a></i>
Energiamärgis	Puudub.
Peamine kasutusotstarve	Üksikelamu (ehitisregistri andmed).
Tegelik kasutamise otstarve	Üksikelamu (kaasomaniku Mare Luik informatsioon)
Ehitise nimetus	Elamu (ehitisregistri andmed).
Korruselisus	Maapealsete korruste arv - 1 (ehitisregistri andmed).
Ehitisealune pind	163,0 m <sup>2</sup> (ehitisregistri andmed)
Suletud netopind/eluruumide pind	136,7 m <sup>2</sup> / 73,4 m <sup>2</sup> (ehitisregistri andmed)
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ja kaasomaniku Mare Luik suuliselt informatsioonilt ning hindaja hindab need usaldusväärseks.
Ruumiplaneering	Tegemist on ebaratsionaalse planeeringuga, kuna puuduvad tänapäeva nõuetele vastavad sanitaarruumid ja ca 50% hoone ruumidest moodustavad mitteilurumid, mida perspektiivis on võimalik võtta kasutusele elu- ja abiruumidena.  Tegemist on ristküliku-kujulise põhiplaani ühe põhikorrusega ja kõrge pööninguga hoonega. Põhikorrusel on 4 tuba, köök, esik, kuivkäimla, pesemisruum, hoiuruum, vaheruum, laut ja kuur. Pööningul eluruumid puuduvad.
Vastuolud andmetes	Ehitisregistri andmetel elamus pesemisruum puudub, kuid tegelikkuses on elamus esmavajadusi rahuldav duširuum.  <i>Hindamisel on lähtutud tegelikust olukorrast ning vastuolud negatiivse tegurina arvestatud ei ole. Hindaja hinnangul nimetatud asjaolud vara turuväärtust arvestataval määral ei mõjuta. Soovitame kanda ehitisregistrisse õiged andmed. Muus osas ei tuvastanud hindaja hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel.</i>

<sup>2</sup> Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitis vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatise või kasutusloata (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõiguseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

<b>Hoone põhikonstruktsioonid</b>	
Vundament	Madalvundament (ehitisregistri andmed).
Kandekonstruktsioonid	Puit, osaliselt silikaattellis (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus).
Välisseinad	Puit (ehitisregistri andmed).
Vahelaed	Puit (ehitisregistri andmed).
Katus/katusekate	Viilkatus/eterniit, mille all on roog (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus).
Välisviimistlus	Värvitud laudis (visuaalne vaatlus).
Uksed	Puituksed.
Aknad	Puitraamidel 2-kordsed aknad, plastraamidel 2-kordsed pakettaknad.
Renoveerimine ja rekonstrueerimine	Ca 5 aastat tagasi paigaldati eluruumide osas paigaldati uued aknad ning abiruumidest ehitati duširuum.
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Hindaja ei ole teostanud hoone ehitustehnilist ekspertiisi. Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid suhteliselt heas/ rahuldavas seisukorras.
Remondivajadus	Perspektiivis vajavad soojustamist hoone välisseinad ja pööning ning vahetamist vajab katusekate ja uksed. Uuendamist vajab välisviimistlus.
Vastuolud andmetes	Ehitisregistri andmetel on hoone kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik puit, kuid tegelikkuses on osaliselt ka silikaattellis.  <i>Hindamisel on lähtutud tegelikust olukorrast ning vastuolud negatiivse tegurina arvestatud ei ole. Hindaja hinnangul nimetatud asjaolud vara turuväärtust arvestataval määral ei mõjuta. Soovitame kanda ehitisregistrisse õiged andmed. Muus osas ei tuvastanud hindaja hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel.</i>
<b>Hoone siseviimistlus</b>	
Põrandad	Värvitud laudis, reliin, värvitud puitkiudplaadid. Pesemisruumis on valatud r/b. Abiruumides viimistlus puudub.
Seinad	Tapetseeritud, värvitud. Abiruumides viimistlus puudub. Pesemisruumis on viimistletud laudis.
Laed	Viimistletud vineertahvlid, viimistletud laudis. Abiruumides viimistlus puudub.
Materjalide seisukord	Visuaalsel vaatlusel on siseviimistlus suhteliselt heas/ rahuldavas seisukorras. Viimase 5 aasta jooksul on teostatud erinevaid väiksemaid sanitaarremonte (osaliselt tapetseeriti seinad, värviti laed).
Remondivajadus	Siseviimistlus vajab uuendamist ja kaasajastamist. Lisaks tuleks välja ehitada tänapäeva nõuetele vastav WC ja renoveerida pesemisruum.
Kohtkindel sisseseade	Puudub, olemas väheväärtuslikud köögikapid.
	
<i>Allikas: hindaja info</i>	
<b>Hoone tehnosüsteemid</b>	
Veevarustus	Lokaalne, maatükil paiknevast kaevust, soe vesi on elektriboilerist (kaasomaniku Mare Luik informatsioon).
Kanaliseerimine	Puudub (ehitisregistri ja kaasomaniku Mare Luik informatsioon).
Elektrivarustus	Võrk (ehitisregistri ja kaasomaniku Mare Luik informatsioon).
Küttesüsteem	Kohtküte: ahiküte (ehitisregistri andmed).



Jahutus	Puudub (kaasomaniku Mare Luik informatsioon).
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon (kaasomaniku Mare Luik informatsioon).
Muud tehnosüsteemid	Puuduvad.
Tehnosüsteemide seisukord	Kaasomaniku Mare Luik informatsiooni kohaselt olemasolevad tehnosüsteemid on töökorras, kuid vajavad uuendamist. Eluruumide osas on osaliselt installeeritud uus elektrijuhtmestik ning püstitatud on uus ahi. Hindajale ei ole korstnapühkija akti esitatud. Paigaldatud on uus veetorustik.
Vastuolud andmetes	Ehitisregistri andmetel hoones veevarustus puudub, kuid tegelikkuses on hoones lokaalne veevarustus (maatükil paiknevast kaevust).  <i>Hindamisel on lähtutud tegelikust olukorrast ning vastuolud negatiivse tegurina arvestatud ei ole. Hindaja hinnangul nimetatud asjaolud vara turuväärtust arvestataval määral ei mõjuta. Soovitame kanda ehitisregistrisse õiged andmed. Muus osas ei tuvastanud hindaja hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel.</i>

**SAUN**

Ehitusaeg	1966. a. (ehitisregistri andmed).
Ehitisregistri kood	106025640




Allikas: hindaja info

Ehitusluba/kasutusluba Ehitusteatis/kasutusteatis	Hoone ehitusloa kohta info avalikes registrites puudub, kuid arvestades hoone vanust on see tavapärane ning hindajad seda negatiivseks teguriks ei pea. Ehitis on registreeritud hooneregistri ehitisteatise alusel, 634/6581(E2). Ehitisregistris on märges, et ehitis on „olemas“ <sup>3</sup> . Allikas: <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a>
Korruselisus	1.
Ehitisealune pind	23,0 m <sup>2</sup> (ehitisregistri andmed).
Suletud netopind	16,4 m <sup>2</sup> (ehitisregistri andmed).
Ruumiplaneering	Hoones on esik, eesruum, pesemisruum ja leiliruum.
Konstruksioonid	Välisseinad- tellis, puit; katus- eterniit/viil; ukсед- puit (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus).
Hoone seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone suhteliselt heas/ rahuldavas sihipäraselt kasutatavas seisukorras. Hoone osaliselt renoveeriti ca 7 aastat tagasi. Renoveerimistööde käigus valati uued põrandad, osaliselt paigaldati uued avatäited, installeeriti uus elektrijuhtmestik, osaliselt uuendati siseviimistlust, paigaldati uus saunakeris ja sauna-ahi. Perspektiivis vahetamist vajab hoone katusekate ning uuendamist vajab hoone välisviimistlus.
Hoone tehnosüsteemid	Hoones on elektrivarustus (võrk) ja lokaalne külmaveevarustus. Kanalisatsioon puudub.

<sup>3</sup> Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitis vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatise või kasutusloata (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).



Vastuolud andmetes	<p>Ehitisregistri andmetel on hoone välisseina liik – kivi, väikeplokk, kuid tegelikkuses lisaks sellele on ka puit. Lisaks ehitisregistri andmetel hoones puudub veevarustus, kuid tegelikkuses on hoones lokaalne veevarustus maatükil paiknevast kaevust.</p> <p><i>Hindamisel on lähtutud tegelikust olukorrast ning vastuolu negatiivse tegurina arvestatud ei ole. Hindaja hinnangul nimetatud asjaolud vara turuväärtust arvestataval määral ei mõjuta. Soovitame kanda ehitisregistrisse õiged andmed.</i></p> <p><i>Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel muid andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel.</i></p>
<b>MAAKELDER</b>	
Ehitusaeg	Hoone täpne ehitusaeg ei ole teada, kaasomaniku Mare Luik informatsiooni kohaselt on hoone ehitatud 20.sajandi alguses.
Ehitisregistri kood	106025641
	
<i>Allikas: hindaja info</i>	
Ehitusluba/kasutusluba Ehitusteatis/kasutusteatis	Hoone ehitusloa kohta info avalikes registrites puudub, kuid arvestades hoone vanust on see tavapärase ning hindajad seda negatiivseks teguriks ei pea. Ehitis on registreeritud hooneregistri ehitisteatise alusel, 634/6581(E3). Ehitisregistris on märge, et ehitis on „olemas“ <sup>4</sup> . Allikas: <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a>
Korruselisus	1
Ehitisealune pind	19,0 m <sup>2</sup> (ehitisregistri andmed).
Suletud netopind	11,3 m <sup>2</sup> (ehitisregistri andmed).
Ruumiplaneering	Muldesse ehitatud hoones on üks eesruum ja üks hoiuruum.
Konstruksioonid	Välisseinad- looduslik kivi; katus- eterniit; ukseid- puit.
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone rahuldavas seisukorras. Hoone vajab renoveerimist.
Hoone tehnosüsteemid	Hoones tehnosüsteemid puuduvad.
Vastuolud andmetes	Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel.

### 3.5. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)

<sup>4</sup> Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitis vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatise või kasutusloata (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

**Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele**

Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul ei ole hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid. Peale renoveerimist, tehnosüsteemide vahetust ja tänapäeva nõuetele vastavate san.ruumide väljaehitamist on vara kestlikkuse väärtus positiivne.
---------------------	--

**3.6. Hinnang vara konkurentsivõimele turusegmenendis**

<u>Vara positiivsed tegurid</u>	<u>Vara negatiivsed tegurid</u>
Hea asukoht keskmiselt hinnatud piirkonnas.	Hooned vajavad seisukorra parandamiseks lisainvesteeringuid.
Kinnistu on hoonestatud elamu ja kõrvalhoonetega	Elamus puudub tänapäeva nõuetele vastav tualett ja tehnosüsteemid.
Elamus on pesemisruum	Puudub juurdepääsuservituut.

**4. Turuülevaade**
**4.1. Majandusülevaade**

PROGNOOS. Majandus on visa taastuma<sup>5</sup>

Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi pöördub Eesti majandus uuesti kasvule järgmisel aastal, kuid pärast kaheaastast langusperioodi kujuneb taastumine aeglaseks. Samas on väga kiire hinnatõus Eestis läbi saanud. Selle aasta majanduslanguseks prognoosib keskpank 2,2% ja järgmise aasta majanduskasvuks 1,4%. Hinnatõus Eestis on tänavu aasta keskmisena eeldatavasti 9,4% ja järgmisel aastal 3,4%.

Majanduse seis on tavapärasest kehvem, kuid kõik sektorid pole sama halvast olukorras. Suuremad tagasilöögid on tabanud tööstussektorit, millel on tulnud hakkama saada tarneprobleemide, peamiste eksporditurgude languse, vahetuskursi kallinemise ja tootmiskulude tõusuga. Tellimuste vähesuse tõttu on tööstussektoril tulnud ka töötajate hulka vähendada, samas kui teenustesektoris on hõive püsinud kasvutrendil. Raskused ekspordivas sektoris kanduvad edaspidi üle majanduse tervikpilti ning töötus suureneb senise majanduslanguse tagajärjel järgmisel aastal 8%ni. Töötajate arvu kasv toob omakorda kaasa palgakasvu aeglustumise. Palgakasv jääb kahel järgmisel aastal 6% lähedusse.

Majandus hakkab järgmisel aastal tasapisi kosuma. Tänavu langeb majandus varem prognoositust enam ehk 2,2% ning pöördub pärast kaheaastast langusperioodi tagasi kasvule 2024. aastal. Majanduse viib kasvule ostujõu paranemine nii Eestis kui ka eksporditurgudel, kuid ostujõu visa taastumine võimaldab järgmisel aastal saavutada üksnes 1,4% suuruse majanduskasvu. Erinevalt Eestist, kus intressitõusude mõju jõuab ujuva intressi tõttu laenuklientideni väga kiiresti, kandub rahapoliitika karmistumise täismõju euroalale tervikuna märksa pikema aja jooksul. See raskendab nõudluse taastumist Eesti eksporditurgude jaoks olulistel välisriikidel. Nõudluse kasvu piirav mõju on ka sellel, et riigid on pärast kriisi võtnud suuna eelarvetoe vähendamisele. Mõnevõrra kiiremat, 4% suurust majanduskasvu võib Eestis oodata 2025. aastal.

Inflatsioon jätkab aeglustumist. Mitmete kulusurvetee leevenemine, ennekõike tööstus- ja toidutoormete, energia ja transpordi hinnalanguse näol ning intressitõusud on asunud tarbimiskulutuste kasvu piirama. Selle tagajärjel on ka hinnakasv märkimisväärselt aeglustunud. Hinnakasvu aeglustab ka euro vahetuskursi kallinemine. Augustiks 4,6%ni alanenud tarbijahindade inflatsioon jääb 4-5% vahele selle aasta lõpuni. Järgmisel aastal kallineb tarbijakorv 3,4%, kusjuures suurem osa hinnakasvust tuleb käibemaksu tõusust. 2025. aastal on oodatavaks inflatsiooniks 1,9%. Heitlikkus energia- ja toidutoormete turul tekitab paraku ebakindlust, milliseks inflatsioon kujuneb ettevaates.

Riigieelarve kordategemiseks pikemas plaanis on mitu olulist põhjust. Kui eelarve tasakaalu püsivalt parandavaid otsuseid ei tehta, siis jääb riigieelarve tulevastel aastatel ulatuslikku puudujääki. Riigivõla intressikulu suureneb võlakooormuse kasvu tõttu, aga lisaks võib laenuintress kallimaks minna riigireitingu halvenemise tõttu. Suurenev intressikulu koos kasvavate vajadustega muudeks kuludeks (mh sotsiaal- ja riigikaitse, tervishoid, haridus) teevad aja möödudes tasakaalulähedase eelarveni jõudmise üha keerulisemaks. Seejuures tähendab püsiv puudujääk ka kestvat survet hindade tõusuks, mis mõjutab halvasti Eesti konkurentsivõimet. Mõistlik oleks kokku leppida sammud riigieelarve

<sup>5</sup> Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.09.2023

puudujäägist väljumiseks ning neist kinni pidada. See on oluline, kuna teadmatus eelseisvatest maksumuudatustest teeb ettevõtetele investeerimisplaanide tegemise raskemaks ja see kahjustab majanduse kasvuvõimekust.

Majanduskasvu kindlustamine eeldab tööd konkurentsivõimega. Eesti ettevõtetele on tulnud ja tuleb ka edaspidi hakkama saada konkurentidest kiirema kulude kasvuga. Sellega hakkamasaamiseks on tarvilik jätkata tootmis- ja äriprotsesside tõhustamisega — tootlikkuse näitajate alusel on Eestil selles veel palju arenguruumi. Riik võiks aidata uute kontaktide leidmisel neid majandusharusid, mis kannatasid sõja puhkemise järel seniste tarnekanalite hävimise ja peamiste eksporditurude halva olukorra tõttu. Majanduse pikaajalise kasvuvõimekuse tõstmisel on ettevõtetuskeskkonna parandamisest ja administratiivsete tõkete eemaldamisest rohkem abi kui eelarvestiimulitest.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2020	2021	2022	2023*	2024*	2025*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	27,42	31,12	35,98	37,89	39,47	42,03
majanduskasv püsihindades (%)	-0,70%	7,40%	-0,50%	-2,20%	1,40%	4,00%
hinnatõus (%)	-0,40%	4,60%	19,40%	9,40%	3,40%	1,90%
töötus (%)	6,90%	6,20%	5,60%	7,00%	8,00%	7,00%
keskmine brutopalk (eurodes)	1 382	1 473	1 645	1 835	1 947	2 065
keskmise palga muutus (%)	2,90%	6,60%	11,60%	11,50%	6,10%	6,10%
eelarvetasakaal (% SKPst)	-5,50%	-2,40%	-0,90%	-3,10%	-2,80%	-3,70%

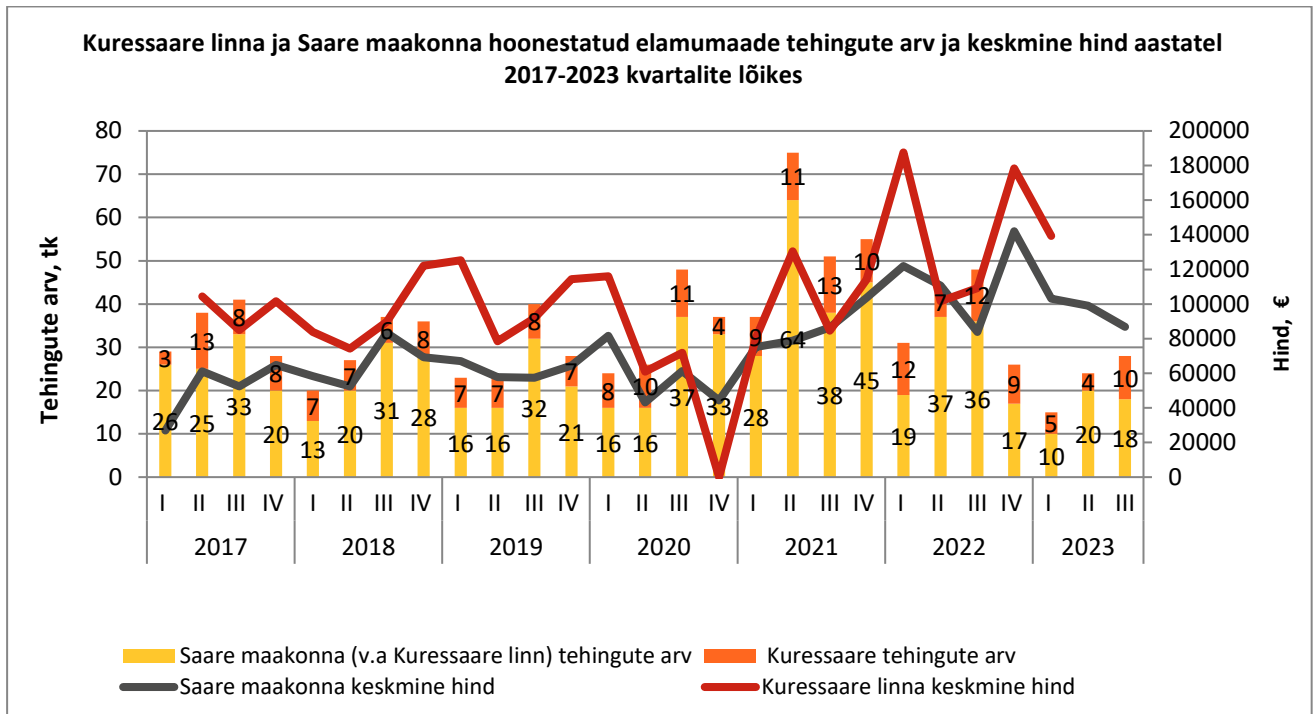
\* Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

## 4.2. Saare maakonna hoonestatud elamumaade turuülevaade (2023. a I p.a. seisuga)

Saare maakonna elamuturg püsis küllaltki aktiivne 2022. a. III kvartali lõpuni, misjärel majanduse vaikelu jõudis otsaga ka kinnisvaraturule. Mõju oli täheldada eelkõige turuaktiivsuse vähenemises, sest 2022. aasta IV kvartali algusest tehingute aktiivsus väga oluliselt langes ning selline madalseis kestis 2023. I kvartali lõpuni, millest alates turg veidi elavnes. Muutused majanduskeskkonnas panid turu ootama ka hinnataseme langust, kuid elamute müüjad selleks olulist põhjust ei näinud. Kuivõrd müüjad hindade olulise langetamisega kaasa ei tulnud, aga ostjad seda justkui ootasid, siis see viiski varade likviidsuse oluliselt madalamale tasemele võrreldes varasema perioodiga. Tehingute maht langes aastases võrdluses umbes 48% ning hinnatase umbes 13%. 2023. a. I p.a. toimus Saare maakonnas kokku 39 ostu-müügitehingut koguväärtuses 3 922 616 €. 2022. a. samal perioodil toimus 75 ostu-müügitehingut koguväärtuses 8 651 096 €.

Tarbijate kindlustunde madalseis, laenu hinda mõjutava euribori kasv ja inflatsioonist tulenevad kõrged hinnad sundisid ostjaid rohkem ja pikaajalisemalt kaaluma oma valikuid, mis viis ostu-müügitehingute languseni. Kuigi see maht on tugevalt langenud, siis ometi ei ole see väga olulist mõju tehinguhindadele veel avaldanud, sest turu madalam aktiivsus on toonud kaasa ainult mõnel pool mõningase tehinguhindade languse. Seda näitavad ka pakkumishinnad, mis väikeste ülesse-alla kõikumistega on siiski keskmiselt 2023. aastal püsinud sellele eelnenud aastaga suhteliselt samal tasemel. Viimane siis ilmselge näide ka sellest, kuidas müüjatel tegelikult ei ole veel olulist vajadust hinda langetada, ent tuleb tõdeda, et siin-seal siiski pakkumishindades allapoole tullakse. Tõenäoliselt madala tehinguaktiivsuse jätkumisel ja sellega seotud pakkumismahtude kasvamisel hindade langetamise vajadus aina kasvab.



Joonis 1. Kuussaare linna ja Saare maakonna hoonestatud elumumaade tehingute arv ja keskmine hind aastatel 2017-2023. a. kvartalite lõikes. Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas (seisuga 30.09.2023)

Tabel 1. Hoonestatud elumumaade tehingud Saare maakonnas (sh Kuussaare linn) 2020 – 2023. a. poolaasta lõikes.

		Tehingute summa (€)					
		Arv	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2020	I p.a.	50	3 078 225	1 000	200 000	36 000	61 564
	II p.a.	85	4 582 206	500	230 000	40 000	53 908
2021	I p.a.	112	8 704 294	200	690 000	45 250	77 717
	II p.a.	106	10 112 090	1 000	600 000	67 500	95 397
2022	I p.a.	76	8 656 096	500	650 000	81 000	113 896
	II p.a.	74	7 720 050	500	525 000	82 000	104 325
2023	I p.a.	39	3 922 616	7 000	307 000	70 000	100 580

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

2023. a. I poolaastal on hoonestatud elumumaade mediaanhinnad Saare maakonnas 2022. a. I poolaastaga võrreldes langenud umbes 14% ehk tehingus olnud varade mediaanhind oli 2023. a. I poolaastal 70 000 € ning keskmise hinna langus oli umbes 12%.

Tabel 2. Hoonestatud elumumaade tehingud Kuussaare linnas 2020 – 2023. a. poolaasta lõikes.

		Tehingute summa (€)					
		Arv	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2020	I p.a.	18	1 538 200	2 000	200 000	61 500	85 456
	II p.a.	15	1 235 800	15 000	146 000	80 000	82 387
2021	I p.a.	20	2 156 944	1 244	294 000	106 000	107 847
	II p.a.	23	2 240 490	18 000	245 000	75 000	97 413
2022	I p.a.	19	3 335 500	35 000	650 000	147 000	175 553
	II p.a.	21	2 916 000	31 000	525 000	105 000	138 857
2023	I p.a.	9	1 275 505	60 000	270 000	150 000	141 723

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

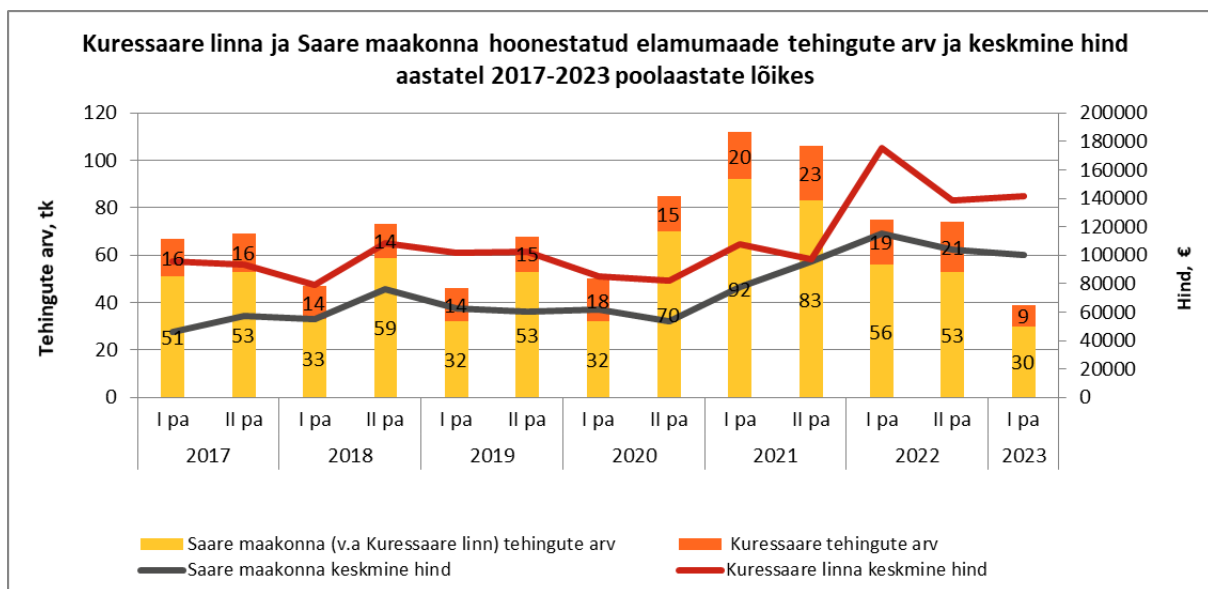
2023. a. I poolaastal on hoonestatud elumumaade mediaanhinnad Kuussaare linnas 2022. a. I poolaastaga võrreldes veidi tõusid, umbes 2%, kuid keskmise hind ja tehingute arv oli suures languses, vastavalt umbes 19% ja 53%.



Ekstsliivsete ja uute elamute müügitempo 2022. aastal tugevalt aeglustus võrreldes sellele eelnenud aastaga. Kui 2021. aastal müüdi Saare maakonnas üksikelamuid hinnaklassis 300 000 – 825 000 € umbes 10, mis oli mahtude poolest mitme aasta kõrgeim tulemus, siis 2022. a. I p.a. oli kõrgema hinnaga 6 tehingut ning II p.a.-l oli neid tehinguid ainult 2, mis viitab turu jahtumisele. 2023. I poolaastal eksksliivsemate elamute turul vaikelu jätkus ning selle perioodi jooksul tehti 3 tehingut. Turuaktiivsuse kadumisest olenemata ei ole täheldada olulist muutust hinnatasemes. Kuivõrd olulist hinnalangust antud varaklassis ei tehta, siis ei ole põhjust oodata tehinguarvu kasvu.

2023. a. I p.a. müüdi Kuressaare linnas halvas seisukorras ja põhjalikumalt renoveerimist vajavaid elamuid hinnavahehemikus 60 000 - 87 000 eurot. Sellises seisukorras varadega tehingute hulk on eelnevate aastatega võrreldes vähenenud. Rahuldavas ja suhteliselt heas seisukorras elamute tehinguhinnad jäävad Kuressaares vahemikku 105 000 – 150 000 eurot. Uute, uuemate või kvaliteetselt renoveeritud vanemate elamute tehinguhinnad on tulenevalt elamu suurusest, asukohast, küttesüsteemist jm teguritest vahemikus 150 000 - 300 000 eurot. Sarnane tehingute hinnatase on omane ka Kuressaare lähiumbruse piirkondades. Seejuures eksksliivsemate ja eriprojektiga uuselamutega tehakse tehinguid väga harva ja nende müügihinnad on ka kõrgemad kui tavapäraste uute elamute hinnad.

Iseseisvat kinnistut moodustavate ridaelamu seksioonidega/paarismaja osadega tehakse tehinguid samuti harva, samas on selliste varade pakumiste hulk ka väga väike. 2023.a. I p.a. tehti üks müügitehing hinnaga 167 000 €.



Joonis 2. Kuressaare linna ja Saare maakonna hoonestatud elamumaade tehingute arv ja keskmine hind aastatel 2017-2023 poolaastade lõikes (seisuga 30.06.2023). Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Ootustele vastavalt tehakse maakonnas kõige rohkem tehinguid suurimas omavalitsuses Saaremaa vallas. 2022. aastal tehti hoonestatud elamumaadega Saaremaa vallas (v.a. Kuressaare linnas) 110 tehingut, Muhu vallas 9 ning Ruhnu vallas 1 tehingut.

		Tehingu summa (€)			
		Arv	Kokku	Mediaan	Keskmine hind
<b>Saaremaa vald (k.a. Kuressaare linn)</b>	2021. a. I p.a.	98	7 424 850	41 000	75 764
	2021. a. II p.a.	95	8 146 090	65 000	85 748
	2022. a. I p.a.	70	8 147 096	89 500	116 387
	2022. a. II p.a.	69	7 213 300	80 000	104 541
	2023. a. I p.a.	36	3 433 616	62 806	100 580
<b>Muhu vald</b>	2021. a. I p.a.	13	1 229 444	85 000	95 378
	2021. a. II p.a.	10	1 829 000	111 000	182 900
	2022. a. I p.a.	5	504 000	80 000	100 800
	2022. a. II p.a.	4	***	***	***
	2023. a. I p.a.	3	***	***	***
<b>Ruhnu vald</b>	2021. a. I p.a.	1	***	***	***
	2021. a. II p.a.	1	***	***	***
	2022. a. I p.a.	1	***	***	***

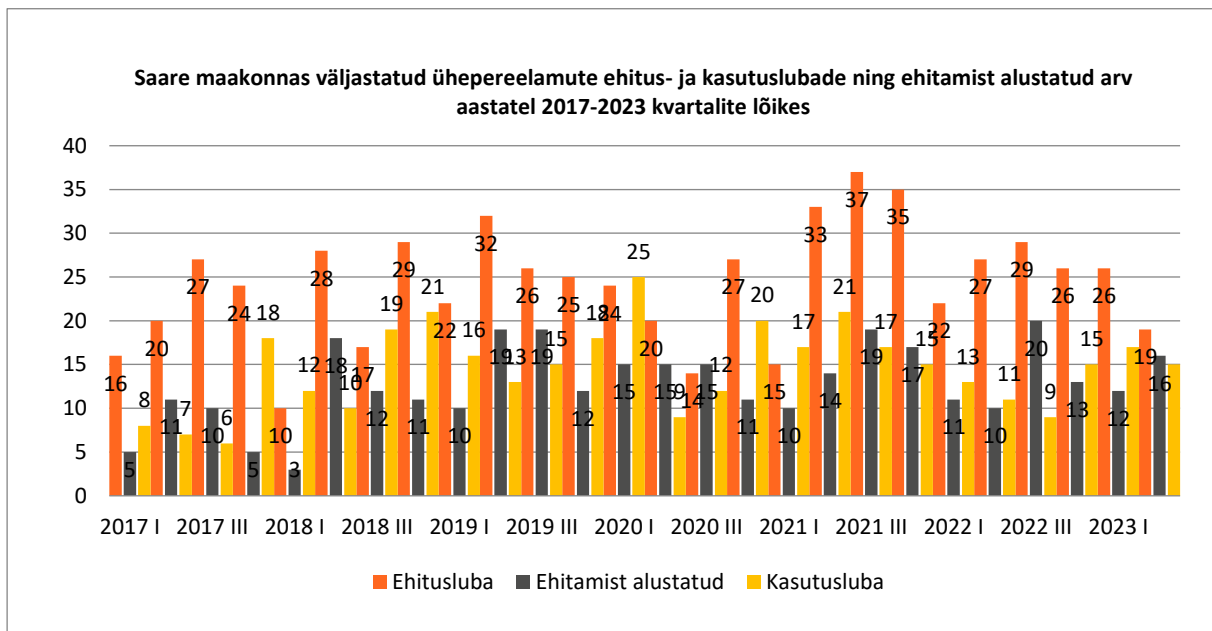
		Tehingu summa (€)			
		Arv	Kokku	Mediaan	Keskmine hind
	2022. a. II p.a.	1	***	***	***
	2023. a. I p.a.	***	***	***	***

Tabel 3. Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

\*\*\* Tehingute hinnasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5

Kinnisvara soetamisel maapiirkondadesse peetakse oluliseks oma kinnistule head juurdepääsu ja elementaarse tehnilise infrastruktuuri olemasolu; suvemajade puhul on oluliseks näitajaks kaugus veekogust ja looduskaunis keskkond – kõrgelt on hinnatud kinnistud, millel on oma merepiir või vähemalt vaade merele. Mereäärsete kinnistute väärtust mõjutab väga oluliselt ranna seisund – enamväärtustatud on veekogule hea juurdepääsuga kinnistud, mille rannaala on liiva- või klibukattega ning oluliselt vähemhinnatud on soised ja kõrkjatesse kasvanud randadega kinnistud. Oma merepiir, kui tegemist on hea juurdepääsuga rannaalaga, lisab võrreldes sisemaa samaväärse hoonestusega kinnistule lisaväärtust kuni 30%.

2023 I kv seisuga on üksikelamute ehitamist alustatud aastatagusega võrreldes suhteliselt samasuguses mahus, II kv seisuga on üksikelamute ehitamist alustatud aastatagusega võrreldes veidi tõusnud, kui 2022. a. II kv alustati 10 üksikelamu ehitamist, siis 2023. a. samal perioodil alustati 16 üksikelamu ehitamist. Aga tõenäoliselt on oodata üksikelamute ehitusaktiivsuse langust, sest väljastatud uute elamute püstitamise ehituslubade maht on aastataguse ajaga oluliselt langenud.



Joonis 3. Saare maakonnas ühepereelamutele väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arv ja ehitamist alustatud ühepereelamute arv aastatel 2018-2022 kvartalite lõikes (seisuga 30.06.2023). Allikas: Eesti Statistikaameti andmed

Saare maakonnas väljastatud ühepereelamute ehitus- ja kasutuslubade arv aastatel 2021-2023 kvartalite lõikes

		Ehitusluba	Ehitamist alustatud	Kasutusluba
2021	I kv	15	10	17
	II kv	33	14	21
	III kv	37	19	17
	IV kv	35	17	15
2022	I kv	22	11	13
	II kv	27	10	11
	III kv	29	20	9
	IV kv	26	13	15
2023	I kv	26	12	17
	II kv	19	16	15

Tabel 4. Allikas: Eesti Statistikaameti andmed (seisuga 30.06.2023).

Kuivõrd linnalähedased piirkonnad on olnud ajalooliselt keskmiselt aktiivsemad uusarenduste piirkonnad, aga ehituslubade maht näitab uute elamute ehitusmahtude langust, siis tõenäoliselt avaldab see samasuunalist mõju ka kogu Saare maakonna ostu-müügitehingute arvule.

### Nõudlus

Nõudlus on selgelt vähenenud kõiki liiki elamute vastu. Nõudlus on muutunud, sest ostjad teevad tavapärasest rohkem kaalutletumaid otsuseid võttes arvesse suhteliselt kõrge euribori mõju elamu laenu hinnale, oma töökohaga seotud väljavaateid ning üldist kindlustunnet töö ja kodus.

Kõige suurem on nõudlus Kuressaare linnalähedaste ja linnasiseste uute või rekonstrueeritud ökonoomse küttelehendusega elamute järele. Hinnad jäävad vahemikku 180 000 - 300 000 €. Piirkonnas asuvate suuremate uute elamute hinnaklass jääb enamikele ostjate jaoks liialt kalliks (300 000- 350 000 eurot). Väga halvas seisukorras elamuid ostetakse Kuressaares üldjuhul eesmärgiga need lammutada ja uus asemele ehitada ning seetõttu on nende hinnaklass võrreldav hoonestamata kruntide hindadega, millel on olemas ehitusõigus ja välja ehitatud kommunikatsioonid. Keskmiselt jäävad selliste varade hinnad vahemikku 45 000-80 000 eurot.

Viimase paari aasta jooksul on huvi suurenenud ka Kuressaarest kaugemates maapiirkondades asuvate elamute järele. Ostjateks väikeste lastega noored perekonnad, kes eelistavad linnakärale rahulikumat keskkonda või kel Kuressaarde elamu soetamiseks võimekus puudub. Seejuures soovitakse elama asuda siiski alevikesse või suurematesse külakeskustesse või nende lähiümbruse piirkondadesse, kus kool ja lasteaed ei jääks ülemäära kaugale. Eelistatakse korralike põhikonstruktsioonidega elamuid hinnavahele 90 000-140 000 eurot, mille remondivajadus ei oleks ülemäära suur. Samas on maapiirkondades müüdud ka uuemaid ja kallimaid elamuid hinnaga kuni 250 000 eurot.

Väga palju pööratakse tähelepanu energiasäästule ja rahakotisõbralikele küttelehendustele, nt. kõrgete energiahindade taustal on maakütte olemasolu väga suur eelis. Samuti mõeldakse päikesepaneelide paigaldamise peale. Vähenõudlikumad ostjad lepivad ka lokaalse katelseadme ja radiaatoritega küttesüsteemiga või õhk-soojuspumpadega. Kasvavate ehitushindade taustal on nõudlus uute ehk äsja valmis saanud elamute vastu suur, sest alternatiivina hakata uut elamut ehitama on kõrgete ehitushindade taustal raskem. Elamu valikul on tähtis, et sinna saaks kohe sisse kolida ning ostja enam täiendavaid kulusid tegema ei pea. Kui on vaja ehitada või rekonstrueerida, siis on müük keerukam, kuna väga paljudel ehitajatel on aastased tööde järjekorrad ning mõistliku hinnaga ehitajat on raske leida. Samuti on suhteliselt pikad järjekorrad ehitusprojekti koostamisel. Pank küsib suurt omafinantseeringut ning sellisel juhul peaks remondiks ka veel oma raha olema.

Madalam nõudlus on 1990-ndate suuremahuliste elamute vastu, mis reeglina kipuvad olema ruumilahenduselt, pindalalt ja küttelehendustelt ebaratsionaalsed.

Vähenenud on huvi ka suvilate ja talude vastu. Maakonna äärealadel on huvipakkuv hinnatase vahemikus 40 000 – 80 000 €, linnale lähemale jäävates endistes suvituspiirkondades, kuhu on rajatud palju aastaringseid üksikelumuid, on hinnatase oluliselt kõrgem, jäädes valdavalt vahemikku 90 000 – 180 000 €. Uute ja uuemate palksuvilate või renoveeritud talumajade hinnad jäävad maakonnas vahemikku 150 000- 350 000 eurot, talukomplekside hinnad võivad küündida kuni 750 000 euroni, kusjuures lisaks hoonete paremale seisukorrale tingib reeglina oluliselt kõrgema hinna lähedal paiknev veekogu või kinnistu piirnemine merega.

Jätkuvalt on populaarseim suvituspiirkond Muhu saar. Tingitud on see Kuivastu sadama lähedusest, kuna mandrieestlastest suvitaja jaoks, kes väisab oma suvekodu tihti vaid nädalavahetusel, on oluline kiire kohale- ja mandrile tagasijõudmine. Samuti on suvekodude ostjate seas kõrgelt hinnatud Muhu taluarhitektuur, mistõttu on korrastatud talukompleksid suvekodude ostjate seas kõrgelt hinnatud. Muhu saar on ka püsielupaigana väga väärtustatud ning aastaringset kasutust võimaldavate elamute järele on seal väga suur nõudlus, samas pakkumised pea puuduvad. Suviekodude puhul eelistatakse privaatsust, mistõttu soovitakse neid osta rohkem eraldatud kohtadesse eemale suurematest asumitest ja tiheasustusaladest.

Elamute ostjad on keskmisest kõrgemat palka teenivad perekonnad, vanusega 30+. Kõrgema hinnaklassi elamu ostja on väga põhjalikult kaalutlev klient, kes tahab saada parimat lahendust. Meil on olnud ka kliente, kes on enne elamu ostu lasknud teha termokaameraga pildistamise tuvastamiseks soojalekkeid, et olla kindel ostetava kinnisvara ehituskvaliteedis. Elamute ostul pööratakse aina suuremat tähelepanu dokumentatsiooni korrasolekule. Ilma korras dokumentideta (kasutusloata) pank laenu reeglina ei anna või annab seda tähtajalisel tingimusel, et dokumentatsioon korrastataks.

Nõudlust on mõjutanud ka ostjate laenuvõimekus ning pankade jätkuv soov väljastada rohkem laenusid. Eesti majapidamistele antud kodulaenude maht kahanes 2023. märtsis mullusega võrreldes 34 miljoni võrra 154 miljonile eurole. Majapidamised võtsid 2023. aasta esimeses kvartalis eluasemelaene 20 protsenti vähem. 2022. aastaga võrreldes tuleb siiski arvestada, et mullune laenukasv oli Eesti majanduse kasvuvõimekust arvestades ka liiga kiire ning selle mõningane aeglustumine on tervitav. Statistika kohaselt on pankade võime laene väljastada hea ja pangad näeksid oma laenuportfelli jätkuvalt kasvamas, sest intressimäärade praegune tase ei tohiks majapidamistele üle jõu käia. Majandusväljavaate selginemise ja intressimäärade stabiliseerumise korral kosuvad tõenäoliselt taas ka laenuõudlus ja -kasv. Kommertspangad on täheldanud esimesi märke laenuõudluse taastumisest, ettevõtted ja majapidamised on seni oma laenukohustuste täitmisega hästi hakkama saanud (keskpanga andmetel oli märtsi lõpu seisuga üle 60 päeva maksetähtaega ületanud eluasemelaene 0,12 protsenti ja majapidamiste muid laene 1,3 protsenti).

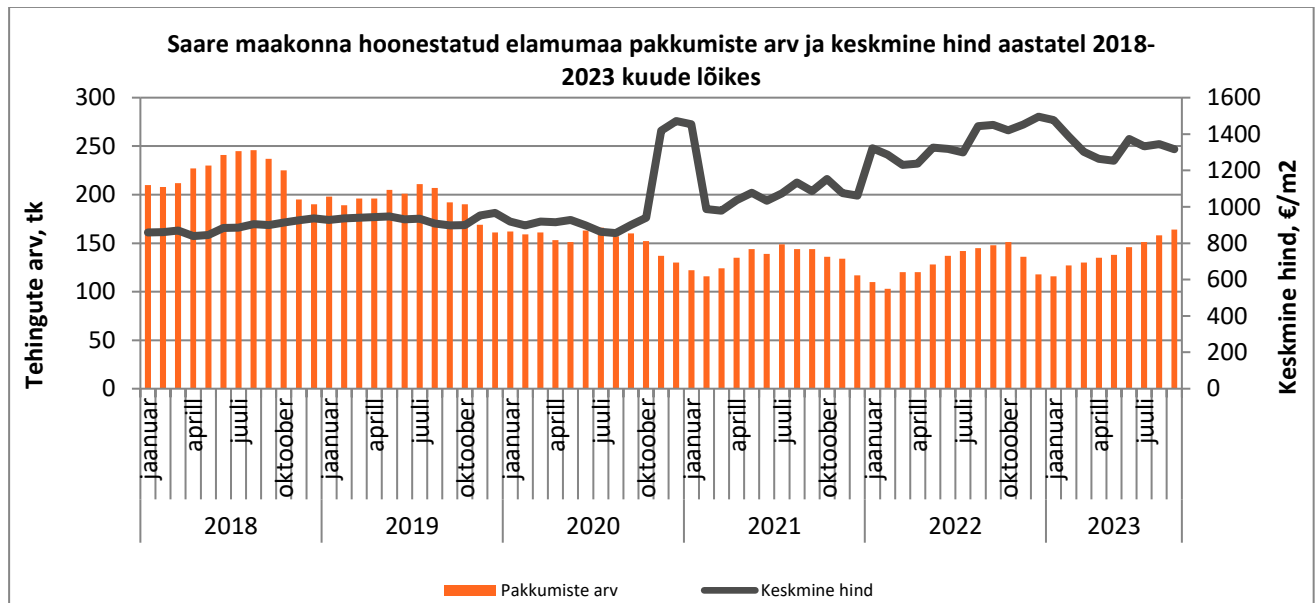
#### Elamuturu trendid:

- Nõudlus vanemate elamute ja suvilate vastu on vähenenud;
- Ostjad eelistavad uut elamufondi vanale, vähenenud on vanema ja odavama elamufondi tehingute maht;
- Varade keskmised müügiperioodid on pikenenud;
- Keskmisest aktiivsem elamuehitusturg ja materjalide hinnad on viinud ehitus- ja müügihinnad kõrgeks;
- Pakkumiste maht on jätkanud kasvu, lisandunud on odavama hinnaklassi pakkumisi;
- Ostjad nõuavad aina rohkem korrektse dokumentatsiooniga elamuid;
- Elamu valimisel pööratakse väga suurt tähelepanu energiasäästule.

#### Pakkumine

Vähenenud tehingute maht on võimaldanud kasvada pakkumismahtudel. Alates 2023. aastast on Saare maakonnas elamute pakkumiste arv veidi kasvanud ning 2022. a. lõpuga võrreldes on lisandunud 23 objekti, mis teeb kasvumääraks umbes 28%. Suhteliselt rohkem kasvasid pakkumismahud väljaspool Kuressaare linna, seevastu Kuressaare linnas jäi maht suhteliselt sarnasele tasemele.

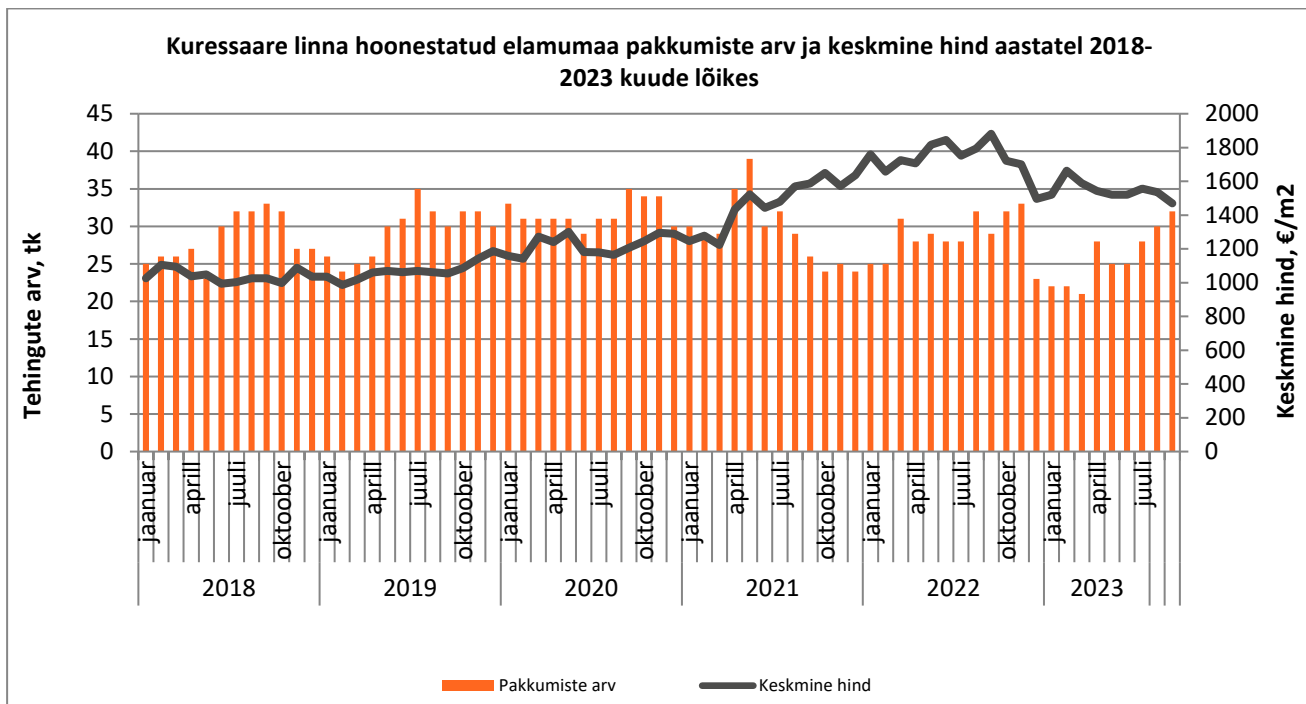
Pakkumishinnad on Kuressaare linnas mõnevõrra ülesse-alla kõikunud, aga kokkuvõtlikult jäänud küllaltki samale tasemele. Seevastu väljaspool Kuressaare linna on pakkumishinnad langenud, kuid siin võib suuresti pidada põhjuseks odavama kinnisvara müüki lisandumist.



Joonis 3: Saare maakonna hoonestatud elamumaa pakkumiste arv ja keskmine hind aastatel 2018-2023 kuude lõikes (seisuga 30.09.2023). Allikas: kinnisvaraportaal kv.ee, Domus Kinnisvara

Erinevalt Saare maakonnast Kuressaare linnas toimumas alates 2022. a. novembrist pakkumiste langus, hindade langus algus juba septembris. 2023. a. aprillist on märgata pakkumiste arvu tõusu, samas pakkumiste keskmine hind on alaets 2023. a. veebruarist languses.





Joonis 4: Kuressaare linna hoonestatud elumaa pakkumiste arv ja keskmine hind aastatel 2018-2023 kuude lõikes (seisuga 30.09.2023). Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee, Domus Kinnisvara

Müügiperioodid on 2023. aastal pikenenud ehk kui varasemalt sai elamu müük teostatud mõne kuuga, siis nüüd tuleb arvestada vähemalt 6 kuuga. Lisaks ostjate pikemale kaalutlemisele, sest nüüd on rohkem aega otsustamiseks ja rohkem valikuvõimalusi, mõjutab müügiperioodi ka vajadus müüa oma eelmine elukoht, sest enne uue kodu soetamist soovatakse maha müüa olemasolev vara. Müügiperioodid on pikenenud nii järelturu kui ka uusarenduste objektidel.

### Prognosis

Prognosi andmisel on oluline arvesse võtta väljakujunenud olukorda ning selle põhjal ettevaatavalt järeldada turul toimuvat. Üldistatult võib öelda, et 2022. II p.a.-l toimunud muutused majanduskeskkonnas ja sellest tingitud mõjud kinnisvaraturule on tõenäoliselt suuremad muutused jätnud selja taha ning seetõttu on lähituleviku väljavaated mõnevõrra selgemad. Viimast on täheldada ka kinnisvaraturu osalejate seas.

Levinud arusaama kohaselt prognoositakse Eesti majanduse taastumist 2023. II poolaastal, millele viitavad kindlustunde indikaatorite selja taha jäänud „põhjad“, hinnakasvu aeglustumine, heal tasemel tööhõive ja jätkuv palkade kasv. Kõik see lubab näha kinnisvaraturgu 2023.aastal ilusamates toonides võrreldes sellele eelnenud langeva poolaastaga.

On tõenäoline, et 2023. aasta tuleb tervikuna nõ peegelpildis 2022. aastaga ehk nüüd on oodata eriti aktiivse I p.a. asemel taastumisperioodi, misjärel II p.a.-l turuaktiivsuse kiiremat kasvu. Siiski on tõenäoline, et aastases kokkuvõttes jääb tehingute maht lähiajaloo keskmise taseme juurde ning hinnad saavad olema rohkem võrreldavad 2021. aasta hinnatasemega. Pakkumiste maht tõenäoliselt kasvab suhteliselt aeglaselt, sest üheltpoolt ei lase sellel juhtuda uusarenduste vähenemise pealekasv ning teisalt ka normaliseerunud tehingute maht.

#### 4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsinud vanemate seisukorralt elamiseks kasutuskõlblike üksikelamute müügitehinguid, mis paiknevad Saaremaa vallas (v.a. Kuressaare linnas). Välja on toodud vanemate ja hinnatava varaga seisukorralt võimalikult sarnaste elamute tehingud 2022-2023. aastal:

(Võrdlustehingud ei sisalda käibemaksu)

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu pindala, m²	Hoone snp/ sh eluruumide pind m²	Lisainfo
1	Saaremaa vald, Lindmetsa küla	Juuli 2022	85 000	78 000	100,3/58,5	1942. aastal ehitatud suhteliselt heas seisukorras palkkonstruktsioonil eterniitkatusega elamu, siseviimistlust on 90-ndatel aastatel uuendatud (vajab kohati kaasajastamist). Kohtküte (ahiküte,

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Hoone snp/ sh eluruumide pind m <sup>2</sup>	Lisainfo
						soemüüriga puupliit). Kanalisatsioonisüsteem puudub, vesi salvkaevust. Elamu reheosas biokuivkäimla. Olemas on elektriliitumine. Lisaks on kinnistul saun, maakelder, kuur, ait, välikäimla. Juurdepääs üle naaberkinnistute kulgeva eratee, servituudid puuduvad. Kuressaare südalinnast ca 40 km ja merest ca 700 m kaugusel.
2	Saaremaa vald, Küdema küla	Juuli 2022	84 000	6 900	100,3/98,8	1970. aastal ehitatud suhteliselt heas/heas seisukorras kivikonstruktsioonil elamu. Siseviimistlus on suhteliselt heas seisukorras, vajab kaasajastamist. Ahiküte, soemüüriga puupliit. Esimesel korrusel uued aknad. Vesi kaevust, kanalisatsioon puudub. Palju kõrvalhooneid (vajavad enamuses remonti). Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kuressaare südalinnast ca 37 km kaugusel.
3	Saaremaa vald, Võhma küla	Oktoober 2022	68 000	14 792	73,7/73,7	Vanem suhteliselt heas seisukorras puitkonstruktsioonil eterniitkatusega elamu. Hoones vee- ja kanalisatsioonisüsteem puudub, kinnistul suurkaev. Uus elektrisüsteem. Uus ahi. Lisaks elamule on kinnistul renoveeritud saunamaja, kahe magamistoja ja lisaruumidega vana laudahoone ja lammutamist ootav vana ait. Kinnistul tiik. Piirneb avalikult kasutatava mustkatttega teega. Kuressaare südalinnast ca 35,5 km kaugusel.
4	Saaremaa vald, Suurna küla	Veebruar 2023	56 000	19 415	Andmed EHR-is korrastamisel, ehitisealne pind maa-ameti kaardirakendusel mõõdetuna ca 107 m <sup>2</sup>	Vanem puitkonstruktsioonil eterniitkatusega elamu. Hoone vajab remonti, siseviimistlus suhteliselt heas/rahuldavas seisukorras. Kohtküte: ahiküte, soemüüriga puupliit. Kinnistul on olemas elekter ja suurkaev, kanalisatsioon puudub. Kinnistul on lisaks neli kõrvalhoonet. Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kuressaare südalinnast ca 20 km kaugusel.
5	Saaremaa vald, Koidula küla	Mai 2023	70 000	2 406	184,7/184,7	1975. aastal ehitatud osaliselt palkkonstruktsioonil (eluruumide osa), osaliselt kivikonstruktsioonil (mitteeluruumide osa) eterniitkatusega elamu. Hoone on suhteliselt heas/rahuldavas seisukorras. Siseviimistlust on osaliselt uuendatud, teise korruse ruumide remont on pooleli (siseviimistlus puudub). Elektriliitumine 3x50A, lokaalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem, kaasaegne WC-duširuum. Kohtküte: ahiküte. Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kuressaare südalinnast ca 22 km kaugusel.
6	Saaremaa vald, Sandla küla	Juuli 2023	80 000	70 700	157,9/87,3	<b>1928. aastal ehitatud puitkonstruktsioonil eterniitkatusega elamu. Elamus on elektrivarustus, lokaalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem, WC. Pesemisruum on välja ehitamata. Kohtküte- ahiküte, soemüüriga puupliit. Juurdepääs üle naaberkinnistu kulgeva</b>

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Hoone snp/ sh eluruumide pind m <sup>2</sup>	Lisainfo
						eratee, servituut olemas. Lisaks on kinnistul saun, ait, kuurid, vana hoone vundament. Kuressaare südalinnast ca 22,5 km kaugusel.
7	Saaremaa vald, Suur-Pahila küla	Juuli 2023	42 000	3 638	154,9/102,1	1919. aastal ehitatud suhteliselt halvas seisukorras osaliselt palkkonstruktsioonil, osaliselt kivikonstruktsioonil eterniitkatusega elamu, siseviimistlus suhteliselt heas/rahuldavas seisukorras. Elamusse on toodud vesi (puurkaevust), olemas on kanalisatsioon (mahuti). Kütteks kasutatakse hetkel õhk-õhk soojuspumpa. Lisaks on kinnistul veel ait, sepipada, laut, maakelder, kuur (kuur on väga halvas seisukorras). Juurdepääs kinnistule erateelt, servituut olemas (tehti ostu-müügitehinguga samal ajal). Kuressaare südalinnast ca 42 km kaugusel.
8	Saaremaa vald, Tõnija küla	August 2023	75 000	22 700	86,8/86,8	1860. aastal ehitatud puitkonstruktsioonil eterniitkatusega (viilkatus) elamu, hoone välisfassaadid on krohvitud. Suhteliselt heas seisukorras. Elamus on elektrivarustus, vee- ja kanalisatsioonisüsteem ning kaasaegne heas seisukorras WC-duširuum. Kohtküte: ahiküte, soemüüriga puupliit. Kinnistul on lisaks laut, saun-kuur ja kelder. Juurdepääs üle naaberkinnistu kulgeva eratee, servituut puudub. Kuressaare südalinnast ca 36 km kaugusel.
9	Saaremaa vald, Pihtla küla	August 2023	130 000	62 200	93,4/93,4	1932. aastal ehitatud heas seisukorras puitkonstruktsioonil (palk) elamu. Katus viil/eterniit. Valdavalt algupärased puitraamid aknad, köögis ja elutoas plastikraamid pakettklaasiga aknad. Kohtküte: ahiküte, soemüüriga puupliit. Lokaalne vesi (puurkaev, salvkaev; veeühendus on viidud elamusse), kanalisatsioon puudub. Elekter 3x25A. Lisaks elamule paiknevad kinnistul saunamaja, laudahoone, kolme kambriga ait (millest kaks on välja ehitatud suvetubadeks) ja kuur. Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kuressaare südalinnast ca 16 km kaugusel.
10	Saaremaa vald, Ratla küla	August 2023	75 000	83 500	64,4/64,4	1961. aastal ehitatud silikaattelistest välisvoodriga puitkonstruktsioonil (välisseinad palk) elamu. Katus – viil/plaatmaterjal. Kohtküte: ahiküte, soemüüriga puupliit. Elamus pesuruum puudub, olemas kuivkäimla. Elektriliitumine 1x20A. Lokaalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem. Kinnistul on lisaks elamule vana kahe kambriga ait, saun, suur abihoone-kuur, kasvahoone, suitsuahi ja vana kooguga kaev. Juurdepääs kruusakattega avalikult kasutatavalt teelt. Kuressaare südalinnast ca 34,5 km kaugusel.
11	Saaremaa vald, Võhma küla	September 2023	65 000	14792	73,7/ 73,7	20.sajandi alguses ehitatud suhteliselt heas seisukorras puitkonstruktsioonil (palk) elamu. Katus viil/eterniit. Kohtküte:

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Hoone snp/ sh eluruumide pind m <sup>2</sup>	Lisainfo
						ahiküte. Elamus veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad, maatükil on kaev. Elekter- võrk. Elamus pesemisruum ja WC puuduvad. Lisaks elamule paiknevad kinnistul saunamaja, laudahoone ja ait. Juurdepääs mustkattega, avalikult kasutatavalt teelt. Kuressaare südalinnast ca 35 km kaugusel.
12	Saaremaa vald, Ridala küla	September 2023	75 000	27400	45,3/ 38,8	1921. a. ehitatud suhteliselt heas seisukorras puitkonstruktsioonil elamu. Katus viil/eterniit. Kohtküte: ahiküte. Elamus on lokaalne veevarustus ja kanalisatsioon. Elekter- võrk. Elamus on pesemisruum ja WC. Lisaks elamule paikneb kinnistul saun. Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kuressaare südalinnast ca 44 km kaugusel.

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

\*Tehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.

Hinnatavale varale turuväärtuse hindamiseks on võrdlustehinguteks valitud tehingud nr 6, 8 ja 11, mis sobivad enam vara olemuse ja asukohaga. Teised võrdlustehingud jäetakse valikust välja hoonete erineva olemuse, suuruse või ebapiisava informatsiooni tõttu. Samuti jäetakse välja ajaliselt vanemad tehingud, sest turusituatsioon on vahepealsel perioodil muutunud ning tehing number 9, mille hinnast moodustas suur osa metsamaa väärtus.

#### 4.2.2. Turustatavuse analüüs<sup>6</sup>

Hinnatava vara lõppkasutajad	Vara potentsiaalne lõppkasutaja on kohaliku elanikkonna hulgast, samas võib selleks olla ka mandrilt Saaremaale elama, või suvitama asuda sooviv pere.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Stabiilne keskmisest tasemest kõrgem sissetulek olemas, et vara soetada ja remontida.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Vara rahuldab turusegmendi nõudeid osaliselt, kuna vajab kaasajastamist. Enamhinnatud on renoveeritud elamud, kus on olemas kõik igapäevaeluks vajalikud ja kaasaegsed san. ruumid (hinnatavas elamus on pesemisruum ja kuivkäimla).
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Raske konkreetselt öelda, pigem keskmine hulk.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt öelda, pigem keskmine hulk.
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Arendusprojektid	Puuduvad.
Müügiperiood	Kuni 6 kuud
Müügihinnad	Müügihinnad jäävad tõenäoliselt samale tasemele. Hinnangu koostamise hetkel on sarnaste varade müügihinnad valdavalt vahemikus 55 000-85 000 €.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad.









#### 4.2.3. Pakkumine

Hindamise hetkel on KV.EE kinnisvaraportaali andmetel Saaremaa vallas väljaspool Kuressaare linna pakkumises 125 ja Kinnisvara24.ee kinnisvaraportaali andmetel on 64 hoonestatud kinnistut ja City24.ee kinnisvaraportaali andmetel on 63 hoonestatud kinnistut. Hinnatavaga seisukorralt enam-vähem sarnaste vanemate üksikelamutega hoonestatud









<sup>6</sup> Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetõrget hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.






kinnistute pakkumishinnad on vahemikus 35 000 eurot kuni 95 000 eurot. Hinnatava varaga otseselt võrreldavad müügipakkumised puuduvad, kaudselt võrreldavad müügipakkumised on järgmised:

Asukoht	Hoonestuse kirjeldus	Pakkumishind, €
	<p><b>★1 Saaremaa vald, Hirmuste, Raisa</b> 9 144 m<sup>2</sup> 1 p tagasi <b>35 000 €</b> 243 €/m<sup>2</sup> Kuumakse 161 €</p> <p><b>TÄIELIK PRIVAATSUS!</b> Puitmaja, valmis, vajab renoveerimist, krunt 15419, ahjuküte, elekter, eterniitkatus Müüa Hirmuste külas 19. sajandil ehitatud talukoht, kuhu rajada endale üliprivaatne ...</p> <p># Otse omanikult</p>	
	<p><b>Saaremaa vald, Kahutsi, Madise</b> 3 79 m<sup>2</sup> <b>49 000 €</b> 620 €/m<sup>2</sup> Kuumakse 226 €</p> <p>1 korrust, Kinnistu, ehitusaasta 1929, krunt 8 805 m<sup>2</sup>, saun, ahjuküte, seinakapp, ... Kui oled tüdinenud suurtest kütetarvetest ja kurnatud pangalaenust, siis on ehk õige ...</p>	
	<p><b>Saaremaa vald, Puka, Mäe</b> 2 <b>49 000 €</b> 7.65 €/m<sup>2</sup> Kuumakse 226 €</p> <p><b>TULE JA TAASTA VANA TALUKOHT!</b> 1 korrust, Kinnistu, puitmaja, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1903, krunt 6402, ... Müüa vana talukoht Pöidel, Puka külas, Saaremaal. Kinnistu suurus 6402m<sup>2</sup>, millest ...</p>	
	<p><b>★1 Saaremaa vald, Kaali-Liiva</b> 4 114.9 m<sup>2</sup> <b>62 000 €</b> 540 €/m<sup>2</sup> Kuumakse 286 €</p> <p><b>MÜÜA SUPER ASUKOHAGA TALUKOHT 500 M KAALI JÄRVEST!</b> 1 korrust, Kinnistu, palkmaja, valmis, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1946, krunt ... Müüa Saaremaal, Kaali külas, Kaali järvest vaid 500 m kaugusel paiknev talukompleks. ...</p> <p># Otse omanikult</p>	
	<p><b>Saaremaa vald, Kangrusselja, Ansu</b> 3 164.8 m<sup>2</sup> <b>62 000 €</b> 376 €/m<sup>2</sup> Kuumakse 286 €</p> <p><b>PRIVAATNE MAAKODU OTSIB UUT OMANIKKU!</b> 1 korrust, Kinnistu, puitmaja, vajab renoveerimist, krunt 24800, puupliit, elekter, ... Müüa kena ja privaatne, suurest teest veidi eemal asuv maakodu Kangrusselja ...</p>	
	<p><b>Saaremaa vald, Püha</b> 3 318.7 m<sup>2</sup> <b>65 000 €</b> 204 €/m<sup>2</sup> Kuumakse 299 €</p> <p><b>MÜÜA ARMAS MERE LÄHEDANE MAAKODU SAAREMAAL</b> 1 korrust, Kinnistu, puitmaja, valmis, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1900, ... Müügile on tulnud avar, suure hooviga, väärikas rehielamu kõrgelt hinnatud Püha külas, ...</p>	
	<p><b>Saaremaa vald, Lõpi, Pärdi</b> 3 <b>68 000 €</b> Kuumakse 313 €</p> <p><b>MÜÜA REHIELAMU, VAJAB RENOVEERIMIST!</b> Kinnistu, palkmaja, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1912, krunt 27500, ahjuküte, vesi, ... Tutvumispäevad eelregistreerimisega! Müüki tuli eelmisest sajandist pärit palkmaja ...</p>	
	<p><b>Saaremaa vald, Kõrkvere, KIIGE</b> 0 213.2 m<sup>2</sup> <b>69 000 €</b> 324 €/m<sup>2</sup> Kuumakse 318 €</p> <p><b>SAAREMAA MOODI TALUKOHT KÕRKVERES</b> Kinnistu, keskmises seisukorras, ehitusaasta 1918, krunt 4422 m<sup>2</sup> Vanal talukohal on lisaks 1918 ehitatud elamule 1913 ehitatud ait ja kelder, hiljem on ...</p>	



Asukoht	Hoonestuse kirjeldus	Pakkumishind, €
	<p>★1 Saaremaa vald, Sõmera, Pärdi, 18km Kuressaarest, 4ha</p> <p><b>SUUR TALUKOHT KURESSAAREST CA. 18 KM KAUGUSEL!!!</b></p> <p>1 korrust, Kinnistu, palkmaja, valmis, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1880, krunt ...</p> <p>Müüa Saaremaal, Sõmera külas, Kuressaarest ca. 18km kaugusel, Kärila aleviku keskusest ...</p> <p>Maja plaaniga</p>	<p>4 232.2 m<sup>2</sup> <b>69 500 €</b> 299 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 320 €</p>
	<p>Saaremaa vald, Koimla, Liiva</p> <p><b>HEA ASUKOHAGA TALUKOMPLEKS KOIMLAS!</b></p> <p>1 korrust, Kinnistu, palkmaja, vajab renoveerimist, krunt 4544, puupliit, saun, ...</p> <p>Tutvumispäevad eelregistreerimisega! Müüa armas Liiva kinnistu, mis koosneb 2007 ...</p>	<p>3 65.9 m<sup>2</sup> <b>73 000 €</b> 1 108 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 336 €</p>
	<p>Saaremaa vald, Kaali-Liiva</p> <p><b>MÜÜA PRIVAATSE ASUKOHAGA VANA TALU!</b></p> <p>Palkmaja, vajab renoveerimist, krunt 3,8 ha, saun, garaaž, kõrvalhoone, kaev, elekter, ...</p> <p>Tule raja omale unistuste kodu! Müüa Kaali meteoriidkraatri läheduses Kaali-Liiva ...</p>	<p>4 130 m<sup>2</sup> 11 h tagasi <b>74 000 €</b> 569 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 341 €</p>
	<p>Saaremaa vald, Are, Lutsu</p> <p><b>MÜÜA TALUKOHT KOIGI JÄRVE LÄHEDES!!!</b></p> <p>1 korrust, Kinnistu, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1903, krunt 14934, elekter, ...</p> <p>Müüa talukompleks, mis asub ca 53 km kaugusel Kuressaare südalinnast, ca 9 km kaugusel ...</p>	<p>3 234.3 m<sup>2</sup> <b>75 000 €</b> 320 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 345 €</p>
	<p>Saaremaa vald, Jõe, Kraavi talu</p> <p><b>BRONEERITUD!</b></p> <p>2 korrust, Kinnistu, palkmaja, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1925, krunt 24800, ...</p> <p>Broneeritud!!! Müüa vana rehelihamu koos kõrvalhoonetega. Kraavi talu asub Laimjala ...</p>	<p>3 193 m<sup>2</sup> <b>79 500 €</b> 412 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 366 €</p>
	<p>Saaremaa vald, Kaavi, Pendi</p> <p><b>MÜÜA MAAMAJA SAAREMAAL, SÕRVES!</b></p> <p>1 korrust, Kinnistu, puitmaja, valmis, krunt 21100, puupliit, saun, terrass, ...</p> <p>Nonii.Kes otsis Saaremaale maakodu? Sellist, et maja ümber oleks mets ja meri poleks ...</p>	<p>3 67 m<sup>2</sup> <b>83 000 €</b> 1 239 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 382 €</p>
	<p>★1 Saaremaa vald, Kärila</p> <p><b>KENA SUVEKODU OOTAB SIND 20 KM KURESSAAREST!</b></p> <p>1 korrust, Kinnistu, puitmaja, valmis, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1903, ...</p> <p>Müüa väike armas maakodu, mis asub Kuressaarest 20 kilomeetri kaugusel rahulikus ...</p> <p># Otse omanikult</p>	<p>3 48 m<sup>2</sup> <b>84 000 €</b> 1 750 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 387 €</p>
	<p>★1 Saaremaa vald, Sutu, Andruse</p> <p><b>LOODUSKAUNIS TALUKOHT SUTU LAHE KALDAL!</b></p> <p>Kinnistu, palkmaja, katusega karp, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1930, krunt 66700</p> <p>Oled unistanud oma talust looduskaunis kohas koos metsa ja kauni tammikuga.Krundi ...</p> <p># Otse omanikult</p>	<p>4 141 m<sup>2</sup> <b>95 000 €</b> 674 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 438 €</p>

Asukoht	Hoonestuse kirjeldus	Pakkumishind, €
	<b>Saaremaa vald, Haeska, Nuki</b> <b>UUS HIND! MÜÜA TALUKOMPLEKS HAESKA KÜLAS SAAREMAAL!</b> 1 korrust, Kinnistu, palkmaja, keskmises seisukorras, krunt 40200, puupliit, köök ... Müüa suure kinnistuga talukompleks Saaremaal Haeska külas, juurdepaas kinnistule väga ...	4 118.5 m <sup>2</sup> <b>95 000 €</b> 802 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 438 €
	<b>Saaremaa vald, Laheküla, Jõe</b> <b>MÜÜA VANA TALUKOHT KURESSAARE LÄHEDUSES!</b> 1 korrust, Kinnistu, palkmaja, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1927, krunt 37700, ... Müüa Lahekülas, Kuressaare linna piiril vana talukoht kinnistu Lisa lemmikuks ja 3,77ha. ...	2 156 m <sup>2</sup> <b>95 000 €</b> 609 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 438 €
Eelpool toodud hindade osas on toodud pakkumishinnad, mitte müügihinnad. Praktikast lähtuvalt on olemas võimalus, et müügiotsust ka käigus pakkumishinnad oluliselt langevad.		
	<b>Hinnatav vara on müügis hinnaga 93 000 €.</b> <b>Saaremaa vald, Uuemõisa, Vanatänava</b> <b>MÜÜA VANA TALUKOHT PÖIDEL!</b> 1 korrust, Kinnistu, palkmaja, keskmises seisukorras, ehitusaasta 1925, krunt 10304, ... Müüa vana talukoht Pöidel, Uuemõisa külas. Kinnistu suurus 10304m <sup>2</sup> , millel elamu ...	4 136.7 m <sup>2</sup> <b>93 000 €</b> 680 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 428 €

### 4.3. Parim kasutus

**Vara parim kasutus:** Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine eluhoonena, mis on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab hoone olemus ja asukoht), vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hoone ja kinnistu juriidiline sihtstarve), finantsmajanduslikult otstarbekas (piirkonnas on nõudlust analoogsete kinnistute vastu) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutusfunktsioon puudub.

**Arvestades hindajale teada olevat informatsiooni (katastriüksuse sihtotstarve, hoone olemus) on ekspert hinnangu koostaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on kasutus elamispinnana.**

## 5. Hindamine

### 5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

**Võrdlusmeetod** (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdü varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdü varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtust. 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 arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

## 5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitud vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Hoone snp/ sh eluruumide pindala m <sup>2</sup>	Lisainfo
Saaremaa vald, Võhma küla	September 2023	65 000	14792	73,7/ 73,7	20.sajandi alguses ehitatud suhteliselt heas seisukorras puitkonstruktsioonil (palk) elamu. Katus viil/eterniit. Kohtküte: ahiküte. Elamus veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad, maatükil on kaev. Elekter- võrk. Elamus pesemisruum ja WC puuduvad. Lisaks elamule paiknevad kinnistul saunamaja, laudahoone ja ait. Juurdepääs mustkattega, avalikult kasutatavalt teelt. Kuressaare südalinnast ca 35 km kaugusel.
Saaremaa vald, Tõnija küla	August 2023	75 000	22 700	86,8/86,8	1860. aastal ehitatud puitkonstruktsioonil eterniitkatusega (viilkatus) elamu, hoone välisfassaadid on krohvitud. Suhteliselt heas seisukorras. Elamus on elektrivarustus, vee- ja kanalisatsioonisüsteem ning kaasaegne heas seisukorras WC-duširuum. Kohtküte: ahiküte, soemüüriga puupliit. Kinnistul on lisaks laut, saun-kuur ja kelder. Juurdepääs üle naaberkinnistu kulgeva eratee, servituut puudub. Kuressaare südalinnast ca 36 km kaugusel.
Saaremaa vald, Sandla küla	Juuli 2023	80 000	70 700	157,9/87,3	1928. aastal ehitatud puitkonstruktsioonil eterniitkatusega elamu. Elamus on elektrivarustus, lokaalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem, WC. Pesemisruum on välja ehitamata. Kohtküte- ahiküte, soemüüriga puupliit. Juurdepääs üle naaberkinnistu kulgeva eratee, servituut olemas. Lisaks on kinnistul saun, ait, kuurid, vana hoone vundament. Kuressaare südalinnast ca 22,5 km kaugusel.

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus.</li> <li>Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijaja jaoks müügihinda ei mõjuta.</li> </ul>
Võrdlusühiku valik <sup>7</sup>	Võrdlusühikuks valime <b>tervikhinna</b> , kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimetemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik <sup>8</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ajaline kohandus</b> - Ajalist kohandust ei ole rakendanud, kuna vaadeldud aja jooksul ei ole sarnaste varade hinnad oluliselt muutunud.</li> </ul> Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust

<sup>7</sup> Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

<sup>8</sup> Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)



**Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted**

	<p>mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Asukohta kohandus</b> – Varade hinda mõjutab piirkonna sisene asukoht, kaugus keskusest, kaugus merest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Enam on hinnatud hoonestatud kinnistud, mis jäävad Kuressaare linna lähedale või millel on oma merepiir.  <i>Hinnatav vara asub küll võrreldes võrreldavate varadega Kuressaare linnast kaugemal, kuid asub Saaremaa idapoolse osa tõmbekeskuse Orissaare aleviku läheduses (ca 6 km). Seega kokkuvõttes asub hinnatav vara ja võrreldavad varad samaväärselt hinnatud piirkonnas. ja võrreldavad varad paiknevad samaväärselt hinnatud piirkonnas ning kohandusi ei rakenda.</i> </li> <li> <b>Juurdepääs</b> - Enamhinnatud on kinnistud, millele juurdepääs on õiguslikult tagatud (avalik kasutus, servituudid) ning tolmuva teede kaudu. Servituudi seadmisega kaasnevad erinevad kulud, näiteks, notaritasud, riigilõivud jms. Lisaks võib kinnistu omanik küsida iga-aastast tasu.  <i>Juurdepääs hinnatavale varale ning teisele ja kolmandale võrreldavale varale on naaberkinnistu kaudu, kuid kolmandal võrreldaval varal on seatud juurdepääsuserviit, hinnataval varal ja teisel võrreldaval varal servituudid puuduvad. Juurdepääs esimesele võrreldavale varale on avalikus kasutuses tee kaudu. Seega esimest ja kolmandat võrreldavat vara kohandame -5% ning teisele võrreldavale varale kohandusi ei rakenda.</i> </li> <li> <b>Elamu konstruktsioonid</b> – Kivikonstruktsioonil hooned on puitkonstruktsioonil hoonetest mõnevõrra enam hinnatud.  <i>Hinnatava vara elamu on puit- ning osaliselt kivikonstruktsioonil, võrreldavate varade elamud on puitkonstruktsioonil. Seega kõik võrreldavad varad kohandame 5%.</i> </li> <li> <b>Elamu seisukord</b> – Paremas seisukorras ja uuemad elamud on kõrgemalt hinnatud. Kohandamise samm on 5-20%.  <i>Hinnatava vara elamu ja kolmanda võrreldava vara elamu on sarnases seisukorras, esimese ja teise võrreldava vara elamud on veidi paremas seisukorras. Seega esimest ja teist võrreldavat vara kohandame -5%, kolmandale võrreldavale varale kohandusi ei rakenda.</i> </li> <li> <b>Ruumide seisukord</b>– Kvaliteetsema ja paremas seisukorras siseviimistlusega elamud on kõrgemalt hinnatud. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on 5-40%.  <i>Hinnatava vara elamu ruumide seisukord on võrreldes esimese ja teise võrreldava vara elamuga kehvemais seisukorras, võrreldes kolmandaga on sarnases seisukorras. Seega esimest ja teist võrreldavat vara kohandame -5% ning kolmandale võrreldavale varale kohandusi ei rakenda.</i> </li> <li> <b>Elamu suletud netopind/eluruumide pind</b> – Suurema pindalaga elamud on kõrgemas hinnaklassis. Eluhoone pindala on üks olulisemaid väärtust kujundavaid parameetreid, kuna see mõjutab otseselt hoone kasutusvõimalusi ja mugavust. Ebaotstarbekalt suure pinnaga eluhoonete mõju kinnistu väärtusele võib ka negatiivseks osutuda, kuna see toob kaasa ebamõistlikult kõrged majanduskulud.  <i>Esimesel võrreldaval varal kohandamise vajadus puudub, kuna eluruumide pindala erinevus on väike ning selline pindala erinevus turuväärtust ei mõjuta. Teise ja kolmanda võrreldava vara elamu eluruumide pind on suurem. Seega esimesele võrreldavale varale kohandusi ei rakenda, teist ja kolmandat võrreldavat vara kohandame -5%.</i> </li> <li> <b>Sanitaarruumide olemasolu</b> – kaasaegsete pesuruumide ja WC puudumine elamus mõjutab vara väärtust.  <i>Hinnatava vara elamus on kuivkäimla ja pesemisruum. Esimese võrreldava vara elamus sanitaarruumid puuduvad. Teise võrreldava vara elamus on WC ja pesemisruum. Kolmanda võrreldava vara elamus on WC, kuid pesemisvõimalused puuduvad. Seega esimest võrreldavat vara kohandame 10%, teist -5% ja kolmandale võrreldavale varale kohandusi ei rakenda.</i> </li> <li> <b>Vesi/kanalisatsioon elamus</b>- kõrgema turuväärtusega on tänapäeva nõuetele vastava ning toimiva vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga elamud. Kohandame 5-10%.  <i>Hinnatava vara elamus on lokaalne veevarustus, kuid kanalisatsioonisüsteem puudub. Esimesel võrreldava vara elamus vesi ja kanalisatsioon puudusid. Teise ja kolmanda võrreldava vara elamus on nii vee- kui ka kanalisatsioonisüsteem. Seega kõik võrreldavad varad kohandame -5%.</i> </li> <li> <b>Kinnistu suurus</b> – Suurematel kinnistutel paiknevad elamud on kõrgemalt hinnatud, kuna võimaldavad suuremat privaatsust, täiendavat ehitusõigust või sõltuvalt kinnistu asukohast, geomeetriast ja hoonestuse paigutusest ka võimalust kinnistu jagamiseks. Samas suurema kinnistuga kaasnevad ka suuremad korrashoiukulud, mistõttu kinnistu pindala suurenedes suureneb vara tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele.  <i>Hinnatava kinnistu pindala on võrreldes esimese võrreldava varaga suurem ning võrreldes teise ja kolmandaga väiksem, kuid erinevus esimese ja teise võrreldava varaga on marginaalne ning turuväärtust ei mõjuta. Seega esimesele ja teisele võrreldavale varale</i> </li> </ul>
--	--

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
	<p><i>kohandusi ei rakenda, kolmandat võrreldavat vara kohandame -10%.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kõrvalhooned/suuremad rajatised/lisapinnad</b> – kõrvalhooned ja elamutes lisapindade (garaaž, keldrikorrusel olevad ruumid, panipaigad) olemasolu ja nende seisukord mõjutab kinnisvara väärtust. Heas seisukorras ja oma funktsionaalsusel vajalikud lisapinnad lisavad varale väärtust.</li> </ul> <p><i>Hinnatava vara kõrvalhooned ja lisapinnad on teise ja kolmanda võrreldava varaga samaväärsed. Esimese võrreldava vara kõrvalhooned on paremas seisukorras. Seega esimest võrreldavat vara kohandame -5%, teisele ja kolmandale võrreldavale varale kohandusi ei rakenda.</i></p> <p>Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.</p>

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD :		
		1	2	3
<b>Tehinguhind €</b>	Hindamisel lähtuti tehingu	65 000	75 000	80 000
<b>m<sup>2</sup> hind €</b>	<b>tervikhinnast</b>	887	864	507
<b>Tehingu aeg</b>		September 2023	August 2023	Juuli 2023
Ajaldamine	November 2023	0%	0%	0%
<b>Ajaldatud tervikhind, €</b>		<b>65 000 €</b>	<b>75 000 €</b>	<b>80 000 €</b>
<b>Asukoht</b>	Vanatänava, Uuemõisa küla, Saaremaa vald, Saare maakond. Kuressaare südalinn ca 57 km kaugusel. Keskmiselt hinnatud piirkond.	Võhma küla, Saaremaa vald, Saare maakond. Kuressaare südalinnast ca 35 km kaugusel. Keskmiselt hinnatud piirkond.	Tõnija küla, Saaremaa vald, Saare maakond. Kuressaare südalinnast ca 36 km kaugusel. Keskmiselt hinnatud piirkond.	Sandla küla, Saaremaa vald, Saare maakond. Kuressaare südalinnast ca 22,5 km kaugusel. Keskmiselt hinnatud piirkond.
Võrdlus		Hinnatavaga samaväärne	Hinnatavaga samaväärne	Hinnatavaga samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Juurdepääs</b>	Juurdepääs maatükile ja elamuni on naaberkinnistu kaudu, juurdepääsuserviit puudub.	Juurdepääs avalikus kasutuses tee kaudu	Juurdepääs üle naaberkinnistu kulgeva eratee, servituut puudub.	Juurdepääs üle naaberkinnistu kulgeva eratee, servituut olemas
Võrdlus		Hinnatavast parem	Hinnatavaga samaväärne	Hinnatavast parem
Kohandus		-5%	0%	-5%
<b>Elamu konstruktsioonid</b>	Katus-viil/eterniit//vahelagi - puit//välisseinad - puit (palk), tellis//välisviimistlus värvitud laudis	Katus-viil/eterniit//vahelagi-puit// välisseinad - puit// välisviimistlus-viimistletud laudis	Katus-viil/eterniit//vahelagi-puit// välisseinad - puit// välisviimistlus- krohv	Katus-kelp/eterniit//vahelagi - puit//välisseinad - puit// välisviimistlus- värvitud laudis
Võrdlus		Hinnatavast veidi kehvem, kuna hinnatav elamu on osaliselt kivikonstruktsioonil	Hinnatavast veidi kehvem, kuna hinnatav elamu on osaliselt kivikonstruktsioonil	Hinnatavast veidi kehvem, kuna hinnatav elamu on osaliselt kivikonstruktsioonil
Kohandus		5%	5%	5%
<b>Elamu seisukord</b>	1925. a. ehitatud, suhteliselt heas/rahuldavas seisukorras hoone	20. sajandi alguses ehitatud suhteliselt heas seisukorras hoone	1860. aastal ehitatud suhteliselt heas seisukorras hoone	1928. aastal ehitatud suhteliselt heas/rahuldavas seisukorras hoone.
Võrdlus		Hinnatavast veidi paremas seisukorras	Hinnatavast veidi paremas seisukorras	Hinnatavaga samaväärne
Kohandus		-5%	-5%	0%
<b>Ruumide seisukord</b>	Suhteliselt heas/rahuldavas, kaasajastamist vajavas seisukorras	Suhteliselt heas seisukorras	Suhteliselt heas seisukorras	Suhteliselt heas/rahuldavas, kaasajastamist vajavas seisukorras
Võrdlus		Hinnatavast parem	Hinnatavast parem	Hinnatavaga samaväärne
Kohandus		-5%	-5%	0%
<b>Elamu suletud netopind/ eluruumide pind m<sup>2</sup></b>	136,7/ 73,4	73,7/ 73,3	86,8/86,8	157,9/87,3

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD:		
		1	2	3
Võrdlus		Hinnatavaga samaväärse eluruumide pinnaga	Hinnatavast veidi suurema eluruumide pinnaga	Hinnatavast veidi suurema eluruumide pinnaga
Kohandus		0%	-5%	-5%
<b>Sanitaarruumid elamus</b>	Elamus on pesemisruum ja kuivkäimla	Elamus pesemisruum ja WC puuduvad.	Elamus on heas seisukorras kaasaegne WC-duširuum	Elamus on kaasaegne WC, pesemisruum on välja ehitamata
Võrdlus		Hinnatavast kehvem	Hinnatavast parem	Kokkuvõttes samaväärne
Kohandus		10%	-5%	0%
<b>Vesi/kanalisatsioon elamus</b>	Elamus on lokaalne veevarustus (maatükil paiknevast kaevust), kuid kanalisatsioon puudub	Elamus puuduvad vee- ja kanalisatsioonisüsteemid, maatükil on kaev.	Elamus on vee- ja kanalisatsioonisüsteem.	Elamus on vee- ja kanalisatsioonisüsteem.
Võrdlus		Hinnatavast kehvem	Hinnatavast parem	Hinnatavast parem
Kohandus		5%	-5%	-5%
<b>Kinnistu pind m<sup>2</sup></b>	18 014	14 792	22 700	70 700
Võrdlus		Hinnatavast veidi väiksem, kuid selline erinevus turuväärtust ei mõjuta	Hinnatavast veidi suurem, kuid selline erinevus turuväärtust ei mõjuta	Hinnatavast suurem
Kohandus		0%	0%	-10%
<b>Kõrvalhooned, suuremad rajatised, lisapinnad</b>	Maatükil on osaliselt renoveeritud saun ja rahuldavas seisukorras maakelder. Lisaks elamus on lisapind.	Heas/ suhteliselt heas seisukorras saun, laut ja ait	Suhteliselt heas/ rahuldavas seisukorras laut, saun-kuur, kelder. Elamus lisapinnad puuduvad.	Rahuldavas seisukorras saun, ait, kuurid, vana hoone vundament. Elamus on lisapinnana veel laudaosa ja kelder.
Võrdlus		Hinnatavast parem	Hinnatavaga samaväärne	Hinnatavaga samaväärne
Kohandus		-5%	0%	0%
<b>Summaarne kohandus</b>		0%	-20%	-20%
<b>Kohandatud tervikhind, €</b>		<b>65 000</b>	<b>60 000</b>	<b>64 000</b>
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa</b>		40%	30%	30%
<b>Osakaal lõpphinnas</b>	<b>100%</b>	30%	35%	35%
<b>Kaalutud kohandatud tehinguhind</b>		19 500	21 000	22 400
<b>Kaalutud kohandatud keskmine tehinguhind €</b>	<b>62 900</b>			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind:  $19\,500 + 21\,000 + 22\,400 = 62\,900$  €. Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil **63 000 € (so 461 €/m<sup>2</sup> elamu suletud netopinna arvestuses)**.

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna elamute turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

## 6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **adressil Saare maakond, Saaremaa vald, Uuemõisa küla, Vanatänava** asuva kinnisasja registriosa numbriga 1842934 turuväärtus väärtuse kuupäeval **63 000 (kuuskümmend kolm tuhat) eurot**.

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 6 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame  $\pm 10\%$ . Turuväärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaks.

## Lisa 1. Fotod

Elamu välisvaated. Allikas: hindaja info



Elamu sisevaated (allikas-hindaja info).

Elutuba





Tuba 1



Tuba 2



Tuba 3



Köök





Esik



Kuivkäimla



Pesemisruum



Panipaik



Laut



Kuur





Abiruumid



Saun







Kelder



Välikäimla





Vaated kinnistule (allikas: hindaja info)



## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	1842934
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	VANATÄNAVA
Õigsuse märge	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 15.05.2007
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 29.04.2014

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	63401:002:0026	Elamumaa 100%, Saare maakond, Saaremaa vald, Uuemõisa küla, Vanatänava.	10304,0 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2.1 2.3 2.4	Mare Luik (isikukood 45810020034) 3/4 kaasomandist Annika Siinor (isikukood 46811282719) 1/8 kaasomandist Hannes Siinor (isikukood 36006280014) 1/8 kaasomandist	2.1 sisse kantud 1.10.2002. 2.3 sisse kantud 1.10.2002. 2.4 sisse kantud 1.10.2002. 2.12.2009 asjaõiguslepingu alusel muudetud 10.12.2009. Kohtunikuabi Anu Kuus	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
1		Kustutatud 4.07.2021 kohtutäituri avalduse alusel 12.07.2021. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande	Hüpoteegid	Hüpoteegi	Märked hüpoteekide kohta, kande alus,	Kande
-------	------------	-----------	---------------------------------------	-------

Nr.	summa	kannete muudatused ja kustutamised	kehtivus
-----	-------	------------------------------------	----------

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Natalija Leiten

Kuupäev: 15.11.2023 01:01:59

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

## Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

### Elamu

Andmete vaade

Elamu (EHR kood 106025639)

### Elamu (EHR kood 106025639)

#### Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Saare maakond, Saaremaa vald, Uuemõisa küla, Vanatänava
Ehitisregistri kood	106025639
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	elamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1925
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

#### Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Üksikelamu (11101), 73,4
<b>Eluruumide pind kokku</b>	<b>73,4</b>
<b>Mitteeluruumide pind kokku</b>	<b>0,0</b>

#### Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	163,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	136,7
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	414,0
Maapealse osa maht (m3)	

#### Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit
Välisseina liik	puit
Välisseina välisviimistluse materjali liik	puit
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	eterniit



**Ehitise tehnilised näitajad**

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistatsiooni liik	puudub
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 osad**

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ruumikuju automaatne kanne Maa-ameti infosüsteemist
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m <sup>2</sup> )	73,4
	Kõetav pind (m <sup>2</sup> )	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m <sup>2</sup> )	
	Tubade arv	4
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
<b>Kokku</b>		
	Kokku eluruume, pind (m <sup>2</sup> )	1, 73,4
	Kokku mitteeluruume, pind (m <sup>2</sup> )	0, 0,0
	Ehitise osade pind kokku (m <sup>2</sup> )	73,4
	Kõetav pind (m <sup>2</sup> )	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m <sup>2</sup> )	0,0
	Tubade arv	4
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	0

**SAUN**

Andmete vaade

Saun (EHR kood 106025640)

## Saun (EHR kood 106025640)

**Ehitise üldinfo**

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Saare maakond, Saaremaa vald, Uuemõisa küla, Vanatänava
Ehitisregistri kood	106025640
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	saun
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1966
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	ei

**Ehitise kasutamise otstarbed**

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m2)	Elamu, kooli vms abihoone (12744),
<b>Eluruumide pind kokku</b>	<b>0,0</b>
<b>Mitteeluruumide pind kokku</b>	<b>0,0</b>

**Ehitise mõõtmised**

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	23,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	16,4
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	49,0
Maapealse osa maht (m3)	

**Ehitise konstruktsioonid ja materjalid**

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

**Ehitise tehnilised näitajad**

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
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

**KELDER**

Andmete vaade

Kelder (EHR kood 106025641)

**Kelder (EHR kood 106025641)**
**Ehitise üldinfo**

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Saare maakond, Saaremaa vald, Uuemõisa küla, Vanatänava
Ehitisregistri kood	106025641
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	kelder
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta	on oletuslik

**Ehitise kasutamise otstarbed**

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteilurumi pind (m2)	Elamu, kooli vms abihoone (12744),
<b>Eluruumide pind kokku</b>	<b>0,0</b>
<b>Mitteiluruumide pind kokku</b>	<b>0,0</b>

**Ehitise mõõtmised**

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	19,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	11,3
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	41,0
Maapealse osa maht (m3)	

#### Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	looduslik kivi
Välisseina liik	looduslik kivi
Välisseina välisviimistluse materjali liik	
Vahelagede kandva osa materjali liik	monoliitne raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monoliitne raudbetoon
Katusekatte materjali liik	eterniit

#### Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	puudub
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	puudub
Liftide arv	0



## Lisa 4. Väljavõte maakatastri kitsenduste kaartidest

### Maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte

Kuupäev 14.11.2023

X = 448295, Y = 6485557



X = 448020, Y = 6485282

### Aluskaart

Leht 1 / 3








Maa-amet 2023. Kõik õigused kaitstud.



## Otsingu objekti andmed


Otsinguobjekt: Katastritüksus  
 Tunnus: 63401:002:0026

### Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1402549/8220167	1402549	23.49	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	1402549
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	60603834/8231604	60603834	259.39	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	60603834
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	6751746/8233401	6751746	1040.15	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	6751746
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	282668471/8247427	282668471	11.39	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	282668471
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	41338709/8410719	41338709	19.43	Elektriõhuliin alla 1 kV	41338709
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	6927395/8426332	6927395	356.46	Elektriõhuliin alla 1 kV	6927395
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	6927415/16926555	6927415	15.11	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	6927415

\* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

### Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1675.0

### Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo) *	Nimetus	Ulatus (m /m2)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	6751746	AS-35	52.01	Elektrilevi OÜ	24.03.2023	06.03.2023	1.0
	Elektriõhuliin 1-20 kV	1402549	AS-50	0.0	Elektrilevi	24.03.2023	06.03.2023	1.0

	(Keskpingeliin)				OÜ			
	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	282668471	AS-35	0.0	Elektrilevi OÜ	25.03.2023	06.03.2023	1.0
	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	60603834	AS-50	0.0	Elektrilevi OÜ	24.03.2023	06.03.2023	1.0
	Elektriõhuliin alla 1 kV	6927395	EX. 4x50	87.56	Elektrilevi OÜ	30.03.2023	06.03.2023	1.0
	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	6927415	Tugi	6.0	Elektrilevi OÜ	09.11.2023		1.0
	Elektriõhuliin alla 1 kV	41338709	EX. 4x50	1.75	Elektrilevi OÜ	29.03.2023	06.03.2023	1.0

\* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

**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.
- 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.

Hindamisaruande koostaja  <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>  Natalija Leiten Kutseline hindaja Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsetunnistus nr 179842	Hindamisaruande kinnitaja  <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>  Lea Kull Kutseline hindaja Kinnisvara hindaja, tase 6 kutsetunnistus nr 163047 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
--	---