DOMUS KINNISVARA

Usaldus, mis kestab!

Eksperthinnang nr 0007-25-SA

Aadress:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Malvaste küla, Malvaste kabel
Vara:	Kinnisasi (eelduslikult hoonestamata ühiskondlike hoonete maa), registriosa nr 22824050
Väärtuse kuupäev:	12.12.2024
Hindamisaruande kuupäev:	10.01.2025
Harilik väärtus:	24 eurot
Hindaja:	Marju Lõbus Kutseline hindaja Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsetunnistus nr 179841 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Läbivaataja:	Anu Alatsei Kutseline hindaja Kinnisvara hindaja, tase 7 kutsetunnistus nr 189556 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE **3**

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid **4**
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

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus **5**
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon 5
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel 5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus 5

3. Hinnatava vara kirjeldus **6**
3.1. Asukoht 6
3.2. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonnajuhtimise aspektid 8
3.3. Õigussuhted 11
3.4. Maakasutus 11
3.5. Ehitised 13
3.6. Tehnosüsteemid 13
3.7. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile 14

4. Turuülevaade **14**
4.1. Majandusülevaade 14
4.1. Ühiskondlike ehitiste maa ja muude aktiivse turuta maade turukommentaar. 15
4.2.1. Müügitehingud 16
4.2.2. Turustatavuse analüüs 17
4.2.3. Pakkumine 18

5. Hindamine **19**
5.1. Parim kasutus 19
5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted 19
5.3. Hariliku väärtuse hindamine 20

6. Hindamistulemus **21**

Lisa 1. Fotod **23**

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte **24**

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte **25**

Vastavuskinnitus standardi nõuetele: **26**

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnisasi (eelduslikult hoonestamata ühiskondlike ehitiste maa), registriosa nr 22824050
Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Malvaste küla, Malvaste kabel
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	20501:001:1783
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnisasja pindala	242,0 m²
Kinnisasja sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Kinnisasja hoonestus	Kinnistul asub kabel, kuid vastavalt tellija püstitatud lähteülesandele hindamisel sellega ei arvestata ja seetõttu ei ole hinnangus kabelit ka kirjeldatud.
Planeeringud, ehitusõigus	Detailplaneering puudub. Kehtiva üldplaneeringuga kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni ei ole määratletud. Hiiumaa valla valminud uue, kuid veel kehtestamata üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu kalmistu maa-alal. Kinnistul asub kabel, elu- ja ärikondlik ehitusõigus puudub.
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Ehitisregistri andmetel on kinnistul asuvas kabelis võrgupõhine elektrivarustus, kuid hinnangu tellija esindaja info kohaselt kinnistul elektriliitumne puudub. Hindamisel lähtutakse tellija esindaja infost.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Tellija nõustamine vara tasuta otsustukorras võõrandamisel
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	12.12.2024
Väärtuse kuupäev	12.12.2024
Hindamisaruande kuupäev	10.01.2025
Tellija	Riigimetsa Majandamise Keskus
Tellija esindaja	Ere Kaaristu, Riigimetsa Majandamise Keskus kinnisvaraosakonna kinnisvaralepingute spetsialist
Tellimusleping	Kirjalik tellimus e-posti teel 25.11.2024
Hindamise eeldused	Kinnistul asub kabel, kuid vastavalt tellija püstitatud lähteülesandele sellega hindamisel ei arvestata ehk hinnatavaks varaka on eelduslikult hoonestamata maa. Muud hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maade likviidsust hinnata ei ole võimalik, kuna tegemist ei ole turul vabalt kaubeldavate varadega, mistõttu eeldatakse nende osas kas väga madalat likviidsust või likviidsuse puudumist. Maa omandamisest võib olla huvitatud kas hinnataval kinnistul asuva kabeli kasutaja või piirneva kalmistu kinnistu omanik.
Hindamistulemuse täpsus	Tulenevalt võrdlusbaasi puudumisest on hindamistulemus hinnatava vara turusegmendi osas madalama täpsusega ehk ±30%. Tegelik tehinguhind võib märgitud protsendi piires erineda.
Käibemaks	Harilik väärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusle ei lisandu käibemaksu.
KOMMENTAARID	
Hindaja hinnangul ei esine täiendavate kommentaaride vajadust.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Malvaste küla, Malvaste kabel. asuva kinnisasja registriosa numbriga 22824050 harilik väärtus väärtuse kuupäeval: **24 (kakskümmend neli) eurot.**	

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

Hindamisaruande koostaja */allkirjastatud digitaalselt/* Marju Lõbus Kutseline hindaja Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsetunnistus nr 179841 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	Hindamisaruande kinnitaja */allkirjastatud digitaalselt/* Anu Alatsei Kutseline hindaja Kinnisvara hindaja, tase 7 kutsetunnistus nr 189556 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Malvaste küla, Malvaste kabel
Registriosa nr	22824050
Kinnistu nimi	-
Kinnistu liik	Kinnisasi
Hindamise eesmärk	Tellija nõustamine vara tasuta otsustukorras võõrandamisel
Väärtuse liik	Harilik väärtus. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui hinnatakse vara harilikku väärtust, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest.

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 toimuvas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Harilik väärtus Eseme harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). Eseme väärtuseks loetakse selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti (EVS 875-3:2015).

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.

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

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;
- kinnistul asub kabel, kuid vastavalt tellija püstitatud lähteülesandele sellega hindamisel ei arvestata ehk hinnatavaks varaka on eelduslikult hoonestamata maa.

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 kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud tehnosüsteemide ehitus-tehnilisi uuringuid.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed pärinevad järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Hinnangu tellija esindaja Ere Kaaristu e-posti teel edastatud info	25.11.2024, 07.01.2025
Kohapealne ülevaatus	12.12.2024
Maa-ameti geoportaal, https://geoportaal.maaamet.ee	04.01.2025
Ehitisregister, https://www.ehr.ee	04.01.2025
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	31.12.2024
Kinnistusraamatu registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	04.01.2025
Hiiumaa valla kodulehekülg https://vald.hiiumaa.ee/ (planeeringute info)	04.01.2025
Regio kaardirakendus, https://kaart.delfi.ee/	04.01.2025
Keskkonnaportaal, https://register.keskkonnaportaal.ee/register	04.01.2025
Eesti Geoloogiateenistuse geoportaal, https://gis.egt.ee/portal (radooniriski kaart)	04.01.2025
Kinnisvaraportaalid, https://kinnisvara24.ee, https://www.kv.ee	04.01.2025
Maa korralise hindamise tulemused https://minu.kataster.ee/	04.01.2025
Keskkonnaministri määrus nr nr 32; 07.07.2022 Maa korralise hindamise metoodika	04.01.2025

Allhange	Ei kasutatud

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

HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES
Ehitisregistri andmetel on kinnistul asuvas kabelis võrgupõhine elektrivarustus, kuid hinnangu tellija esindaja info kohaselt kinnistul elektriliitumne puudub. Hindamisel lähtutakse tellija esindaja infost.

2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuse kuupäev	12.12.2024
Ülevaatuse teostanud hindaja	Marju Lõbus
Ülevaatuse juures viibinud isik	Puudus, hindaja teostas hinnatava vara ülevaatuse iseseisvalt
Ülevaatuse ulatus	Teostati kinnistu maatüki ülevaatus kogu ulatuses
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

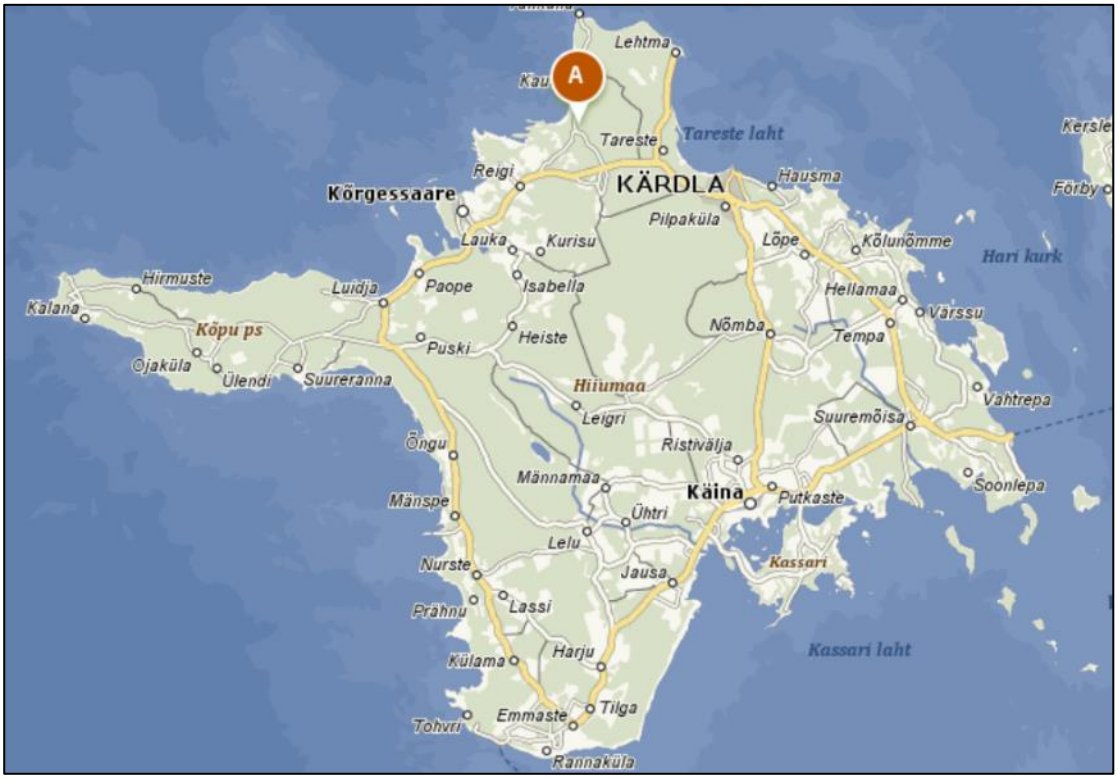
3. Hinnatava vara kirjeldus

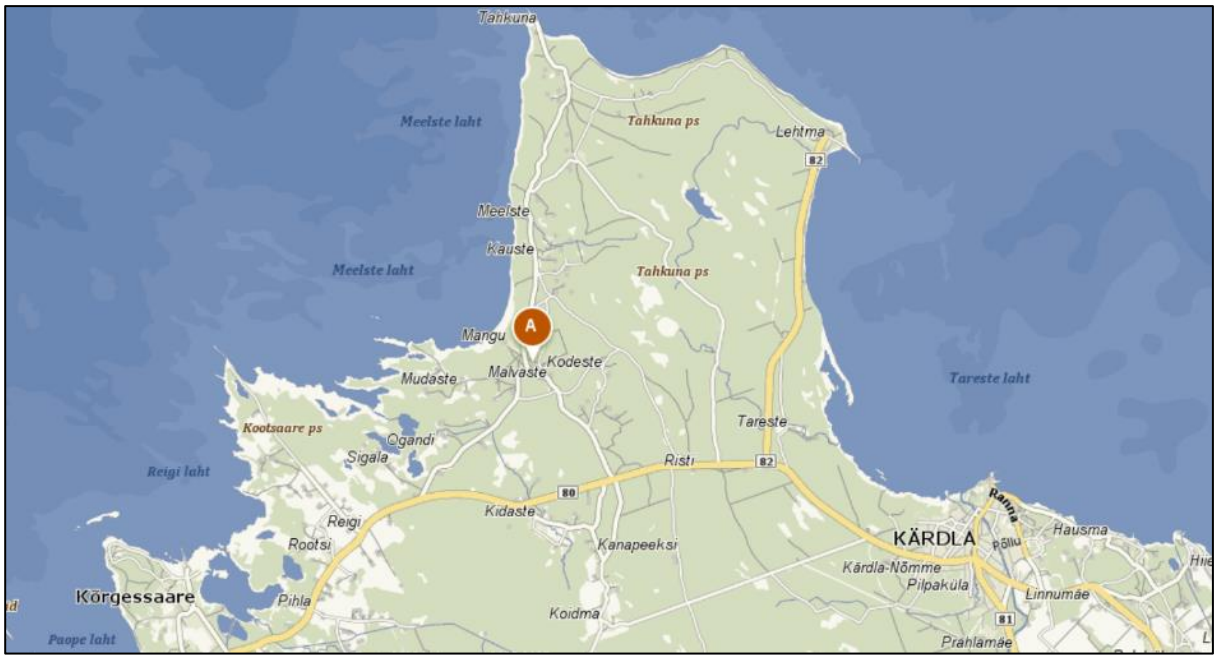
Hinnataval kinnistul asub kabel, kuid vastavalt tellija püstitatud lähteülesandele hindamisel sellega ei arvestata, mistõttu ei ole hinnangus kabelit ka kirjeldatud.

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav kinnistu asub Hiiumaal Tahkuna poolsaare jalami lääneosas. Kaugus Kõrgessaare alevikust umbes 10 km, Kärdla linnast umbes 11 km, mereni umbes 1,5 km.

Asukoha skeemid:





Allikas: AS Regio Eesti kaart, kaart.delfi.ee; 04.01.2025

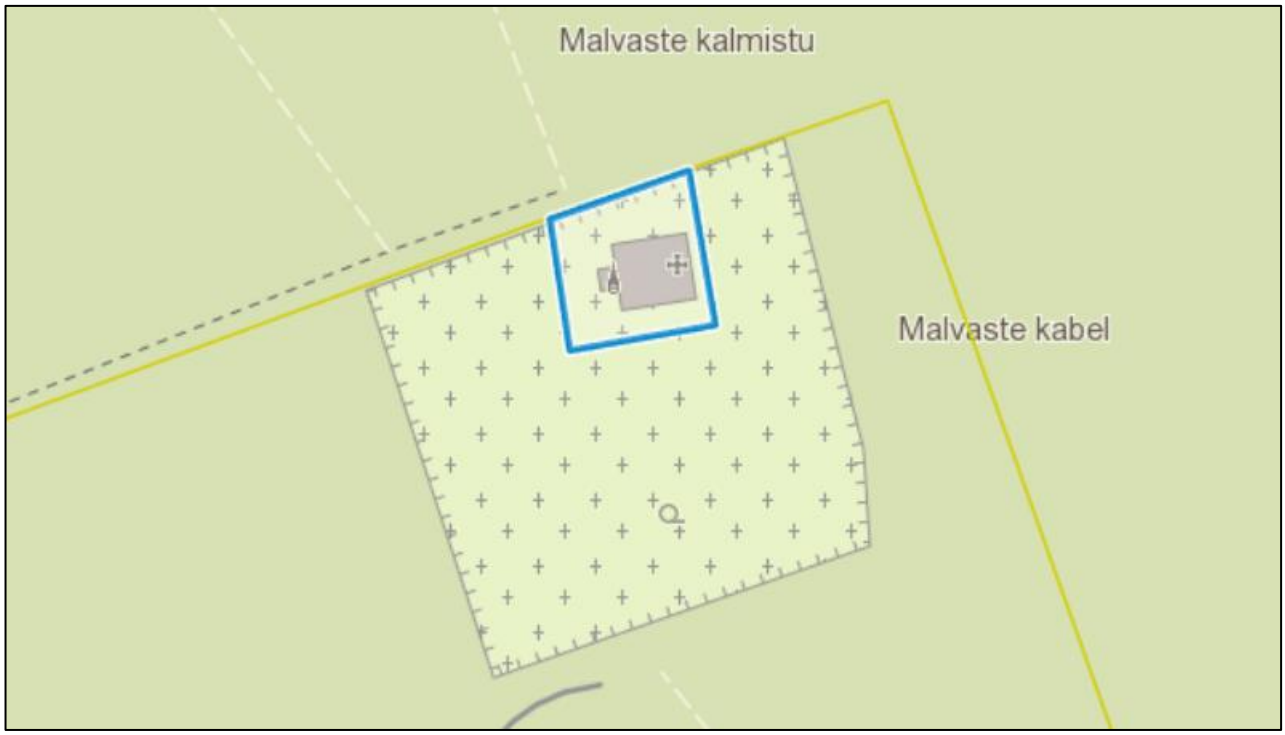
Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

Mikroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav kinnistu paikneb Malvaste kalmistu kinnistu serval, moodustades viimasest justkui väljalõike ning mõlemat kinnistut ümbritseb suur riigimetsamassiiv. Piirkonnas on vaid üksikud majapidamised, lähim neist jääb linnulennult umbes 200 m raadiusesse.

Asukoha skeemid:



Allikas: Maa-ameti geoportaal (maainfo kaardirakendus) X-GIS 2.0 [maainfo] (maaamet.ee); 04.01.2025

Konkureerivad turupiirkonnad	Kalmistute naabrus
Juurdepääs	Juurdepääs kinnistuni kulgeb heas seisukorras asfaltkattega riigimaanteelt pöörates mööda Malvaste kalmistu kinnistul kulgevat heas seisukorras kruuskattega avaliku kasutusega teed (Kabeliaia tee nr 3920806) ja edasi ainult jalgsi läbi Malvaste kalmistu

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

	matmisala. Läbi matmisala liikumiseks juurdepääsuservituuti hinnatava kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud ei ole. Kuna Malvaste kalmistu kinnistu omandivorm on avalik-õiguslik omand ehk sellel viibida võivad kõik, siis juurdepääsuservituudi puudumine hinnatava vara turuväärtust ei mõjuta.

Teede skeem

Tee number	3920806
Tee nimi	Kabeliaia tee
Sõidutee	1
Lõigu algus (km)	0
Lõigu lõpp (km)	0.064
Lõigu pikkus (m)	64
Kasutusviis	avalik

Kõrvalmaantee Eratee Kohalik tee

Allikas: Maa-ameti geoportaal (maanteeameti teeregister), X-GIS 2.0 [teeregister]; 04.01.2025

Kaugused	Lasteaed	Kool	Kauplus	Ühistransport
	umbes 11 km ja 12 km	umbes 11 km ja 12 km	umbes 10 km ja 10,4 km	umbes 500 m

Koondhinnang asukohale

Hinnatav kinnistu asub vahetult kalmistu matmisala serval ehk asukohalt on see sobiv üksnes kalmistuga seotud otstarbel, samuti on selle muul otstarbel kasutus õigusliult piiratud/keelatud ning sellest tulenevalt ei ole vara kinnusvaraturu kontekstis atraktiivne.

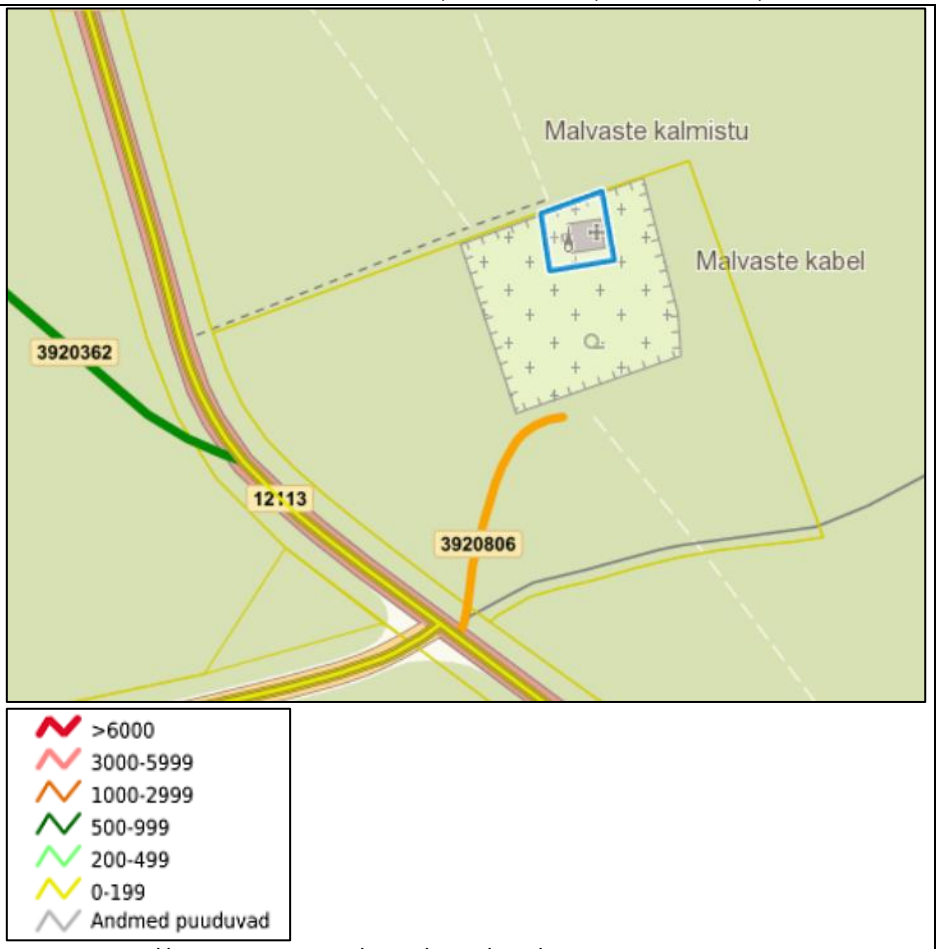
3.2. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonnajuhtimise aspektid

Õhu saastatus ja müra Liiklussagedus	Puhas välisõhk on üks peamistest kvaliteetse elukeskkonna komponentidest ja väga oluline inimeste heaolule. Välisõhk on maapinnalähedane hoonete väline õhukiht. Õhusaaste on elusorganismidele ja keskkonnale kahjulike looduslike ja inimtekkeliste ainete jõudmine välisõhku. Välisõhu kvaliteeti mõjutavad peamiselt tööstus, elektri ja soojuse tootmine, kemikaalide kasutamine, aga ka näiteks maantee-, mere- ja lennutransport. Õhusaastet peetakse tänapäeval suurimaks keskkonnariskiks inimese tervisele. Hindajale teadaolevalt ei ole hinnatava vara asukoha piirkonnas müra- ja õhusaaste mõõtmisi teostatud. Hiiu maakonnas üldiselt teostati viimati välisõhku heidetud saasteainete heitkoguste mõõtmisi 2018. aastal, mille tulemused on toodud aadressil https://keskkonnaportaal.ee/et/teemad/ valisohk/ohusaasteainete-heitkogused# Siseriiklikudlevaated; 02.01.2025). Hindaja hinnangul on hinnatava kinnistu asukoha piirkonnas müra- ja õhusaaste tase väga madal, kuna piirkonnas puuduvad müra- ja saasteallikad. Kinnistust jääb maantee umbes 90 m kaugusele, maantee on asfaltkattega ja madala liikluskoormusega ehk 2023. aasta mõõtmiste tulemusel oli aasta keskmiselt liiklussagedus 194 mootorsõidukit ööpäevas (allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister; 04.01.2025). Ka kasvab hinnatava kinnistu ja maantee vahel mets, mis toimib olulise müratõkkena.

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

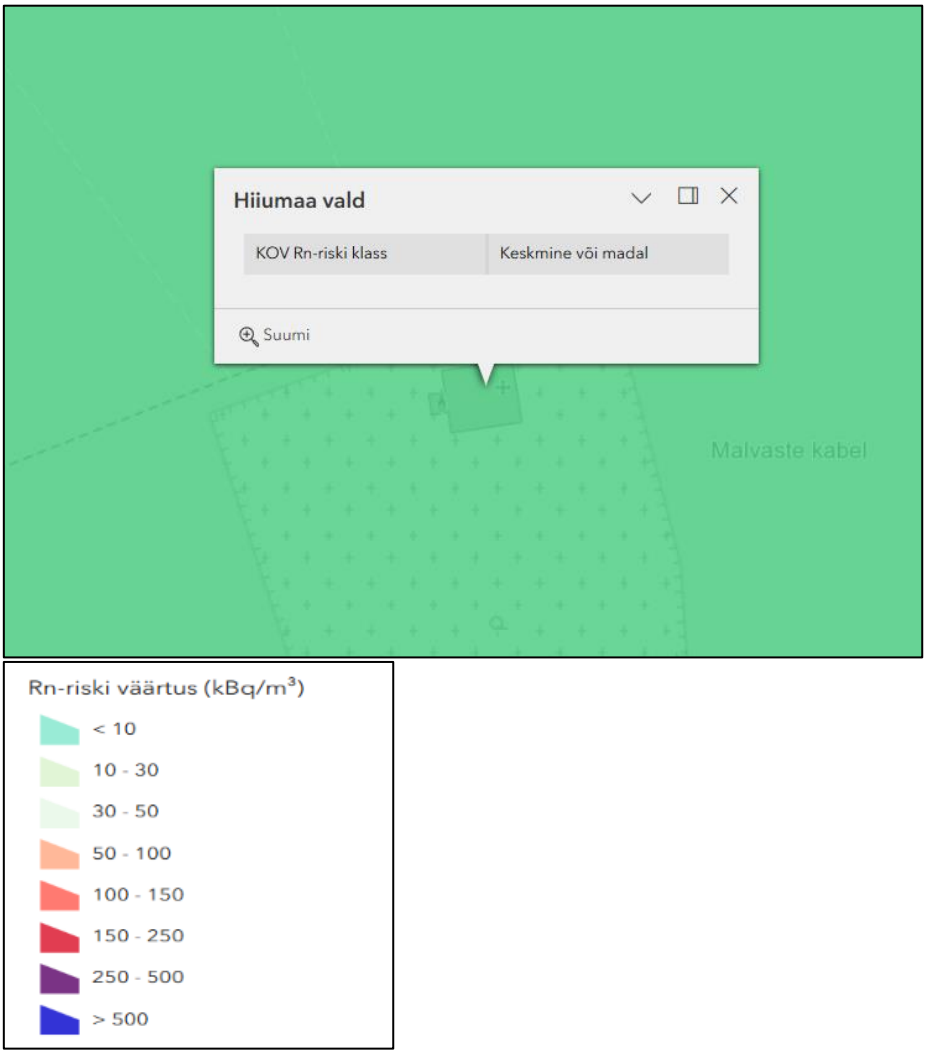
Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

	 Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister; 04.01.2025
Maardlad	Maa-ameti maardlate kaardirakenduse (X-GIS 2.0 [maardlad]; 04.01.2025) andmeil ei paikne hinnatav kinnistu teadaolevalt maardlate (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal
Ohtlikud käitised	Ohtlik käitis on ohtlikku ettevõtet või suurõnnetuse ohuga ettevõtet käitava isiku kontrolli all olev ala, kus käideldakse ohtlikku kemikaali ühes või mitmes ehitises, sealhulgas selle juurde kuuluvad või sellega seotud infrastruktuurid ja protsessid. Suurõnnetuse ohuga ettevõtted jagunevad ohtlikkuse suurenemise alusel B- ja A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõteteks. Ohtlik ettevõte on C-kategooria ettevõte. Maa-ameti ohtlike käitiste kaardirakenduse (X-GIS 2.0 [paasteamet_ohtvesi; 04.01.2025] andmeil ei paikne hinnatav kinnistu teadaolevalt piirkondlike ohtlike käitiste mõjualas (raadiuses).
Jääkreostus	Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskkonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutuseta ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust. Jääkreostusobjektid ja -alad on nt endised sõjaväealad, mahajäetud asfaltbetoonitehased, katlamajad jne. Keskkonnaportaali kaardirakenduse (https://register.keskkonnaportaal.ee/register , 04.01.2025) andmeil ei paikne hinnatav kinnistu jääkreostuse alal ja selle läheduses puuduvad jääkreostuse alad.
Üleujutusrisk	Maa-ameti üleujutusala kaardirakenduse (Maa-ameti üleujutusalade kaardirakendus X-GIS 2.0 [yua] (maaamet.ee); 04.01.2025) andmetel kinnistul üleujutuse riskitase puudub.
Soojussaared	Eestis on analüüsitud soojussaarte tekkimist üksnes Tallinnas, Tartus, Pärnus, Viljandis, Rakveres, Narvas ja Kohtla-Järvel. Linna soojussaar on ümbritsevast

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

	maapiirkonnast märkimisväärselt soojem linnastunud ala. Temperatuurierinevus on enamasti suurem öösiti ja kõige märgatavam nõrkade tuultega. Nähtuse põhjustajaks on esmajoones maapinna katmine kunstlike materjalidega (taimkatte asendamine asfaldi ning betooniga, pigitatud katused) ning heitsoojus, mis neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. Soojussaare efekti saab leevendada piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumuleerimist ning rakendades linnakeskkonnas mikroklimaatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealasid, haljastust ja veekogusid. Hinnatav kinnistu ei asu soojussaarte esinemis- ega ka tekketõenäosusega alal. Piirkond on hajaasutusega, esineb suurel määral haljastust, mis võimaldab soojussaarte tekkimise tõenäosust minimeerida.
Radoonirisk	Radoon (Rn) on looduslik radioaktiivne väärisgaas. Inimene oma meeltega radooni ei tunneta. Peamine radooniallikas Eestis on pinnas. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Põhjavesi ning kodumaised ehitusmaterjalid ei ole üldjuhul kõrge radoonisisaldusega. Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel asub hinnatav kinnistu keskmise/madala radooniriski alal. Radooniriski kaart:  Allikas: Eesti Geoloogiateenistuse geoportaal. Eesti pinnase radooniriski kaart. https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?data_id=dataSource_5-18d8e47c5fa-layer-4-2%3A378976&id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e, 04.01.2025

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

3.3. Õigussuhted

Registriosa number	22824050
Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosa I jaos	Puuduvad
Kanded registriosa III jaos	Puuduvad
Kanded registriosa IV jaos	Puuduvad *Eksperthinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriosa väljavõte, kus on näha ka kannete täpsemad sisud.*
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Kinnistu jääb kogu ulatuses muinsuskaitseala või kinnismälestise alasse. Kitsendust põhjustavaks objektiks on Malvaste õigeusu kabel ja kabeliaed. Kitsendus, arvestades hinnatava vara ja kitsenduse olemusega, ei mõjuta hinnatava vara harilikku väärtust, kuna ei takista selle sihipärast kasutust.
Kitsenduste kaart	 Allikas: Maa-ameti geoportaal (kitsenduste kaardirakendus) Maa-amet|X-GIS 2.0 [kitsendused] (maaamet.ee); 04.01.2025
Üürilepingud	Puuduvad
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 ilmnemine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

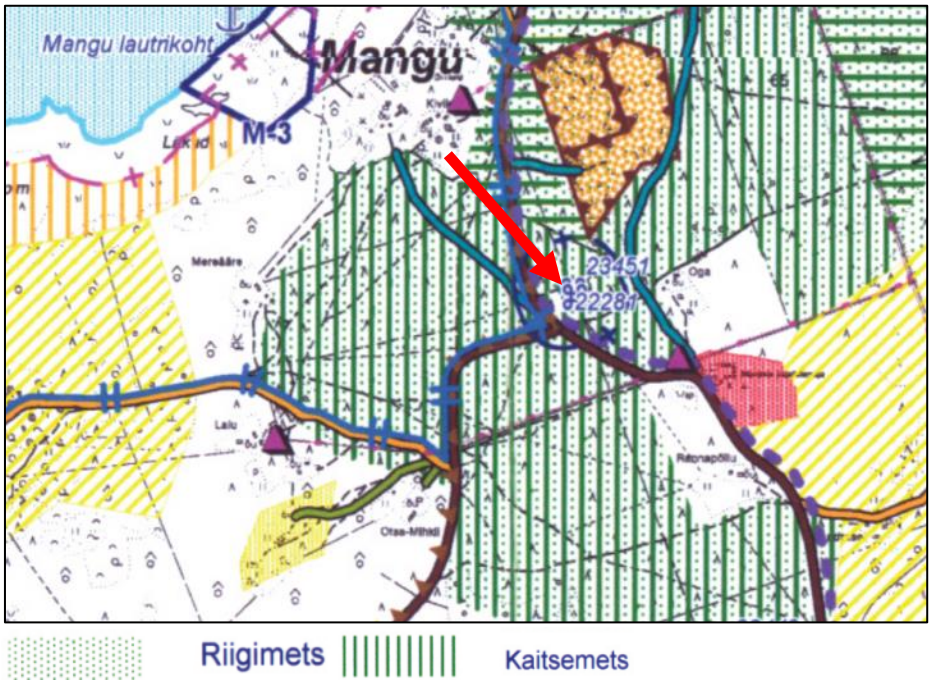
3.4. Maakasutus

Katastritunnus	20501:001:1783

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

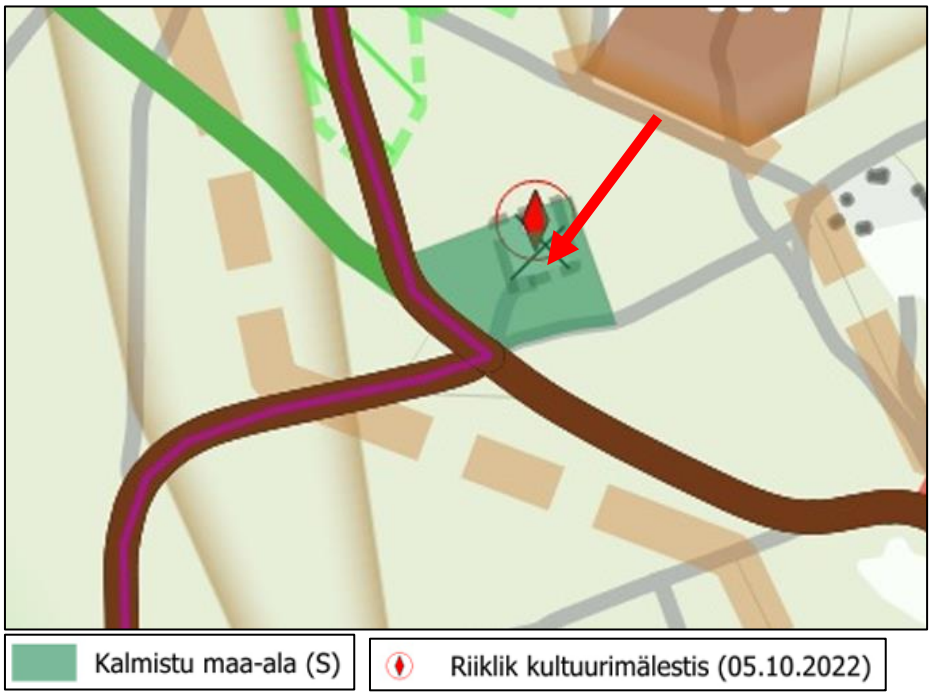
Ortofoto	 Allikas: Maa-ameti geoportaal (maainfo kaardirakendus); X-GIS 2.0 [maainfo] (maaamet.ee); 04.01.2025
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Üldplaneering	Kehtiva üldplaneeringuga[1] hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni määratletud ei ole. Kinnistul asub kabel, mis on riiklik kultuurimälestis.  Allikas: Väljavõte Kõrgessaare valla teemaplaneering Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine, kehtestatud 12.11.2010 maakasutuse kaardist, 2010: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/24570720/Korgessaare+yldplaneeringu+kaat+%28leht+1%29.pdf/5d85b574-63b6-4adc-bef3-d1b49bb3a696; 04.01.2025

[1] *Kõrgessaare valla (haldusjaotus enne 2013. a haldusreformi)* teemaplaneering *Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine, kehtestatud 12.11.2010. Peale 2013. ja 2017. a haldusreforme kehtivad Hiiumaa valla territooriumil kuni uue üldplaneeringu kehtestamiseni kõik endiste (ühinenud) valdade üldplaneeringud.*

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

	Valminud on Hiiumaa valla uus üldplaneering (ei ole veel kehtestatud) ja selle kohaselt asub hinnatav kinnistu kalmistu maa-alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on kalmistu maa-ala kalmistu ja matmisega seotud ehitiste maa. Kalmistu maa-alale võib ehitada kalmistu ja matmisega seotud ehitisi. Kalmistu maa-ala mõjutab külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi – seal tuleb tagada elamumaale omane mürakategooria ning sellele ei või ulatuda veehaarde sanitaarkaitseala. Kalmistu maa-alale rakenduvad kalmistuseadusest tulenevad nõuded.  Allikas: Väljavõte Hiiumaa valla uue üldplaneeringu maakasutuse kaardist: https://vald.hiiumaa.ee/documents/17721527/0/20056%C3%9CP3_3_8_Hiiumaa_K6rgessaare-Tahkuna.pdf/5c09018d-f2f8-40f6-8312-9e35690e302d; 05.01.2024
Detailplaneering	Puudub
Pindala	242,0 m²
Kuju, reljeef	Nelinurkne, kompaktne, tasase reljeefiga
Parkimine	Kinnistul parkimine ei ole võimalik, selleni ei vii teed. Parkida võimalik piirnevas Malvaste kalmistu kinnistu parklas.
Hooned	Kinnistul asub kabel, kuid vastavalt tellija püstitatud lähteülesandele sellega hindamisel ei arvestata.
Rajatised	Puuduvad
Haljastus, teed ja platsid	Kinnistul kasvavad kidur taimestik ja samblikud, kanarbik
Piirded	Ühel küljel puitpiire

3.5. Ehitised

Kinnistul asub kabel, kuid vastavalt tellija püstitatud lähteülesandele sellega hindamisel ei arvestata, mistõttu seda hinnangus ka ei kirjeldata.

3.6. Tehnosüsteemid

Veevarustus	Puudub
Kanalisatsioon	Puudub
Gaas	Puudub
Elektrivarustus	Ehitisregistri andmetel on kinnistul asuvas kabelis võrgupõhine elektrivarustus, kuid hinnangu tellija esindaja info kohaselt kinnistul elektriliitumne puudub. Hindamisel lähtutakse tellija esindaja infost. Lähim elektrialajaam asub umbes 320 m kaugusel ehk elektriga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt.

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

3.7. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile

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)

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval kinnistul järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ning hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade[2]

PROGNOOS. Eksport veab Eesti majanduse kasvule..

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt on majanduse seis tugevnenud. Mitmed seni raskustes olnud valdkonnad on suutnud uuesti kasvama hakata ja edasine liikumine jätkab paranemise kursil. Järgmisel aastal on oodatav majanduskasv 1,6% ning aastatel 2026–2027 umbes 3%. Hinnakasv jääb kahel järgmisel aastal maksutõusude tõttu 4% lähedusse ja seejärel aeglustub. Maksutõusud annavad ligikaudu kolmandiku järgmise kahe aasta hinnatõusust.

Eesti majanduse väljavaate paranemisest annab tunnistust ekspordimahu kasv. Suur osa senisest majanduslangusest on seotud eksportivale sektorile osaks saanud tagasilöökidega. Ekspordi uuesti tööle saamine on tarvilik eeldus majandusaktiivsuse kestvaks tõusuks. Viimased andmed näitavad, et kolmanda kvartali nõrk eksporditulemus jäi ajutiseks ning pärast seda jätkus aasta esimesel poolel juba nähtud kaubaväljaveo suurenemine. Eesti ettevõtted on leidnud uusi turge ning nende elavnemine peaks ekspordivõimalusi veelgi laiendama. Ekspordi tugi majanduskasvu taastumisele on tähtis, sest sisenõudlus areneb tagasihoidlikumalt selle tõttu, et valitsus plaanib piiri panna riigieelarve puudujäägi süvenemisele. Riigirahanduse kordategemine pärsib küll järgmise aasta majanduskasvu, kuid see tõstab riigi usaldusväärsust võlausaldajate ja investorite silmis ning tekitab riigieelarves intressikulude asemel ruumi muudele vajalikele kulutustele ning on kokkuvõttes oluline Eesti pikaajalise majanduskasvu jaoks.

Eesti majandus sõltub kõige enam Euroopa majanduse käekäigust, millele prognoositakse kasvu kiirenemist, kuid üsna vaoshoitud tempos. Euroopa Keskpank ootab euroala järgmise aasta kasvuks 1,1% ja ülejärgmise omaks 1,4%. Rahvusvahelise kaubanduse väljavaatele on paraku lisandunud ka ebakindlus, mille põhjuseks on kartus, et USA hakkab karmistama kaubandustõkkeid. Sel oleks üleilmset majanduskasvu jahutavad ning ilmselt hinnatõusu hoogustavad järelmid. Keerulisemaks muutunud üleilmsed majandussuhted, Eesti varasemate konkurentsieeliste taandumine ja ettevõtluse jaoks lihtsamate lahenduste ammendumine nõuavad tööstus- ja majanduspoliitika kohandamist viisil, mis looks muutunud oludesse sobiva uue kasvubaasi.

Tööturg on senisele majanduslangusele reageerinud võrdlemisi vähe ning kiiret muutust pole oodata ka majanduse elavnedes. Hõive ei ole seni vähenenud samas taktis majanduslanguse ulatusega ning kuna ettevõtted on hoidunud töötajate lahtilaskmisest, ei suurenda ka majanduse elavnemine esialgu värbamist märkimisväärselt. Töötus alaneb selle tulemusena üksnes tasapisi ja tagasihoidlik konkureerimine töökohtadele aeglustab palgakasvu tuleval aastal ligi 6%ni ning sellele järgneval kahel aastal umbes 5%ni. Palgakasvu raugemisele viib ka ettevõtete vajadus vahepeal vähenenud kasumlikkust taastada, kuivõrd palgakuludeks makstav tuluosa on jõudnud kõigi aegade tipu lähedale, sest ettevõtjad on eelistanud töötajaid säilitada.

Inimeste ostujõud kosub aeglaselt, hoogsam paranemine jääb eeldatavasti 2026. aastasse. Valitsuse kavandatud maksumuudatuste ja elukalliduse tõusu tagajärjel langeb reaalne (tarbijahindade tõusu arvestav) netopalk järgmisel aastal umbes 1%. Kui aga võtta laiem vaade ja arvestada juurde ka intressimäärade alanemise tõttu vähenevad kodulaenude maksed, siis majapidamiste reaalne kasutatav tulu kokkuvõttes siiski tõuseb. Kasutada oleva raha hulga suurenemine elavdab tarbimist, samas varieerub maksutõusude ja intressilangetuse mõju leibkonniti päris palju, sõltuvalt laenukohustuste olemasolust ja suurusest. Suurem muutus ostuvõimes toimub 2026. aastal, mil maksuküüru kaotamine võimaldab keskmisel reaalsel netokuupalgal tõusta enam kui 4%.

[2] Eesti Panga majanduskommentaar seisuga 13.12.2024

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

Intressilangetused ergutavad majanduskasvu märkimisväärselt. Euroopa Keskpank on langetanud baasintressimäärasid, mille mõju on euribori kaudu juba jõudnud ka Eesti laenuvõtjateni. 6 kuu euribori alanemine, millega enamik ettevõtete ja eraisikute laenulepinguid on seotud, pakub majandusele tuge. Intressimäärade alanemise mõju jõuab Eesti laenuvõtjateni kiiremini kui enamikes teistes euroala riikides, kus rohkem levinud on pikemalt fikseeritud intressidega laenulepingud. Võrreldes teiste Balti riikidega on Eesti erasektori võlakoorem suurem, mistõttu vastukaaluks varasemale ulatuslikumale intressikoormuse tõusule on raha hinna languse positiivne mõju Eestis tuntavam.

Maksutõusude mõju hinnatõusule on ajutine. Tänavu kallineb tarbijakorv 3,6% ja kahel järgmisel aastal hinnatõus käibe- ja mootorsõidukimaksu ning aktsiiside lisandumise tõttu sellest madalamale ei lange. Maksude arvele läheb ligikaudu kolmandik eesseisvast hinnatõusust. 2027. aastal langeb hinnakasv alla 3%, millest veerandi annab Euroopa Liidus uue saastekvoodisüsteemi rakendumine. Eesti hinnatase on jõudnud Euroopa Liidu keskmise lähedale ning osades kaubagruppides ka märksa kõrgemale. Kõrge hinnatase on juba suurendanud välismaalt tehtavate ostude osakaalu ning tõenäoliselt kasvab rahvusvahelistest veebipoodidest ostmine veelgi. See tähendab, et konkurentsis püsimiseks on Eesti kaupmeeste võimalused hindu tõsta varasemast ahtamad. Surve kulutõhususe suurendamiseks on seetõttu selgelt tõusnud, seda nii jae- ja hulgimüüjatele kui ka tootjatele. Kulutõhususe poole püüdlemine võib olla ka põhjus, miks Eesti ettevõtted on viletsates majandusoludes jätkanud aktiivset investeerimist, seda vaatamata seni soetatud sisseseade alarakendatusele ja üsnagi kõrgetele intressimääradele.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad seisuga 13.12.2024.a.:

	2023	2024	2025*	2026*	2027*
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	38,16	39,16	41,13	43,40	45,70
SKP püsivhindades (muutus, %)	-3,1	-0,7	1,6	2,9	2,9
tarbijahinnaindeks (muutus, %)	9,2	3,6	4,3	3,6	2,7
töötuse määr (% tööjõust)	6,4	7,6	7,3	6,9	6,3
hõive (muutus, %)	3,2	0,2	-0,3	0,1	0,1
keskmine brutokuupalk (eurodes)	1832	1975	2091	2198	2302
keskmine brutokuupalk (muutus, %)	11,4	7,8	5,9	5,1	4,7
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,2

*Prognoos Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.1. Ühiskondlike ehitiste maa ja muude aktiivse turuta maade turukommentaar.

Aktiivse turuta maad on maad, millega kinnisvaraturul vaba turu tingimustes üldjuhul tehinguid ei tehta. Need on maad, kuhu üldjuhul ei ole võimalik kas üldse midagi ehitada või on küll mingi ehitusõigus, siis laiema turu jaoks ei ole see atraktiivne ning puuduvad seal ka muud turu jaoks kasulikkust väljendavad komponendid (nt mets, viljakas maa, mille sihtotstarbeliseks kasutuseks puuduvad keelud ja olulised piirangud). Sellisteks maadeks on oma maakasutuse sihtotstarbelt näiteks veekogude maad, transpordimaad, jäätmehoidla maad, turbatööstusmaad, kaitsealused maad, üldkasutatavad maad, ühiskondlike ehitiste maad, maatulundusmaa muu maa kõlvikud, riigikaitsemaad ja sihtotstarbeta maad. Nimetatud sihtotstarbega maad ei ole kinnisvaraturul tavaliselt vabas käibes ja üldjuhul on selliste varade tehingupoolteks kas erihuvidega isikud, kohalik omavalitsus või riik. Aeg-ajalt on selliste varadega tehinguid küll tehtud, kuid reeglina ei ole need olnud avalikes pakkumistes ja on osapoolte vahel sõlmitud kokkuleppeliste hindadega, mistõttu ühtset hinnataset selliste maade osas välja kujunenud ei ole. Nimetatud sihtotstarbega maade alla kvalifitseeruvatel maadel üldjuhul ehitusõigus puudub või on see väga sptsiifiline ega ole suunatud vabale turule – see muudab nende likviidsuse väga madalaks. Kui ülalnimetatud sihtotstarbega kinnistutel puudub alternatiivne kasutusfunktsioon läbi elu- või ärikondliku ehitusõiguse või muud turu jaoks kasulikkust väljendavad komponendid, siis need kinnistud ei ole kinnisvaraturul atraktiivsed, st neid ei saa vabal turul võõrandada vabale turule omaste tingimustega. Seega ei saa selliste maade puhul rääkida väljakujunenud turust ja varade turuväärtusest, sellised kinnistud on käsitletavad eriotstarbeliste varadena.

Hinnatava vara kinnistu maakasutuse sihtotstrbeks on ühiskondlike ehitiste maa. Vastavalt maakastriseadusele[3] on ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maa kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa,

[3] RT I 1994, 74, 1324

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaaia maa. Elamute ja ärihoonete püstitamine ühiskondlike ehitiste maale pole lubatud. Teatud juhtudel on siiski läbi detailplaneeringu kehtestatmise protsessi võimalik maakasutuse sihtotstarvet muuta ja saada sinna ka ehitusõigus elu- või ärihoone ehitamiseks. Selleks peavad aga kindlasti olema täidetud seatud tingimused kinnistu asukoha, paiknemise ja suuruse osas. Kui ühiskondlike ehitiste maa müügil on ostjal piisav kindlus soovitud elu- või ärikondliku ehitusõiguse realiseerumise võimalikkuse osas, ei saa tegelikult enam rääkida ühiskondlike ehitiste maa sihtotstrbega maa müügist. Näiteks müüvad riik või kohalikud omavalitsused selliseid kinnistuid, kui need on muutunud neile nende ülesannte täitmisel ebavajalikeks ning annavad ka eelhinnangu kinnistu sihtotstarbe muutmise võimalikkuse kohta. Kui üldplaneeringuga ei ole ühiskondlike ehitiste maa sihtotstrbega kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni määratletud, on sihtotstarbe muutmise protsess lihtsam ehk avalduse esitamisega. Kui aga üldplaneeringuga on ühiskondlike ehitiste sihtotstrbega maa üldplaneeringus sama juhtfunktsiooniga määratletud, on sihtotstarbe muutmiseks vajalik üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine.

Ühiskondlike ehitiste maa sihtotstrbega kinnistud kuuluvad peamiselt kohalike omavalitsuste ja riigi, harvem ka MTÜ-de omandisse ning neil on avalikkusele suunatud funktsioon. Reeglina avalikes müügipakkumistes selliseid varasid ei ole, kuid huvi selliste varade omandamise vastu võiksid eelkõige tunda kohalikud omavalitsused, piirnevate kinnistute omanikud või kohalikud külaseltsid eesmärgiga tagada avalike teenuste kättesaadavus või vältida tingimuste muutumisel tulevikus ala täisehitamist. Seega saab atraktiivse ehitusõiguseta ühiskondlike ehitiste maade ja muude käesoleva turukommentaari esimeses lõigus nimetatud sihotstarbega maade ostjatest rääkida kui erihuvidega isikutest.

4.2.1. Müügitehingud

Hoonestamata ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maadega Hiiumaal ja sellega võrreldavas turupiirkonnas asuval Saaremaal viimase kolme aasta jooksul tehinguid teostatud ei ole, kuid Hiiumaal on müüdud üks amortiseerunud hoonestusega ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistu.

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €// €/m²	Kinnistu pindala, m²	Hooned, rajatised	Lisainfo
Hiiumaa vald Kalana küla	September 2024	40 202/15,03	2674	Kuur ehitisealuse pinnaga 31,1 m², puurkaev, maakelder ja vana vundament	Tegemist on endise Ristna ilmajaama kinnistuga. Maakasutuse sihtotsatarve ühiskondlike ehitiste maa. Kinnistu maakasutuse sihtotsaatarbe muutmine võimalik läbi detailplaneeringu kehtestamise. Kõrgelt hinnatud suvituspiirkond, mereni 250 m. Elektriliitumine puudub, kuid võimalik ampritasu põhiselt. Olemas puurkaev, kanalisatsioon puudub, on lubatud ehitada biopuhasti või kinnine kogumismahuti. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Müüs riik enampakkumise korras.

Hiiumaal ja sellega võrreldavas turupiirkonnas asuval Saaremaal on viimase kolme aasta jooksul tehtud mõned tehingud hoonestamata või ebaolulise hoonestusega üldkasutatava maa sihtotstarbega maadega:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €// €/m²	Kinnistu pindala, m²	Hooned, rajatised	Lisainfo
Saaremaa vald Mätasselja küla	November 2024	13 000/1,31	9904	Puuduvad	Maakasutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%. Paikneb kalmistust teisel pool teed ja seal ei asu matmisala, kogu kinnistul kasvab raieküps mets, lageraie lubatud. Üldplaneeringuga on katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsioon määratletud kalmistu maana. Tehnovõrgud puuduvad. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Müüs KOV enampakkumise korras.
Hiiumaa vald Kalana küla	September 2024	40 202/15,03	2674	Kuur ehitisealuse pinnaga 31,1 m², puurkaev, maakelder ja vana vundament	Tegemist on endise Ristna ilmajaama kinnistuga. Maakasutuse sihtotsatarve ühiskondlike ehitiste maa. Kinnistu maakasutuse sihtotsaatarbe muutmine võimalik läbi detailplaneeringu kehtestamise. Kõrgelt hinnatud suvituspiirkond, mereni 250 m. Elektriliitumine puudub, kuid võimalik ampritasu põhiselt. Olemas puurkaev, kanalisatsioon puudub, on lubatud ehitada

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €// €/m²	Kinnistu pindala, m²	Hooned, rajatised	Lisainfo
					biopuhasti või kinnine kogumismahuti. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Müüs riik enampakkumise korras.
Saaremaa vald Muratsi küla	Aprill 2024	9400/1,99	4727	Puuduvad	Maaksutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%. Kinnistut hõlmava üldplaneeringu kohaselt ei kvalifitseeru kinnistu ehitusmaaks. Tehnovõrgud puuduvad, ampritasu põhiselt elektriga liitumise võimalus puudub. Hinnatud elamispiirkond. Tehnovõrgud puuduvad. Juurdepääs erateelt, servituut puudub. Müüs KOV enampakkumise korras.
Hiiumaa vald Kõpu küla	Juuli 2023	29 501/5,18	5694	Puuduvad, kuid kinnistul asub vana karjalauda vundament 12x80 m	Maaksutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%. Kinnistu osas on algatatud detailplaneering Hiiumaa Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 116 ning detailplaneeringuga kavandatakse määrata kinnistule ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks (üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet). Tehnovõrgud puuduvad, tuleb rajada lokaalsetena. Hinnatud suvituspiirkond. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Müüs KOV enampakkumise korras
Hiiumaa vald Lauka küla	Juuli 2023	13 000/3,23	4027	Vana bussiootepaviljon	Maaksutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%.Kinnistu osas on algatatud detailplaneering Hiiumaa Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 117 ning detailplaneeringuga kavandatakse määrata kinnistule ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks (üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet). Tehnovõrgud puuduvad, tuleb rajada lokaalsetena. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Müüs KOV enampakkumise korras
Saaremaa vald Orissaare alevik	Juuli 2023	132 600/8,67	15293	Puuduvad	Maakasutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%. Kinnistu piirneb merega. Üldplaneeringukohaselt jääb kinnistu rohekoridori alale ja reserveeritud haljasala maa koosseisu ning selle maakasutus on määratletud puhke- ja virgestusmaana, asub ehituskeeluvööndis, ehitusõigus puudub. Müüs KOV enampakkumise korras
Saaremaa vald Atla küla	Detsember 2022	28 000/1,24	22500	Puuduvad, kuid kinnistul asub endise hoone vundament.	Maakasutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%. Kehtiva ülplaneeringu järgi perspektiivne väikeelamumaa. Keskonnaamet on väljastanud seisukoha võimaliku hoonestusala asukoha osas. Tehnovõrgud puuduvad, elektriga liitumine võimalik liitumistasu põhiselt. Naabruses hajali paiknevad elamud ja suvemajad ning hoonestamata rohumaad vaheldumisi puudesaludega. Mereni 200 m, Kuressaarde 41 km. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Müüs KOV enampakkumise korras

Ülaltoodud tehingute varad ei ole hinnatava varaga aga võrreldavad, kuna neil on hinnatavast varast erinevalt siiski laiema turuosaliste ringi jaoks kasulikkuse komponendid olemas ning need on ka oluliselt suuremad.

4.2.2. Turustatavuse analüüs[4]

Hinnatava kinnistu maakasutuse sihtotstrbeks on ühiskondlike ehitiste maa, kinnistu pindala on väga väike ja see asub spetsiifilises asukohas ehk vahetult kalmistu matmisala piiril. Kinnistul puudub atraktiivse ehitusõigus ja muud turu jaoks

[4] 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 vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

üldtunnustatud kasulikkuse komponendid ehk tegemist on varaga, millele turul üldjuhul ei kaubelda, mistõttu sellele turustatavuse analüüsi koostada ei ole võimalik. Samas, tulenevalt hinnatava kinnistu asukohast kalmistu matmisala piiril, võib vara väga kitsale turuosaliste ringile siiski huvi pakkuda ehk et vara potentsiaalseteks ostjateks võiks olla usuline äriühing (nt kinnistul asuva kabeli senine kasutaja), piirneva kalmistu kinnistu omanik või ka näiteks kalmistul suuremat matmispaika (nt tervele suguvõsale) osta sooviv eraisik. Üldjuhul hinnatava varaga sarnaste varade puhul eelistab aga ka müüja ostjat, kes tagaks kinnistu avalikkusele suunatud funktsiooni jätkumist.

Ka kinnistu likviidsust hinnata ei ole võimalik, kuna tegemist ei ole turul vabalt kaubeldava varaga, mistõttu eeldatakse selle osas väga madalat likviidsust. Samas võivad eelnimetatud turuosalised olla kinnistu omandamisest vägagi huvitatud, mistõttu müügiperiood võib kujuneda ka väga lühikeseks.

4.2.3. Pakkumine

Hoonestamata ühiskondlike ehitiste maa (samuti üldkasutatava maa) sihtotstarbega maade müügipakkumised Hiiumaal ja sellega võrreldavas turupiirkonnas asuval Saaremaal puuduvad. Kuna hinnataval kinnistul puudub atraktiivne ehitusõigus, on ka järgnevalt müügipakkumiste valikul lähtutud ehitusõiguse puudumisest.
Allpool on toodud maakasutuse kitsenduste ja looduskaitseliste piirangute tõttu ehitusõiguseta müügipakkumised kinnisvaraportaalidest kv.ee ja kiinnisvara24.ee Hiiumaal ja Saaremaal. Tegemist on merega piirnevate maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega, millel on siiski maatulunduslik väärtus, sh võimalus taotleda pindalapõhiseid põllumajandus- ja loodushoiutoetusi, samuti on need oluliselt suuremad ning seetõttu ei ole need hinnatava kinnistuga tegelikult võrreldavad ehk on kõik sellest paremad.

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

Hinnatav vara ei ole müügipakkumises.

5. Hindamine

5.1. 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).

Kehtiva üldplaneeringuga hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni määratletud ei ole. Uue valminud, kuid veel kehtestamata Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt on hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon sarnaselt piirneva Malvaste kalmistu kinnistuga määratletud kalmistumaana ehk neid kahte kinnistut nähakse uues üldplaneeringus ühtse tervikuna, millisena on see tegelikkuses toiminud ka seni. Üldplaneeringute seletuskirja kohaselt on kalmistu maa-ala kalmistu ja matmisega seotud ehitiste maa. Kalmistu maa-alale võib ehitada kalmistu ja matmisega seotud ehitisi. Hinnatava kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on ühiskondlike ehitiste maa 100%. Kinnistul asub kabel, mis on kalmistut teenindav hoone. Vastavalt tellija püstitatud lähteülesandele hindamisel kinnistul asuva kabelihoonega ei arvestata.

Hinnatav kinnistu asub Malvaste kalmistu piiril selle matmisala serval ja on pinnalt väga väike. Oma suuruselt ja asukohalt/paiknemiselt ei ole kinnistu sobiv elu- või ärikondliuks ehitustegevuseks ning see ei ole ka õiguslikult lubatav. Seega kinnistu funktsionaalsus on tema asukohast/paiknemisest ja suurusest tingituna väga piiratud ehk see on sobilik vaid piirneva kalmistu teenindamiseks – kas kalmistuga seotud ehitiste (kabel, kalmistu hooldusvahendite hoidla) püstitamiseks või kalmistu matmisala laienduseks ehk selle parimaks kasutuseks oleks selle funktsionaalne koostoimimine piirneva Malvaste kalmistu kinnistuga. Selliste varade järele kinnisvaraturul nõudlus puudub, kuna sel puudub kasulikkus valdava osa turuosaliste jaoks ehk elu- ja ärikondlike hoonete ehitamine kinnistule ei ole lubatud[5] ning asukoht selliseks ehitamiseks ei ole ka atraktiivne.

5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumeetod ning kulumeetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

<u>Võrdlusmeetod</u>
Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

<u>Tulumeetod</u>
Tulupõhine käsitlus (income approach) ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja

[5] Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on ehitamisel kohustuslik kaugus kalmistu kinnistu piirist 100 m ning minimaalne kinnistu suurus hajaasustupiirkonnas ehitamisel on 2 ha (uue Hiiumaa valla, kuid veel kehtestamata üldplaneeringuga 1 ha).

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul (EVS 875-9).

Kulumeetod

Kulupõhine käsitlus (cost approach) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu (EVS 875-8).

Hinnatava kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on ühiskondlike ehitiste maa. Tulenevalt kinnistu paiknemisest vahetult Malvaste kalmistu matmisala serval ja kinnistu väga väikesest pindalast ning ka muude turu jaoks kasulike komponentide puudumisest pole see turu jaoks atraktiivne vara. Sellised kinnistud ei ole kinnisvaraturul üldjuhul kaubeldavad varad. Praktikas on seda liiki maad kohalike omavalitsuste, koguduste või riigi omandis ning eelkõige on nende puhul tegemist avalikuks kasutuseks mõeldud varadega. Kui sellistel kinnistutel puudub alternatiivne kasutus läbi atraktiivse elu- või ärikondliku ehitusõiguse ning muud turu jaoks kasulikud komponendid, siis neil turuväärtus puudub – neid ei saa vabal turul vabale turule omastel tingimustel võõrandada, kuna üldjuhul puudub turuosalistel selliste varade omandamise vastu huvi. Turuväärtuse mõiste eeldab vara kaubeldavust vabal turul sellele omastel tingimustel ja väljendab turu poolt tunnustatud kasulikkust.

Seega, tulenevalt hinnatava vara olemusest ei ole selle turuväärtuse hindamine võimalik, kuna selliste varadega vabaturu tehinguid ei tehta ja seega turupõhised võrdlusandmed puuduvad. Sellest tulenavalt on hinnatava väärtuse liigiks harilik väärtus. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust, mistõttu hariliku väärtuse hindamisel lähtutakse turuväärtuse hindamise nõuetest.

5.3. Hariliku väärtuse hindamine

Kinnistud, mille puudub atraktiivne ehitusõigus või muud turu jaoks kasulikkust väljendavad komponendid, ei ole kinnisvaraturul kaubeldavad varad, st neil puudub turuväärtus, nad ei ole vabal turul võõrandatavad ning müügihind on enamasti kokkuleppeline ja tehing võib sisaldada eritingimusi kinnist kasutamise osas. Üldjuhul on selliste varade tehingupoolteks kas erihuvidega isikud, kohalik omavalitsus või riik.

Seetõttu on käesoleval juhul hindamise aluseks EVS 875-12 punkt 6.6.2.2., mis käsitleb maatükkide, millega turul ei kaubelda, hindamist. Kuna hinnatav vara on samuti turul mittekaubeldav (puudub likviidsus vabal turul või on see väga madal), lähtutakse hindamisel järgmisest: Kui turul selliste maatükkidega ei kaubelda või kaubeldakse väga harva, siis on tegemist madala likviidsuse ja eeldatavalt ka madalate hindadega. Taolistel puhkudel on otstarbekas rakendada nimetatud sihtotstarvetele vastavaid korralise hindamise tulemusi või rakendada väärtuse hindamisel korralise hindamise põhimõtteid.

Seega lähtutakse hindamisel 07.07.2022. a vastu võetud keskkonnaministri määruse nr 32 *Maa korralisel hindamisel kasutatava metoodika* §-st 15 (*Aktiivse turuta maa rühm ja hindamismudel*)[6], mille kohaselt aktiivse turuta maa rühma kuuluvad järgmiste sihtotstarvete ja kõlvikutega katastriüksused või nende osad, millega kinnisvaraturul vaba turu tingimustes tehinguid ei tehta ning mille hindamisel ei saa tugineda statistilistele analüüsidele: transpordimaa, veekogude maa, turbatööstusmaa, kaitsealune maa, üldkasutatav maa, jäätmehoidla maa ja sihtotstarbeta maa ning maatulundusmaa muu maa kõlvik kõikides asukohaklassides ning maatulundusmaa haritava maa, loodusliku rohumaa, metsamaa kõlvik asukohaklassides 1 ja 2 ning riigikaitsemaa asukohaklassides 4–8.

Loetelus ei ole küll nimetatud ühiskondlike ehitiste maad, kuid hindaja hinnangul liigitub ka hinnatav kinnistu oma olemuselt (asukoht, suurus, olemus, turutehingute puudumine) aktiivse turuta maade kategooriasse. Kinnistu piirneb Malvaste kalmistu matmisalaga, Malvaste kalmistu maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa ja sisuliselt moodustab hinnatav kinnistu sellega ühtse terviku nii paiknemiselt kui ka funktsionaalselt ja sünergeetiliselt ning üksnes erinevus maakasutuse sihtotstarbes ei muuda selle olemust ehk faktiliselt on ka Malvaste kabeli kinnistu puhul sarnaselt Malvaste

[6] RT I, 12.07.2022, 1

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

kalmistu kinnistuga tegemist aktiivse turuta maaga. Maakatastriseaduse[7] § 18[1](12) kohaselt liigituvad nii ühiskondlike ehitiste maa (hinnatav kinnistu) kui üldkasutatav maa (Malvaste kalmistu kinnistu) sotsiaalmaa sihtotstarbe alamsihtotstarveteks. Hinnatava kinnistu maakasutuse sihtotstarbe erinevus Malvaste kalmistu sihtotstarbest tuleneb vaid sellest, et esimesele on püstitatud kabel, mis on kalmistut teenindav hoone ja ei muud ning millega vastavalt tellija püstitatud lähteülesandele hindamisel ei arvestata. Tegelikkuses moodustavad kaks eelnimetatud kinnistut nii paiknemiselt, funktsionaalsuselt kui sünergeetiliselt ühtse terviku, kuna kabel on kalmistut teenindav hoone ning Malvaste kabeli kinnistu oleks ilma kabelita sobiv ka matmisala laienduseks, mistõttu hinnatava kinnistu hindamise hetke maakasutuse sihtotstarbe puudumine 07.07.2022. a vastu võetud keskkonnaministri määruse nr 32 *Maa korralisel hindamisel kasutatava metoodika* §-s 15 (*Aktiivse turuta maa rühm ja hindamismudel*) aktiivse turuta maade nimekirjas ei ole määrav, vaid lähtuda tuleb kinnistu olemusest, väärtusteguritest/nende puudumisest, sellele seatud piirangutest ja sarnaste kinnistutega tehtud tehingute puudumisest. Kehtiva üldplaneeringuga hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni määratletud ei ole. Uue valminud, kuid veel kehtestamata Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt on hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon sarnaselt piirneva kalmistu kinnistuga määratletud kalmistumaana (selles osas üldplaneeringu avalikustamise etapis vastuväiteid esitatud ei ole) ehk ka uue üldplaneeringuga nähakse Malvaste kabeli ja Malvast kalmistu kinnistuid ühtse funktsionaalse tervikuna, millisena see on tegelikkuses toiminud ka seni. Üldplaneeringu seletuskirja kohasselt on kalmistu maa-ala kalmistu ja matmisega seotud ehitiste maa. Kalmistu maa-alale võib ehitada kalmistu ja matmisega seotud ehitisi. Kalmistu maa-alale rakenduvad kalmistuseadusest tulenevad nõuded.

Seega on hindaja hinnangul Malvaste kabeli kinnistu tulenevalt sellele seatud eesmärkide ja kehtestatud piirangute tõttu vaadeldav aktiivse turuta maana, mida lisaks eeltoodule kinnitab ka sarnaste tehingute puudumine.

Vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr nr 32; 07.07.2022 *Maa korralise hindamise metoodika* rakendatakse aktiivse turuta maa rühma kuuluva katastriüksuse hindamisel maa asukohale vastava asukohaklassi[8] madalaimat väärtustaset. Erisusena rakendatakse maatulundusmaa sihtotstarbega muu maa kõlvikul asukohaklassides 3–8 asukohaklassi 8 madalaimat väärtustaset.

Minu.kataster.ee andmetel asub hinnatav kinnistu asukohaklassis nr 7 ja vastavalt maa korralise hindamise metoodikale[9] on selle madalaim väärtustase 0,1 €/m².
Seega kujuneb hinnatava vara harilikuks väärtuseks 242 m² x 0,1 €/ha = 24,2 eurot ehk ümardatult 24 eurot.

Seega kujuneb hinnatava vara harilikuks väärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga 24 eurot, so 0,1 €/m² kinnistu pindala arvestuses.

6. Hindamistulemus

Võttes arvesse eelnevat ning tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Malvaste küla, Malvaste kabel. asuva kinnisasja registriosa numbriga 22824050 harilik väärtus väärtuse kuupäeval

24 (kakskümmend neli) eurot

Hindamistulemuse täpsuseks hindame +/- 30% (madala täpsusega). Tegelik tehinguhind võib märgitud protsendi piires erineda.

Sarnaste varade likviidsust tavapäraselt ei määratleta, kuid eeldatavasti on see väga madal. Samas võib kinnistul asuva hoone kasutaja või Malvaste kalmistu omanik olla kinnistu omandamisest vägagi huvitatud, mistõttu müügiperiood võib kujuneda ka väga lühikeseks.

[7] RT I 1994, 74, 1324

[8] Eesti on jagatud kaheksasse asukohaklassi. Asukohaklass on piirkond, kus on sarnane väärtustase (1 – kõrgeim, 8 – madalaim).
[9] Keskkonnaministri määrus nr 32; 07.07.2022, RT I, 12.07.2022, 1

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

Hinnatud väärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaksu.

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

Lisa 1. Fotod

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number	22824050
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	20501:001:1783	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Malvaste küla, Malvaste kabel.	242,0 m²	2.02.2023 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 15085550 osa eraldamisel 14.02.2023. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	2.02.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.02.2023. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ
Nimi: Marju Lõbus
Kuupäev: 04.01.2025 19:27:24

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Kabel (EHR kood 120245313)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Malvaste küla, Malvaste kabel
Ehitisregistri kood	120245313
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	kabel
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	1898
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	ei

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m2)	Kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja või kabel (12721) 37,7
Eluruumide pind kokku	**0,0**
Mitteeluruumide pind kokku	**37,7**

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	43,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	37,7
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	166,0
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
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	??A_et??
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6544059.90 418906.11 2. 6544057.63 418906.46 3. 6544057.92 418908.31 4. 6544055.54 418908.67 5. 6544056.77 418916.61 6. 6544063.78 418915.53 7. 6544062.56 418907.59 8. 6544060.18 418907.96 9. 6544059.90 418906.11
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Malvaste küla, Malvaste kabel

Ehitisel on 1 kuju

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

Ehitise osad		
Osa nr	**Näitaja**	**EHR andmed**
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Ehitise osa nimetus	kabel
	Kasutamise otstarve	Kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja või kabel
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	37,7
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	0, 0,0
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	1, 37,7
	Ehitise osade pind kokku (m2)	37,7
	Köetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	0

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.

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn

Hindaja */allkirjastatud digitaalselt/* Marju Lõbus Kutseline hindaja Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsetunnistus nr 179841 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	Läbivaataja */allkirjastatud digitaalselt/* Anu Alatsei Kutseline hindaja Kinnisvara hindaja, tase 7 kutsetunnistus nr 189556 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Domus Kinnisvara

Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Tel +372 518 8954
Marju.Lobus@domus.ee

Domus Kinnisvara
Kauba 5, Kuressaare linn