



Ekspert hinnang nr 0105-26-SA

Aadress: Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja
Vara: Kinnisasi (elamu ja abihooned) registriosa numbriga 26384550

Väärtuse kuupäev: 02.07.2026
Hindamisaruande kuupäev: 15.07.2026

Harilik väärtus: 106 000 eurot

Hindaja: Marju Lõbus
Kutseline hindaja
Kinnisvara nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistus nr 179841
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Läbivaataja: Toomas Vaks
Kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 7
kutsetunnistus nr 189529
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	5
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	5
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	6
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	6
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel.....	6
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	6
3. Hinnatava vara kirjeldus	7
3.1. Õigussuhted	7
3.2. Asukoht	8
3.3. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonnajuhtimise aspektid	11
3.4. Maakasutus.....	13
3.5. Ehitised.....	17
3.5.1. Elamu.....	17
3.5.2. Ristna tuletorni tehnohoone.....	18
3.5.3. Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu.....	19
3.5.4. Ristna tuletorni kütteladu	20
3.6. Ristna tuletorni ehitismaterjalide ladu	20
3.7. Ristna tuletorni saun	21
3.8. Terrass.....	22
3.9. Tehnosüsteemid.....	22
3.10. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele.....	22
4. Turuülevaade	22
4.1. Majandusülevaade.....	22
4.2. Hiiumaa elamu- ja suvilaturu ülevaade, 2025. a kokkuvõte ja 2026. a jaanuar-aprill	24
4.2.1. Müügitehingud	29
4.2.2. Turustatavuse analüüs.....	31
4.2.3. Pakkumine	33
5. Hindamine	34
5.1. Parim kasutus.....	34
5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	35
5.3. Hariliku väärtuse hinnang	35
6. Hindamistulemus	42
Lisa 1. Fotod	43
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	60
Lisa 3. Ehtisregistri väljavõtted	61
Lisa 4. Dokumendid	76
Lisa 5. ESG tegurite kirjeldus	79
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	83

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnisasi (elamu ja abihooned) registriosa numbriga 26384550
Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	20501:001:2088
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnisasja pindala	6901 m ²
Kinnisasja hoonestus	Elamu, Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu, Ristna tuletorni saun, Ristna tuletorni ehitismaterjalide ladu, Ristna tuletorni tehnohoone, Ristna tuletorni kütteladu
Elamu ehitisregistri kood	121270402
Elamu suletud netopind /eluruumide pind	Elamu suletud netopinna kohta ehitisregistris info puudub. Ehitisregistri andmetel on elamu ehitisealune pind 237,5 m ² ning hinnangu tellija esindaja Tõnis Paljasma info kohaselt võiks elamu suletud netopind olla umbes 180 m ² .
Elamu seisukord	Ehitisregistri andmetel on elamu ehitatud 1959. aastal (oletuslik), kultuurimälestiste registri andmetel 1894. aastal. Elamu ja selle ruumid vajavad rekonstrueerimist, samad katusekate ja osa avatäiteid on suhteliselt heas seisukorras.
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	* Ehitisregistri andmetel asub kinnistul kelder, kuid tegelikkuses on hoone hävinenud ja säilinud on üksnes keldri ase. * Elamu andmed ehitisregistris on puudulikud või ebatäpsed, sh puudub info elamu suletud netopinna kohta, mistõttu on hindamisel kasutatud oletuslikku elamu suletud netopinna suurust. Ehitisregistris elamu andmete täiendamine ja tegelikkusega vastavusse viimine ei ole seotud niivõrd suurte kulutustega, et see avaldaks mõju vara harilikule väärtusele. Samas elamu suletud netopinna osas oletusliku suuruse kasutamine võib vähesel määral mõjutada hindamistulemust.
Planeeringud	Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks määratletud transpordimaa ja sotsiaalmaa. Hiiumaa valla uue, koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt paikneb hinnatav kinnistu segahoonestusalal, kus on lubatud praktiliselt kõik maakasutused, kuid ei ole lubatud püstitada olulisi negatiivseid häiringuid (ülenormatiivseid) põhjustavaid ehitisi. Kinnistule jääb 18.10.2013. a kehtestatud detailplaneering alale (Ristna tuletorni lähiümbruse maa-ala detailplaneering), mille eesmärgiks oli jagada olemasolevad maaüksused uuteks kruntideks, määrata neile uued sihtotstarbed ja ehitusõigused olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja uute hoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga hinnatavale kinnistule uute hoonete ehitamist ja olemasolevate hoonete suuruste/mahtude muutust ei ole planeeritud, maakasutuse sihtotstarbeks oli planeeritud elamumaa 50% ja ärimaa 50%. Detailplaneering tunnistati hinnatava kinnistu osas 16.04.2026. aastal osaliselt kehtetuks. Kehtetuks tunnistamise põhjuseks polnud KOV-i seisukohtade muutumine kehtestatud detailplaneeringu osas, vaid asjaolu, et KOV taotleb riigilt hinnatava kinnistu tasuta üleandmist, kuid kehtiva riigivara võõrandamise korra kohaselt ei saa riik KOV-le tasuta üle anda vara, mille maakasutuse sihtotstarve kasvõi osaliselt on ärimaa. Sel põhjusel tunnistas Hiiumaa Vallavalikogu detailplaneeringu hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni osas kehtetuks ja määras kinnistu uueks maakasutuse sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa 100%.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Tellija nõustamine
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	02.07.2026
Väärtuse kuupäev	02.07.2026
Hindamisaruande kuupäev	15.07.2026
	HindamisaruanDES nr 0105-26-SA, hindamisaruanDE kuupäevaga 13.07.2026 ja väärtuse kuupäevaga 02.07.2026 on hinnatud vara turuväärtust. HindamisaruanDET on vastavalt tellija soovile parandatud selliselt, et turuväärtuse asmel on hinnatud harilikku väärtust, sh lisatud on väärtuse mõiste ja selle seos turuväärtusega.

Tellija	Hiiumaa Vallavalitsus. Tellija esindajaks on Hiiumaa Vallavalitsuse vallavara spetsialist Tõnis Paljasma
Tellimusleping	Tellimus e-posti teel 26.06.2026
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Hindamistulemuste täpsus	Tulenevalt hinnatava vara omapärast ja sellega otseselt sobivate võrdlustehingute puudumisest, samuti elamu suletud netopinna oletuslikust suurusest, on hindamistulemus madalama täpsusklassiga ($\pm 20\%$). Tegelik tehinguhind võib märgitud protsendi piires erineda.
Käibemaks	Turuväärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara vöörandamisel käibemaks. Hindamistulemusele 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, Kalana küla, Ülevaataja asuva kinnisasja registriosa numbriga 26384550 harilik väärtus väärtuse kuupäeval: 106 000 (üks sada kuus tuhat) eurot	

Hindaja <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Läbivaataja <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Marju Lõbus Kutseline hindaja Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsetunnistus nr 179841 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	Toomas Vaks Kutseline hindaja Kinnisvara hindaja, tase 7 kutsetunnistus nr 189529 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja
Registriosi nr	26384550
Kinnistu nimi	-
Vara liik	Kinnisasi (elamu ja abihooned)
Hindamise eesmärk	Tellija nõustamine
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 toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Harilik väärtus Esemel harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). Esemel 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.

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 tehnosüsteemide ehitustehnilisi uuringuid.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Hiiumaa Vallavalitsuse vallavara spetsialisti Tõnis Paljasma ja haldusjuht Vello Kallas suuline info	02.07.2026
Kohaepalne ülevaatus	02.07.2026
Maa- ja Ruumiameti geoportaal, https://geoportaal.maaamet.ee	05.07.2026
Ehitisregister, https://www.ehr.ee	05.07.2026
Domus Kinnisvara ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	seisuga 15.06.2026
Kinnistusraamatu registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	06.07.2026
Hiiumaa valla kodulehekülg https://vald.hiiumaa.ee/ (planeeringute info)	05.07.2026
Regio kaardirakendus, https://kaart.delfi.ee/	05.07.2026
Keskkonnaportaal, https://register.keskkonnaportaal.ee/register	05.07.2026
Eesti Geoloogiateenistuse geoportaal, https://gis.egt.ee/portal (Eesti pinnase radooniriski kaart)	05.07.2026
Realservituudi seadmise leping nr 1894; 19.09.2023, Tallinna notar Liina Vaidla	07.07.2026
Ristna tuletorni lähiümbruse maa-ala detailplaneering, kehtestatud 18.10.2013	05.07.2026
Kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-20-11494; 31.03.2023	07.07.2026
Hiiumaa Vallavolikogu 16.04.2026 istungi videoülekanne https://hiiuleht.ee/vaata-otse-hiiumaa-vallavolikogu-istung-16-aprillil/ (alates kell 1:41:57)	05.07.2026
Kinnisvaraportaali, https://kinnisvara24.delfi.ee , https://www.kv.ee	05.07.2026

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 asub kinnistul kelder, kuid tegelikkuses on hoone hävinenud ja säilinud on üksnes keldri ase. * Elamu andmed ehitisregistris on puudulikud või ebatäpsed, sh puudub info elamu suletud netopinna kohta, mistõttu on hindamisel kasutatud oletuslikku elamu suletud netopinna suurust. Ehitisregistris elamu andmete täiendamine ja tegelikkusega vastavusse viimine ei ole seotud niivõrd suurte kulutustega, et see avaldaks mõju vara turuväärtusele. Samas elamu suletud netopinna osas oletusliku suuruse kasutamine võib vähesel määral mõjutada hindamistulemust.

2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	02.07.2026
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Marju Lõbus
Ülevaatus juures viibinud isik	Hiiumaa Vallavalitsuse vallavara spetsialisti Tõnis Paljasma ja haldusjuht Vello Kallas
Ülevaatus ulatus	Teostati kogu ulatuses hoonete väline ja valdavas osas siseruumide ülevaatus, üksnes Ristna tuletorni tehnilise varustuse lao osa ruumide ülevaatus polnud võimalik teostada, kuna uksi ei saanud lahti. Kinnistu maatüki ülevaatus teostati kogu ulatuses.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitiste kaetud ja varjatud osi inspekteerinud, eksperdi poolt ehitiste ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Õigussuhted

Registriosi number	26384550		
Omandivorm	Kinnisasi		
Omanik	Eesti Vabariik		
Avaldused	Puuduvad		
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosi I jaos	Puuduvad		
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosi III jaos	* Reaalservituut kinnistu nr 956633 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta reaalservituut kruusakattega juurdepääsutee rajamiseks ja kasutamiseks nii jalgsi kui sõidukiga, hooldamiseks ja sihipäraseks kasutamiseks vastavalt 19.09.2023.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 24765150. Vastavalt servituudi seadmise lepingule on servituut ala suurus on 405 m² ning valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub kandma juurdepääsutee rajamise ja korrashoiuga seotud kulud. * Märges alusel: Kinnistu on koormatud kinnistusraamatu registriosi nr 926333 kantud kinnistu (Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ristna) igakordse omaniku kasuks tähtajatu, ööpäevaringse juurdepääsuõigusega vastavalt tsiviillasjas nr 2 20 11494 tehtud Pärnu Maakohtu 31.05.2023 kohtumäärusele lisatud asendiplaanile. Juurdepääsuteed võib kasutada jalgsi või mootorsõidukiga. Kinnistusraamatu registriosi nr 926333 kantud kinnistu (Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ristna) igakordne omanik on kohustatud maksma juurdepääsu kasutamise eest tasu 10 eurot aastas ja kandma juurdepääsutee korrashoiukulud. Vastavalt kohtumäärusele määratakse juurdepääsuõigus Ristna kinnistu igakordse omaniku, tema pereliikmete, külaliste ja muude teenuseid osutavate isikute kasuks. Nimetatud juurdepääsuservituut ja kohtumäärusega seatud juurdepääsuõigus ei avalda mõju hinnatava vara harilikule väärtusele. Servituudiala ja juurdepääsuõigusega tee on kattuvad ja kulgeb piki hinnatava kinnistu välispiiri, mistõttu sellega ei kaasne takistusi ja piiranguid hinnatava vara kasutusel, samuti ei ole servituudi seadmise lepinguga ega kohtumäärusega hinnatava vara omanikule pandud materiaalseid kohustusi. <i>Eksperthinnangu lisas nr 4 on toodud väljavõtte servituudi seadmise lepingust ja selle lisaks olev plaanimaterjal ning kohtumäärusele lisatud juurdepääsuõigusega teede skeem. Kohtumäärust ei ole lisatud, kuna selle juurdepääsuõigust reguleerivad kõik asjaolud on toodud hinnatava vara registriosi III jaos.</i>		
Vara hüpoteegi kanded registriosi IV jaos	Puuduvad. <i>Eksperthinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriosi väljavõtte.</i>		
Maa-ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused, kitsenduste kaart	Kitsenduste mõjuala nähtus	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Ulatus, m²
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4.16
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4.16
	Puurkaev	Hooldusala	222.19
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	3.42
	Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	2.53
	Navigatsioonimärk	Navigatsioonimärk kaitsevöönd	3489.96
	Maantee	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	345.52
	Kinnismälestis	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	259.24
	Kinnismälestis	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	56.29

Tiheasustusalala	Planeeringu ala	6901.13
Kinnismälestis		0.00
Kinnismälestis		0.00
Kinnismälestis		0.00
Kinnismälestis		0.00
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised		6901.13

Kitsendused, arvestades nende olemuse, paiknemise ja ulatusega, ei takista hinnatava vara sihipärasest kasutusest ega mõjuta seega selle harilikku väärtust. Samas hoonete Kultuurimälestiste registris ehitismälestistena registreerimine seab olulisi nõudeid ja eritingimisi nende rekonstrueerimisel ehk kaasnevad võivad tavapärasele ehituskulule veel täiendavad kulud ning see võib vara harilikku väärtust negatiivselt mõjutada.

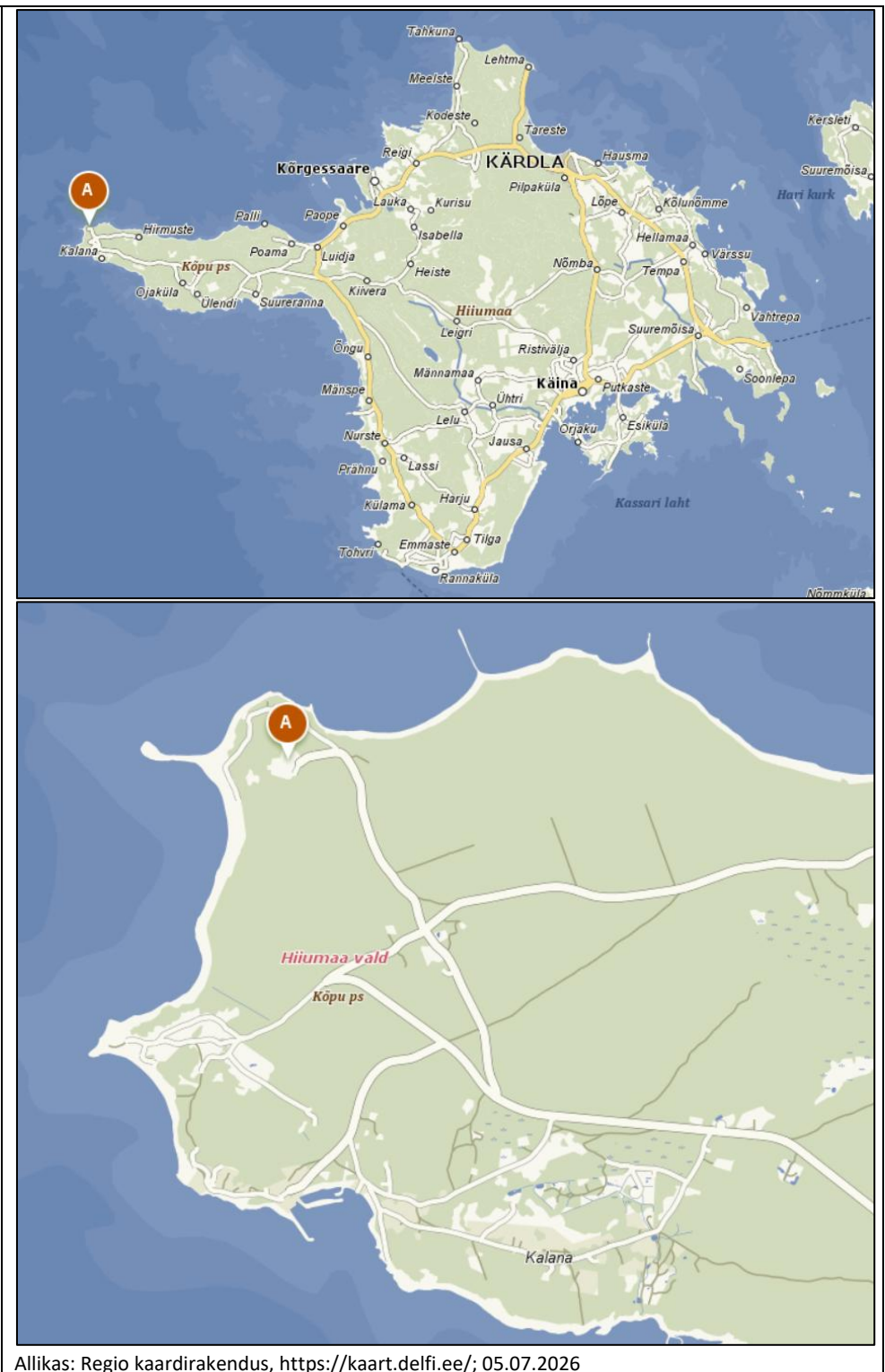
elektripaigaldise kaitsevöönd
 tee kaitsevöönd
 kultuurimälestis
 veehaare
 veehaarde piirangud
 navigatsioonimärgi kaitsevöönd

Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (kitsenduste kaardirakendus), <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused>; 05.07.2026

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 ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara harilikku väärtust.

3.2. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav kinnistu asub Hiiumaal Kõpu poolsaare läänetipus nn Ristna põhjaneemel. Kaugus Kalana sadamast umbes 3,7 km, Kõrgessaare alevikust umbes 31 km, Kärdla linnast umbes 47 km, Käina alevikust sõltuvalt valitud teekonnast (kruuskattega või asfaltkattega tee) umbes 49-67 km, liivarannaga mereni umbes 300 m.

Asukoha skeem	 Allikas: Regio kaardirakendus, https://kaart.delfi.ee/; 05.07.2026
Mikroasukoht	Iseloomustus Kinnistu asub suure riigimetsamassiivi sees. Ühel naaberkinnistul Ristna tuletorn, teisel elamu, kolmandal abihoone. Ristna tuletorn on külastajatele avatud ja see on väga atraktiivne ja aktiivselt külatatav turismiobjekt. Piirkond on suvitajate ja meresurfi harrastajate poolt väga kõrgelt hinnatud ning nende tarbeks on umbes 300 m kaugusele mereranda riigimaale paigaldatud mitmed suveperioodil kasutatavad lihtsad puidust väikeehitised (ehitisregistri andmet tõrnisoojakud, töökoda, ladu, rannakohvik, varjualune). Lähim muu hoonestus jääb umbes ühe kilomeetri raadiusesse.

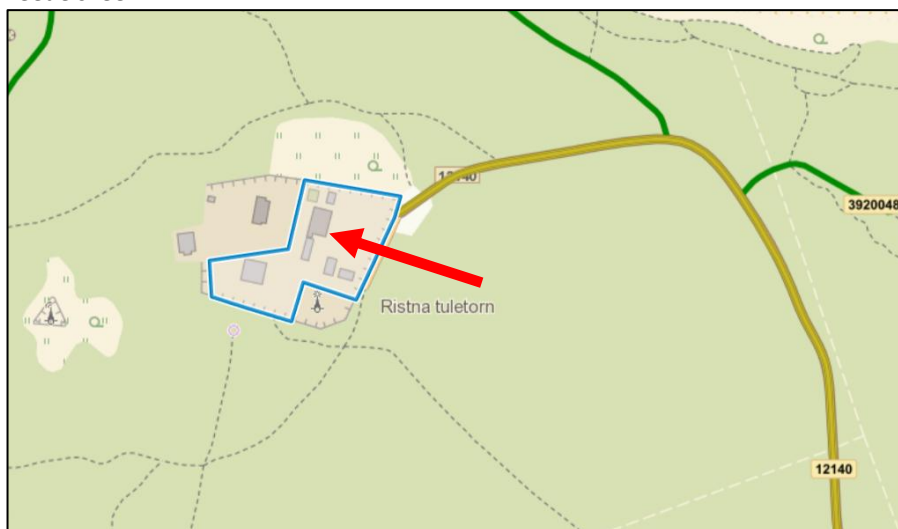
Asukoha skeem:



Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus); <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo>, 05.07.2026

Konkureerivad turupiirkonnad	Otseselt Hiiumaal Kõpu poolsaare rannikualad, kaudselt ka Hiiumaa teised rannikupiirkonnad, samuti suurematest keskustest kaugemale jäävad Saare- ja Muhumaa rannikupiirkonnad.
Juurdepääs	Kinnistuni juurdepääs füüsiliselt olemas ja õiguslikult tagatud. Kinnistuni viivad heas seisukorras asfalt- ja mustkattega riigimaanteed, vahetu juurdepääs Ristna majaka tee kõrvalmaanteelt nr 12140

Teede skeem



Tee number: 12140

Tee nimi: Ristna majaka tee

Pikkus (m): 2130

Tee liik: KORVAL - Kõrvalmaantee

 Eratee  Kõrvalmaantee  Kohalik tee  Metsatee

Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (transpordiameti teeregister), <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister>, 05.07.2026

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Riigimetsas kulgevad metsateed, mererand riigiomandis			
Parkimine	Hinnataval kinnistul ning naabruses riigimaal avalikus parklas			
Kaugused	Lasteaed	Kool	Kauplus	Ühistransport
	31 km, 48,5 km, 49 km	36,5 km, 48 km, 49 km	10,5 km, 31,3 km	3,1 km

Koondhinnang asukohale

Kõpu poolsaare rannikupiirkonnad ja eriti Kalana piirkond on Hiiumaal suvituspiirkonnana väga kõrgelt hinnatud. Samas püsielupaigana piirkond hinnatud ei ole, kuna jääb keskustest kaugemale ning sotsiaalne taristu on siin napp või puudub

üldse. Piirkond on looduslikult väga kaunis ning mereala veespordi harrastajate (eriti surfisportlaste) seas kõrgelt hinnatud, kuna siia piirkonda koonduvad Läänemere suurimad ja võimsamad lained.

3.3. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonnajuhtimise aspektid

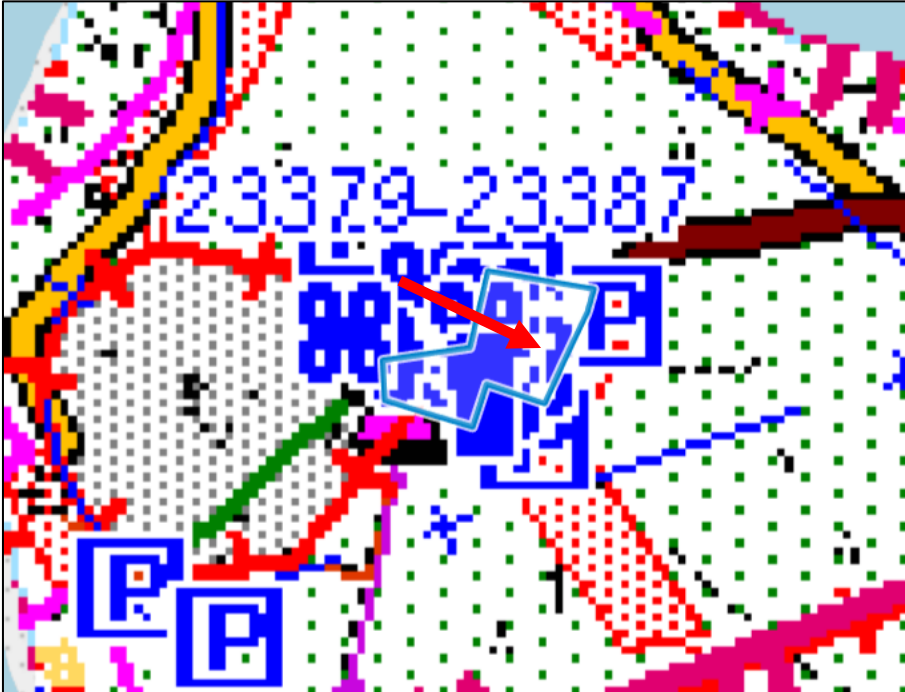
Müratase	Maa- ja Ruumiameti mürakaardi kaardirakenduse andmetel jääb hinnatav vara väljapoole mõõdetud müratasemeid, kuid hindajale teadaolevalt on piirkonna müratase madal, kuna puuduvad müraaliikad.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti mürakaart (2022 strateegilised mürakaardid, ööpäevane maanteeliikluse müra, tänavaliikluse müra, raudtee müra, tööstuse müra, lennuliikluse müra), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart 05.07.2026
Liiklussagedus	Maa- ja Ruumiameti teeregistri kaardirakenduse andmetel jääb hinnatav vara tee äärde, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 227 sõidukit, mis hindaja hinnangul on madal ning sellest tulenev negatiivne mõju vara harilikule väärtusele puudub.  Allikas: Transpordiameti Teeregistri kaart (liiklussageduse teemakaart), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister 05.07.2026
Maardlad	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maardlate (s.h. prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal.

	 Dolokivi Kruus Liiv Lubjakivi Turvas Allikas: Maa- ja Ruumiameti maardlate kaart, https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maardlad 05.07.2026	
Ohtlikud kaitised	Maa- ja Ruumiameti ohtlike kaitiste kaardirakenduse andmetel ei jää hinnatav vara ohtliku kaitise ohualasse.  A-kat. ohtliku kaitise ohuala B-kat. ohtliku kaitise ohuala C-kat. ohtliku kaitise ohuala Allikas: Maa- ja Ruumiameti ohtlike kaitiste kaart, https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi 05.07.2026	
Jääkreostus	Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmetel ei ole hinnatava vara suhtes teada võimalikku jääkreostust. Samas on kinnistul paiknevas küttelaos ja tehnohoones tugev masuudi hais.  Allikas: EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur jääkreostuse kaart, https://register.keskkonnaportal.ee 05.07.2026	
Radoonirisk	Eesti pinnase radooniriski kaardirakenduse andmetel paikneb hinnatav kinnistu alal, kus võib esineda keskmine või madal radoonirisk. Hinnatava vara piirkonnas ei saa täheldada, et turuosaliste ostuotsuseid või vara hinda radoonirisk kuidagi mõjutaks, mistõttu ei oma hinnatava vara paiknemine radooniriskiga alal selle harilikule väärtusele negatiivset mõju. Hindamisel kasutatud võrdlustehingute varad asuvad samaväärse radooniriski alal.	

	 Allikas: Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaart (Rn-risk omavalitsuse tasemel), https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e 05.07.2026	■ Rn-risk on kõrge või väga kõrge ■ Rn-risk on täiendav uuringuvajadus ■ Rn-risk on keskmine või madal
Üleujutusrisk	Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara üleujutusriskiga maa-alal.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaart (Üleujutusosalade riskipiirkonnad), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/yleujutusosalad 05.07.2026	⊠ Riskipiirkonnad ⊠ Riskipiirkonnad
Soojussaared	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara soojussaarte mõjualas.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaart (2024. juuni), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojussaared 05.07.2026	■ 30-34°C ■ 35-39°C ■ 40+°C

3.4. Maakasutus

Katastritunnus	20501:001:2088
----------------	----------------

Ortofoto	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo, 05.07.2026
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Üldplaneering	Üldplaneeringu¹ kohaselt on hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks määratletud transpordimaa ja sotsiaalmaa. 

¹ Kõrgessaare valla (haldusjaotus enne 2017. a haldusreformi) teemaplaneeringu maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine, kehtestatud 12.11.2010. Peale haldusreformi kehtivad Hiiumaa valla territooriumil kuni uue üldplaneeringu kehtestamiseni kõik endiste (ühinenud) valdade üldplaneeringud.

	SOTSIAALMAA
	Ühiskondlike hoonete maa
	Ühiskondlike hoonete reservmaa
	Haljasala maa
	Puhkema
	Transpordimaa
	Muinsuskaitse pindalaline objekt
8935%	Muinsuskaitse mälestis registrinumbriga

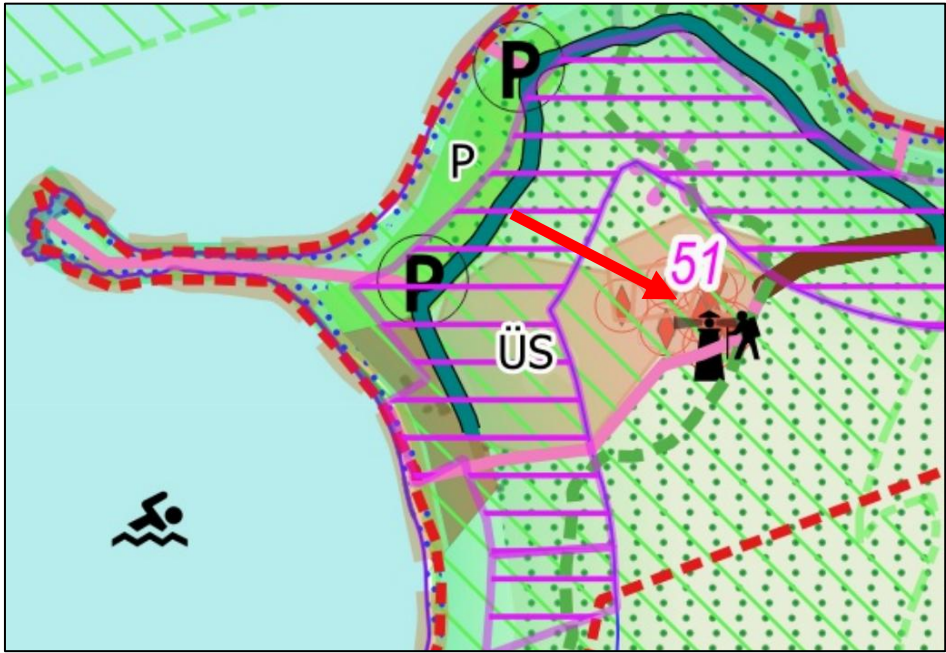
Allikas: Allikas: Väljavõte Kõrgessaare valla teemaplaneeringu maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine maakasutuse kaardist, 2010;
<https://vald.hiiumaa.ee/sites/default/files/documents/2025-09/Ko%CC%83rgessaare%20valla%20u%CC%88ldplaneeringu%20koondkaart.pdf>; 05.07.2026

Hiiumaa valla uue, koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt paikneb hinnatav kinnistu segahoonestusalal (ÜS). Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on segahoonestusala funktsionaalselt mitmekesine piirkond, kus on põimunud erinevat tüüpi funktsioonid. Juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesised võimalused maa-ala arendamiseks, lubades erinevaid hoonete kasutamise otstarbeid. Edasisel planeerimisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb siiski täpsemalt hinnata konkreetseid arendussoove ja nende mõjusid konkreetsetes keskkonnas. Segahoonestuse maa-ale ei ole lubatud püstitada olulisi negatiivseid häiringuid (ülenormatiivseid) põhjustavaid ehitisi. Alal tuleb tagada elamumaa nõuetele vastavad võimalike häiringute normtasemed. Kuna segahoonestuse maa-ala juhtotstarve võimaldab erinevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb segahoonestusega maa-ale kavandatava krundi iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi.

Segahoonestusalal lubatud hoonete kasutusotstarbed:

Ehitiste kasutamise otstarvete ja ehitus- ja kasutustingimuste seos üldplaneeringus määratud juhtotstarbega

	ÜS
Korterelamu, ridaelamu	
Üksikelamu, paariselamu, suvila, aiamaja	
(Põhihoone) kasutusfunktsiooniga ühtiv abihoone	
Ühiselamu	
Hoolekandeaustuste hoone	
Majutushoone, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone	
Toitlustushoone	
Büroohoone	
Kaubandushoone	
Sõidukite teeninduse hoone, garaaž ja parkimishoone	
Sadama-, jaama- või terminalihoone	
Tööstushoone	11
Hoidla või laohoone	
Meelelahutushoone, ilu- ja isikuteenuste hoone	
Muuseumi-, raamatukogu-, haridus- ja teadushoone	
Haigla või muu ravihoone	
Sportihoone	
Põllumajanduse, metsa-, jahi- ja kalamajandushoone	
Kultus- ja tavandihooone	
Reoveepuhasti, veepuhastusjaama, jäätmekäitluse või piirkondliku katlamaja hoone	
Korrakaitse-, pääste-, karistusasutuste ja riigikaitse hoone	10
Muu erihoone, muu hoone, rajatis	Kohalik

	Koostamisel oleva uue üldplaneeringu maakasutuse kaart:  Allikas: Hiiumaa valla koostamisel oleva uus üldplaneering, Kõpu piirkonna põhijoonis https://vald.hiiumaa.ee/sites/default/files/documents/2025-08/20056%C3%9CP3_5_8_Hiiumaa_K6pu.pdf; 05.07.2026
Detailplaneering	Kehtestatud 18.10.2013 (Ristna tuletorni lähiümbruse maa-ala detailplaneering). Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada olemasolevad maaüksused uuteks kruntideks, määrata neile uued sihtotstarbed ja ehitusõigused olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja uute hoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga hinnatavale kinnistule uute hoonete ehitamist ja olemasolevate hoonete suuruste/mahtude muutust ei ole kavandatud, maakasutuse sihtotstarbeks oli planeeritud elamumaa 50% ja ärimaa 50%. Detailplaneering tunnistati 16.04.2026, hinnatava kinnistu osas osaliselt (maakasutuse sihtotstarbe osas) kehtetuks. Kehtetuks tunnistamise põhjuseks pole KOV-i seisukohtade muutumine kehtestatud detailplaneeringu osas, vaid asjaolu, et KOV taotleb riigilt hinnatava kinnistu tasuta üleandmist, kuid kehtiva riigivara võõrandamise korra kohaselt ei saa riik KOV-le tasuta üle anda vara, mille maakasutuse sihtotstarve kasvõi osaliselt on ärimaa. Nii tunnistas Hiiumaa vallavolikogu detailplaneeringu kehtetuks ja määras hinnatava kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa.²
Miljööväärtslik planeering	Puudub
Kinnistu pindala	6901 m ²
Kinnistu kuju, reljeef	Hulknurkse kujuga, kompaktne, valdavalt tasase reljeefiga, kuid lääne- ja idaserval kaldega kinnistu piiri suunas
Parkimine	Kinnistul ja kinnistuga piirneval avalikus parklas
Hooned	Elamu, Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu, Ristna tuletorni saun, Ristna tuletorni ehitusmaterjalide ladu, Ristna tuletorni tehnohoone, Ristna tuletorni kütteladu
Haljastus, teed ja platsid	Muru, põõsastik ja võsa, puudesalu, vana viljapuuad
Piirded	Metallvõrkpiire, vähesel määral puitpiire

² Hiiumaa Vallavolikogu 16.04.2026 istungi videoülekanne <https://hiiuleht.ee/vaata-otse-hiiumaa-vallavolikogu-istung-16-aprillil/> (alates kell 1:41:57)

3.5. Ehitised

3.5.1. Elamu

Ehitusaeg	Ehitisregistri andmetel 1959 (oletuslik), kultuurimälestiste registri andmetel 1894			
Ehitisregistri kood	121270402			
Kultuurimälestise registri nr	23380 (ehitismälestis)			
Dokumendid	Nr	Kuupäev	Nimetus	Seisund
	1811525/10594	15.12.2018	Andmete esitamise teatis (sisu kohta ehrs info puudub)	Lubatud/ Teavitatud
	2011522/558405	14.03.2020	Registri paranduskanne (aadressi- andmete süsteemi (ADS) hoone ja/või hooneosa ADS-OIDi kandmine ehitisregistrisse (EHR).)	Registrisse kantud
	2111522/103407	30.03.2021	Registri paranduskanne (esmase kasutuselevõtu aasta lisamine vastavalt Maa-ameti kaardi- materjalidele ja ehitisregistri arhiividokumentidele)	Registrisse kantud
	2511522/9174551	24.11.2025	Registri paranduskanne (MKMEHR- 21896: Mälestiste andmestiku EHRI migreerimine)	Registrisse kantud
	Elamu ehitus- ja kasutusloa kohta ehitisregistri info puudub, kuid elamu seisundiks ehitisregistris on märgitud „olemas“ ³			
Energiamärgis	Puudub			
Peamine kasutamise otstarve	Ehitisregistri andmetel: üksikelamu, mis vastab hoone viimasele kasutusele. Viimased 12 aastat on elamu seisnud tühjana.			
Ehitise nimetus	Ehitisregistri andmetel: elamu			
Korruselisus	Ehitisregistris info puudub, visuaalsel vaatlusel on hoonel 1 maapealne korrus			
Ehitisealune pindala	237,5 m ²			
Suletud netopind	Ehitisregistris info puudub. Hinnangu tellia esindaja Tõnis Paljasma hinnangul võiks hindamisel arvestada hoone suletud netpinnaga umbes 180 m ²			
Pinnaandmete vastavus	Elamu ehitisealuse pinna suurus pärineb ehitisregistrist ja seda võib pidada usaldusväärseks. Suletud netopind on oletuslik.			
Ruumiplaneering	Elamu on riskikülükujulise põhiplaani ja sellesse on kaks sissepääsu. 2 koda, 2 koridori, 2 kööki, 7 tuba, WC-duširuum. Valdav osa ruumidest paikneb koridorsüsteemis. Elamu ruumiplaneering on selline, mis võimaldaks seal ka kahe eraldi eluruumi pidamist			
Elamu põhikonstruktsioonid ja muud andmed				
Elamu konstruktsioonide materjalide ja tehnosüsteemide andmed ehitisregistris puuduvad, need on siinkohal esitatud visuaalse vaatluse ja Hiiumaa Vallavalitsuse vallavara spetsialisti Tõnis Paljasma ja haldusjuhi Vello Kallas info põhjal				
Vundament	Madalvundament			
Kandekonstruktsioonid	Palk			
Välisseinad	Palk			
Siseseinad	Palk			
Vahelaed	Puitkandjatel			
Katus/katusekate	Puitkonstruktsioonil viilkatus/katusekatteks sileplekk			
Välisviimistlus	Värvkattega laudis			
Uksed	Välisuks puidust, siseuksed puidust tahveluksed ja klaasruutudega puidust tahveluksed			

³ Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusloa.

Kui enne 01.07.2015.a oli ehitise vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteate või kasutusloa (EhSRS § 21 lg 3).

Enne 01.07.2015. a asjaõiguse seaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusloa (kui kasutusloa on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

Aknad	Ühekordse klaasiga puidust raamid ja 3-kordse klaasiga puidust raamid (kahekordse pakettklaas+1-kordne klaas)
Elamu siseviimistlus	
<i>Eluruumide viimistlus</i>	
Põrandad	PVC-kate, viimistluskatteta puitkiudplaat, laminaatkate, värvkattega laudis
Seinad	Värvkattega kipsplaat, tapeet, värvkattega laudis, krohv, palk
Laed	Värvkattega kipsplaat, krohv
Kohtkindel sisseseade	Puudub, sh sanitaartehnika
Materjalide seisukord	Siseviimistlus vajab uuendamist/amortiseerunud katted asendamist
<i>Sanitaarruumide viimistlus</i>	
Põrandad	Keraamilised plaadid
Seinad	Keraamilised plaadid
Laed	Värvkate
Materjalide seisukord	Katted tugevlt määrdunud
Tehnosüsteemid	Küttesüsteem: ahi, kamin, soemüüripliit, elektriradiaatorid. Küttekolded ei ole töökorras Elekter: võrk Veevarustus: kinnistul asuvast puurkaevust Kanalisatsioon: Kinnistul on biopuhasti, kuid elamu ei ole sellega ühendatud
Elamu ehitustehniline ja ruumide siseviimistluse seisukord	Visuaalsel vaatlusel vajab elamu rekonstrueerimist, samas on selle katusekate teadmata ajal asendatud ja selle seisukord tundub suhteliselt hea. Elamu seinapalkide seisukorda hinnata pole võimalik, kuna kattelaudis on peal, viimane vajab asendamist. Umbes pooled elamu akendest on teadmata ajal asendatud ja need on suhteliselt heas seisukorras, teine osa akendest vajab asendamist. Ilmselt vajavad elamu välispiirded soojustamist. Visuaalselt on tuvastatav, et umbes pooltes elamu ruumides on teadmata ajal teostatud remonditööd ja siseviimistlust kaasaajastatud, sh seinu ja lagesid kipsplaadiga kaetud. Teine osa ruumidest on vanemate viimistluskattetega ja halvas seisukorras. Kokkuvõttes vajavad siiski kõikide ruumide siseviimistlused kas uuendamist või viimistluskatted asendamist. Hoonesse on vajalik ehitada küttesüsteem, muu tehnosüsteemide taristu vajab asendamist.

3.5.2. Ristna tuletorni tehnohoone

Ehitusaeg	Ehitisregistri ja kultuurimälestiste registri andmetel 1960			
Ehitisregistri kood	121303562			
Kultuurimälestiste registri nr	23387 (ehitismälestis)			
Dokumendid	Nr	Kuupäev	Nimetus	Seisund
	2511522/9174648	24.11.2025	Registri paranduskanne (MKMEHR-21896: Mälestiste andmestiku EHRI migreerimine)	Registrisse kantud
	1911525/12542	06.09.2019	Andmete esitamise teatis (hoone andmete esitamine)	Lubatud/ Teavitatud
	Hoone ehitus- ja kasutusloa kohta ehitisregistri info puudub, kuid hoone seisundiks ehitisregistris on märgitud „olemas“			
Energiamärgis	Puudub, ei ole kohustuslik			
Ehitise nimetus	Ehitisregistri andmetel: Ristna tuletorni tehnohoone			
Peamine kasutamise otstarve	Ehitisregistri andmetel: Muu erihoone (12749). Vastab tegelikule kasutusele (hoone ühes ruumis asuvad naabruses asuvat tuletorni teenindavad tehnilised seadmed)			
Korruselisus	2			
Ehitisealune pindala	221 m ²			
Suletud netopind	182,6 m ²			
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ja hindaja hindab need usaldusväärseks			

Konstruksioonid, välisviimistlus	Madalvundament, seinad looduslik kivi ja tellis, vahelaed monteeritav raudbetoon, välisviimistluseks krohv, kelpkatuse katteks plekk, välis- ja siseuksed puidust, aknad kahekordse klaasiga puidust lahusraamid.
Ruumiplaneering	Hoone on ruudukujulise põhiplaani ja sellesse on üks sissepääs. Hoones asuvad koridor, suur saal, tehniliste seadmete ruum, generaatoriruum, puhkeruum, 2 endist katlaruumi, endine käimla eesruumiga (praegu vaadeldav panipaigana), sanitaarruum. Ruumid paiknevad valdavalt koridorsüsteemis. Hoonel on osaline teine korrus, kus asub üks väike ruum, ruumis asuvad 3 suurt mahutit.
Siseviimistlus	Põrandad: betoon, lakitud laudis, värvkattega laudis Seinad: krohv, värvkattega kipsplaat, värvkattega seinaks Laed: krohv, värvkattega kipsplaat. Sanitaarruumis põrandal keraamilised plaadid, seinad ja lagi värvitud.
Tehnosüsteemid	Küttesüsteem: Hoone ühes ruumis õhk-õhk soojuspump, teises ruumis elektriradiaator, muudes ruumides küttesüsteem puudub. Elekter: võrk Veevarustus: kinnistul asuvast puurkaevust Kanaliseatsioon: Kinnistul on biopuhasti, kuid hoone ei ole sellega ühendatud
Hoone ehitustehniline ja ruumide siseviimistluse seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone kiviseinad tugevad, kuid välisviimistlus vajab uuendamist. Hoone avatäited ja katusekate on kehvemas seisukorras ja vajavad perspektiivselt asendamist. Tehniliste seadmete ja puhkeruumi seisukord on suhteliselt hea, muude ruumide viimistlus vajab uuendamist. Hoones on tugev masuudi hais.

3.5.3. Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu

Ehitusaeg	Ehitisregistri ja kultuurimälestiste registri andmetel 1912			
Ehitisregistri kood	121303586			
Kultuurimälestiste registri nr	23381 (ehitismälestis)			
Dokumendid	Nr	Kuupäev	Nimetus	Seisund
	2511522/9174652	24.11.2025	Registri paranduskanne (MKMEHR-21896: Mälestiste andmestiku EHRI migreerimine)	Registrisse kantud
	1911525/12558	06.09.2019	Andmete esitamise teatis (hoone andmete esitamine)	Lubatud/Teavitatud
Hoone ehitus- ja kasutusloa kohta ehitisregistri info puudub, kuid hoone seisundiks ehitisregistris on märgitud „olemas“				
Energiamärgis	Puudub, ei ole kohustuslik			
Ehitise nimetus	Ehitisregistri andmetel: Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu			
Peamine kasutamise otstarve	Ehitisregistri andmetel: elamu, kooli vms abihoone (12744). Hindamise hetkel ei ole hoone kasutuses, võimalik kasutada hoidlana			
Korruselisus	1			
Ehitisealune pindala	41 m ²			
Suletud netopind	33 m ²			
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ja hindaja hindab need usaldusväärseks			
Konstruksioonid, välisviimistlus	Madalvundament, seinad palk, vahelaed puit, välisviimistluseks värvkattega laudis, viilkatuse katteks plekk, ukseid puidust (ühel uksele ka klaasruudud), hoone ainus aken puitraamil ühekordse klaasiga			
Ruumiplaneering	Hoone on ristkülikukujulise põhiplaani ja selles asuvad omaette sissepääsudega 6 hoiuruumi.			
Siseviimistlus	Põrandad: värvkattega laudis, betoon Seinad: palk, krohv Laed: laudis			
Tehnosüsteemid	Küttesüsteem: Hoone ühes ruumis ahi, mille seisukord pole teada. Teistes ruumides küttesüsteemid puuduvad. Elekter: võrk. Veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad.			

Hoone ehitustehniline ja ruumide siseviimistluse seisukord	Visuaalsel vaatlusel vajab hoone rekonstrueerimist. Hindajal puudus ligipääs hoones asuvatesse 4 ruumi, kuid need olid vaadeldavad ustesse tehtud avadest. Kõigi ruumide seisukord on kohane hoiuruumidena kasutamiseks.
--	--

3.5.4. Ristna tule torni küteladu

Ehitusaeg	Ehitisregistri ja kultuurimälestiste registri andmetel 1874			
Ehitisregistri kood	121303565			
Kultuurimälestiste registri nr	23382 (ehitismälestis)			
Dokumendid	Nr	Kuupäev	Nimetus	Seisund
	2511522/9174649	24.11.2025	Registri paranduskanne (MKMEHR-21896: Mälestiste andmestiku EHRI migreerimine)	Registrisse kantud
	1911525/12543	06.09.2019	Andmete esitamise teatis (hoone andmete esitamine)	Lubatud/Teavitatud
Hoone ehitus- ja kasutusloa kohta ehitisregistri info puudub, kuid hoone seisundiks ehitisregistris on märgitud „olemas“				
Energiamärgis	Puudub, ei ole kohustuslik			
Ehitise nimetus	Ehitisregistri andmetel: Ristna tule torni küteladu			
Peamine kasutamise otstarve	Ehitisregistri andmetel: Muu erihoone (12749). Hindamise hetkel ei ole hoone aktiivses kasutuses, võimalik kasutada hoidlana			
Korruselisus	1			
Ehitisealune pindala	70 m ²			
Suletud netopind	36 m ²			
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ja hindaja hindab need usaldusväärseks			
Konstruksioonid, välisviimistlus	Madalvundament, seinad looduslik kivi (ehitisregistris tellis), vahelae kandetalad metall, välisviimistluseks lihtkrohv, viilkatuse katteks plekk ja ruberoid, välisuks metallist, siseuks puidust tahveluks, aknad puitraamid ühekordse klaasiga			
Ruumiplaneering	Hoone on riskikülukukujulise põhiplaaniga ja sellesse on üks sissepääs. Hoones asuvad koda, panipaik, vaheruum, suurem ruum, WC			
Siseviimistlus	Põrandad: betoon Seinad: krohv Laed: krohv			
Tehnosüsteemid	Küttesüsteem puudub. Elekter: võrk Veevarustus: Kinnistul asuvast puurkaevust. Kanaliseatsioon: kinnistul asuvasse biopuhastisse.			
Hoone ehitustehniline ja ruumide siseviimistluse seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone kiviseinad tugevad, kuid katusekarniisid on lagunened ja välisviimistlus vajab uuendamist, aknad ja katusekate asendamist. Hoones asuva WC siseviimistluse seisukord on suhteliselt hea, muude ruumide siseviimistlus vajab uuendamist.			

3.6. Ristna tule torni ehitusmaterjalide ladu

Ehitusaeg	Ehitisregistri ja kultuurimälestiste registri andmetel 1912			
Ehitisregistri kood	121303584			
Kultuurimälestiste registri nr	23383 (ehitismälestis)			
Dokumendid	Nr	Kuupäev	Nimetus	Seisund
	2511522/9174650	24.11.2025	Registri paranduskanne (MKMEHR-21896: Mälestiste andmestiku EHRI migreerimine)	Registrisse kantud
	1911525/12555	06.09.2019	Andmete esitamise teatis (hoone andmete esitamine)	Lubatud/Teavitatud
Hoone ehitus- ja kasutusloa kohta ehitisregistri info puudub, kuid hoone seisundiks ehitisregistris on märgitud „olemas“				
Energiamärgis	Puudub, ei ole kohustuslik			

Ehitise nimetus	Ehitisregistri andmetel: Ristna tule torni ehitismaterjalide ladu
Peamine kasutamise otstarve	Ehitisregistri andmetel: Muu erihoone (12749). Tegelikult on hoonet viimati kasutatud teenindushoonena.
Korruselisus	1
Ehitisealune pindala	71 m ²
Suletud netopind	40 m ²
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ja hindaja hindab need usaldusväärseks
Konstruktioonid, välisviimistlus	Madalvundament, seinad looduslik kivi, välisviimistluseks looduslik kivi ja eeskoja osas krohv, vahelaed monteeritav raudbetoon, kelpkatuse katteks plekk, eeskoja osas ruberoid, välisuks puidust, aknad puitraamidel ühekordse klaasiga
Ruumiplaneering	Hoone on riskülikukujulise põhiplaani ja sellesse on üks sissepääs. Hoones asuvad eeskoda, vaheruum, müügisala, köök, WC
Siseviimistlus	Põrandad: betoon, PVC-kate Seinad: krohv Laed: krohv, peitsitud laudis WC-s põrandal keraamilised plaadid, seintel keraamilised plaadid ja värvkate, lagi värvitud
Tehnosüsteemid	Küttesüsteem: ahi, mille seisukord on teadmata. Elekter: võrk. Veevarustus: kinnistul asuvast puurkaevust. Kanaliseatsioon: kinnistul asuvasse biopuhastisse.
Hoone ehitustehniline ja ruumide siseviimistluse seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone seinakonstruktioonid ja välisviimistlus heas seisukorras. Katusekate ja avatäited vajavad perspektiivselt asendamist. Hoonesse on 3 aastat tagasi ehitatud WC ja see on heas seisukorras. Muude ruumide siseviimistlus vajab uuendamist, krohvipindadel esineb hallitust.

3.7. Ristna tule torni saun

Ehitusaeg	Ehitisregistri ja kultuurimälestiste registri andmetel 1874			
Ehitisregistri kood	121303585			
Kultuurimälestiste registri nr	23384 (ehitismälestis)			
Dokumendid	Nr	Kuupäev	Nimetus	Seisund
	2511522/9174651	24.11.2025	Registri paranduskanne (MKMEHR-21896: Mälestiste andmestiku EHRI migreerimine)	Registrisse kantud
	1911525/12557	06.09.2019	Andmete esitamise teatis (hoone andmete esitamine)	Lubatud/Teavitatud
Hoone ehitus- ja kasutusloa kohta ehitisregistri info puudub, kuid hoone seisundiks ehitisregistris on märgitud „olemas“				
Energiamärgis	Puudub, ei ole kohustuslik			
Ehitise nimetus	Ehitisregistri andmetel: Ristna tule torni saun.			
Peamine kasutamise otstarve	Ehitisregistri andmetel: elamu, kooli vms abihoone (12744). Tegelikult ei ole hoone aastaid olnud sihipärasel kasutusel.			
Korruselisus	1			
Ehitisealune pindala	40 m ²			
Suletud netopind	29 m ²			
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ja hindaja hindab need usaldusväärseks			
Konstruktioonid, välisviimistlus	Madalvundament, seinad palk, vahelaed puit, välisviimistluseks värvkattega laudis, viilkatuse katteks plekk, ukseid puidust, aknad puitraamidel ühekordse klaasiga			
Ruumiplaneering	Hoone on põhiosas riskülikukujulise põhiplaani, eenduva osa moodustab eeskoda. Hoones asuvad koda, sauna eesruum, pesuruum, leiliruum			
Siseviimistlus	Ruumid laudisega viimistletud			
Tehnosüsteemid	Küttesüsteem: puudub. Elekter: võrk. Veevarustus: kinnistul asuvast puurkaevust. Kanaliseatsioon: kinnistul asuvasse biopuhastisse.			

Hoone ehitustehniline ja ruumide siseviimistluse seisukord	Visuaalsel vaatlusel vajab saun rekonstrueerimist, samas on selle katusekate teadmata ajal asendatud ja selle seisukord tundub hea. Sauna seinapalkide seisukorda hinnata pole võimalik, kuna kattelaudis on peal, viimane vajab asendamist, ka avatäited vajavad asendamist. Ruumid vajavad remonti.
--	---

3.8. Terrass

Puitkonstruktsioonil terrass puidust käsipuug, ehitisealne pind umbes 30 m², kõrgus alla 1 m. Heas seisukorras.

3.9. Tehnosüsteemid

Veevarustus	Kinnistul puurkaev, ehitisregistri kood 221486442, rajatud 1994. aastal. Puurkaevu ehitisregistris registreerimiseks on 05.06.2025 esitatud andmete esitamise teatis nr 2511525/36733
Kanaliseatsioon	Kinnistul asub biopuhasti, ehitisregistri kood 221372688, rajatud 2023. aastal. Ehitusteatis nr 2111201/27470; 28.07.2021 Kasutusteatis nr 2311371/05148; 24.04.2023
Gaas	Puudub
Elektrivarustus	Võrk
Küttesüsteem	Osa hoonetes kohtküte (täpsemad kirjeldused iga hoone juures)
Ventilatsioon	Hoonetes loomulik ventilatsioon
Jahutus	Jahutusseadmed puuduvad, kuid tehnohoones on ühes ruumis õhk-õhk soojuspump, mida kasutatakse ka jahutusseadmena
Muud tehnosüsteemid	Tehnohoones asuvad diisलगeneraatorid ja Ristna tuletorni tööd reguleerivad ja kontrollivad seadmed
Tehnosüsteemide seisukord	Hoontes asuvad tahkeküttega küttekolled ei ole töökorras. Hoonete elektripaigaldiste ja torusüsteemide seisukord on osaliselt töökorras, kuid valdavalt vajab asendamist. Puurkaev ja biopuhasti on töökorras.

3.10. 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).

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnatava vara osas järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ning hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne. Kinnistul asuv elamu vajab suuremahulist rekonstrueerimist, sh asendada/välja ehitada tuleb tehnosüsteemid. Samas on elamu katusekate ja osa avatäiteid asendatud ja need on suhteliselt heas seisukorras. Kivikonstruktsioonil abihoonete seinakonstruktsioonid on tugevad, puitkonstruktsioonil sauna ja ehitusmaterjalide lao remondivajadus on suurem. Kinnistul on olemas elektriliitumine, lokaalne veevarustus puurkaevust ja kaasaja nõetele vastav kanalisatsioonisüsteem. Kinnistu vajab heakorrastamist. Kinnistule on juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Piirkond on looduslikult väga kaunis, lähedal on liivarannaga meri. Elukondlikus vaates võib häiringut põhjustada vahetus naabruses paiknev tuletorn, mis on populaarne turismiobjekt ja külastajatele avatud.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade⁴

PROGNOOS. Püsiva majanduskasvu saavutamiseks on vaja kindlust investeerimisel¹

⁴ Seisuga 16.06.2026

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt ulatub majanduskasv tänavu 2,4 protsendini. Kasv tugineb valdavalt eraisikute ja valitsemissektori suurematele kulutustele. Kui olukord Lähis-Idas lähiajal leeveneb, võib majanduskasv jääda sama kiireks ka 2027.–2028. aastal. Keskpang näeb riski riigivõla kiires kasvus, mis võib muutuda koormaks majandusarengule. Selle vastu aitaks erakondadeülene kokkulepe, mis seab piirid riigi võlakooormusele.

Tugev eelarvestiimul annab sel aastal majanduskasvule hoogu. Sisenõudlust paisutab nn maksuküüru kaotamine, mille tõttu on üksikisiku tulumaksukoormus väiksem. Maksuküüru kaotamise tõttu kasvab keskmine netokuupalk tänavu realselt ehk hinnatõusu arvestades kõige kiiremini viimase 19 aasta jooksul. Valdavalt eraisikute ja valitsemissektori kulutuste suurenemise najal jõuab selle aasta majanduskasv 2,4%ni. Samas on sõda Lähis-Idas pidurdanud majanduse elavnemist, sest on kaasa toonud suurema ebakindluse ja tarneprobleemid, aga ka kõrgemad hinnad ja laenuintressid. Sõjal on olnud sarnane mõju ka välisurgudel, mis piirab Eesti ekspordivõimalusi. Eeldusel, et olukord Lähis-Idas peagi leeveneb, püsib majanduskasv 2,5% lähedal ka järgmisel kahel aastal.

Majanduse ja sisetulekute kestev kasv eeldab tootlikkuse suurenemist. Avaliku sektori suurenevad kulutused elavdavad majandust lühiajaliselt, kuid jõukuse püsiv kasv saab tugineda üksnes tootlikkuse paranemisele. See eeldab, et ettevõtted investeerivad, uuendavad oma tegevust ja liiguvad suurema lisandväärtusega tootmise poole. Kuigi rahastamisvõimalused on praegu pigem soodsad, pärivad investeringuid ebakindlus ja määramatus. Ebakindlust tuleviku suhtes suurendab asjaolu, et varem või hiljem peab Eesti hakkama vähendama püsivaks kujunenud riigieelarve puudujääki. Ettevõtjatel on aga riskantne investeerida, kui nad äriplaani tehes ei tea, millal ja milliseid maksutõuse või kärpeid plaanib riik teha.

Eelarvepuudujäägi vähendamine on vajalik, et pidurdada riigivõla kasvu ja et laenukohustused ei muutuks koormaks majandusarengule. Iga-aastase intressikulu suurenemine ahendab muude riiklike kulutuste rahastamisvõimalusi ja vähendab võimalusi leevendada tulevaste kriiside mõju ettevõtetele ja inimestele. Väike võla- ja intressikoormus on osa Eesti majandusjulgeolekust. Korras riigirahandusel on laiem mõju kogu majanduse rahastamisele, ettevõtete investeerimisvõimele ning seeläbi ka tuleviku majanduskasvule. Kui 2019. aastal oli riigivõlg umbes 2,5 miljardit eurot, siis 2025. aastaks oli see kasvanud 10 miljardi euron. Rahandusministeeriumi hinnangul võib riigivõlg 2030. aastaks ületada 20 miljardi euro piiri ja jätkata kiiret kasvu ka peale seda. Riigi rahanduse jätkusuutlikul rajal hoidmiseks ja majanduse stabiilsema väljavaate kindlustamiseks on kasulik sõlmida erakondadeülene laiapõhjaline kokkulepe, millega seatakse jõukohane võlaankur ning peetakse sellest kinni sõltumata valitsuskoalitsiooni koosseisust.

Hinnatõus sõltub suurel määral energiaturul toimuvast. Mais kiirenes tarbijahindade inflatsioon 3,7%ni, milles kajastus ka veebruari lõpus Lähis-Idas alanud sõjaga kaasnenud energiahindade kallinemine. Ilma maksutõusudeta oleks hinnatõus viimastel kuudel püsinud umbes 2% juures ehk olnud üsnagi mõõdukas. Erinevalt 2022. aasta energiakriisist on seekord kallinenud väiksem hulk energiakandjaid, valdavalt mootorikütused. Samal ajal on gaasi- ja elektri hinnad reageerinud vaoshoitumalt, mistõttu on energiahindade mõju üldisele hinnatõusule jäänud väiksemaks. Edasise hinnakasvuga seotud määramatus püsib aga endiselt suur ja sõltub kriisi lahenemisest Lähis-Idas ning geopoliitilisest olukorrast laiemalt. Eesti Panga prognoosi alusstsenaariumi järgi on hinnatõus sel aastal 3,4% ja püsib kahel järgmisel aastal 2,5% lähedal.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad seisuga 16.06.2026. a.:

	2024	2025	2026*	2027*	2028*
SKP jooksevhinnas (mld eurodes)	39,83	41,61	44,14	46,58	48,87
SKP muutus püsihinnas %	-0,1	0,5	2,4	2,5	2,4
hinnataseme muutus (THI) %	3,5	4,8	3,4	2,6	2,3
tööpuuduse määr %	7,6	7,5	6,5	6,4	6,3
keskmise palga muutus %	8,1	5,6	5,9	4,8	4,6
keskmine brutokuupalk eurodes	1981	2092	2216	2322	2428
eelarve puudujääk, % SKPst	-1,1	-2	-4,2	-4,9	-4,2

*Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Hiiumaa elamu- ja suvilaturu ülevaade, 2025. a kokkuvõte ja 2026. a jaanuar-aprill⁵

Eestis tehti 2025 aastal hoonestatud elamumaadega kokku 5326 müügitehingut, mis on 5% rohkem kui 2024 aastal. Turgu veavad Harjumaa ja Tartumaa tehingud, järgnevad Pärnu maakond, Lääne-Viru maakond, Viljandi maakond jne. Hiiu maakonna osakaal Eesti hoonestatud elamumaade müügitehingutest on pool protsenti.

Tabel 1. Hoonestatud elamumaade müügitehingute ülevaade kogu Eesti ja Hiiu maakonna vaates

Vara liik ja periood	Piirkond		
Elamud ja suvilad	Eesti	Hiiu maakond	Tehingute osakaal Eesti vs Hiiu maakond
2023. a. tehingute arv	4873	26	0,53%
2024. a. tehingute arv	5078	26	0,50%
2025. a. tehingute arv	5326	25	0,46%

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas, seisuga 31.12.2025

Hiiu maakonnas toimus 2025. aastal kokku 331 kinnisvara müügitehingut koguväärtuses 14 225 359 eurot. 2024. aastal oli müügitehingute arv 348 ja koguväärtus 15 018 371 eurot. Seega nimetatud kaks aastat on Hiiumaa kinnisvaraturul olnud üsna tasavägised ehk kahe aasta võrdluses vähenesid tehingute arv ja tehingute koguväärtus ligi 5%. Viimase kolme aasta näitajad ei ole muidugi absoluutselt võrreldavad kõigi aegade rekordaastaga 2022, mil toimus 621 müügitehingut koguväärtusega 28 827 140 ning need jäävad aga alla ka 2020. ja 2021. aasta tulemustele ehk kokkuvõttes võib öelda, et Hiiumaa kinnisvaraturul valitseb juba viimased kolm aastat madalseis. Ühelt poolt on see tingitud muutustest majanduskeskkonnas, kus inimeste kindlustunde vähenemine, maksutõusudest ja inflatsioonist tulenevad kõrged hinnad ning ostujõu vähenemine sundisid potentsiaalseid ostjaid rohkem ja pikaajalisemalt kaaluma oma võimalusi ja ostuotsuseid edasi lükkama. Teisalt on suurem osa jätkuval vähesel tehingute arvul müügipakkumiste nappusel. Ostuhuvilisi siiski jätkuks, kuid pakkumisi on äärmiselt vähe.

Tabel 2: Müügitehingute arv ja koguväärtused Hiiu maakonnas aastatel 2020-2025:

Aasta	Müügitehingute arv	Koguväärtus (eur)
2020	720	19 989 622
2021	547	20 266 360
2022	621	28 827 140
2023	364	16 376 490
2024	348	15 018 371
2025	331	14 225 359

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas, seisuga 31.12.2025

Tabel 3. Müügitehingute arv ja koguväärtused sektorite kaupa Hiiu maakonnas aastatel 2023, 2024 ja 2025:

Objekti liik	2023		2024		2025	
	Arv	Koguväärtus (eur)	Arv	Koguväärtus (eur)	Arv	Koguväärtus (eur)
Kinnisasja tehingud	311	14 511 994	285	12 530 485	277	11 628 309
Hoonestamata maa tehingud	243	9 242 521	225	7 084 393	207	6 014 379
... metsamaa tehingud	88	3 795 463	60	2 519 552	38	1 540 697
... haritava maa tehingud	17	326 656	10	176 271	22	487 847
... muu hoonestamata maa tehingud	138	5 120 402	155	4 388 570	147	3 985 835
Hoonestatud maa tehingud	68	5 269 473	60	5 446 092	70	5 613 930
... eluhoonetega hoonestatud maa tehingud*	32	2 069 912	33	2 837 883	29	3 019 400
... mitteeluhoonetega hoonestatud maa tehingud	36	3 199 561	27	2 608 209	41	2 594 530
Korteriomandi tehingud	53	1 864 496	63	2 487 886	53	2 522 650

⁵ Seoses Maa- ja Ruumiameti tehingute statistika päringueskkonna uuendamisega ei kuvata hetkel seal tehinguid, mis on tehtud peale 30.04.2026

	2023		2024		2025	
Objekti liik	Arv	Koguväärtus (eur)	Arv	Koguväärtus (eur)	Arv	Koguväärtus (eur)
... korteriomandina võõrandatud eluruumid	53	1 864 496	62	***	53	2 522 650
... korteriomandina võõrandatud mitteeluruumid	0	0	1	***	0	0
Hoonestusõiguse tehingud	0	0	0	0	1	***

- Sisaldab elamumaa sihtotstarbe kõrval tehinguid ka eluhoonetega, kus maakasutuse sihtotstarbeks maatulundusmaa

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas, seisuga 31.12.2025

Hoonestatud elamumaade (elamud, suvemajad) turg Hiiumaal on väga väikesemahuline. Maa- ja Ruumiameti tehingute statistika andmetel toimus viimase kuue aasta arvestuses maakonnas nendega keskmiselt 33 tehingut aastas. Statistika kohaselt on sel perioodil tehingute keskmised ja mediaanhinnad olnud kohati vägagi hüplikud - tõusude ja langustega. See aga ei tähenda ka tegelikkuses aastate lõikes kord hindade tõusu ja siis jälle langust. Anomaaliad statistika ja tegeliku olukorra vahel on tingitud Hiiumaa elamu- ja suvilaturu väiksusest ja kaootilisusest: hinnastatistika kokkuvõttes mõjutab oluliselt see, mis hinnatasemega varasid mingil perioodil rohkem ostetud on. Kui kuni 2020. aastani võis Hiiumaa kinnisvaraturgu pidada hinnatasemelt suhteliselt stabiilseks siis sealt edasi hakkasid hinnad jõudsalt tõusma ja jätkus see kuni 2022. aasta 1. poolaasta lõpuni ja sealt edasi on hindade osas olnud stabiliseerumine, mis 2024. aasta lõpust taas tõusule pööras. 2024 ja 2025 aasta võrdluses on samaväärse tehingute arvu puhul aastane mediaanhinna tõus olnud 25% ja keskmise hinna tõus 22% ning tehingute koguväärtus on suurenenud ligi 18%. Tegelikult muidugi üldine hinnatõus nii suur ei ole olnud ehk nagu eespool öeldud, mõjutab statistika müüdü varade struktuur. Hinnad on kindlasti tõusnud kõrgelthinnatud suvituspiirkondades asuvate suvemajade ja suuremates keskuses asuvate uute ja uuemate/kvaliteetselt rekonstrueeritud elamute osas ja seda sõltuvalt konkreetsetest vara näitajatest 5-10%. Ehk kokkuvõttes võib öelda, et vastuolud statistika ja tegeliku olukorra vahel on tingitud Hiiumaa elamu- ja suvilaturu väiksusest ja kaootilisusest ning kindlasti mõjutab statistikat ka viimaste aastate väga väike tehingute arv.

Hiiumaal on läbi aegade hinnatõusu veduriks olnud eelkõige Kärdla linnas, Käina alevikus ja nende lähinaabruses asuvad elamud ning kaunitel rannikualadel paiknevad suvemajad. Ilmne on, et Hiiumaal just suvilate puhul on väga oluliselt hinda mõjutavaks teguriks mere lähedus ja mereranna seisukord. Keskmisest turutasemest oluliselt kõrgema hinnaga suvemajad asuvad Kõpu poolsaare liivarannaga rannikualadel ja eriti paistab kõrgete hindade osas silma Kalana piirkond, samuti Kassari ja Tahkuna poolsaare rannikualad. Ja otse loomulikult on oluliselt kõrgema hinnaga uued/uuemad või kvaliteetselt renoveeritud elamud ja seda ka sisemaa piirkondades ning tõmbekeskustest eemal.

2022. aastast alguse saanud tehingute arvu langus ei ole olnud tingitud mitte nõudluse vähesusest, vaid tehingute arvule seadis piiranguid väga väike pakkumiste hulk, samuti pakutavate varade osas mitmekesisuse puudumine. Valdavalt on olnud pakkumises vanad renoveerimist vajavad elamud ja teise äärmusena kallid suvilad/elamud rannikupiirkondades või elamud suuremates asumites. Esimeste ostmist pärssib ostjate puudulik rahaline võimekus hoonete renoveerimiseks ning kvaliteetsed tööd tegevate ehitajate nappus ja teiste puhul on ostjate hinnangul varad üle hinnatud. Jätakuvalt soovitakse osta aga nõ keskmise hinnaklassi elamuid, kuhu saaks kohe elama asuda ja siis tasapisi parendustega tegeleda. Selliste varade müügipakkumisi on aga väga vähe.

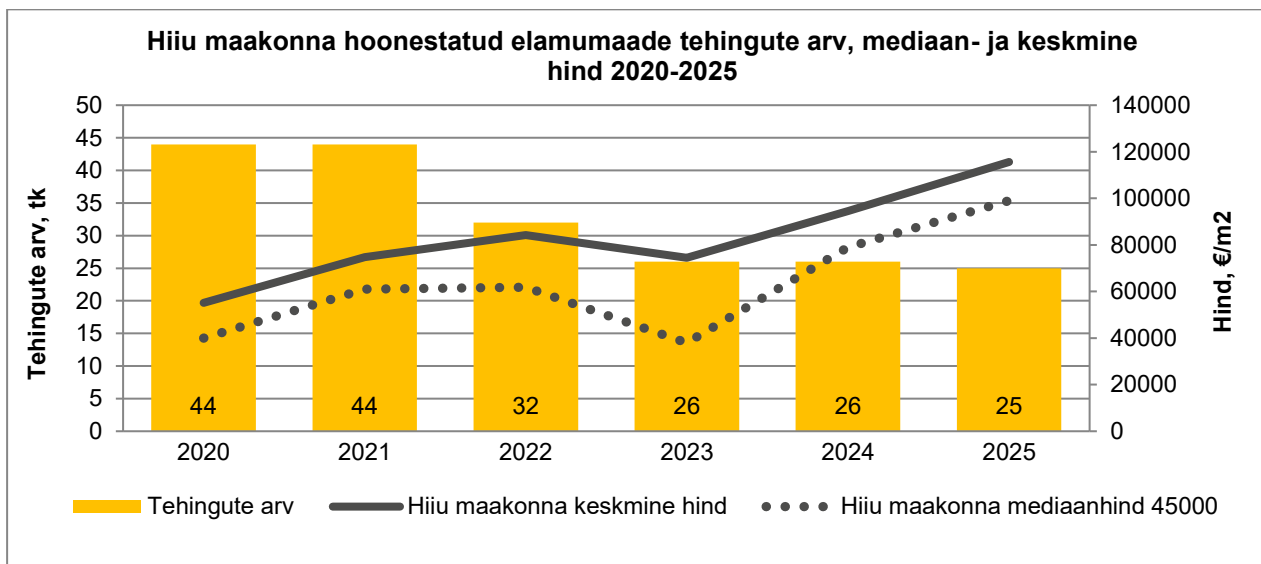
Hiiumaa elamute turgu ei ole mõtet analüüsida kvartalite ega poolaastate lõikes, kuna see looks kinnisvaraturu toimimisest väga moonutatud pildi. Kuna tehingute arv on niivõrd väike, siis isegi võrdlus aastate lõikes ei anna turust päris adekvaatset ülevaadet. Kui ühel perioodil müüakse rohkem kallimaid elamuid/suvemaj ja teisel odavamaid ehk sõltuvalt sellest, mida turul pakkuda on, siis ongi statistilised turumoonutused kerged tekkima.

Alljärgnevalt on toodud Maa- ja Ruumiameti tehingute statistika, kuid just eespool nimetatut silmas pidades tuleb sellesse suhtuda kriitiliselt. Samuti tuleb arvesse võtta, et müüdü on ka elamuid ja suvemaju, kus maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa ja need siin statistikas ei kajastu (kajastuvad tabelis nr 2).

Tabel 4: Hoonestatud elamumaa tehingud hindadega Hiiu maakonnas aastatel 2020-2025

Aasta	Arv	Tehingu summa (eur)				
		Kokku eur	Min	Max	Mediaan	Keskmine
2020	44	2 418 180	2 000	235 000	40 000	54 959
2021	44	3 291 100	700	312 500	61 000	74 798
2022	32	2 695 018	11 000	330 000	61 784	84 219
2023	26	1 937 517	5 000	368 686	37 956	74 520
2024	26	2 457 883	5 000	246 521	79 000	94 534
2025	25	2 890 500	4 200	333 000	99 000	115 620

Allikas: Maa- ja Ruumiamet tehingute andmebaas, seisuga 31.12.2025



Joonis 1: Hiiu maakonna, sh Kärkla linn, hoonestatud elamumaa tehingute arv, mediaan- ja keskmine hind aastatel 2020-2025

Allikas: Maa- ja Ruumiamet tehingute andmebaas, seisuga 31.12.2025

Üldiselt tehakse kolmandik kuni viiendik Hiiumaa hoonestatud elamumaa tehingutest Kärkla linnas, vaid 2024. aastal toimus Kärkla linna asuvate elamutega vaid kolm tehingut. Need numbrid oleksid kindlasti oluliselt suuremad, kuna nõudlus Kärklas asuvate elamute järele on väga suur, kuid paraku on pakkumiste hulk väga piiratud. On olnud perioode, mil Kärklas elamute müügipakkumised puudusid järjestiku mitmete kuude kaupa. Viimase aasta jooksul on keskmiselt pakkumises olnud 2-4 elamut kuus, kuid valdavalt ikka need ühed ja samad ehk uusi pakkumisi lisandub väga visalt. Aastate lõikes on Kärklas elamutega tehingute keskmised ja mediaanhinnad kohati väga kõikuvad, kuid see ongi iseloomulik väga väikese tehingute arvuga turule – nii võib üks keskmisest turutasemest kallim või väga odav tehing statistikat oluliselt mõjutada ja jätta mulje väga ebastabiilsest ja kaootilisest turust. Tegelikult toimib Kärklas elamute turg samade seaduspärasustega kui kogu Hiiumaa kinnisvaraturg – nõudlus on suur, pakkumisi vähe, pakutavate varade osas mitmekesisus puudub, tehinguid toimub vähe, kuna sageli pakutavate varade olemus/seisukord ei ole turule atraktiivne ning pakkumishinnad on väga kõrgeks kerkinud ja püsivad sellustena ehk müüjad hinda langetama ei ole valmis.

Kuna elamutega tehingute arv Kärklas on väga väike, siis on statistilised moonutused suured ehk kasvõi üks keskmisest oluliselt erineva hinnatasemega tehing võib statistikat oluliselt mõjutada, kuid see ei peegelda siiski tegelikku olukorda. Siiski saab tehtud tehinguid analüüsides öelda, et elamute hinnad Kärklas on iimase aasta jooksul tõusnud. Kui suur on olnud tõus, on keeruline öelda, kuna omavahel võrreldavate varadega tehinguid on toimunud väga vähe.

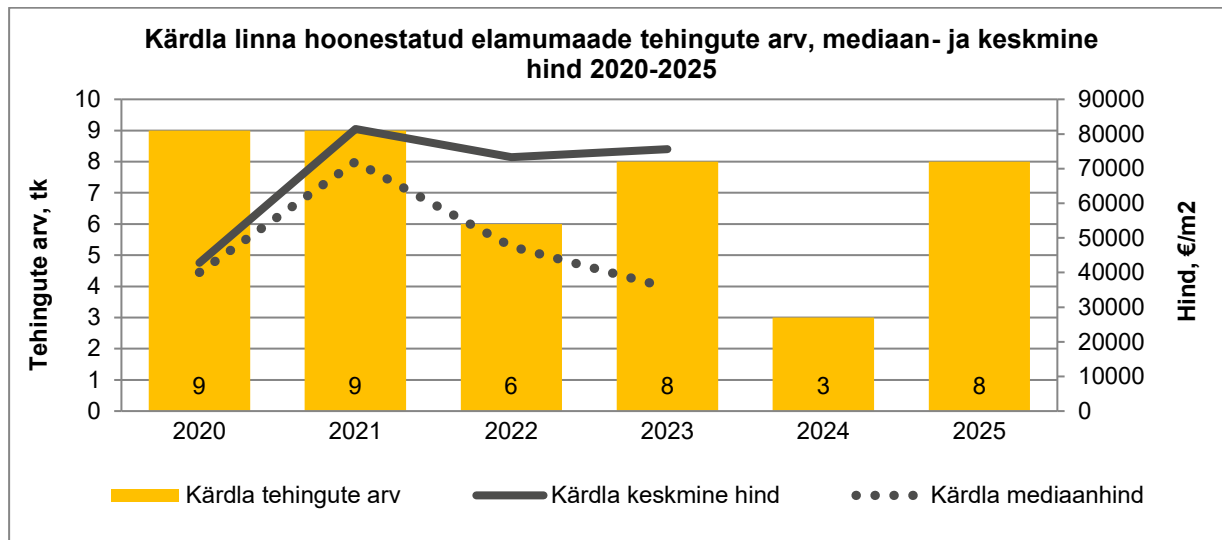
Tabel 5: Hoonestatud elamumaa tehingud Kärkla linnas aastatel 2020-2025

Aasta	Arv	Tehingu summa (eur)				
		Kokku	Min	Max	Mediaan	Keskmine
2020	9	385 180	6 000	70 000	40 000	42 798
2021	9	732 900	40 000	150 000	72 000	81 433

Aasta	Arv	Tehingu summa (eur)				
		Kokku	Min	Max	Mediaan	Keskmine
2022	6	440 000	28 000	190 000	47 500	73 333
2023	8	604 920	8 000	252 000	35 660	75 615
2024	3	***	***	***	***	***
2025	8	866 200	4 200	224 000	97 500	108 275

Allikas: Maa- ja Ruumiamet tehingute andmebaas, seisuga 31.12.2025

*** Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.



Joonis 2: Kärdla linna hoonestatud elamumaade tehingute arv, mediaan- ja keskmine hind aastatel 2020-2025

Allikas: Maa- ja Ruumiamet tehingute andmebaas, seisuga 31.12.2025

*** Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Tehingute hindu puudutavasse statistikasse tuleb suhtuda mõõndustega. Hiiumaa kinnisvaraturg on väga väikesemahuline ja seetõttu on hinnadünaamika väga hüplik. Näiteks, kui mingil perioodil ostetakse rohkem paremas seisukorras või enamhinnatumates asukohtades asuvaid ja seega ka kõrgemate hindadega elamuid ja suvemaju, võib see luua eksliku pildi hindade tõusust. Kui järgneval perioodil ostetakse aga valdavalt odavaid maju, siis ei tähenda see kogu kinnisvaraturu kontekstis hinnalangust. Kahjuks kajastuvad statistikasse ka mittevabaturu tehingud, mis omakorda loovad statistikast moonutatud pildi.

Elamute hinnad on kõige kõrgemad Kärdla linnas ja Käina alevikus ja nende lähiümbruse piirkondades. Tegemist on Hiiumaa suurimate keskustega, kus on suurim tööhõive ja olemas vajalik sotsiaalne taristu ja seetõttu soovitakse sinna elamuid osta. Samas on pakkumisi seal pidevalt vähe ning mitmete kuude kaupa võivad pakkumised üldse puududa. Maapiirkondades soovitakse elamuid osta suurematesse külakeskustesse ja nende lähiümbrusesse. Elamute ostjateks on peamiselt kohalikud korteris elavad noored perekonnad, vähem saarele tagasi pöörduvad endised hiidlased või saarele elama asuvad mandrieestlased. Kuna Hiiumaal on nõudlus elamute järele väga suur, siis hinnatumates asukohtades asuvate elamute defitsiit on tinginud elamute hinnatõusu ka vähemhinnatud piirkondades.

Suvemaju soovitakse Hiiumaal osta looduskaunitesse ja privaatsetes asukohtades võimalikult liivarannaga mere lähedale. Kõige kõrgemalt on hinnatud Kõpu ja Tahkuna poolsaarte ning Kassari piirkonnad. Neis piirkondades on väga kaunis loodus ja rannad. Kõpu ja Tahkuna meelitavad oma suurte põlismetsade ja liivarandadega ning Kassari kaunite randade, omapärase looduse ja rohket suveüritustega. Suvemajade hinnad rannikupiirkondades võivad olla kuni kaks korda kõrgemad võrreldes Hiiumaa muude piirkondadega. Suvemajade peamiseks ostjateks on mandrieestlased, välismaalaste osakaal ostjaskonnas on muutunud marginaalseks. Eelistatakse uusi kaasaegse arhitektuuriga hooneid, kuid hästi lähedavad kaubaks ka vanad renoveerimist võimaldavad majad ning 10-20 aastat tagasi ehitatud palkmajad. Oluliseks hinda mõjutavaks teguriks on kaugus merest ja ranna seisukord.

2025. aastast on üksikelaanute ehitusaktiivsus taas kasvutrendis, ka kasutuslube väljastati viimase viie aasta vaates kõige rohkem. Kuna elamute järele Hiiumaal on väga suur nõudlus, pakkumisi aga väga vähe, pakutavate varade osas mitmekesisus puudub ning pakkumishinnad on kõrged, siis otsustatakse ise majaehitus ette võtta.

Tabel 6. Hiiu maakonnas väljastatud ühepereelamute ehitus- ja kasutuslubade arv aastatel 2021-2025.

	2021	2022	2023	2024	2025
Ehitusluba	28	28	22	20	33
Ehitamist alustatud	12	5	11	15	13
Kasutusluba	10	6	13	7	15

Allikas: Eesti Statistikaameti andmed, https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus__ehitus__ehitus-ja_kasutusload/EH045/table/tableViewLayout2, seisuga 31.12.2025.

2026. aasta esimese nelja kuuga tehti Hiiu maakonnas hoonestatud elamumaadega 6 tehingut:

	Pindala(m2)	Tehingu summa (eur)				
Arv	Keskmine	Kokku	Min	Max	Mediaan	Keskmine
6	11 394,80	461 000	27 000	167 000	60 000	76 833

Tegelikult on aprillikuus müüdud veel kaks elamu ja abihoonetega hoonestatud kinnistut, millede maakasutuse sihtotstarve oli maatulundusmaa. Ühel kinnistu müügihind oli 109 000 eurot ja teisel 219 500 eurot.

Pakkumine:

Elamute ja suvemade pakkumisi on Hiiumaal stabiilselt vähe. Kinnisvaraportaali kv.ee statistika kohaselt on viimase aasta vaates ühes kuus terve maakonna peale kokku olnud pakkumises 24-31 elamut ja suvemaja.

A Hiiumaa			
Kuupäev	Hind(m2)	Kuulutusi	Aktiivseid
01.2025	2154.7	27	22
02.2025	2164.9	21	20
03.2025	2249.0	25	23
04.2025	2076.4	28	22
05.2025	2181.6	32	24
06.2025	2023.5	31	24
07.2025	1563.1	34	25
08.2025	1549.2	31	26
09.2025	1556.1	32	27
10.2025	1821.5	33	29
11.2025	1853.8	32	26
12.2025	1850.9	28	26

A Hiiumaa vald			
Kuupäev	Hind(m2)	Kuulutusi	Aktiivseid
01.2026	1879	32	29
02.2026	1938	28	28
03.2026	1731	33	31
04.2026	1652	37	31

Allikas: Kinnisvaraportaali kv.ee, <https://www.kv.ee/hinnastatistika>, seisuga 30.04.2026

Prognoos: 2023. aasta alguses tabas kinnisvaraturgu vaikelu, mis oli tingitud muutustest majanduskeskkonnas. Peamiselt tarbijate kindlustunde vähenemine, 2023. a ka laenu hinda mõjutava euribori kasv, mis 2024-2025. aastal on küll oluliselt alanenud, samas 2024. a maksutõusud ja 2025. aastal kehtima hakanud uued maksud, mitmed maksusoodustuste kadumine ning inflatsioonist tulenevad kõrged hinnad sundisid potentsiaalseid ostjaid rohkem ja pikaajalisemalt kaaluma oma valikuid, see aga viis müügitehingute arvu languseni.

Majandusprognoosid näitavad, et Eesti majandus on langusperioodist väljunud ja kasvab lähiaastatel mõõdukas, kuid positiivses tempos, mis on ajalooliselt avaldanud otsest positiivset mõju ka kinnisvaraturule. Eesti Panga prognoosi kohaselt on Eesti majandus taastumas. 2026. aastal toetavad majanduse elavnemist eelkõige välisurgude kosumine ja

riigipoolsed sammud. Tulumaksumuudatused jätavad inimestele rohkem raha kätte ja riigi kulutuste kasv suunab Eesti majandusse täiendavat raha. Eesti majanduse väljavaadet parandavad ka alanenud intressimäärad, hea ligipääs pangalaenule ja aeglustuv hinnatõus. 2026. aastal kasvab Eesti majandus prognoosi kohaselt 3,6% ja eelarvestiimuli taandudes aeglustub majanduskasv 2028. aastaks 2,5% ni. Majanduse väljavaadet varjutavad siiski endiselt keeruline geopoliitiline olukord ja ebakindlus tuleviku suhtes, sealhulgas teadmatus, millised lahendused leitakse taastamaks riigi rahanduse kestlikkust.

Hiiumaa elamu- ja suvilaturul prognoosiks siiski tehingute arvu osas madalseisu jätkumist. Majanduskeskkonnast enamgi takistab Hiiumaa elamute ja suvilate turu kasvu väga vähene pakkumine ja kõrged pakkumishinnad. Käesoleva aastal jääb tehingute arv ilmselt jätkuvalt väikseks, kuna pole näha pakkumiste suurenemist. Ehitushindade osas võib järgneva poolaasta jooksul prognoosida tõusu.

4.2.1. Müügitehingud

Kooskõlas hinnatava vara parima kasutuse analüüsi tulemustega on alljärgnevalt on välja toodud tehingud erineval määral rekonstrueerimist vajavate elamutega. Kuna Hiiu maakonnas on tehinguid toimunud väga vähe, on välja toodud vastavad tehingud ka Saare maakonnas, kuna nimetatud kahe maakonna kinnisvara hinnatase on väga hästi võrreldav. Kuna rannikupiirkondades on tehinguid tehtud üksikuid, on kaasatud tehingud ka merest kaugematest piirkondadest. Tehingute periood on 2025-2026.

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu pindala, m ²	Elamu/suvila snp/eluruumide pind, m ²	Lisainfo
Hiiumaa vald Emmaste- Kurisu küla	Aprill 2026	109 900	22051	138,5/138,5	1997. a ehitatud elamu seinad puitsõrestikul saepurubetonist vahetäitega, katusekate eterniit, puitraamid aknad. Elamu seisukord hea/rahuldav, aknad ja karusekate algupärased, fassaadi viimistlus vajab parendamist. Ruumide viimistlus on hea/rahuldav/kaasajastamist vajav, siseviimistluses on palju kasutatud algupärast lakitud laudist. Elamus heas korras saun ja duširuum, viimasel on ehituslikud vead. Elamus on käimla. Elamut kütavad ahi, soemüüripliit, elektriradiaatorid, on loomulik ventilatsioon. Vesi naaberkiinnistu puurkaevust, servituuti seatud pole. Kanalisatsioon lokaalne: sette- ja imbkaevu süsteem, eraldi mahuti käimlale. Juurdepääs avaliku kasutusega teedelt. Osavalla keskusesse Emmaste külla 10 km, Käina alevikku 20 km, Kärdla linna 40 km, mereni 6 km.
Kuigi kinnistu paikneb merest oluliselt kaugemal, on siiski valitud võrdlusesse, kuna kinnistu asub Hiiumaal ning elamu ja olemus ja suurus on muude võrdlustehingutega võrreldes sobivaim.					
Saare maakond Muhu vald Lehtmetsa küla	Aprill 2026	90 000	19876	188,8/76,9	1901. a ehitatud rehielamu ühes otsas on eluruumid ja teises otsas eluruumideks kohandamata endine rehealune, mis on kasutuse hoiuruumina. Elamu seinad palk, vana rookatuse peale on paigaldatud eterniitplaatidest katusekate. Elamu vajab rekonstrueerimist, eluruumide viimistlus amortiseerunud ja vajab uuendamist. Elamus puuduvad sanitaaruumid. Ahiküte, kuid küttekolded on amortiseerunud. Kinnistul puurkaev, elamus veevarustus puudub, kinnistul kanalisatsioonisüsteem puudub. Kinnistul veel rekonstrueerimist vajavad abihooned: kaks palkaita, looduslikust kivist seintega õuekõök ja maakelder. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Vallakeskusesse Liiva külla 6 km, Kuressaarde 71 km, mereni linnulennult 1 km, mööda teid 2 km. Privaatne asukoht küla väikese tiheasutusalal serval.
On valitud võrdlusesse, kuigi elamu eluruumide pind oluliselt väiksem. Selliste suuremate elamutega, mis oleksid võrdlusesse sobivad ka oma asukohat ja seisukorral, pole eriti tehinguid tehtud.					
Saare maakond	Märts 2026	110 000	1476	202,4/202,4	Ehitisregistri andmetel oletuslikult 1946. aastal ehitatud elamu seinad palk, välisviimistluseks

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu pindala, m ²	Elamu/suvila snp/eluruumide pind, m ²	Lisainfo
Saaremaa vald Salme alevik					värvkttga laudis, katusekate plekk. Elamu vajab rekonstrueerimist. Hoone on ehitisregistris registreeritud elamuna, kuid selle osa ruumides on tegutsenud kohvik-kauplus. Elamu osa ruume rahuldavas korras, kuid valdavalt on siseviimistlus amortiseerunud ja vajab uuendamist/asendamist. Elamus ahjuküte, küttekolded amortiseerunud, on õhk-õhk soojuspump. Hoones tualett, puudub pesemisvõimalus. Vesi ja kanalisatsioon võrk. Kinnistul rahuldava seisukorras puitkonstruktsioonil suurem kuur. Asub osavalla keskuses vahetult alevikku läbiva maantee ääres, naabruses korterelamud ja ärihooned. Kuressaarde 19 km, mereni 300 m. Kinnistu maakasutuse sihtotstarve elamumaa 85%, ärimaa 15%.
On valitud võrdlusesse					
Hiiumaa vald Õngu küla	Oktoober 2025	105 000	19977	60/60	1946. a ehitatud elamu seinad palk katusekate eterniit. Elamu ja selle ruumid rahuldavas seisukorras. Elamut kütab soemüüri pliit ja õhk-õhk soojuspump. Elamus puudub pesuruum ja on käimla. Vesi kinnistul asuvast puurkaevust, kanalisatsioon septi+imbsüsteem ja elamuga ühendatud. Kinnistul veel rahuldavas korras suveköök-ait, endisest laudast tehtud töökoda-panipaik, saun-kuur-suvetuba, kelder. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Emmaste külla 19 km, Käinasse 37,5 km, Kärklasse 36 km, mereni 1 km. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt.
Ei ole valitud võrdlusesse elamu liialt väikese pinna tõttu					
Saare maakond Saaremaa vald Kaavi küla	September 2025	60 000	21069	66,6/66,6	1968. a ehitatud puitkonstruktsioonil elamu vajab rekonstrueerimist. Seinad puit, katusekate eterniit. Ruumide siseviimistlus valdavalt amortiseerunud ja vajab uuendamist, mõni ruum rahuldavas korras. Elamus kuivkäimla. Elamut kütavad vana ahi, kamin ja soemüüri pliit. Kinnistul salvkaev, veevarustus elamus ja saunamajas, kinnistul kanalisatsioonisüsteem puudub. Kinnistul veel heas/rahuldavas korras väikeplokidest saunahoone ja puitkonstruktsioonil heas korras abihoone-kuur. Osavalla keskusesse lide külla 8 km, Kuressaarde 40 km, mereni 2 km. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt.
Ei ole valitud võrdlusesse elamu liialt väikese pinna tõttu					
Muhu vald Kuivastu küla	Aprill 2025	132 000	23713	72,4/72,4	1920.a ehitatud elamul seinad palk, katusekate eterniit. Elamut on parendatud, seisukord rahuldav. Ruumide viimistluse seisukord rahuldav. Elamus sanitaarruumid puuduvad, hoovil käimla. Elamut kütavad ahi, soemüüri pliit, õhk-õhk soojuspump. Kinnistul puurkaev, elamus veevarustus olemas, kinnistul kanalisatsioonisüsteem puudub, pesuvesi immutatakse pinnasesse. Kinnistul veel päekivist seintega rahuldavas korras väike saunamaja ja maakelder. Juurdepääs osaliselt mööda erateed, seatud teeservituut. Vallakeskusesse Liiva külla 9,5 km, Kuressaarde 75 km, kinnistu piirneb merega, hoonete kaugus merest 600 m
Ei ole valitud võrdlusesse elamu liialt väikese suuruse tõttu					
Saaremaa vald Kõiguste küla	Veebruar 2025	75 500	65530	pole teada (ehr-s andmed puuduvad, aga	1946. a ehitatud elamu seinad palk, katusekate eterniit. Tegemist on endise rehielamuga, mille otsaküljel asuv laudaosa on lammutatud. Elamu vajab

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu pindala, m ²	Elamu/suvila snp/eluruumide pind, m ²	Lisainfo
				umbes 80-100 m ²)	remonti, ruumide siseviimistlus amortiseerunud ja vajab uuendamist. Elamu sanitaarruumid puuduvad, käimla hoovil. Ahiküte, soemüüripliit. Kinnistul salvkaev, veeühendus elamusse toodud, pesuvesi immutatakse pinnasesse ehk kanalisatsiooni-süsteem puudub. Kinnistul veel remonti vajava väike saun ja ilmselt lammutamist vajav ait. Suurest kinnistust on 46 474 m ² haritav maa. Juurdepääs läbi naaberkinnistu, puudub teeservituut. Mereni 1 km, Kõiguste sadamasse 2.5 km, osavalla keskusesse Laimjala külla 5,5 km, Valjala alevikku 16 km, Kuressaarde 37 km.
Ei ole valitud võrdlusesse elamu pinnaandmete puudumise ja liialt suure kinnistu pindala tõttu.					
Hiiumaa vald Rannaküla	Jaauuar 2025	180 000	35372	Ehramdmetel 147/147 kuid katusekorrusel valmis ehitatud vaid 1 tuba. ehk valmis ruume 100 m ²	Algselt 1924. a ehitatud elamu on 2023. aastal rekonstrueeritud, osa seinu ehitatud uuesti väikeplokidest. Vähesel määral ehitustööd lõpetamata (osaliselt fassaadilaudis paigaldamata ja olemasolev laudis vajab teistkordselt värvimist, vaja ehitada katuse tuulekastid ja paigaldada vihmaveerennid). Ruumid on valmis ehitatud põhikorrusel, kuid katusekorrusel on valmis vaid 1 tuba (võimalik veel ehitada kuni 3 tuba). Elamus lokaalküte õhk-vesi soojuspumbaga, lisaks tahkeküttele kamin. Vesi ja kanalisatsioon lokaalsed. Kinnistul veel puitkonstruktsioonil renoveerimist vajavad kaks suurt kuur-aita ja vana hiiu saun. Kinnistu piirneb merega. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Emmaste külla 3,5 km, Käina alevikku 22 km, Kärdlasse 41 km.
Ei sobi võrdluseks elamu seisukorral ja küttesüsteemilt					

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara tehinguinfo

4.2.2. Turustatavuse analüüs⁶

Hinnatava vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Vara potentsiaalseks ostjaks on keskmisest jõukam mandrieestlane, kes ostaks vara eesmärgiga kujundada see omatarbeks suvekoduks. Kuna vara asub kohas, mis naabruses asuva tuletorni ja kauni liivarannaga mere tõttu on turistide ja suvitajate jaoks väga atraktiivne, siis võib vara ostjaks olla ka isik, kel on äriplaan nimetatud potentsiaali ära kasutamiseks. Selles hinnaklassis varasid ostetakse tavaliselt kaasatud kapitali toel, selle eelduseks on stabiilne sissetulek tasemel, mis võimaldab kvalifitseeruda krediidiandja laenukliendiks. Vara omavahenditest soetamise eelduseks on piisaval hulgal likviidsete varade, kogutud hoiuste või muudest allikatest (nt muu kinnisvara, kasvava metsa müük vms) pärinevate maksevahendite olemasolu.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara on tulenevalt oma asukohast, naabrusest ja hoonestuse koosseisult eriline ning sellest tulenevad vara negatiivsed kui positiivsed tegurid. <u>Positiivsed tegurid:</u> - Looduslikult väga kaunis asukoht, 300 m kaugusel liivarannaga meri, 3,5 km kaugusel asub heakorrastatud Kalana sadam, seetõttu suvilaturul kõrgelt hinnaatud asukoht.

⁶Turustatavuse 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 pakumise vahetorkorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

	- Juurdepääs avaliku kasutusega mustkattega teedelt. - Kinnistul on olemas tehnosüsteemid: võrguelektriga liitumine, puurkaev, reoveepuhasti. - Kinnistul mitmed kivikonstruktsioonil abihooned, mille seinakonstruktsioonid on tugevad. - kinnistu vahetus naabruses asuv riigi omandis olev Ristna tuletorn kui väga atraktiivne turismiobjekt pakub võimalust selle külalitevoogu potentsiaalselt ka hinnatava kinnistu omanikul äritegevuse huvides ära kasutada <u>Negatiivsed tegurid:</u> - Piirkond ei ole püsielupaigana hinnatud, kuna asub kaugel keskustest ja sotsiaalne taristu on napp või puudub üldse, kuid suvilaturul on piirkond kõrgelt hinnatud - Suvekodu vaates on oluliseks häiringuks kohe vahetus naabruses paiknev Ristna tuletorn, mis on atraktiivne turismiobjekt ehk suveperioodil on selle külastatavus suur, lisaks avaneb tuletornist vaade ka kogu hinnatavale kinnistule ehk oluliselt on häiritud privaatsus. - Elamu ja abihooned vajavad rekonstrueerimist. Elamu tehnosüsteemid vajavad uuendamist/välja ehitamist. - Abihoonete arv on suur, kuid tulenavalt nende olemusest ja ruumiplaneeringust võib osale neist olla keeruline kasulikkus funktsionaalsust leida, selles osas võib takistuseks olla ka tehnohoones ja kütelaos olev tugev masuudi hais. - Kinnistu on heakorrastamata – kulusse kavanud ja võsastunud - Kinnistu kasutusele võtmine vastavalt selle parimale kasutusele (elukondlik või elu- ja ärikondlik kooskasutus) eeldab kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamist, see on seotud kuludega. Hindaja hinnangul detailplaneeringu kehtestamise kui sisulise otsusega ei tohiks probleeme olla, kuna selline detailplaneering on juba varem kehtestatud ning kehtetuks on see tunnistatud mitte planeeringu sisust tulenevatel asjaoludel, vaid korralduslikel põhjustel (vt käesoleva hinnangu p 5.1). Samas on koostamisel Hiiumaa valla uus üldplaneering, mille kohaselt asub hinnatav kinnistu segahoonestuslale, kus on erinevalt praegusest olukorrast lubatud väga laia kasutusspektriga tegevused, mistõttu uue üldplaneeringu kehtestamisel võib hinnatava kinnistu osas detailplaneeringu kehtestamise vajadus ära langeda (seda ei saa hindaja muidugi lõplikult kinnitada). Puudub täpne teave elamu suletud netopinna kohta. Samas vajab elamu rekonstrueerimist, mille käigus ilmselt muudetakse ka selle ruumiplaneeringut ning peale vastavate tööde lõpetamist saab kasutusloa taotlemise menetluse käigus täpsustada ka elamu pinnaandmed. Seega suletud netopinna täpse suuruse puudumine pole käsitletav otsese negatiivse tegurina.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Raske öelda, kuid hinnanguliselt keskmiset väiksem hulk, sest ostjad kaluleerivad enda võimekust hoonete rekonstrueerimise osas.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt öelda, kuid krediidiastutuse toel on vara võimeline soetama ja hooned rekonstrueerima väiksem hulk potentsiaalsetest lõppkasutajatest
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Arendusprojektid	Kalana külas on mitmeid suvilakruntide arendusi.
Müügiperiood	Kuni 6 kuud
Müügihinnad	Hiiumaa suvemajade turg on kogu aeg olnud väga väikesemahuline ja väga likviidne, eriti on nõutud mereäärsed ja merelähedased suvemajad, nende hinnatase on ka kõrgem. Viimase aasta jooksul on suvemajade hinnatase püsinud stabiilsena ning ka järgneva poolaasta jooksul nende nõudluse, pakkumise ja hinnataseme osas olulisi muutusi ei prognoosiks.

4.2.3. Pakkumine

Hindamise hetke seisuga on kinnisvaraportaalides kv.ee ja Kinnisvara24.ee Hiiumaal väljapool Kärkla linna ja Käina alevikku müügipakkumistes 25 elamut ja suvemaja hinnavaheemikus 39 000 – 2 950 000 eurot. Hinnatava varaga otseselt võrreldavad müügipakkumised puuduvad, kaudselt võrreldavad müügipakkumised on järgmised:



Jausa küla

Hiiumaa vald, Hiiuma maakond

Maja 4 170m²

117 000 €
688,24 €/m²

[Kuumakse 484 €](#)

Uut ja toimekat pererahvast ootab kinnistu Jausas! Müügile on tulnud kinnistu suurusega ca 1 ha, mille lõunapoolne piir kulgeb mööda väikest Jausa jõge. Kinnistul asuvad elamu, kaks kõrvalhoonet, aiamaja ning kasvuhoone. Kuur ja kelder kokku 51 m² Kuur-töökoda koos kõrge

Võrdlus hinnatava varaga: Asukoht püsielupaiga vaates parem, suvekodu vaates halvem, mereni 1 km, kuid mererand märg ja madal ega ole ligipääsetav, samas piki kinnistu piiri kulgeb jõgi. Elamu väiksem (snp 129,6 m², sh eluruumide pind 114,2 m²). Elamu seisukord pisut parem, ruumide seisukord samaväärne, olemas WC-duširuum, elamu kivikonstruktsioonil, ahiküte, vesi ja kanalisatsioon lokaalsed. Kinnistu pisut suurem (10200 m²). Abihooneid (kuur, kelder, kuur-töökoda-garaaž, aiamaja) puitkonstruktsioonil, seisukord kehvem. Juurdepääs erateedelt, servituutide olemasolu teadmata.



★ 2 Jausa küla, Emmaste-Selja, Hiiumaa vald

4 96 m²

87 000 €
906 €/m²

[Kuumakse 353 €](#)

AJALOOLINE TALUKOMPLEKS HIIMUMAAL

1 korrust, Kinnistu, palkmaja, katusega karp, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1930, ...
Ajalooline talukompleks privaatse looduses Jausa külas - 1,4 ha maad ja piiritu ...

[#Otse omanikult](#)

Võrdlus hinnatava varaga: Asukoht püsielupaiga vaates parem, suvekodu vaates halvem, mereni 1 km, kuid mererand märg ja madal ega ole ligipääsetav. Elamu väiksem (snp 96,9 m²). Elamu ehitatud 1930. a ja selle seisukord pisut parem, ruumide seisukord samaväärne, puuduvad sanitaarruumid, tehnosüsteemide kohta info puudub. Kinnistu suurem (13461 m²). Abihooneid (saun, laut-küün, ait-kuur) puitkonstruktsioonil ja nende seisukord kehvem. Juurdepääs avaliku kasutusega teedelt.



Niidi, Pühalepa osavald, Hiieasaare küla

Hiiumaa vald, Hiiuma maakond

Maja 4 84m²

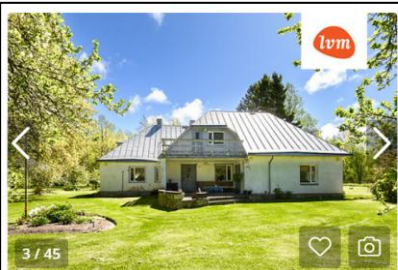
285 000 €
3380,78 €/m²

[Kuumakse 1178 €](#)

Kärkla linna lähedus

Maja Hiieasaares. Küla viimane kinnistu, mis tagab privaatsuse. Maja on rahuldavas korras. Põhikorrusel 2 esikut, duširuum-WC, köök ja 4 tuba. Katusekorrusel väike trepiall ja 2 tuba. Vesi oma puurkaevust, kanalisatsioon lahendatud septikuga. Elekter 3x20A. Õuel on suur...

Võrdlus hinnatava varaga: Asukoht püsielupaiga vaates parem, suvekodu vaates samaväärne, sh mikroasukoht parem, mereni 1 km. Elamu väiksem (snp 84,3 m²). Elamu ja selle ruumide seisukord parem, olemas WC-duširuum, elamu puitkonstruktsioonil, ahiküte, vesi ja kanalisatsioon lokaalsed. Kinnistu suurem (23988 m²). Üks puitkonstruktsioonil abihoone, mille seisukord rahuldav, seal asuva saunaruumi seisukord hea. Juurdepääs erateedelt, servituutide olemasolu teadmata.



Nurme tee, Jämaja, Saaremaa vald

8 266.8 m²

89 000 €
334 €/m²

[Kuumakse 361 €](#)

MÜÜA AVAR KAHEKORRUSELINE MAJA SUURE KINNISTUGA SÕRVES, JÄMAJA K

Kinnistu, kivimaja, vajab renoveerimist, krunt 47696, dušš, saun, vann, tahke kütus, ...
Kliendipäevad eelregistreerimisega! Müüki on tulnud suur ja omanäoline elamu rahulikus ...

Võrdlus hinnatava varaga: Asukoht püsielupaiga vaates samaväärne, suvekodu vaates kehvem, kuid mikroasukoht parem, mereni 350 m. Elamu suurem (snp 266,8 m²). Elamu ja selle ruumide seisukord samaväärne, elamu palk- ja kivikonstruktsioonil, olemas mitmed sanitaarruumid, ahi- ja elektriküte, vesi ja kanalisatsioon lokaalsed (puurkaev,

kogumismahutid). Kinnistu suurem (47696 m²). Kinnistul suured kivikonstruktsioonil rekonstrueerimist vajavad laut- ja garaaž. Juurdepääs erateedelt, servituutide olemasolu teadmata.

Hinnatav vara ei ole müügipakkumises.

Ülaltoodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et hinnatud hariliku väärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

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 otstarbekasja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Õiguslik lubatavus	Üldplaneeringu kohaselt on hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks määratletud transpordimaa ja sotsiaalmaana. Kinnistule 18.10.2013. a kehtestatud detailplaneeringu kohaselt oli kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks planeeritud võrdsetes osades elamumaa ja ärimaa. Detailplaneering tunnistati kehtetuks 16.04.2026. Kehtetuks tunnistamise põhjuseks polnud KOV-i seisukohtade muutumine kehtestatud detailplaneeringu osas, vaid asjaolu, et KOV taotleb riigilt hinnatava kinnistu tasuta üleandmist, kuid kehtiva riigivara võõrandamise korra kohaselt ei saa riik KOV-le tasuta üle anda vara, mille maakasutuse sihtotstarve kasvõi osaliselt on ärimaa. Nii tunnistas Hiiumaa vallavolikogu detailplaneeringu kehtetuks ja määras hinnatava kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa.⁷ Hiiumaa valla uue, koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt paikneb hinnatav kinnistu segahoonestusalal (ÜS), kus on lubatud erinevat tüüpi maa ja hoonete kasutused. Seega enne uue üldplaneeringu kehtestamist tuleks kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks kehtestada uus planeering. Samas võib KOV detailplaneeringu koostamise nõude esitada ka peale uue üldplaneeringu kehtestamist. Seejuures on huvitatud isikul õigustatud ootus, et kehtetuks tunnistatud detailplaneeringuga samasisulise uue detailplaneeringu (maakasutuse elamu- ja ärimaaks määramine) kehtestamine on võimalik. Kinnistul asuva hoonestuse koosseisus on ehitisregistris elamuna registreeritud hoone ning ka selle tegelik kasutus on olnud elamu (majakavahi elukoht), mis veelkord on aluseks kinnistu maakasutuse sihtotstarbe vähemalt elamumaaks muutmisel.
Füüsiline võimalikkus	Kinnistule on olemas juurdepääs mööda heas korras avaliku kasutusega teid. Kinnistul on olemas elektriliitumine, lokaalne veevarustus ja kanalisatsioon. Kinnistu asub looduskaunis kohas merele väga lähedal, piirkond on suvekodude ostjate/rajajate seas kõrgelt hinnatud. Kinnistul asuvad elamu ja abihooned vajavad rekonstrueerimist, kuid hindaja hinnangul on nende seisukord selline, et rekonstrueerimine on füüsiliselt võimalik. Osa abihooneid on ka hindamise hetkel sihipärase kasutuses. Samas võib mõnele abihoonele tulenevalt tema olemusest olla ka keeruline kasuliku funktsiooni leidmine.
Vajalikult põhjendatud	Kõpu poolsaare liivarannaga rannikupiirkonnad on suvekodude ostjate/ehitajate ja seas väga kõrgelt hinnatud, samuti soovitakse piirkonnas asuvaid suvemaju suveperioodil lühiajaliselt kasutada ehk üürinõudlus on olemas.
Finantsmajanduslik otstarbekus	Hinnatava kinnistu vahetus naabruses paikneb Ristna tuletorn, mis on atraktiivne turismiobjekt ehk suveperioodil on selle külastatavus suur, lisaks avaneb tuletornist vaade ka kogu hinnatavale kinnistule, mistõttu võib oluliselt olla häiritud privaatsus. Samas on võimalus tuletorni külalitevoogu potentsiaalselt ka hinnatava kinnistu omanikul äritegevuseks ära kasutada, nt pakkudes lisateenuseid (nt toitlustus, kaubandus). Asukoht

⁷ <https://hiiuleht.ee/vaata-otse-hiiumaa-vallavolikogu-istung-16-aprillil/>, alates kell 1:41:57

	püsielupaigana ei ole hinnatud, kuna keskused jäävad kaugemale ning sotsiaalne taristu on napp või puudub üldse. Kompleksi tervikuna turistide ja suvitajate teenindamisele suunatud äriobjektina (puhkekompleksina) kasutusele võtmine ei ole hindaja hinnangul finantsmajanduslikult otstarbekas, kuna hoonete korrastamiseks on investeeringute vajadus suur ning tehtud kulutuste tasateenimine ei ole lühikest turismihooaega (keskmiselt 3-4 kuud aastas) arvestades mõistliku ajaperioodi jooksul võimalik.
Järeldus	Kõike eelnevat arvesse võttes on hindaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on hoonete rekonstrueerimine ja kompleksi kasutusele võtmine suvekoduna, kus soovi korral oleks kaasnevalt võimalik ka äritegevus (nt tuletorni külastajatele lisateenuste (kaubandus, toitlustus) pakkumine). Samuti saaks osa abihooneid või ruume elamus kohandada suvisteks majutuspindadeks. Selline kasutus on eelnevalt vajalikult põhjendatud ja sellisena omandab vara kõrgeima väärtuse. Hinnatava kinnistu kasutusele võtmiseks kooskõlas vara prima kasutusega on vajalik üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine. Kuna seda on KOV hinnatava vara osas korra juba teinud ja sellekohane detailplaneering on kehtetuks tunnistatud mitte planeeringust endast tulenevaatel põhjustel, siis on hindaja hinnangul samaväärse detailplaneeringu uuesti kehtestamine väga realistlik.

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.

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (salescomparisonapproach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdüd 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 maksuma 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).

Tulumeetod

Tulupõhine käsitlus (incomeapproach) ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksuma 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 maksuma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumise arvessevõtmise kaudu (EVS 875-8).

5.3. Hariliku väärtuse hinnang

Kuna hinnatavale varale analoogsed varad on enamasti müügi-, mitte üürikäibes ning sarnaseid varasid ostetakse omakasutuse mitte välja üürimise eesmärgil, on hindamismeetodiks valitud võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb vaba turu tingimustes faktiliselt teostatud müügitehingute andmete analüüsil, piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Harilik väärtus hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdüd sarnaste varade võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse maa-ameti 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.

Võrdlustehingutena kasutatakse järgmisi tehingud (vt p 4.2.1):

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Kinnistu pindala, m ²	Elamu/suvila snp/eluruumide pind, m ²	Lisainfo
Hiiumaa vald Emmaste- Kurisu küla	Aprill 2026	109 900	22051	138,5/138,5	1997. a ehitatud elamu seinad puitsõrestikul saepurubetonist vahetäitega, katusekate eterniit, puitraamid aknad. Elamu seisukord hea/rahuldav, aknad ja karusekate algupärased, fassaadi viimistlus vajab parendamist. Ruumide viimistlus on hea/rahuldav/kaasajastamist vajav, siseviimistluses on palju kasutatud algupärast lakitud laudist. Elamus heas korras saun ja duširuum, viimasel on ehituslikud vead. Elamus on käimla. Elamut kütavad ahi, soemüüripliit, elektriradiaatorid, on loomulik ventilatsioon. Vesi naaberkinnistu puurkaevust, servituuti seatud pole. Kanalisatsioon lokaalne: sette- ja imbkaevu süsteem, eraldi mahuti käimlale. Juurdepääs avaliku kasutusega teedelt. Osavalla keskusesse Emmaste külla 10 km, Käina alevikku 20 km, Kärdla linna 40 km, mereni 6 km.
Saare maakond Muhu vald Lehtmetsa küla	Aprill 2026	90 000	19876	188,8/76,9	1901. a ehitatud rehielamu ühes otsas on eluruumid ja teises otsas eluruumideks kohandamata endine rehealune, mis on kasutuses hoiuruumina. Elamu seinad palk, vana rookatuse peale on paigaldatud eterniitplaatidest katusekate. Elamu vajab rekonstrueerimist, eluruumide viimistlus amortiseerunud ja vajab uuendamist. Elamus puuduvad sanitaarruumid. Ahiküte, kuid küttekolded on amortiseerunud. Kinnistul puurkaev, elamus veevarustus puudub, kinnistul kanalisatsioonisüsteem puudub. Kinnistul veel rekonstrueerimist vajavad abihooned: kaks palkaita, looduslikust kivist seintega õuekõök ja maakelder. Juurdepääs avaliku kasutusega teelt. Vallakeskusesse Liiva külla 6 km, Kuressaarde 71 km, mereni linnulennult 1 km, mööda teid 2 km. Privaatne asukoht küla väikese tiheasutusalala serval.
Saare maakond Saaremaa vald Salme alevik	Märts 2026	110 000	1476	202,4/202,4	Ehitisregistri andmetel oletuslikult 1946. aastal ehitatud elamu seinad palk, välisviimistluseks värvkttega laudis, katusekate plekk. Elamu vajab rekonstrueerimist. Hoone on ehitisregistris registreeritud elamuna, kuid selle osa ruumides on tegutsenud kohvik-kauplus. Elamu osa ruume rahuldavas korras, kuid valdavalt on siseviimistlus amortiseerunud ja vajab uuendamist/asendamist. Elamus ahjuküte, küttekolded amortiseerunud, on õhk-õhk soojuspump. Hoones tualett, puudub pesemisvõimalus. Vesi ja kanalisatsioon vörk. Kinnistul rahuldava seisukorras puitkonstruktsioonil suurem kuur. Asub osavalla keskus vahetult alevikku läbiva maantee ääres, naabruses korterelamud ja ärihooned. Kuressaarde 19 km, mereni 300 m. Kinnistu maakasutuse sihtotstarve elamumaa 85%, ärimaa 15%.

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 ja kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava varaga võimalikult sarnases turupiirkonnas asuvate ja oma parameetritelt võimalikult sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	- Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügi protsessi käigus. - Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad. Elukondliku vara turul on tehingute osapoolteks peamiselt eraisikud, mistõttu kasutatakse võrdlusvarade tehinguhindadena lõpphindu. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud tehingu summalt käibemaksu tasuma või mitte, lõpptarbijaks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ⁸	Võrdlusühikuks valime tervikhinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimetehhanisme kõige paremini.
Kohandamise samm	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%.
Võrdluselementide ⁹ valik ja kohandamise ¹⁰ põhimõtted	Ajaldamine on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või hinnalangust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11). <u>Kohandamine:</u> Ajalist kohandust ei rakendata, kuna vaadeldava ajaperioodi jooksul on Hiiumaal sarnases piirkonnas asuvate sarnaste varade hinnad püsivad stabiilsetena. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara hinda mõjutavad tegurid: Asukoht: Elukondlike varade hinda Hiiumaal mõjutab kaugus suurematest keskustest, veekogust, piirkonna atraktiivsus ja maine, samuti paiknemine piirkonna siseselt, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. <u>Kohandamine:</u> Hinnatava vara asukoht ei ole püsilaupaigana hinnatud, kuid suvilaturu vaates on selle suureks väärtusteguriks liivarannaga mere lähedus ja kaunis looduslik keskkond. Samas oluliseks häiringuks on kohe vahetus naabruses asuv Ristna tuletorn, mis on atraktiivne turismiobjekt ehk suveperioodil on selle külastatavus suur. Lisaks pidevale huviliste voole suveperioodil, avaneb tuletornist vaade ka kogu hinnatavale kinnistule ehk oluliselt on häiritud privaatsus. Samas pakub tuletorni kui aktiivse külastusobjekti naabus hinnatava kinnistu osas võimalust kasutada seda enda huvides hooajaliseks äritegevuseks (nt mitmesuguste toodete-teenuste müük), kuid seda ei saa siiski pidada kasulikkuseks kogu turu vaates. Võrdlustehingu nr 1 vara asub merest oluliselt kaugemal, kuid privaatses asukohas, samas Hiiumaa elukondlike varade turul keskmisest vähemhinnatud piirkonnas, mistõttu kohandatakse seda kui asukohalt oluliselt halvemat. Võrdlustehingu nr 2 vara asub samuti hinnatava varaga võrreldes merest mõnevõrra kaugemal ja privaatses asukohas, samas on koht nii elamu- kui suvilaturul kõrgelt hinnatud, mistõttu eelnimetatud asjaolude koosmõjus võib selle asukoha hinnata paremaks. Võrdlustehingu nr 3 asukoht on hinnatava vara asukohaga paljusk sarnane – see asub merest sama kaugel ning asukohast tulenevalt on sel elukondliku kasutuse osas häiringuid, kuid potentsiaali nii elu- kui ärikondlikuks kasutuseks ning mõlemad on ka õiguslikult lubatavad. Kõigi asjaolude ja potentsiaali osas võib selle asukoha hinnata siiki paremaks (paikneb osavalla keskuses ja maakonnakeskusele lähedal, äritegevuseks potentsiaal aastaringelt). Kõigile varadele on juurdepääsud avaliku kasutusega heas seisukorras teedelt ja selles osas kohandamise vajadus puudub. Elamu olemus seisukord: Hoone seisukord tugineb hinnangule selle põhikonstruktsioonide, välisviimistluse, katusekatte ja avatäidete ehitustehnilise ning esteetilise seisukorra ning mõistliku remondivajaduse kohta. Hoone seisukord on üks peamisi vara hinda mõjutavaid tegureid – parem seisukord mõjutab vara hinda positiivselt läbi parema kasutuskvaliteedi ning halvem seisukord negatiivselt läbi võimaliku remondivajaduse. Paremas seisukorras hooned on kõrgemalt hinnatud. <u>Kohandamine:</u> Kõigi varade elamud on vanad/vanemad hooned, mis vajavad rekonstrueerimist/parendusi. Hinnatava vara elamuga võrreldes on võrdlustehingu elamu

⁸Võrdlusühik 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)

⁹Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

¹⁰Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid.

Kohandus on võrdluselemendi teisendus, mis lähtub konkreetse elemendi erinevusest hinnatava vara ja võrreldava vara vahel (EVS 875-11).

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ja kohandamise põhimõtted

- remondivajadus väiksem ning võrdlustehingu nr 2 elamul suurem, mistõttu rakendatakse vastavaid kohandusi. Kohandamise vajadus puudub võrdlustehingu nr 3 elamu osas, kuna selle seisukord on hinnatava vara elamuga suhteliselt samaväärne.
- Elamu ruumide seisukord:** Hinnang siseviimistlusele sõltub kasutatud materjalide kvaliteedist, tehnilisest ja esteetilisest sobivusest, viimistlustööde teostamise tasemest ning kasutusest tingitud kulumi astmest ja remondivajadusest, samuti valmidusastmest. Paremas seisukorras ja kvaliteetsema siseviimistlusega elamud on kõrgemalt hinnatud.

Kohandamine: Hinnatava vara elamu ruumidega võrreldes on võrdlustehingu nr 1 elamu ruumide remondivajadus väiksem ja võrdlustehingu nr 2 elamu eluruumidel suurem. Hinnatava vara elamuga sarnaselt on võrdlustehingu nr 3 elamu osades ruumides aastaid tagasi tehtud parendusi, teised ruumid on aga halvemas seisukorras ehk kokkuvõttes selle osas kohandamise vajadus puudub.
 - Sanitaarruumid elamus:** Kõrgemalt on hinnatud elamud, kus on olemas kaasaegsed sanitaarruumid:

Kohandamine: Hinnatava vara elamus on põhjalikku puhastamist vajav sanitaarruum, kus puudub sanitaartechnika ning teadmata on selle tehniline seisukord, samuti ei ole see ühendatud kinnistul asuva reoveepuhastiga. Võrdlustehingu nr 1 elamus on saunaruumid ja käimla ning võrdlustehingu nr 3 elamus on üksnes WC. Kuigi varade osas on erisusi, puudub hindaja hinnangul asjaolusid nende koostõus hinnates kohandamise vajadus. Kohandatakse aga võrdlustehingut nr 2 kui halvemat, kuna selle elamus sanitaarruumid puuduvad.
 - Elamu suletud netopind:** Üldjuhul suurema pinnaga elamud on kõrgemas hinnaklassis. Samas ebaotstarbekalt suure pinnaga elamu mõju kogu vara hinnale võib ka negatiivseks osutuda, kuna optimaalsest oluliselt suurema pinnaga majaga kaasnevad ka kõrgemad ülalpidamiskulud.

Kohandamine: Võrdlustehingu nr 2 osas on kohandamise aluseks eluruumide pind ning elamu otsaküljel asuva eluruumideks ümber ehitamata endise rehealuse/laudaosaga arvestatakse kõrvalhoonete kohandamisel. Kohandatakse võrdlustehinguid nr 1 ja 2 kui elamu pinnalt hinnatava vara elamust väiksemaid ning kohandamise vajadus puudub võrdlustehingu nr 3 osas.
 - Elamu konstruktsioonid:** Hoone konstruktsioonide materjal mõjutab selle hinda. Üldjuhul kivist konstruktsiooniga elamud on puitkonstruktsiooniga hoonetest kõrgemalt hinnatud.

Kohandamine: Hinnatava vara elamu ning võrdlustehingute 2 ja 3 elamud on palkkonstruktsiooniga ning nende osas kohandamise vajadus puudub. Võrdlustehingu nr 1 elamu konstruktsioonide materjal on mõnevõrra erinev, kuid mitte sedavõrd, mis tingiks kohandamise vajaduse.
 - Tehnosüsteemid:** Kaasaegsete ja töökorras tehnosüsteemide olemasolu tõstab vara hinda, kuna kaasaegsed kommunikatsioonid/tehnolahendused vähendavad hoonete halduskulu ja tagavad kasutusmugavuse. Olulisteks vara hinda mõjutavaks teguriteks on kinnistul ja elamus elektri- ja veevarustuse, kanalisatsioonisüsteemi olemasolu ning elamu küttesüsteemi liik.

Küttesüsteem, ventilatsioon: Elamute hinda mõjutab küttesüsteemi liik tulenevalt selle efektiivsusest, ökonoomsusest ja kasutusmugavusest. Üldjuhul on lokaalküte kohtküttest enam hinnatud. Õhk-vesi soojuspumbaga lokaalküttesüsteem on tahkeküttega katlaga lokaalküttest ja kohtküttest kõrgemalt hinnatud, kuna on mugavam kasutada. Kõige kõrgemalt on hinnatud maasoojuspumbal põhinev küttesüsteem. Kõige madalamalt on hinnatud elektri otseküttega elamud, kuna elektriga kütmine on kallisk.

Soojustagastusega sundventilatsiooniga hooned on loomuliku ventilatsiooniga hoonetest enam hinnatud, kuna tagatud on hoones tervislik ja stabiilne sisekliima ja küttekulude kokkuvõtte.

Kohandamine: Hinnatava vara ja võrdlustehingute nr 2 ja 3 elamute kohtkütteseadmed on amortiseerunud, mistõttu siinkohal kohandamise vajadus puudub. Kohandatakse võrdlustehingut nr 1 kui paremat, mille kohtkütteseadmed on heas seisukorras.
 - Vesi, kanalisatsioon:** Enam hinnatud on kinnistud, kus on olemas veevarustus ja kanalisatsioonisüsteem ja need on elamuga/suuremajaga ühendatud. Vara hinda ei mõjuta, kas süsteemid on võrgupõhised või lokaalsed, juhul kui lokaalsed süsteemid on kaasaegsed ja nõuetele vastavad.

Kohandamine: Kohandatakse võrdlustehingut nr 1 kui halvemat, kuna selle kinnistul puudub kaev ning veevarustus toimud naaberkinnistu puurkaevust, kuid selle õiguslikuks tagamiseks servituuti seatud pole. Ka võrdlustehingut nr 2 kohandatakse kui halvemat, kuna selle

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ja kohandamise põhimõtted

- kinnistul puudub kanalisatsioonisüsteem. Kohandamise vajadus puudub võrdlustehingu nr 3 osas, mille kinnistul on võrgupõhine veevarustus ja kanalisatsioon.
- Kinnistu pindala:** Suuremad kinnistud 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.

Kohandamine: Kohandatakse kõiki võrdlustehinguid kui hinnatavast varast kinnistu pinnalt sedavõrd erinevaid.
 - Kõrvalhooned, rajatised, lisapinnad elamus:** Kõrvalhoonete/rajatiste/elamus eluruumidena mitte käsitletavate lisapindade koosseis ja seisukord mõjutab kinnisvara hinda. Kui need on kapitaalsed, heas seisukorras ja oma funktsionaalsuselt vajalikud, tõstavad need vara hinda, kui aga halvas seisukorras või oma olemuselt ebavajalikud, siis võivad need läbi remondi- või lammutuskulude mõjutada vara hinda negatiivselt.

Kohandamine: Hinnatava varaga koosseisu on mitmed kõrvalhooned, valdav osa neist kivikonstruktsiooniga, mille seinad on tugevad. Siiski võib osale neist tulenevalt nende olemusest ja ruumiplaneeringust olla keeruline kasulikkude funktsionaalsust leida. Samuti on tehnohoone ja endises kütelaos hoones tugev masuudi hais, mille eemaldamine võin olla keeruline või võimatu. Vahetult elamu kõrval asuv puitkonstruktsioonil tehnilise varustuse ladu on abihooneks aga väga kohane, kuid vajab olulises mahus rekonstrueerimist, samuti on suur remondivajadus saunahoonele. Ehitusmaterjalide ladu on sobilik aga näiteks tuletorni külastajatele teenuste pakkumiseks. Tulenevalt eeltoodust ja arvestades võrdlustehingute koosseisus olevate abihoonete koosseisu, funktsionaalsuse ja seisukorraga puudub kohandamise vajadus võrdlustehingute nr 1 ja 2 osas ning võrdlustehingut nr 3 kohandatakse kui halvemat.
 - Muu tegur 1:** Kõrgemalt on hinnatud need varad, mille soovitud viisil kasutusele võtmiseks ei pea koostama detailplaneeringut, kuna see on seotud otsese raha- ja ajakuluga.

Kohandamine: Hinnatava kinnistu kasutusele võtmiseks kooskõlas vara parima kasutusega on vajalik üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine. Võrdlustehingute varadel see kohustus puudub, mistõttu kohandatakse neid kui paremaid. Kohanduse suuruse määramisel on hindaja lähtunud sellest, et tegelikkuses on hinnatava vara osas samasisuline detailplaneering juba koostatud, detailplaneeringuga ei määratud täiendavat ehitusõigust (hoonete rohkuse tõttu pole seda ilmselt vaja ka uue detailplaneeringuga), mistõttu on KOV-I käesoleval juhul võimalus detailplaneeringu menetlus läbi viia lihtsustatud korras.

Muu tegur 2 – Üldjuhul muinsuskaitse all olevad rekonstrueerimist vajavad hooned on turul madalamalt hinnatud, kuna nende rekonstrueerimise kulu võib tulenevalt muinsuskaitse eritingimustest kujuneda kallimaks ja rekonstrueerimistööd keerukamaks.

Kohandamine: Hinnatava vara kõik hooned on kultuurimälestiste registris registreeritud ehitismälestistena, võrdlustehingute varad seda pole, mistõttu kohandatakse neid kui paremaid.

Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, kuna nende osas on hinnatav vara võrdlusvaradega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel piisavalt olulised.

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehinguhind, €	Hindamisel lähtuti tehingu tervikhinnast	109 900	90 000	110 000
Tehingu aeg	Juuli 2026	Aprill 2026	Aprill 2026	Märts 2026
Võrdlus		<i>hinnad on püsinud stabiilsena</i>	<i>hinnad on püsinud stabiilsena</i>	<i>hinnad on püsinud stabiilsena</i>
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud tervikhind, €		109 900	90 000	110 000
Asukoht	Hiiu maakond Hiiumaa vald Kalana küla Ülevaataja kaugus Kõrgessaare alevikust 31 km, Kärkla linnast 47 km, Käina alevikust sõltuvalt valitud teekonnast (kruuskattega või asfaltkattega tee) 49-67 km, liivarannaga mereni umbes 300 m; kohe kõrvalkinnistul asub Ristna tuletorn, mis on suure külastatavusega turismiobjekt; püsielupaiga vaates madalalt hinnatud piirkond, suvituspiirkonnas väga kõrgelt hinnatud	Hiiu maakond Hiiumaa vald Emmaste-Kurisu küla Sarapuu osavalla keskusesse Emmaste külla 10 km, Käina alevikku 20 km, Kärkla linna 40 km, mereni 6 km; privaatne asukoht	Saare maakond Muhu vald Lehtmetsa küla vallakeskusesse Liiva külla 6 km, Kuressaarde 71 km, mereni linnulennult 1 km, mööda teid 2 km; privaatne asukoht küla väikese tiheasutusalal serval	Saare maakond Saaremaa vald Salme alevik osavalla keskus, Kuressaarde 19 km, mereni 330 m
Võrdlus		<i>halvem, kuna merest oluliselt kaugemal; parem, kuna privaatsem asukoht, elukondlikus vaates madalamalt hinnatud asukoht, kohandatakse kui oluliselt halvem</i>	<i>halvem, kuna merest kaugemal, parem, kuna privaatsem asukoht, elukondlikus vaates kõrgelt hinnatud asukoht kokkuvõttes parem</i>	<i>kaugus merest samaväärne, privaatsem samaväärne, asukoht püsielupaigana ja ärikondlikus vaates parem, suvekoduna halvem, kokkuvõttes asukoht parem</i>
Kohandus		20%	-10%	-10%
Hoone olemus ja seisukord	1894. a ehitatud elamu, vajab rekonstrueerimist, kuid katusekatte ja umbes poolte akende seisukord suhteliselt hea	1997. a ehitatud elamu, seisukord hea/rahuldav	1901. a ehitatud rehielamu, vajab rekonstrueerimist	1946. a ehitatud elamu, vajab rekonstrueerimist
Võrdlus		<i>parem</i>	<i>halvem</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		-10%	10%	0%
Ruumide seisukord	umbes pool ruumidest vajab kapitaalremonti; teine pool ruumidest on mingil ajal kaasaegsemate materjalidega remonditud, kuid viimistluskatted vajavad uuendamist/asendamist	hea/rahuldav/kaasajastamist vajav, suur osakaal pruunikaks lakitud laudisel, duširuum visuaalselt hea, kuid seal on ehituslikud vead	vajavad remonti	osaliselt rahuldav, valdavalt vajavad rekonstrueerimist
Võrdlus		<i>parem</i>	<i>halvem</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		-10%	10%	0%
Sanitaarruumid elamus	olemas rahuldavas/puhastamist vajavas korras WC-duširuum, mille tehniline seisukord teadmata, seal puudub sanitaartechnika	olema saun ja käimla	puuduvad	olemas WC
Võrdlus		erinev, kuid kõigi asjaolude koostmõjus kohandamise vajadus puudub	halvem	erinev, kuid kõigi asjaolude koostmõjus kohandamise vajadus puudub
Kohandus		0%	5%	0%
Elamu suletud netopind, m²		138,5/138,5	188,8/76,9	202,4/202,4

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Võrdlus	täpselt teadmata, kyid hinnanguliselt umbes 180 m²	<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		10%	20%	0%
Elamu konstruktsioonid	palk	seinad puitsõrestikul saepurubetoon täitega, katusekate eterniit	palk	palk
Võrdlus		<i>erinev, kuid kohandamise vajadus puudub</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Küttesüsteem, ventilatsioon	ahjud, kamin, soemüüriga pliit (küttekolded ei ole töökorras), elektriradiaatorid, loomulik ventilatsioon	ahi, soemüüriga pliit (küttekolded töökorras) elektriradiaatorid, loomulik ventilatsioon	ahi, soemüüriga pliit, küttekolded amortiseerunud	ahiküte, küttekolded amortiseerunud õhk-õhk soojuspump
Võrdlus		<i>parem, kuna küttekolded töökorras</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		-5%	0%	0%
Vesi ja kanalisatsioon	kinnistul puurkaev ja biopuhasti	vesi naaberkinnistu puurkaevust (servituut puudub); kanalisatsioon lokaalne: sette- ja imbkaevu süsteem, eraldi mahuti käimlale	kinnistul puurkaev, puudub kanalisatsioonisüsteem	vesi ja kanalisatsioon võrk
Võrdlus		<i>halvem</i>	<i>halvem</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		5%	5%	0%
Kinnistu pindala, m²	6901	22051	19876	1476
Võrdlus		<i>suurem</i>	<i>suurem</i>	<i>väiksem</i>
Kohandus		-5%	-5%	5%
Kõrvalhooned, rajatised, lisapind elamus	tehnohoone, tehnilise varustuse ladu, kütteladu, ehitusmaterjalide ladu, saun, terrass	heas korras suur abihoone, elamus kaks keldriruumi	rekonstrueerimist vajavad abihooned: kaks palkaita, looduslikust kivist seintega õuekõök ja maakelder, elamu otsaküljel endine rehealune-laudaosa	suur rahuldavas korras puitkonstruktsioonil kuur
Võrdlus		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>halvem</i>
Kohandus		0%	0%	10%
Muu tegur	kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on ühiskondlike ehitiste maa, sihtotstarbe muutmiseks on vajalik üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine	maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%	maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%	maakasutuse sihtotstrve elamumaa 85% ja ärimaa 15%
Võrdlus		<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Muu tegur	hooned on kultuurimälestiste registris registreeritud ehitismälestistena	puudub	puudub	puudub
Võrdlus		parem	parem	parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Summaarne kohandus		-5%	25%	-5%
Kohandatud tervikhind, €		104 405	112 500	104 500
Kohanduste absoluutväärtuste summa		75%	75%	35%
Osakaal lõpphinnas	100%	20%	20%	60%

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Kaalutud kohandatud tehinguhind, €		20 881	22 500	62 700
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind: 106 081 eurot				

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: $20\,881 + 22\,500 + 62\,700 = 106\,081$ eurot ehk ümardatult 106 000 eurot. Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil **106 000 eurot (589 €/m² elamu suletud netopinna arvestuses)**.

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna sarnaste varade turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et saadud tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara harilikku väärtust.

6. Hindamistulemus

Võttes arvesse eelnevat ning tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressidell **Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja** asuva kinnisasja registriosa numbriga 26384550 harilik väärtus väärtuse kuupäeval **106 000 (üks sada kuus tuhat) eurot**.

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud hariliku väärtuse juures prognoosida kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmeni jaoks tavapärane.

Tulenevalt hinnatava vara omapärast ja sellega otseselt sobivate võrdlustehingute puudumisest, samuti elamu suletud netopinna oletuslikust suuruselt, on hindamistulemus madalama täpsusklassiga ($\pm 20\%$). Tegelik tehinguhind võib märgitud protsendi piires erineda.

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

Kuna tavaliselt võrreldavate müügitehingute hind sisaldab ka müügitegevusega seotud kulutusi, siis sisaldab ka hinnatud harilik väärtus vajalikke müügikulutusi vara müügiks, mis erinevate varade puhul võivad olla erinevad (näiteks vahendustasu müügil).

Lisa 1. Fotod

Elamu välisvaated:





Ruumid elamus:







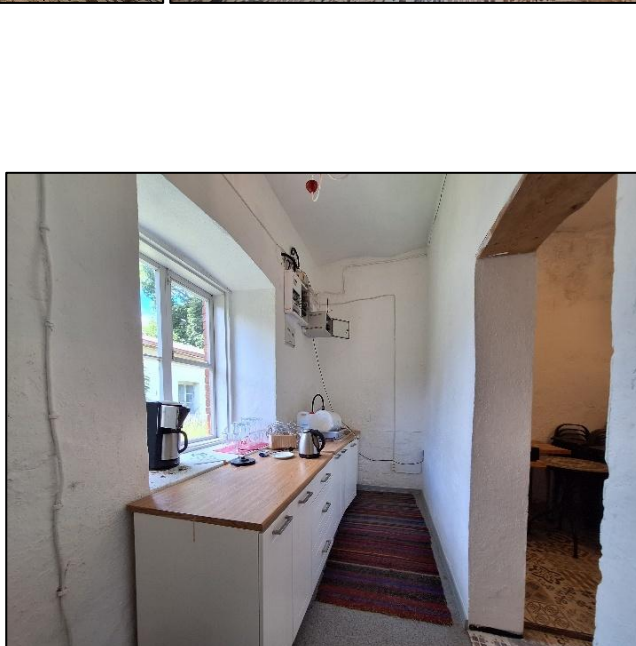




Ristna tuletorni ehitusmaterjalide lao välisvaated:



Ristna tuletorni ehitusmaterjalide lao sisevaated:

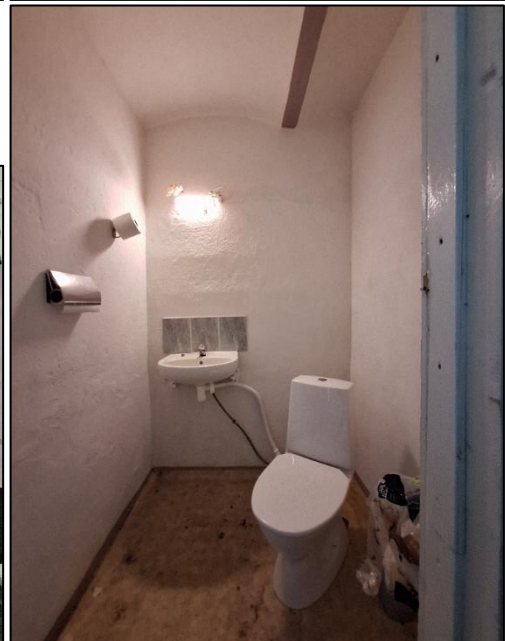




Ristna tuletorni küttelao välisvaated:



Ristna tuletorni küttelao sisevaated:



Ristna tuletorni tehnilise varustuse lao välisvaated:



Ristna tuletorni tehnilise varustuse lao sisevaated (kõigisse ruumidesse puudus ligipääs):





Ristna tuletorni sauna välisvaated:



Ristna tuletorni sauna sisevaated:





Ristna tuletorni tehnohoone välisvaated:

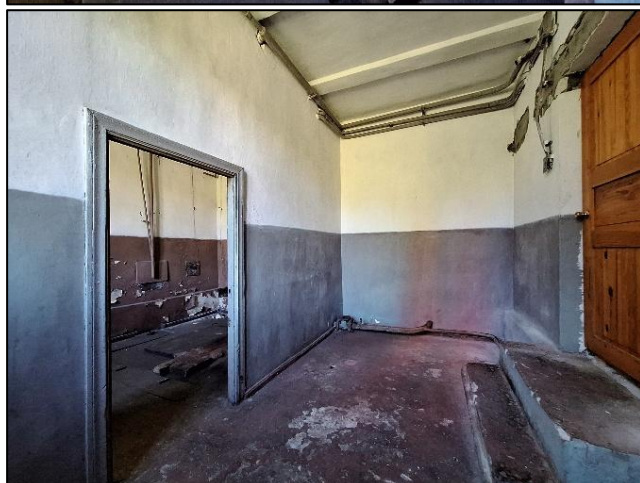
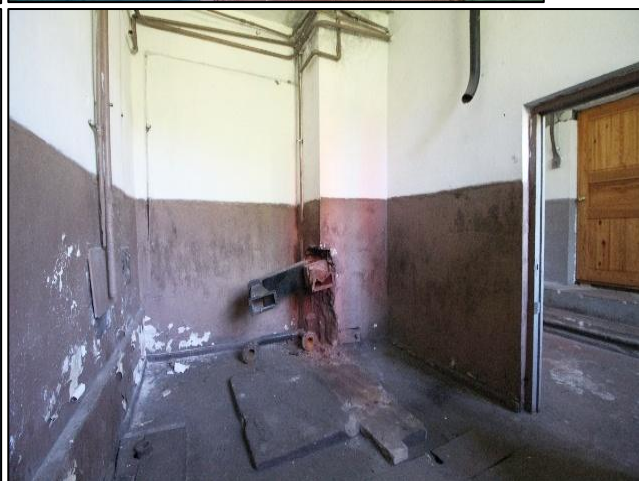
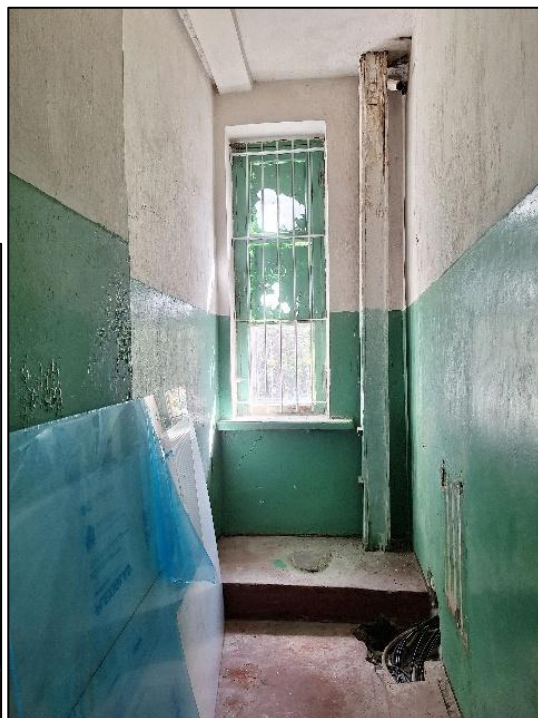




Ristna tuletorni tehnohoone sisevaated:







Terrass:



Vaated kinnistule:





Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosi number	26384550
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	20501:001:2088	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja.	6901 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 09.05.2026.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	26.06.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.09.2025.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Reaalservituut kinnistu nr 956633 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta reaalservituut kruusakattega juurdepääsutee rajamiseks ja kasutamiseks nii jalgsi kui sõidukiga, hooldamiseks ja sihipäraseks kasutamiseks vastavalt 19.09.2023.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 24765150.	Sisse kantud registriosas 795833 02.10.2023; siia üle kantud. 26.06.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.09.2025.	kehtiv
2	Märge alusel: Kinnistu on koormatud kinnistusraamatu registriosas nr 926333 kantud kinnistu (Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ristna) igakordse omaniku kasuks tähtajatu, ööpäevaringse juurdepääsuõigusega vastavalt tsiviilasjas nr 2 20 11494 tehtud Pärnu Maakohtu 31.05.2023 kohtumäärusele lisatud asendiplaanile. Juurdepääsuteed võib kasutada jalgsi või mootorsõidukiga. Kinnistusraamatu registriosas nr 926333 kantud kinnistu (Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ristna) igakordne omanik on kohustatud maksma juurdepääsu kasutamise eest tasu 10 eurot aastas ja kandma juurdepääsutee korrashoiukulud.	Sisse kantud registriosas 795833 09.07.2024; siia üle kantud. 26.06.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.09.2025.	kehtiv

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: 06.07.2026 14:58:47

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõtteid Elamu (EHR kood 121270402)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja
Ehitisregistri kood	121270402
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Elamu
Omandi liik	kinnisvahi
Kultuuriväärtus	Ehitise on mälestis 23380
Kaitsekategooria	
Esmase kasutusaasta	1959
Esmase kasutuselevõtu aasta	jah
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m ²)	Üksikelamu (11101) 0,0
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m ²)	237,5
Maapealse osa alune pind (m ²)	237,5
Kõetav pind (m ²)	0,0
Suletud netopind (m ²)	0,0
Üldkasutatav pind (m ²)	0,0
Tehnopind (m ²)	0,0
Maapealsete korruste arv	0
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	5,0
Absoluutne kõrgus (m)	13,5
Pikkus (m)	19,0
Laius (m)	12,5
Sügavus (m)	0,0
Maht (m ³)	0,0
Maapealse osa maht (m ³)	0,0

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	muu: pole teada
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	muu: pole teada
Välisseina liik	muu: pole teada
Välisseina välisviimistluse materjali liik	muu: pole teada
Vahelagede kandva osa materjali liik	muu: pole teada
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	muu: pole teada
Katusekatte materjali liik	muu: pole teada

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	muu: pole teada
Veevarustuse liik	muu: pole teada
Kanalistatsiooni liik	muu: pole teada
Soojusallika liik	muu: pole teada
Energiakandja liik	muu: pole teada
Ventilatsiooni liik	muu: pole teada
Jahutussüsteemi liik	
Majapidamisgaas	
Liftide arv	

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Elamu
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m ²)	0,0
	Kõetav pind (m ²)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m ²)	
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	puudub
	Pesemisvõimaluse liik	puudub
	Majapidamisgaas	puudub
	Soojusallika liik	muu: pole teada
	Energiakandja liik	elekter
Kokku		
	Kokku eluruumi, pind (m ²)	1, 0,0
	Kokku mitteeluruumi, pind (m ²)	0, 0,0
	Ehitise osade pind kokku (m ²)	0,0
	Kõetav pind (m ²)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m ²)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	0

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	Elamu
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6535127.95 388051.98
		2. 6535106.96 388046.57
		3. 6535106.03 388050.19
		4. 6535109.08 388050.98
		5. 6535106.76 388059.98
		6. 6535124.70 388064.60
		7. 6535127.95 388051.98
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja

Ristna tuletorni tehnohoone (EHR kood 121303562)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja
Ehitisregistri kood	121303562
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Ristna tuletorni tehnohoone
Omandi liik	kinnisasi
Kultuuriväärtus	Ehitis on mälestis 23387
Kaitsekategooria	
Esmase kasutusaasta	1960
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve,	Muu erihoone (12749)
mitteeluruumi pind (m2)	182,6
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	182,6

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	221,0
Maapealse osa alune pind (m2)	221,0
Köetav pind (m2)	0,0
Suletud netopind (m2)	182,6
Üldkasutatav pind (m2)	0,0
Tehnopind (m2)	0,0
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	7,5
Absoluutne kõrgus (m)	14,8
Pikkus (m)	14,9
Laius (m)	14,8
Sügavus (m)	0,0
Maht (m3)	760,0
Maapealse osa maht (m3)	760,0

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	Ristna tuletorni tehnohoone
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6535076.30 387999.85
		2. 6535073.03 388015.06
		3. 6535087.95 388018.27
		4. 6535091.22 388003.06
		5. 6535076.30 387999.85
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja

Ehitisel on 1 kuju

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	looduslik kivi; monteeritav raudbetoon; tellis
Välisseina liik	tellis
Välisseina välisviimistluse materjali liik	muu: tellis
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puut
Katusekatte materjali liik	plekk

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	fossiilkütusel põhinev; võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistatsiooni liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiakandja liik	puudub
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Majapidamisgaas	
Liftide arv	

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ristna tuletorni tehnohoone
	Ehitise osa nimetus	Ristna tuletorni tehnohoone
	Kasutamise otstarve	Muu erihoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	182,6
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Majapidamisgaas	
	Soojusallika liik	
	Energiakandja liik	elekter

Kokku		
Kokku eluruume,	0,	
pind (m2)	0,0	
Kokku mitteilurume,	1,	
pind (m2)	182,6	
Ehitise osade pind kokku (m2)	182,6	
Kõetav pind (m2)	0,0	
Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0	
Tubade arv	0	
Köökide arv	0	
Avatud köökide arv	0	

Ristna tuletorni kütteladu (EHR kood 121303565)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed	Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja	Ehitisealune pind (m2)	70,0
Ehitisregistri kood	121303565	Maapealse osa alune pind (m2)	
Ehitise liik	Hoone	Kõetav pind (m2)	0,0
Ehitise seisund	Olemas	Suletud netopind (m2)	36,0
Ehitise nimetus	Ristna tuletorni kütteladu	Üldkasutatav pind (m2)	0,0
Omandi liik	kinnisasi	Tehnopind (m2)	0,0
Kultuuriväärtus	Ehitis on mälestis 23382	Maapealsete korruste arv	1
Kaitsekategooria		Maa-aluste korruste arv	0
Esmase kasutusaasta	1874	Kõrgus (m)	4,5
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei	Absoluutne kõrgus (m)	15,0
on oletuslik		Pikkus (m)	11,9
Ehitise kasutamise otstarbed		Laius (m)	6,6
Näitaja	EHR andmed	Sügavus (m)	0,0
Kasutamise otstarve,	Muu erihoone (12749)	Maht (m3)	206,0
mitteiluruumi pind (m2)	36,0	Maapealse osa maht (m3)	206,0
Eluruumide pind kokku	0,0		
Mitteiluruumide pind kokku	36,0		

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

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

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	lokaalne, puurkaev
Kanalistatsiooni liik	lokaalne, puhasti
Soojusallika liik	puudub
Energiakandja liik	puudub
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Majapidamisgaas	
Liftide arv	

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ristna tuletorni kütteladu
	Ehitise osa nimetus	Ristna tuletorni kütteladu
	Kasutamise otstarve	Muu erihoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	36,0
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Majapidamisgaas	
	Soojusallika liik	
	Energiakandja liik	elekter
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	0, 0,0
	Ehitise osade pind kokku (m2)	36,0
	Kõetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	0

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	Ristna tuletorni kütteladu
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6535090.70 388068.01 2. 6535092.38 388061.56 3. 6535080.86 388058.56 4. 6535079.18 388065.00 5. 6535090.70 388068.01
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja

Ehitisel on 1 kuju

Ristna tuletorni ehitismaterjalide ladu (EHR kood 121303584)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja
Ehitisregistri kood	121303584
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Ristna tuletorni ehitismaterjalide ladu
Omandi liik	kinnisasi
Kultuuriväärtus	Ehitis on mälestis 23383
Kaitsekategooria	
Esmase kasutusaasta	1912
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitmelurumi pind (m2)	Muu erihoone (12749) 40,0
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitmeluruumide pind kokku	40,0

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	looduslik kivi; krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	plekk

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	lokaalne, puurkaev
Kanalistasiooni liik	lokaalne, puhasti
Soojusallika liik	puudub
Energiakandja liik	puudub
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Majapidamisgaas	
Liftide arv	

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	71,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	0,0
Suletud netopind (m2)	40,0
Üldkasutatav pind (m2)	0,0
Tehnopind (m2)	0,0
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	3,9
Absoluutne kõrgus (m)	12,2
Pikkus (m)	10,2
Laius (m)	8,6
Sügavus (m)	0,0
Maht (m3)	242,0
Maapealse osa maht (m3)	242,0

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ristna tuletorni ehitusmaterjalide ladu
	Ehitise osa nimetus	Ristna tuletorni ehitusmaterjalide ladu
	Kasutamise otstarve	Muu erihoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	40,0
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Majapidamisgaas	
	Soojusallika liik	
	Energiakandja liik	elekter
Kokku		
	Kokku eluruumi, pind (m2)	0,0
	Kokku mitteeluruumi, pind (m2)	1,40,0
	Ehitise osade pind kokku (m2)	40,0
	Köetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	0

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	Ristna tuletorni ehitusmaterjalide ladu
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6535084.38 388070.45 2. 6535078.33 388068.78 3. 6535075.56 388078.83 4. 6535081.60 388080.50 5. 6535084.38 388070.45
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja

Ehitisel on 1 kuju

Ristna tuletorni saun (EHR kood 121303585)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja
Ehitisregistri kood	121303585
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Ristna tuletorni saun
Omandi liik	kinnisasi
Kultuuriväärtus	Ehitis on mälestis 23384
Kaitsekategooria	
Esmase kasutusaasta	1874
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve,	Elamu, kooli vms abihoone (12744)
mitteeluruumi pind (m2)	29,0
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	29,0

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	lokaalne, puurkaev
Kanalistasiooni liik	lokaalne, puhasti
Soojusallika liik	puudub
Energiakandja liik	puudub
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Majapidamisgaas	
Liftide arv	

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	40,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	0,0
Suletud netopind (m2)	29,0
Üldkasutatav pind (m2)	0,0
Tehnopind (m2)	0,0
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	3,9
Absoluutne kõrgus (m)	12,5
Pikkus (m)	7,5
Laius (m)	7,0
Sügavus (m)	0,0
Maht (m3)	92,0
Maapealse osa maht (m3)	92,0

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit
Välisseina liik	laudis
Välisseina välisviimistluse materjali liik	puit (vooder)
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	plekk

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	lokaalne, puurkaev
Kanalistasiooni liik	lokaalne, puhasti
Soojusallika liik	puudub
Energiakandja liik	puudub
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Majapidamisgaas	
Liftide arv	

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	Ristna tuletorni saun
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6535137.46 388067.45 2. 6535138.73 388062.33 3. 6535131.03 388060.42 4. 6535129.76 388065.55 5. 6535137.46 388067.45
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ristna tuletorni saun
	Ehitise osa nimetus	Ristna tuletorni saun
	Kasutamise otstarve	Elamu, kooli vms abihoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	29,0
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Majapidamisgaas	
	Soojusallika liik	
	Energiakandja liik	elekter
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	0, 0,0
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	1, 29,0
	Ehitise osade pind kokku (m2)	29,0
	Kõetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	0

Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu (EHR kood 121303586)

Ehitise üldinfo		Ehitise mõõtmised	
Näitaja	EHR andmed	Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja	Ehitisealune pind (m2)	41,0
Ehitisregistri kood	121303586	Maapealse osa alune pind (m2)	
Ehitise liik	Hoone	Kõetav pind (m2)	0,0
Ehitise seisund	Olemas	Suletud netopind (m2)	33,0
Ehitise nimetus	Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu	Üldkasutatav pind (m2)	0,0
Omandi liik	kinnisasi	Tehnopind (m2)	0,0
Kultuuriväärtus	Ehitis on mälestis 23381	Maapealsete korruste arv	1
Kaitsekategooria		Maa-aluste korruste arv	0
Esmase kasutusaasta	1912	Näitaja	
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik	EHR andmed	
Ehitise kasutamise otstarbed		Kõrgus (m)	4,4
Näitaja	EHR andmed	Absoluutne kõrgus (m)	14,5
Kasutamise otstarve, mitteilurumi pind (m2)	Elamu, kooli vms abihoone (12744) 33,0	Pikkus (m)	15,3
Eluruumide pind kokku	0,0	Laius (m)	6,0
Mitteiluruumide pind kokku	33,0	Sügavus (m)	0,0
Ehitise konstruktsioonid ja materjalid		Maht (m3)	193,0
Näitaja	EHR andmed	Maapealse osa maht (m3)	193,0
Vundamendi liik	madalvundament	Ehitise tehnilised näitajad	
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puut	Näitaja	EHR andmed
Välisseina liik	laudis	Elektrisüsteemi liik	puudub
Välisseina välisviimistluse materjali liik	puut (vooder)	Veevarustuse liik	puudub
Vahelagede kandva osa materjali liik	puudub	Kanalistasiooni liik	puudub
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puut	Soojusallika liik	puudub
Katusekatte materjali liik	plekk	Energiakandja liik	puudub
		Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
		Jahutussüsteemi liik	
		Majapidamisgaas	
		Liftide arv	

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu
	Ehitise osa nimetus	Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu
	Kasutamise otstarve	Elamu, kooli vms abihoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	33,0
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Majapidamisgaas	
	Soojusallika liik	
	Energiakandja liik	puudub
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	0,0
	Kokku mitteiluruume, pind (m2)	1,33,0
	Ehitise osade pind kokku (m2)	33,0
	Köetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6535105.00 388051.69 2. 6535106.32 388046.60 3. 6535091.11 388042.63 4. 6535089.78 388047.72 5. 6535105.00 388051.69
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja

Ristna tuletorni kelder (EHR kood 121303590)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja
Ehitisregistri kood	121303590
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Ristna tuletorni kelder
Omandi liik	kinnisasi
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta	
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve,	Elamu, kooli vms abihoone (12744)
mitteeluruumi pind (m2)	25,5
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	25.5

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed	Ehitise tehnilised näitajad	
Vundamendi liik	madalvundament	Näitaja	EHR andmed
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	looduslik kivi	Elektrisüsteemi liik	puudub
Välisseina liik	looduslik kivi	Veevarustuse liik	puudub
Välisseina välisviimistluse materjali liik	muu: pinnas	Kanalistasiooni liik	puudub
Vahelagede kandva osa materjali liik	puudub	Soojusallika liik	
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	terasferm või -tala	Energiakandja liik	puudub
Katusekatte materjali liik	muu: pinnas	Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
		Jahutussüsteemi liik	
		Majapidamisgaas	
		Liftide arv	

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed		
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum		
	Sissepääsu korrus			
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ristna tuletorni kelder	Ehitise mõõtmised	
	Ehitise osa nimetus	Ristna tuletorni kelder	Näitaja	EHR andmed
	Kasutamise otstarve	Elamu, kooli vms abihoone	Ehitisealune pind (m2)	64,3
	Hooneosa aadress		Maapealse osa alune pind (m2)	64,3
	Ehitise osa pind (m2)	25,5	Köetav pind (m2)	0,0
	Köetav pind (m2)		Suletud netopind (m2)	25,5
	Rõdude ja lodžade pind (m2)		Üldkasutatav pind (m2)	0,0
	Tubade arv		Tehnopind (m2)	0,0
	Köökide arv		Maapealsete korruste arv	0
	Avatud köökide arv		Maa-aluste korruste arv	1
	Tualettruumi liik		Kõrgus (m)	1,0
	Pesemisvõimaluse liik		Absoluutne kõrgus (m)	8,6
	Majapidamisgaas		Pikkus (m)	11,0
	Soojusallika liik		Laius (m)	7,0
	Energiakandja liik	puudub	Sügavus (m)	2,0
Kokku			Maht (m3)	
	Kokku eluruume, pind (m2)	0, 0,0	Maapealse osa maht (m3)	

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	1, 25,5
	Ehitise osade pind kokku (m2)	25,5
	Köetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	0

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	Ristna tuletorni kelder
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6535140.64 388048.55 2. 6535132.78 388046.84 3. 6535131.30 388053.68 4. 6535139.15 388055.38 5. 6535140.64 388048.55
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja

Ehitisel on 1 kuju

Puurkaev (EHR kood 221486442)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja
Ehitisregistri kood	221486442
Ehitise liik	Rajatis
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Puurkaev
Omandi liik	kinnisasi
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Esmase kasutusaasta	1994
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m2)	Puurkaev (22228)
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Näitaja	EHR andmed
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	29,0
Maht (m3)	
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	Digitud
	Tüüp	Punkt
	Koordinaadid	1. 6535079.07 387981.61
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja

Ehitisel on 1 kuju

Biopuhasti (EHR kood 221372688)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ristna tuletorn
Ehitisregistri kood	221372688
Ehitise liik	Rajatis
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	biopuhasti
Omandi liik	kinnisasi
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Esmase kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta	on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteilurumi pind (m2)	Muu reovee kogumise, puhastamise ja heitvee suublasse juhtimisega seotud rajatis (22239)
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteiluruumide pind kokku	0,0

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	biopuhasti
	Geomeetria moodustusviis	Digitud
	Tüüp	Punkt
	Koordinaadid	1. 6535088.74 388074.56
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ristna tuletorn

Ehitisel on 1 kuju

Lisa 4. Dokumendid



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1894

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Narva mnt 5 üheksateistkümnendal septembril kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (19.09.2023.a.) ning selles notariaalaktis

1. TEENIV KINNISTU JA VALITSEV KINNISTU

1.1. Teeniv kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 795833 ja selle koosseisu kuuluvad järgmised maaüksused: katastritunnus 39201:001:0707, pindala 3451,0 m², aadress Ülevaataja, Kalana küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, maa sihtotstarve ärimaa (50%), elamumaa (50%); katastritunnus 39201:001:0706, pindala 40133,0 m², aadress Ristna tuletorn, Kalana küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (90%), ärimaa (10%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.7. Valitsev kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 956633 ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 39201:001:0329, pindala 7912,0 m², aadress Sireeni, Kalana küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

3. REAALSERVITUUDI SEADMINE

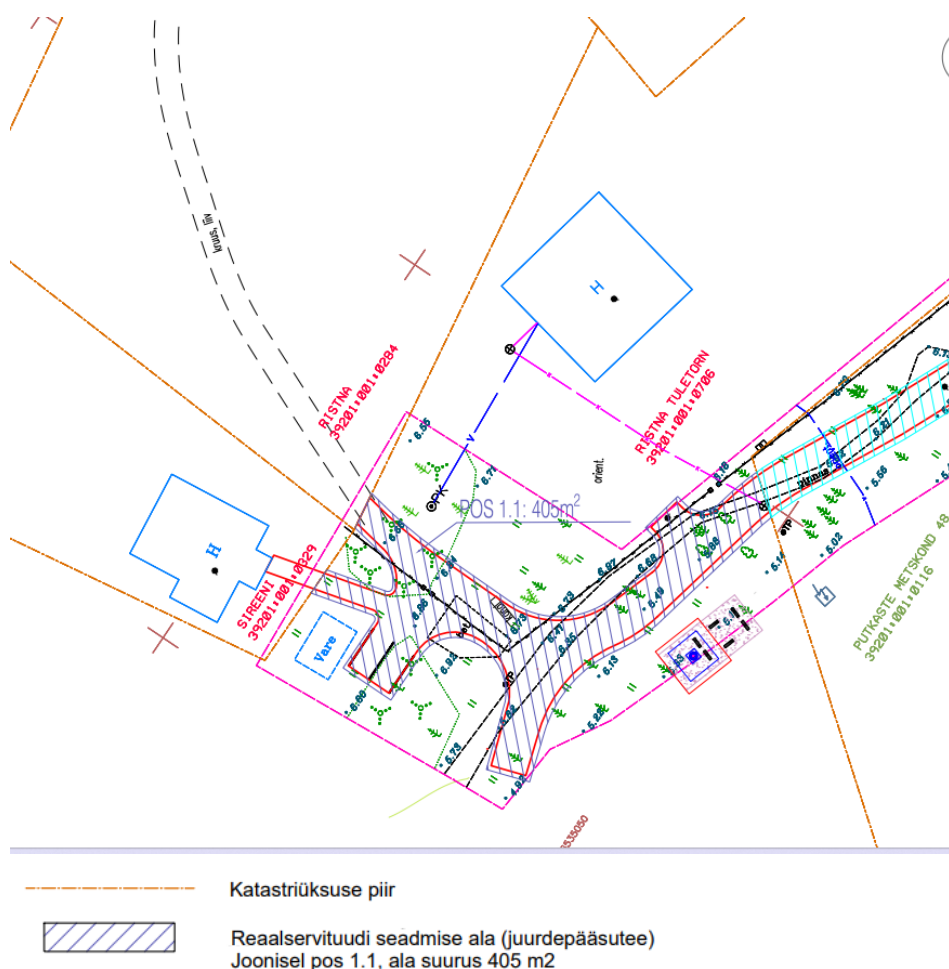
3.1. Valitseva kinnistu omanik ja Teeniva kinnistu omanik lepivad kokku koormata Teeniv kinnistu (reaalservituudi alaga Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 39201:001:0706) Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks **tähtajatu ja tasuta** reaalservituudiga kruusakattega juurdepääsutee rajamiseks ja kasutamiseks nii jalgsi kui sõidukiga, hooldamiseks ja sihipäraseks kasutamiseks. Reaalservituudi ala suurus on 405 m².

3.2. Valitseva kinnistu omanikul on õigus kasutada Teeniva kinnistu koosseisu kuuluvat maaüksust katastritunnusega 39201:001:0706 käesoleva lepingu alusel seatud reaalservituudist tulenevate õiguste teostamiseks reaalservituudi alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud sinise viirutatud alana (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **reaalservituudi ala**).

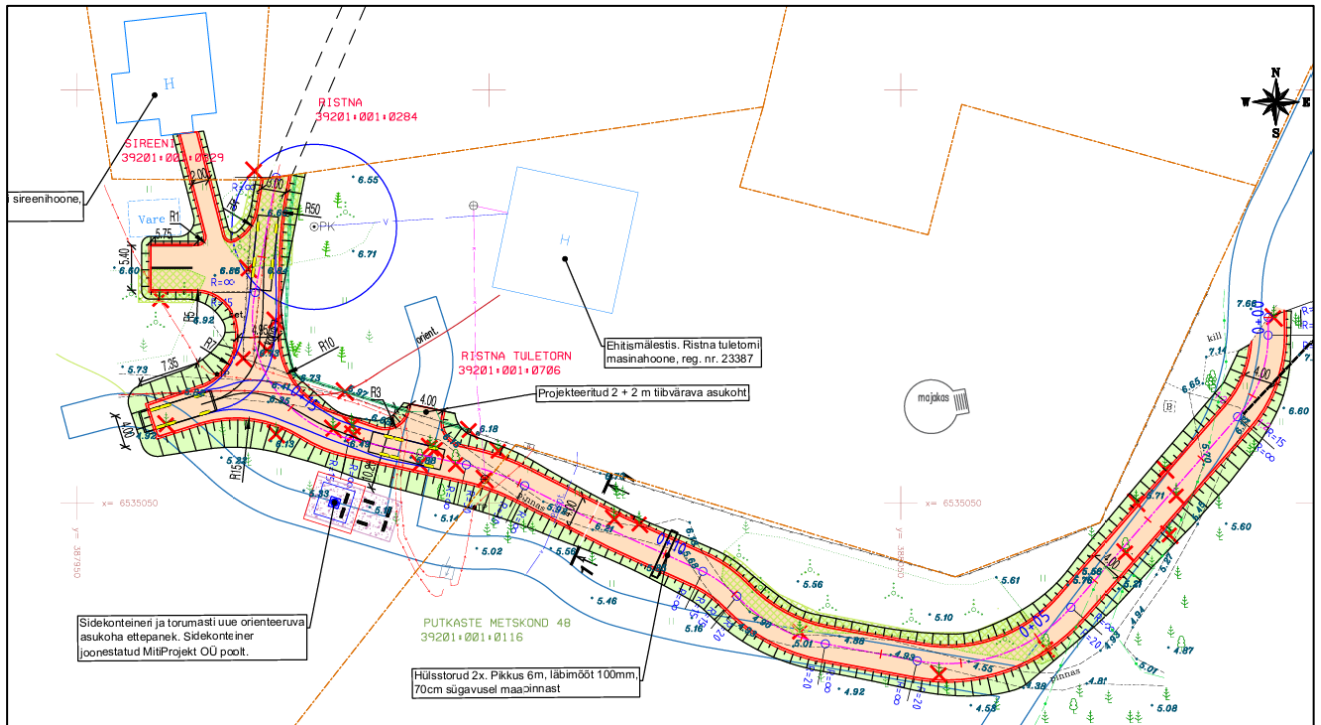
3.2.1. Teenivale kinnistule Valitseva kinnistu kasuks seatav reaalservituut saab Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosasse nr 795833** sissekandmisel esimese vaba järjekoha.

4. OSAPOOLTE KOKKULEPPED

- 4.1. Realservituut seatakse tähtajatult ja tasuta.
- 4.2. Realservituudi ala on lubatud kasutada nii jalgsi kui sõidukiga.
- 4.3. Valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub kandma juurdepääsutee rajamise ja korrashoiuga seotud kulud.
- 4.4. Valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub hüvitama Teeniva kinnistu omanikule või kolmandatele isikutele tema poolt realservituudi teostamisega seotud tegevusest tekitatud või tegevusest tuleneva kahju.
- 4.5. Valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub kasutama realservituudi ala kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks Teeniva kinnistu omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil.
- 4.6. Valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.
- 4.7. Teeniva kinnistu omanik kohustub hoiduma tegevusest, mis takistab kokkulepitud juurdepääsutee sihipärasest kasutamisest. Teeniva kinnistu jääb aiaga ümbritsetuks.
- 4.8. Realservituudi ala võib Teeniva kinnistu omanik koormata teiste sarnaste realservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega.
- 4.9. Riigivaraga seotud maksud tasub ning kõrvalkulud ja koormised kannab Valitseva kinnisasja omanik proportsionaalselt realservituudi ulatusega.



Pärnu maakohu kohtumäärusele tsiviilasjas nr 2-20-11494 lisatud juurdepääsutee skeem ligipääsuks Ristna kinnistule:



PROJEKTEERITUD KRUUSATEE

Lisa 5. ESG tegurite kirjeldus

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendus-meetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
1. Rohemärgis				
Rohemärgis	BREEAM LEED	Ei	Mõju vara väärtusele pole täheldatav	Peatükk 3
2. Energiamärgis jm energia kasutuse ja tootmisega seonduv				
Energiamärgis	A, B, C, D, E, F, G, H	Puudub	Mõju vara väärtusele pole täheldatav	Peatükk 3
Energiaühik (ETA) või kaalutud energiaerikasutus (KEK) kütava pinna kohta, kWh/(m ² ·a)	-	-	-	-
Vastavus liginullenergia hoone nõuetele	Jah/ei	Ei	Mõju vara väärtusele pole täheldatav	Peatükk 3
Hoone energiaklassi vastavus uutele/peatset jöustuvatele miinimumnõuetele	Jah/ei	Energiamärgis puudub, kuid ilmselt ei vasta miinimumnõuetele	Mõju vara väärtusele on negatiivne	Peatükk 3
Tarnitud energia (kWh aastas)	- kokku - sh keskküte ja -jahutus; asumisel töhuga kaugküttesüsteemi piirkonnas esitatakse tarnija - sh võrguelekter; sh taastuvenergia paketiga võrguelekter - sh kütused; sh taastuvad kütused	Info puudub	-	-
Soojusallika liigid	(1) Soojusallika liigid on: 1) katel; 1.1) kaugküte; 1.2) töhus kaugküte; 2) soojuspump; 2.1) soojaveeboiler; 3) päikesekollektor; 4) ahi, kamin või pliit; 4.1) koostootmisest; 5) elektriotseküte; 5.1) heitvee soojustagasti; 6) muu soojusallikas.	Ahi, kamin, elektriotseküte. Küttekolded pole töökorras	Mõju vara väärtusele on negatiivne	Peatükk 3

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendus-meetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
Lokaalse taastuvenergia tootmine liigiti	- tuuleenergia (jah/ei) - hüdroenergia (jah/ei) - päikeseenergia (jah/ei) - biomassienergia (jah/ei) - biokütus (jah/ei) - soojustpumbaenergia (maasoojus, õhk-õhk, õhk-vesi) (jah/ei)	Ei	Mõju vara väärtusele pole täheldatav	Peatükk 3
3. Müra				
Tööstusmüra tase aasta keskmisena (dB)		Müra mõõdetud pole, hindajale teadaolevalt tööstusmüra puudub	Mõju vara väärtusele positiivne	Peatükk 3
Liiklusmüra tase aasta keskmisena (dB)		Müra mõõdetud pole, kuid hindajale teadaolevalt madal	Mõju vara väärtusele positiivne	Peatükk 3
4. Reostus, reostusohu, jääkreostus				
Reostus ja reostusohu, erinevad seda tõendavad materjalid, sh keskkonnaekspertiisid	Jah/ei	Ekspertiisid puuduvad	-	Peatükk 3
Jääkreostus, erinevad seda tõendavad materjalid, sh keskkonnaekspertiisid	Jah/ei	Ei	Mõju vara väärtusele positiivne	Peatükk 3
Ohtlikud käitised	Jah/ei	Ei	- Mõju vara väärtusele positiivne	Peatükk 3
5. Füüsilised kliimarisikid ja kohanemisvajadus				
Veega seonduvad riskid	- hoone kahjustus tugevate sademete tõttu; - äkiliselt suurenenud vee läbivool jõgedes ja järvedes; - merevee taseme tõus; - madal mereäärne ala; ohustatud tugevate merepoolsete tuulte puhul: - kas vara asub või ei asu üleujutusala riskipiirkonnas - esinemistõenäosus üks kord 10 / 50 / 100 aasta jooksul — jah/ ei - üleujutusala kaardi väljavõte	puuduvad	Mõju vara väärtusele positiivne	Peatükk 3
Probleemid veevarustusega (põhjavee taseme kriitiline langus)	Jah/ei	Andmed puuduvad	-	-

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendus-meetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
lokaalses veehaarde piirkonnas, veestress, jms)				
Veeriski maandavate investeeringute ja meetmete vajadus ja asjakohasus	Jah/ei	Andmed puuduvad	-	-
Soojussaare olemasolu	Jah/ei	Ei	Mõju vara väärtusele positiivne	Peatükk 3
Sundventilatsiooni ja jahutussüsteemi adekvaatsus või vajadus neid tehnosüsteeme välja/ümber ehitada (ajendiks kohanemine tõusva keskmise õhutemperatuuriga ja selle kõikumuse kasvava amplituudi ning esinemise sagedusega)		Hindaja ei ole teostanud ehitustehnilisi uuringuid.	-	-
Hoone tormikindlus		Hindaja ei ole teostanud ehitustehnilisi uuringuid	-	-
6. Keskkonnavalasid tegurid				
Radoonioht	Jah/ei	Jah (keskmise/madal)	Negatiivne mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
Looduskaitseala koosseisu kuulumine ja muud maakasutuse piirangud	Jah/ei	Kinnistul kasvavad III kategooria kaitsealused liigid	mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
Maardlad	Jah/ei	Ei	Mõju vara väärtusele positiivne	Peatükk 3
Muud looduslikud ohud ja ohuallikad	Jah/ ei, täpsem kirjeldus	Pole teada	-	Peatükk 3
7. Heaolu ja keskkonnasäästu lisanäitajad				
Vee päritolu	ühisveevärk puurkaev salvkaev muu (ennekõike pinnaveekogud)	Puurkaev oma kinnistul	Mõju vara väärtusele positiivne	Peatükk 3
Reovee käitlemine	ühiskanaliseerimine kinnistul asuv omapuhasti või tööstusreoveepuhasti kogumismahuti	Biopuhasti oma kinnistul	Mõju vara väärtusele positiivne	Peatükk 3
Nn targa maja kontseptsiooni olemasolu	Jah/ei	Ei	Mõju vara väärtusele pole täheldatav	-
Elektriautode laadimiskohtade olemasolu ja kaugus lähematest laadimispunktidest	Jah/ei	Kinnistul laadimiskohad puuduvad, lähim laadimiskoht 46 km kaugusel	negatiivne mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	-

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendus-meetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
Jalg- ja tõukerataste parkla olemasolu	Jah/ei	Ei	negatiivne mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	-
Insolatsioon	-	Jah	mõju vara väärtusele positiivne	-
Jäätmete liigiti kogumise võimalus	Jah/ei	Jah	mõju vara väärtusele positiivne	-
Hoone ligipääsetavus	Jah/ei	Kaldteed ja lift puuduvad	negatiivne mõju vara väärtusele pole täheldatav	-
Ühistranspordi lähedus, valikuvõimalus ja kasutusmugavus	Ülevaatlik kirjeldus	Ainult bussiliiklus, peatus 3 km kaugusel	negatiivne mõju vara väärtusele pole täheldatav	Peatükk 3
8. Seisukord ja juhtimine				
Hoone vastavus nõuetele	Kirjeldada lühidalt puudusi ja vastuolusid lubade, planeeringute jms osas	Ehitisregistris on elamu kohta käivad andmed puudulikud	negatiivne mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3
Hoone vee- ja energiakasutuse monitoorimise võimalused kasutajate kaupa		Olemas elektri kaugloendur	mõju vara väärtusele positiivne	-
Hoone kaasaegsus ning kapitalikulude vajadus		Ei ole kaasaegne, vajab rekonstrueerimist	On negatiivne mõju vara väärtusele	Peatükk 3
Puudujäägid/ hoone tehniliste parameetrite mittevastavus uute/ peatselt jõustuvate miinimumnõuetega nt. energiaklassi mittevastavus alumisele piirmäärale	Kommenteerida kui märgist ei ole või ei vasta piirmääradele	Energiamärgis puudub, kuid ilmselt ei vasta energiatõhususe miinimummääradele	On negatiivne mõju vara väärtusele	Peatükk 3
Hinnang kinnisvara juhtimise kohta (korterelamutes ühistu olemasolu ja selle tõhusus, ettevõtete puhul juhtimisstandardite olemasolu jms)		Omanik ise juhib	-	-
Hinnang omanikult saadud andmete kvaliteedi kohta	Esitada ilmnenud vastuolud nende olemasolul ja anda üldine hinnang andmete kvaliteedile	Omanikult esindajalt saadud andmed on usaldusväärsed, elamu suletud netopind on hinnanguline	-	-
9. Taksonoomia				
Kliimarisikade analüüsi sisaldavate dokumentide olemasolu ja ülevaade kliimarisikade kohanemiseks tehtud tegevustest	Jah/ ei	Andmed puuduvad	-	-

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

- Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindaja <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Läbivaataja <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Marju Lõbus Kutseline hindaja Kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsetunnistus nr 179841 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	Toomas Vaks Kutseline hindaja Kinnisvara hindaja, tase 7 kutsetunnistus nr 189529 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige