

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara:	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 25563950)
Aadress:	Kihelkonna jäätmepunkt, Kihelkonna alevik, Saaremaa vald, Saare maakond
Ekspert hinnang nr:	2504-10413-01/AT
Väärtuse kuupäev:	16.04.2025
Hindamisaruande kuupäev:	12.05.2025
Tellija:	Maa- ja Ruumiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	5
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	9
3. Turuülevaade	11
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	11
3.2. Saaremaa valla hoonestamata elamumaa turg	15
3.3. Turustatavuse analüüs	19
4. Turuväärtuse hindamine	21
4.1. Parim kasutus	21
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	21
4.3. Hindamine võrdlusmeetodil	22
Lisa 1. Fotod	27
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	29
Lisa 3. Kitsenduste kaart	30
Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	32

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 25563950)
Aadress	Kihelkonna jäätmepunkt, Kihelkonna alevik, Saaremaa vald, Saare maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	71401:001:4412
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	3 203 m ²
Sihotstarve	Tootmismaa 100%
Üldplaneering	Kehtiva Kihelkonna valla üldplaneeringu (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 määrusega nr 8) kohaselt jääb kinnisasi elamumaa juhtotstarbega alale. Koostatavas Saaremaa valla üldplaneeringus on kavandatud kinnisasja juhtotstarbeks jäätmekäitluse maa-ala.
Detailplaneering	Kinnisasja osas on Saaremaa Vallavalitsuse 10.09.2024 korraldusega nr 2-3/936 kehtestatud Kihelkonna jäätmepunkti detailplaneering (edaspidi DP). DP-ga määratakse ehitusõigus suletud territooriumiga kõvakattega platsi (nn jäätmepunkt), statsionaarse kerghoone, konteinerite ala ja muu taristu rajamiseks ning liigiti kogutavate jäätmete vastuvõtuks. Krundile on kavandatud üks kuni 5 m kõrgune hoone lubatud suurima ehitisealuse pinnaga kuni 100 m ² . Hoonestusalale on lubatud alla 20 m ² suuruse ehitisealuse pinnaga ning alla 5 meetri kõrgused hooned juhul, kui hoonete alune pind kokku ei ole suurem kui DP-s lubatud. DP-ga on määratud hoonestusala ning hoonete ja piirdeaiale arhitektuursed tingimused.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.
Ülevaatuse kuupäev	16.04.2025
Väärtuse kuupäev	16.04.2025
Hindamisaruande kuupäev	12.05.2025
Tellija	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/24/8, tellimus 03.04.2025, tellimus nr 8
Hindamise eeldused	Hindamisel eeldatakse, et kinnisasja maakasutuse sihtotstarvet on võimalik muuta ja sellest tulenevalt lähtutakse elamumaa kasutusest. Selline eeldus tuleneb hindamise eesmärgist ja seda toetab ka kehtivas Saaremaa valla üldplaneeringus olev elamumaa juhtotstarve.
Hinnang likviidsusele	Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
Maakasutuse sihtotstarve ja kehtestatud DP-s sätestatud kasutus tulenevad KOV-i nägemusest rajada sinna jäätmepunkt, samas turg näeks seal KOV-i nägemust eirates seal muud potentsiaali ehk võimalust muuta sihtotstarvet, mis on väärtuse seisukohast suurema potentsiaaliga. Vaba turu tingimustes on selle maa parimaks kasutuseks elamumaa.	
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	

HINDAMISTULEMUS

Kihelkonna jäätmepunkt, Kihelkonna alevik, Saaremaa vald, Saare maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 25563950) turuväärtus on väärtuse kuupäeval **8 900 (kaheksa tuhat üheksasada) €**.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Kihelkonna jäätmepunkt, Kihelkonna alevik, Saaremaa vald, Saare maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 25563950). Töö eesmärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (asjakohased viited on esitatud lühivalt) 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 soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

1.2. Hindamise eeldused

Hindamisel eeldatakse, et kinnisasja maakasutuse sihtotstarvet on võimalik muuta ja sellest tulenevalt lähtutakse elamumaa kasutusest. Selline eeldus tuleneb hindamise eesmärgist ja seda toetab ka kehtivas Saaremaa valla üldplaneeringus olev elamumaa juhtotstarve.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada kindlat seisukohta, 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 märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4:2024, p. 7.4.10)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 20.04.2025;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist ja tehinguandmete päringukeskkonnast 20.04.2025 ning tehingute andmebaasist 14.04.2025;
- Saaremaa valla kodulehelt 20.04.2025;

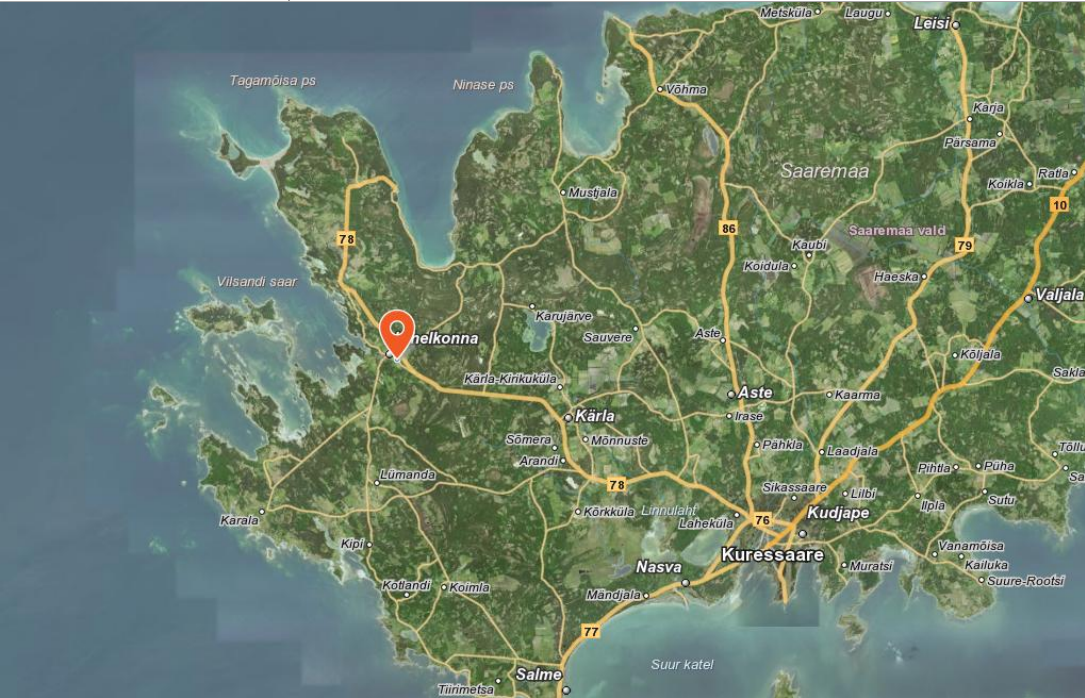
-
- kinnisvaraportaalist kv 08.05.2025.

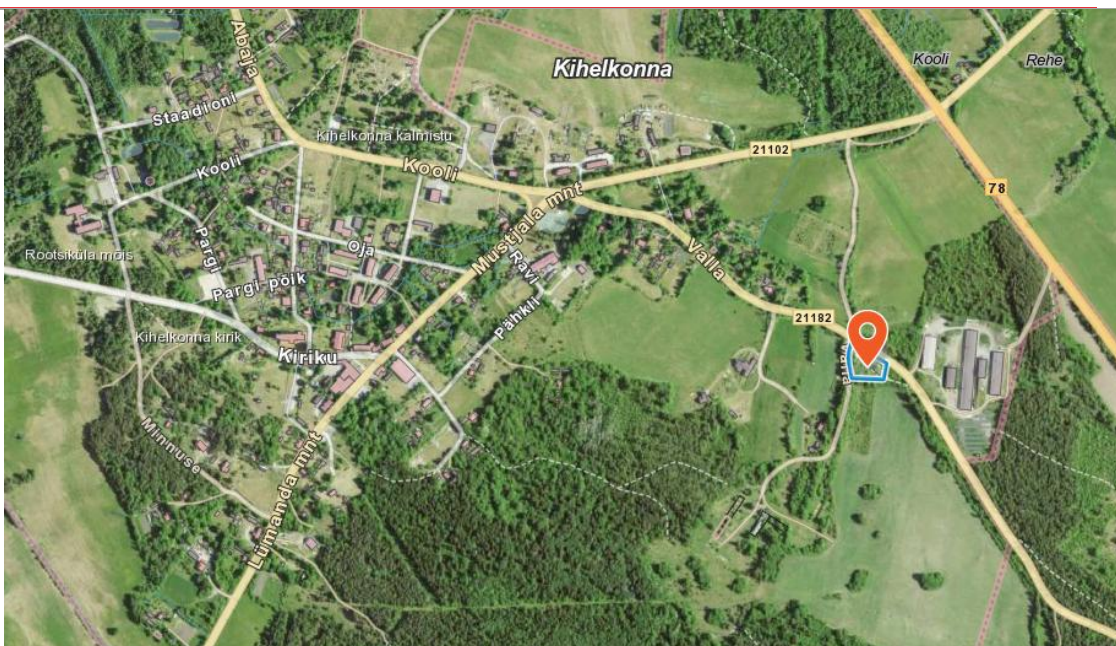
Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 16.04.2025. Ülevaatus hõlmas kinnisasja iseloomulikke osasid ja tehti juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Saare maakond
Omavalitsus	Saaremaa vald
Asustusüksus	Kihelkonna alevik
Lähiaadress	Kihelkonna jäätmepunkt
Makroasukoht	
Kirjeldus	Kihelkonna aleviku idapoolses servas
Kaugus keskusest	Kaugus Kuressaarest ca 33 km
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Aleviku servas, hajali asustus, farmihoonete vahetus läheduses
Juurdepääs	Juurdepääs kõvakattega riigiteelt
Tehnovõrgud	Ampripõhise liitumise võimalus elektrisüsteemiga olemas, liitumise võimalus vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga puuduvad



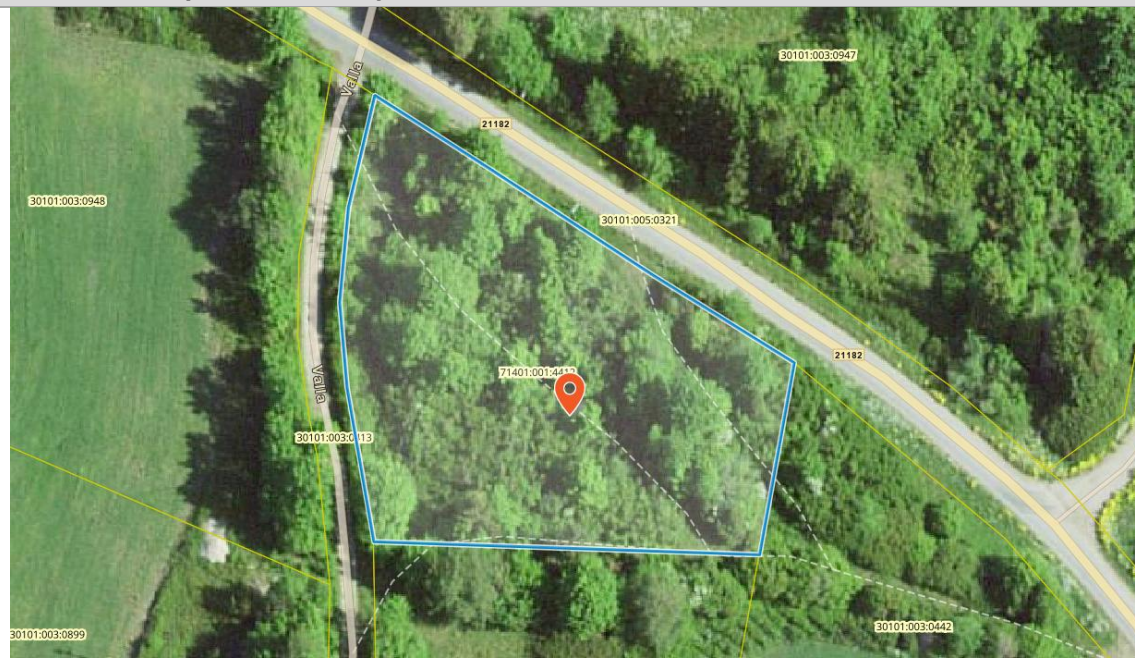
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	25563950
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Puuduvad
Kitsendused	Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil (vt lisa 3) on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud: • sideehitise kaitsevöönd; • tee avalik kasutus; • avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Tegemist on tavapäraste kitsendustega, mille mõjuala on väike ja millel seetõttu otsene mõju väärtusele puudub.
Hüpoteegid	Puuduvad

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad

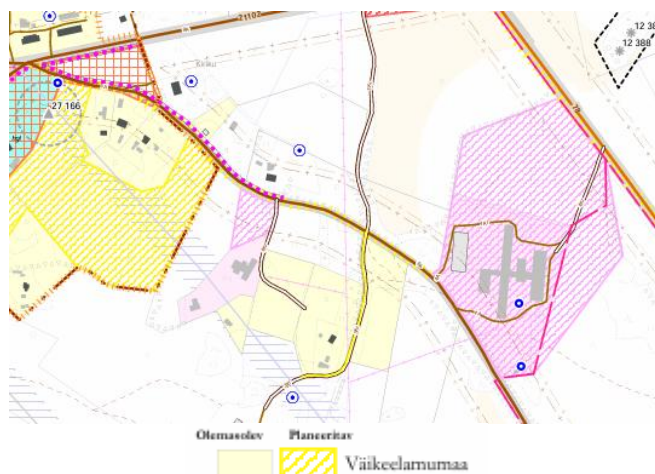


Allikas: Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

Aadress	Kihelkonna jäätmepunkt, Kihelkonna alevik, Saaremaa vald, Saare maakond
Katastritunnus	71401:001:4412
Pindala	3 203 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Kõlvikuline koosseis	Muu maa 100%
Kirjeldus	Hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef
Hoonestus	Puudub

Üldplaneering

Kehtiva Kihelkonna valla üldplaneeringu (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 määrusega nr 8) kohaselt jääb kinnisvasi elamumaa juhtotstarbega alale. Koostatavas Saaremaa valla üldplaneeringus on kavandatud kinnisasja juhtotstarbeks jäätmekäitluse maa-ala.



Allikas: Saaremaa valla kodulehekülg, väljavõtte Kihelkonna valla üldplaneeringu Kihelkonna aleviku maakasutusplaanilt

Detailplaneering

Kinnisasja osas on Saaremaa Vallavalitsuse 10.09.2024 korraldusega nr 2-3/936 kehtestatud Kihelkonna jäätme punkti detailplaneering (edaspidi DP). DP-ga määratakse ehitusõigus suletud territooriumiga kõvakattega platsi (nn jäätme punkt), statsionaarse kerghoone, konteinerite ala ja muu taristu rajamiseks ning liigiti kogutavate jäätmete vastuvõtuks. Krundile on kavandatud üks kuni 5 m kõrgune hoone lubatud suurima ehitisealuse pinnaga kuni 100 m². Hoonestusalale on lubatud alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ning alla 5 meetri kõrgused hooned juhul, kui hoonete alune pind kokku ei ole suurem kui DP-s lubatud. DP-ga on määratud hoonestusala ning hoonete ja piirdeaiale arhitektuursed tingimused.



Allikas: Saaremaa valla kodulehekülg, väljavõtte detailplaneeringu põhijooniselt

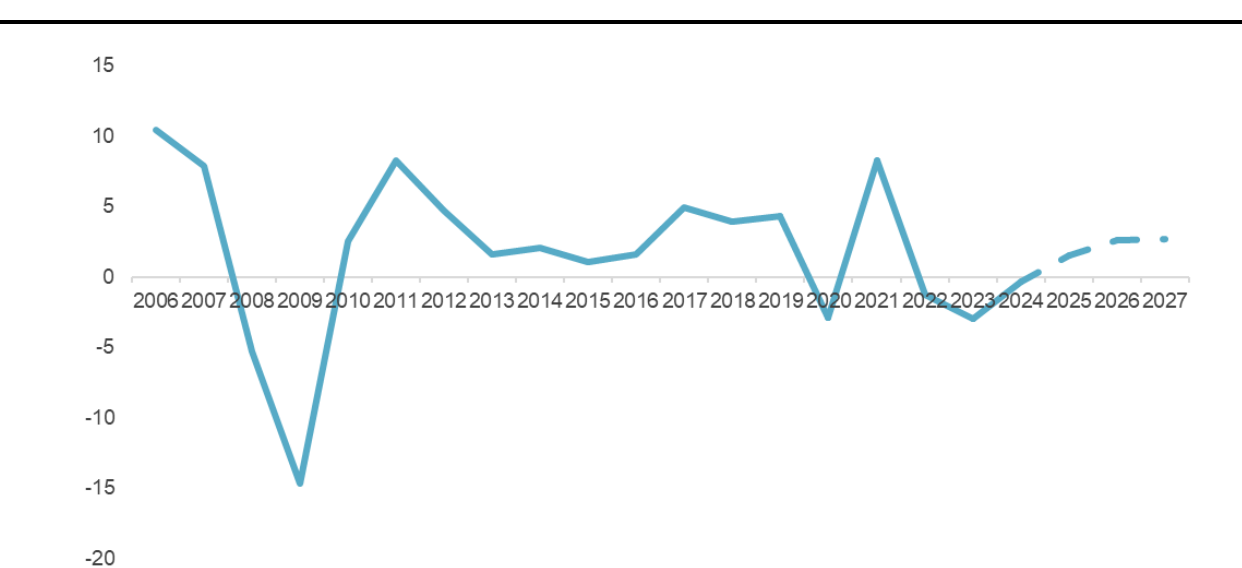
3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP	Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 0,3%. Majandus kasvas 2024. aasta IV kvartalis 1,2% 2023. aasta IV kvartaliga võrreldes, millega seoses lõppes 10 kvartalit kestnud majanduslangus. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 25.03.2025) prognoositakse 2025. aastal majanduskasvuks 1,5%, 2026. aastal 2,6% ja 2027. aastal 2,7%.
-----	--

SKP kasv Eestis

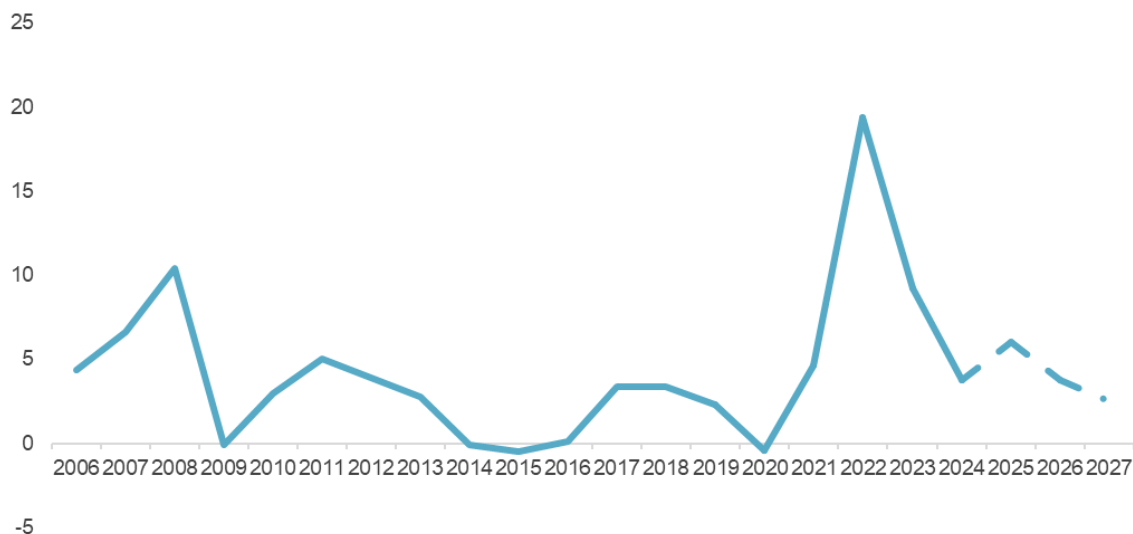


2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 25.03.2025)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2024. aastal 2023. aasta keskmisega võrreldes 3,5%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2024. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis moodustasid kokku kogutõusust 23,7%. Toidukaupadest kallinesid enim oliivõli (44%) ning mahlad ja siirupid (36,7%). Samas odavnesid märgatavalt suhkur (18%) ja värske köögivilja (11,6%). Bensiin oli 2,7% ja diislikütus 4,4% odavam. Tarbijahinnaindeks langes 2025. aasta märtsis võrreldes 2025. aasta veebruariga 0,5% ning tõusis võrreldes eelmise aasta märtsiga 4,4%. Võrreldes 2024. aasta märtsiga olid kaubad 2,1% ja teenused 8,1% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 25.03.2025) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2025. aastal 6,0%, 2026. aastal 3,8% ja 2027. aastal 2,5%.
-----	---

Tarbijahinnaindeks Eestis



2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 25.03.2025)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

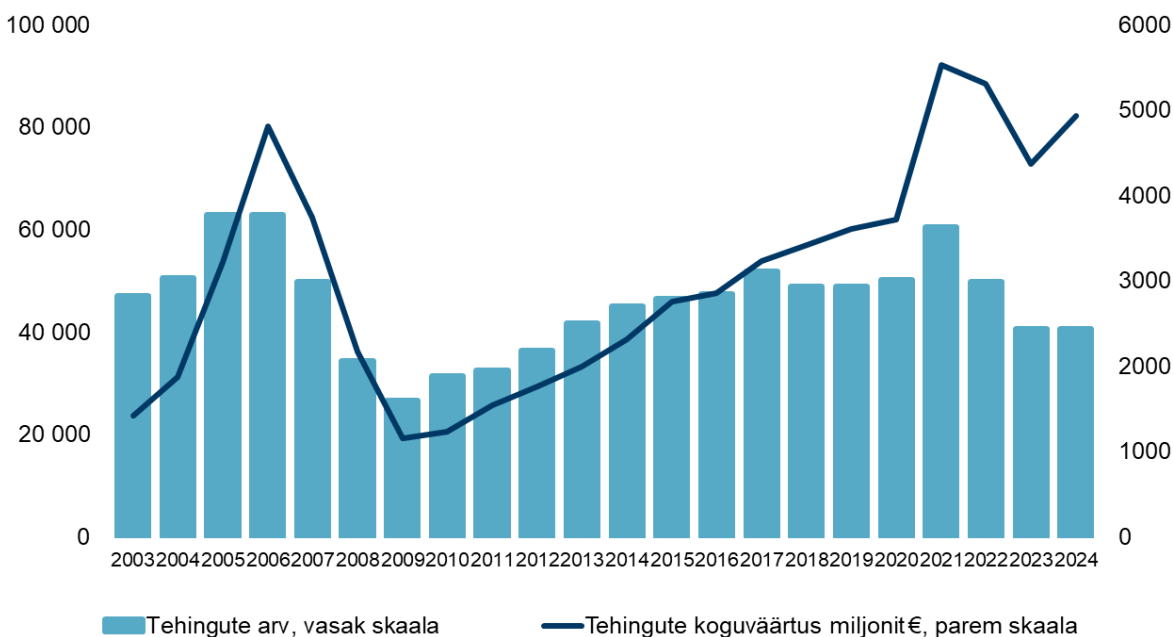
2024. aastal oli töötuse määr 7,6%, tööhõive määr 68,9% ja tööjõus osalemise määr 74,6%. Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2024. aasta IV kvartalis oli töötuse määr 7,4%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,0%. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 25.03.2025) kohaselt on töötuse määr 2025. aastal 7,6%, 2026. aastal 7,2% ning 2027. aastal 6,7%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

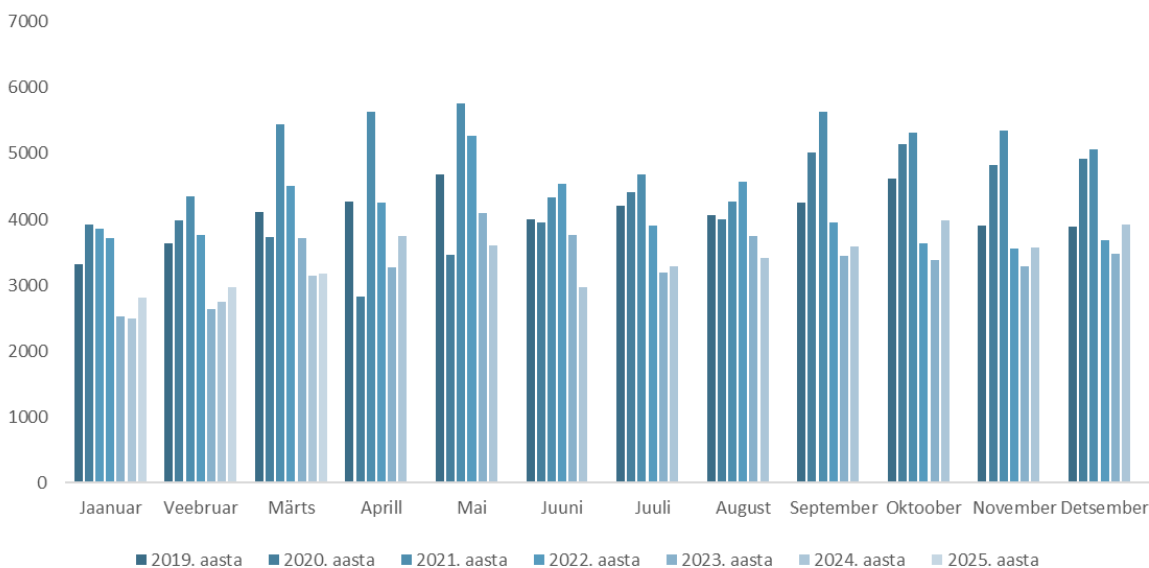


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu
aktiivsus ja
maht

Viimaste kuude euribori langus on mõnevõrra tehinguaktiivsust kasvatanud ning võrreldes aastataguse ajaga on alates 2024. aasta septembrist kinnisvaratehingute arv olnud võrreldes aastataguse ajaga suurem. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. 2023. aastal tehti ca 20% vähem tehinguid kui 2022. aastal (kokku 40 580 tehingut), mille koguväärtus oli ca 17% madalam kui 2022. aastal (4,4 miljardit €). Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal. 2024. aastal toimunud tehingute arv oli samal tasemel, mis 2023. aastal, samas tehingute koguväärtus kasvas 13%. 2025. aasta I kvartalis tõusis tehingute arv mõnevõrra võrreldes 2024. aasta I kvartaliga ning oli sarnasel tasemel võrreldes 2023. aasta I kvartaliga, kuid oli oluliselt madalam võrreldes 2019. – 2022. aastaga.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

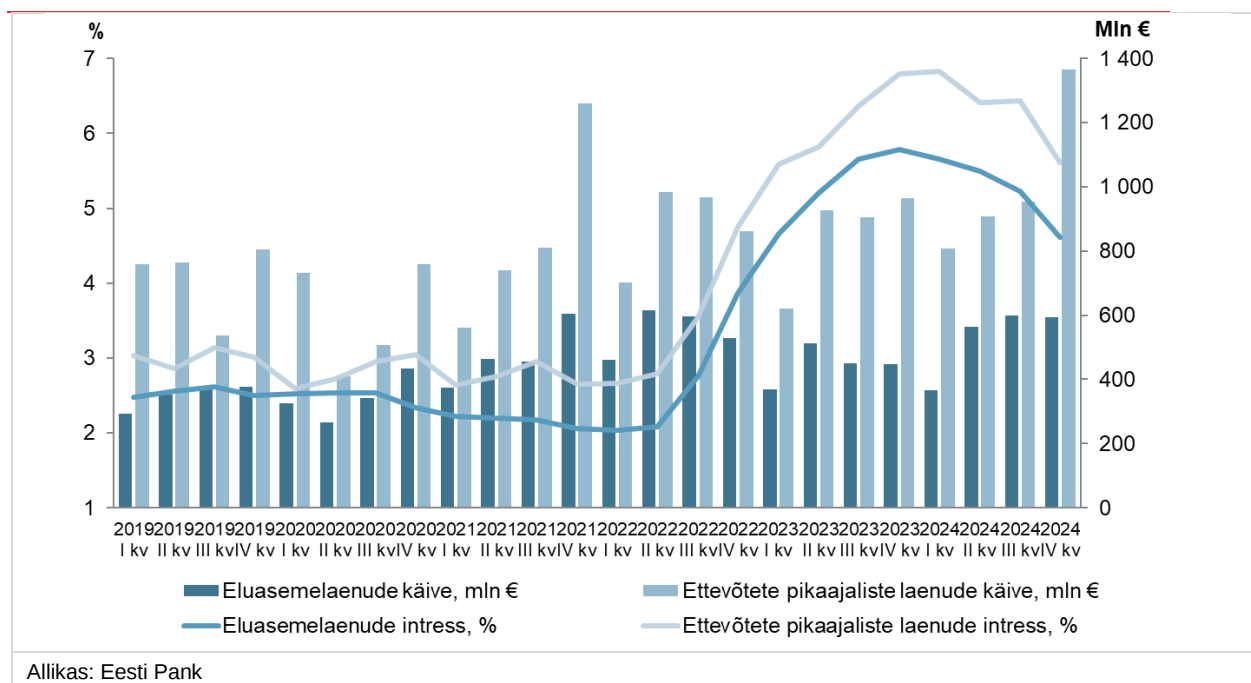
Laenu turg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas tõusnud laenukäive, mis oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive on samuti 2024. a II kvartalist alates tõusma hakanud võrreldes 2024. a I kvartaliga. Kui eluasemelaenude käive on viimastel kvartalitel sarnasel tasemel olnud, siis ettevõtete laenude osas tõusis laenude käive 2024. aasta IV kvartalis viimase viie aasta kõrgeimale tasemele.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas, kuid intressid on jätkuvalt kõrged. Eluaseme laenude intressimäär oli 2024. a IV kvartalis 4,6% ja ettevõtete laenude intressimäär 5,61%.

Laenude käive ja intress



3.2. Saaremaa valla hoonestamata elamumaa turg

Saaremaa valla üldinfo	Saaremaa vald on vald Saare maakonnas. Saaremaa valla elanike arv on 32 076 (seisuga jaanuar 2025). Saaremaa valla pindala on 2 718 km². Valla keskuseks on Kuressaare linn. Allikas: Saaremaa valla kodulehekülg
Elamumaa turg	Eelistatud on mereäärsed piirkonnad, suuremad asulad ja nende läheduses paiknevad alad. Lisaks on oluline tehnovõrkude olemasolu ja nende puudumisel rajamise kulu. Metsaga kaetud krundid on enam hinnatud võrreldes lagedate aladega, kuid samas on oluline ka see, milline näeb välja lähiümbrus. Elamukruntidele on iseloomulik suhteliselt suur pindala, mis väljaspool asulaid on valla keskmisest suuruselt tihtipeale veelgi suurem. Samas ehitusliku potentsiaaliga maatulundusmaa üksused on omakorda enamjaolt veelgi suuremad. Oluline on pigem tervikhind, sest privaatsuse seisukohast vaadatuna on lisaks konkreetse krundi suurusle palju muid tegureid, mis privaatsust mõjutavad. Merega piirnevate kruntide hinnad on tavaliselt 50 000 €- 100 000 €. Samas merest kaugemal paiknevate kruntide hinnad algavad 10 000- 20 000 € ning on oluliselt mõjutatud kõlvikust (metsane või lage ala), tehnovõrkude olemasolust või nende rajamise kulust ning juurdepääsutee olemasolust (avalik tee on eelistatud) või selle rajamise kulust. Kui tegemist ei ole erandlikult suure või mingi muu asjaolu tõttu tavapärasest eristuva krundiga merest suhteliselt kaugemas piirkonnas, jäävad hinnad tavaliselt 25 000 € piiresse.

	Elamumaa tehingute arv näitas 2023.- 2024. aastal oluliselt väiksemat aktiivsust paari varasema aastaga võrreldes. Sarnane suundumus on jätkunud ka 2025. aastal. Kogu vaadeldava perioodi jooksul on mediaanhinnad oluliselt madalamad võrreldes aritmeetiliste keskmiste hindadega. See on tingitud üksikute kõrge ühikuhinnaga tehingutest, arvuliselt suhteliselt suurem osa tehingutest tehakse siiski madalamal hinnatasemel. Seejuures on kõrgete hindadade puhul oluline osa ka erandlikult heal asukohal, mis tähendab, et enamjaolt on tegemist kesisema asukohaga ja sellest tulenevalt ka madalama hinnatasemega. Hinnakujunduses võib tehnovõrkude olemasolul olla erakordselt suur mõju.
--	--

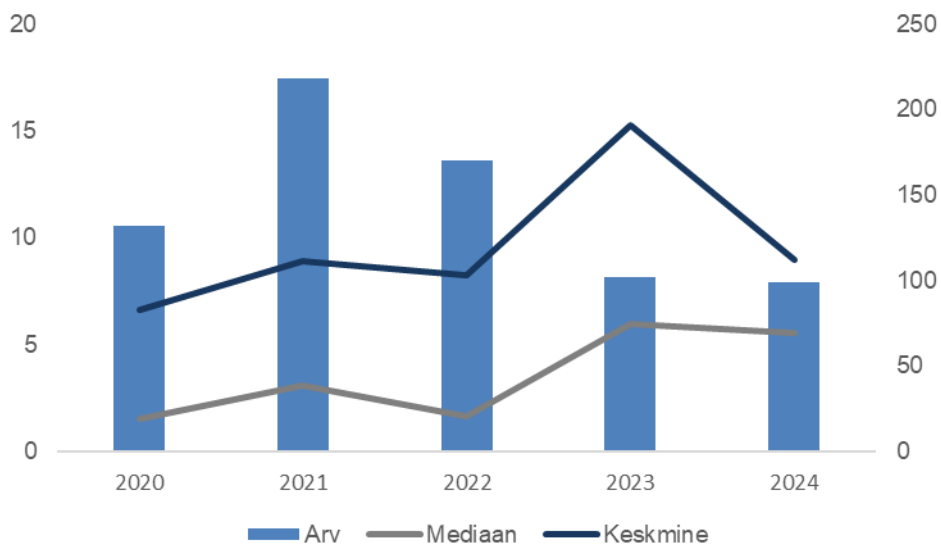
Tehinguinfo

Analüüsitava
piirkond ja
sihtotstarbed

Järgnevas tabelis on esitatud 2019.- 2025. (seisuga 07.05) aasta müügitehingute hinnainfo elamumaa ja maatulundusmaa kohta Saaremaa vallas.

Aasta	Sihtotstarve	Arv	Keskm pindala, m ²	Hind, €			Hind, €/m ²			
				Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Med	Keskm
2019	elamumaa	93	6 580	1 528 699	100	186 000	0,0	64,2	1,6	7,6
	maatulundusmaa	590	68 535	10 418 377	100	219 590	0,0	7,2	0,2	0,4
2020	elamumaa	132	8 647	2 342 163	300	399 368	0,1	67,4	1,5	6,6
	maatulundusmaa	1 262	95 124	35 313 194	1	2 802 020	0,0	44,0	0,3	0,4
2021	elamumaa	218	6 146	4 993 974	400	115 000	0,1	95,1	3,1	8,9
	maatulundusmaa	1 126	68 537	27 195 339	1	390 000	0,0	20,9	0,3	0,5
2022	elamumaa	170	7 724	3 380 165	420	125 000	0,1	117,4	1,7	8,2
	maatulundusmaa	774	57 095	23 065 582	200	290 000	0,0	13,8	0,4	0,6
2023	elamumaa	102	6 759	3 943 221	100	420 000	0,0	120,7	6,0	15,3
	maatulundusmaa	619	71 260	20 187 215	1	1 500 000	0,0	7,3	0,4	0,6
2024	elamumaa	99	5 146	2 062 615	235	86 000	0,0	55,9	5,6	9,0
	maatulundusmaa	580	61 127	20 232 859	270	610 000	0,0	7,8	0,5	0,7
2025	elamumaa	28	8 105	999 552	600	164 700	0,4	65,2	2,7	12,3
	maatulundusmaa	170	56 781	4 609 312	1 000	259 172	0,1	8,8	0,4	0,7

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Hoonestamata elamumaa tehingute arv, mediaan- ja keskmised hinnad (€/m²) Saaremaa vallas

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Saaremaa valla hoonestamata elamumaa ja ehitusliku (elamumaa) potentsiaaliga maa müügitehingud 2024.– 2025. (kuni 14.04) aastal¹

	Küla/ alevik	Kuupäev	Tehingu-hind, €	Käibe-maks	Pind-ala, m ²	Hind, €/m ²	Sihtots-tarve ²	Kommentaar
1	Levala küla	26.04.2024	15 000	Ei	12 309	1,2	MTM100 %	Ümbruses hoonestatud üksikelumukrundid, ÜP-s ei ole kasutust määratletud, DP puudub; hinnatavast oluliselt suurem- ei kasutata kohandamisel
2	Pihtla küla	05.06.2024	25 000	Ei	11 310	2,2	MTM100 %	Ümbruses hoonestatud üksikelumukrundid, ÜP-s ei ole kasutust määratletud, DP puudub, hinnatavast oluliselt suurem, ei kasutata kohandamisel
3	Leisi alevik	08.03.2024	14 900	Ei	6 017	2,5	MTM100 %	Ümbruses hoonestatud üksikelumukrundid, ÜP-s ei ole kasutust määratletud, DP puudub

¹ Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata elamumaa ja ehitusliku potentsiaaliga maatulundusmaa tehingud Saaremaa vallas. Valimist on välja jäetud ka tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas.

² E- elamumaa, MTM- maatulundusmaa

4	Kihelkonna alevik	18.06.2024	9 999	Ei	5 133	1,9	MTM100 %	Ümbruses hoonestatud üksikelamukrundid ja kool, ÜP-s pargi ala, DP puudub; tegemist oli riigi enampakkumisega (alghinnaks oli 4 620 €; pakkujaid 5), võitja pakkumine oli oluliselt kõrgem, kuid võitja loobus- ei kasutata kohandamisel
5	Kihelkonna alevik	16.07.2024	24 900	Ei	5 005	5,0	E100%	Aleviku servas, tiheasustuse läheduses, ümbritsetud suuresti metsaga, elektriliitumine, vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumispunktid kinnistu piiril, DP puudub
6	Upa küla	04.03.2025	20 000	Ei	4 982	4,0	E100%	Arenduspiirkonnas, DP kehtestatud

Saaremaa valla hoonestamata elamumaa ja ehitusliku (elamumaa) potentsiaaliga maa müügitähingud 2024.– 2025. (kuni 14.04) aastal³

	Küla/ alevik	Kuupäev	Hind, €	Käibemaks	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Sihtotstarve ⁴
1	Hindu küla	11.09.2024	15 000	Ei	14 934	1,0	E100%
2	Veeriku küla	24.10.2024	10 500	Ei	10 076	1,0	E100%
3	Raugu küla	17.06.2024	19 900	Ei	13 592	1,5	E100%
4	Mullutu küla	04.09.2024	15 000	Ei	7 857	1,9	E100%
5	Neeme küla	06.02.2024	10 000	Jah	4 972	2,0	E100%
6	Neeme küla	16.09.2024	15 000	Ei	7 338	2,0	E100%
7	Neeme küla	12.07.2024	11 250	Ei	4 693	2,4	E100%
8	Jämaja küla	09.05.2024	24 000	Ei	10 006	2,4	E100%
9	Murika küla	28.06.2024	21 189	Jah	8 685	2,4	E100%
10	Sääre küla	04.03.2024	25 000	Ei	10 031	2,5	E100%
11	Karala küla	31.10.2024	20 000	Ei	7 694	2,6	E100%
12	Haeska küla	06.06.2024	24 900	Ei	8 863	2,8	E100%
13	Neeme küla	10.09.2024	12 000	Jah	3 776	3,2	E100%
14	Mustla küla	09.08.2024	14 000	Ei	3 186	4,4	E100%
15	Levala küla	26.04.2024	15 000	Ei	12 309	1,2	MTM100%
16	Vanamõisa küla	05.07.2024	13 950	Ei	11 061	1,3	MTM100%
17	Veere küla	23.09.2024	12 000	Ei	8 872	1,3	MTM100%
18	Roobaka küla	01.10.2024	10 000	Ei	7 186	1,4	MTM100%
19	Lindmetsa küla	15.05.2024	10 000	Ei	6 909	1,4	MTM100%

³ Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist, kuid nende tehingute kohta ei ole esitatud täpsemaid kommentaare ning on seetõttu käsitletavat üldisema taustainfona.

⁴ E- elamumaa, MTM- maatulundusmaa

20	Vanamõisa küla	20.02.2024	15 500	Ei	10 098	1,5	MTM100%
21	Nõmpa küla	05.11.2024	20 822	Ei	13 429	1,6	MTM100%
22	Vanamõisa küla	16.05.2024	16 000	Ei	10 091	1,6	MTM100%
23	Ohessaare küla	21.08.2024	23 000	Ei	12 756	1,8	MTM100%
24	Ninase küla	10.07.2024	14 000	Ei	6 475	2,2	MTM100%
25	Pihltla küla	05.06.2024	25 000	Ei	11 310	2,2	MTM100%
26	Leisi alevik	11.06.2024	13 000	Ei	3 838	3,4	MTM100%
27	Vaivere küla	28.08.2024	24 000	Ei	4 847	4,9	MTM100%
28	Püha küla	31.01.2025	10 000	Ei	6 537	1,3	MTM100%
29	Austla küla	15.01.2025	13 000	Ei	9 897	4,0	MTM100%

Kihelkonna piirkonna elamuehitusliku potentsiaaliga hoonestamata maa müügipakkumised

Aadress	Sihtotstarve	Pindala, m ²	Hind, €	Hind €/m ²	Kommentaar
Kihelkonna-Liiva, Kasematesa	Maatulundus-maa	13 933	12 325	0,9	Metsatagavara minimaalne, hoonestamise võimalus projekteerimistingimuste abil, amprühise liitumise võimalus, meri 1,8 km
Kõõru, Kõõrunuka	Maatulundus-maa	9 913	15 000	1,5	Põlispuud, võssa kasvanud, amprühise liitumise võimalus, meri 4,0 km
Neeme, Kadaka tee 20	Elamumaa	6 101	19 000	3,3	DP, elektriliitumine olemas, Sarapiku järv 0,4 km, meri 1,9 km
Vedruka, Oru	Elamumaa	17 633	24 000	1,4	Vana talukoht, projekteerimistingimused väljastatud, amprühise liitumise võimalus, meri 3,3 km
Kõõru, Aaviku	Elamumaa	9 962	24 900	2,5	Vana talukoht, amprühise liitumise võimalus, meri 6,0 km

Allikas: kv.ee

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Lähtudes eelduslikust kasutusest elamumaana on lõppkasutajaks eelkõige leibkonnad, kes soovivad ehitada üksikelamut
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Lõppkasutajaks on eelkõige aastaringset kasutust planeerivad leibkonnad, kelle jaoks ei ole niivõrd oluline paiknemine mere suhtes, kuid kelle jaoks on oluline pigem taristu lähedus. Sobilik lastega peredele, sest Kihelkonna alevikus on esmavajalik taristu olemas
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara asukohast, milleks on asukoht Kihelkonna alevikus, on tegemist perspektiivika asukohaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Piiratud, on atraktiivne eelkõige kohalikele elanikele

Konkureeriv pakkumine	Konkureeriv avalik pakkumine on piiratud, kinnisvaraportaalis kv.ee on 5 mõnevõrra sarnase maaüksuse pakkumist hinnavaheemikus 12 325- 24 900 €
Müügiperiood (likviidsus)	Likviidsus on keskmine, võimalike huviliste hulk on piiratud. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus on eelkõige maatulunduslik (metsamaa), kuid samas võib alternatiivse kasutusena käsitleda ka DP ja menetluses oleva ÜP kohast kasutust jäätme punkti maana

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2)

Kihelkonna jäätmepunkt kinnisasja puhul on tegemist võsastunud muu maa kõlvikuga ning juurdepääs kinnisasjale on avalikult kasutatavalt teelt.

Katastriandmete kohaselt on tegemist 100% tootmismaaga. Maaüksuse suurus on 3 203 m².

Kehtiva Kihelkonna valla üldplaneeringu (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 määrusega nr 8) kohaselt jääb kinnisasi elamumaa juhtotstarbega alale. Koostatavas Saaremaa valla üldplaneeringus on kavandatud kinnisasja juhtotstarbeks jäätmekäitluse maa-ala.

Kinnisasja osas on Saaremaa Vallavalitsuse 10.09.2024 korraldusega nr 2-3/936 kehtestatud Kihelkonna jäätmepunkti detailplaneering. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus suletud territooriumiga kõvakattega platsi (nn jäätmepunkt), statsionaarse kerghoone, konteinerite ala ja muu taristu rajamiseks ning liigiti kogutavate jäätmete vastuvõtuks. Krundile on kavandatud üks kuni 5 m kõrgune hoone lubatud suurima ehitisealuse pinnaga kuni 100 m². Hoonestusalale on lubatud alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ning alla 5 meetri kõrgused hooned juhul, kui hoonete alune pind kokku ei ole suurem kui samas detailplaneeringus on lubatud. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala ning hoonetele ja piirdeaiale arhitektuursed tingimused.

Vastavalt maakatastriseaduse § 18¹ lõike 3 punktile 5 kuulub jäätmekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmeheidla maa, tootmismaa hulka. Seega silmas pidades nii olemasolevat sihtotstarvet katastris kui ka kehtiva detailplaneeringu järgset kasutust, on tegemist tootmismaaga. Kõrvale jättes spetsiifilise kasutuse jäätmekäitluse eesmärgil, on tegemist tootmismaaga.

Praegune maakasutuse sihtotstarve ja kehtestatud DP-s sätestatud kasutus tulenevad KOV-i nägemusest rajada sinna jäätmepunkt, samas turg näeks seal KOV-i nägemust eirates seal muud potentsiaali ehk võimalust muuta sihtotstarvet, mis on väärtuse seisukohast suurema potentsiaaliga. Vaba turu tingimustes on selle maa parimaks kasutuseks elamumaa. Seda toetab ka kehtivas Saaremaa valla üldplaneeringu kohane elamumaa juhtotstarve. Kuna hindamise eesmärgiks on leida väärtus juhuks, kui KOV võõrandab või koormab maa hoonestusõigusega, võib väita, et seda tehtaks turu potentsiaali arvestades. Seega lähtuvalt hindamise eesmärgist on parimaks kasutuseks elamumaa. Seesugune kasutus on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad võõrandamistingimused.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdnud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

Kui välistada elamuehituslik potentsiaal ehk siis sisuliselt loobuda hinnangus püstitatud eeldusest, on tegemist tootmismaa spetsiifilise kasutuse jäätmekäitlusehitiste aluse maaga. Seesuguse kasutusega maa ei ole turul vabalt kaubeldav ja turuväärtuse hindamine ei ole võimalik. Ainsaks väärtuse leidmise viisiks võib sellisel juhul pidada maa maksustamishinna rakendamist. See on hinnangus ka esitatud, kuid silmas tuleb pidada, et eksperthinnangu eesmärgiks on turuväärtuse leidmine eeldusel, et maad on võimalik kasutada elamumaana.

4.3. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Analüüsitud on 2024.- 2025. aastal toimunud elamumaa ja elamuehitusliku potentsiaaliga maa tehinguid Saaremaa vallas. Võrdlustehinguteks on valitud punktis 3.2. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud. Tehingud 1 ja 2 on kõrvale jäetud eelkõige suure pindala tõttu, tehing 4 aga seetõttu, et tegemist oli enampakkumisega, mille puhul kõrgeima hinna pakkuja loobus ostust.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Hind, €/m ²	Pindala, m ²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Saaremaa vald, Leisi alevik	08.03.2024	14 900	2,48	6 017	Ei
	Saaremaa vald, Kihelkonna alevik	16.07.2024	24 900	4,98	5 005	Ei
Võrdlusühiku valik	Saaremaa vald, Upa küla	04.03.2025	20 000	4,01	4 982	Ei
	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m ²). Seda on tehtud vaatamata sellele, et enamjaolt on selles turusegmendis oluline tervikväärtus. Ühikuhinnast on lähtutud, kuna kõigi võrreldavate varade pindala on oluliselt suurem suurem.					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus märts 2024 – märts 2025. Tegemist on väärtuse kuupäevaga võrreldes pisut üle üheaastase perioodiga. Silmas pidades, et maaturul olulist hinnamuutust ei ole toimunud, ei ole tehinguhindu ajaldatud.					

Võrdluselementide valik	Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: • Makroasukoht ○ Parema makroasukoha eest ollakse nõus enam maksma. Oluline on eelkõige kaugus suurematest linnadest ja linna (või muu asula) enda suurus. Suuremateks kohandusteks on siiski põhjust harva, sest tavaliselt on võimalik kohandamisel kasutada samas või vähemalt sarnases makroasukohas paiknevaid varasid. • Mikroasukoht ja juurdepääs ○ Parema asukoha ja juurdepääsutee eest ollakse nõus enam maksma. Enamjaolt eelistatakse väljakujunenud asustusega piirkondi, mis tavaliselt annavad eelise olemasoleva taristu näol. Samas loodusliku või poollooduslike ala läheduses on eeliseks võrreldes olukorraga, kui see puudub. Metsasemad piirkonnad on eelistatud lagedatele aladele. Oluline on juurdepääs avalikult teelt või selle puudumisel vajalike asjaõiguslike lepingute olemasolu. • Maatüki suurus, m² ○ Suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on üldjuhul madalam kui väiksematel. Mastaabiefekti ulatus võib olla suur, kuid nn toormaad silmas pidades on selle tähtsus pigem piiratud, sest DP-ga enamjaolt maaüksus jagatakse väiksemateks osadeks ning omad eelised on nii suurematel kui väiksematel projektidel. • Kõlvikuline koosseis ja seisukord ○ Metsamaa on eelistatud lagedatele aladele. Tihtipeale on oluline ka see, kas arendus eeldab lammutamist, koristamist, pinnasetoid jms. • Sihtotstarve ja planeering ○ Ehitusliku potentsiaali kontekstis on olemasolev sihtotstarve vähem oluline võrreldes ÜP-s ja eriti DP-s ette nähtud sihtotstarbega. DP puudumine võib mõjutada tavapäraselt kinnistu väärtust kuni 30%. Samas tuleb arvestada, et DP olemasolu ei ole kõikjal arendustegevuseks vajalik ja seeläbi või esineda olukordi, mil arendustegevus on ka ilma detailplaneeringu olemasoluta suhteliselt lihtne. • Tehnovõrgud ○ Tehnovõrkude puudumine võib langetada hinnatava vara väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Samas mõju ei pruugi olla üheselt kulupõhine. Nn toormaa puhul on oluline eelkõige see, kui kaugel olemasolevad ja liitumist võimaldavad tehnovõrgud paiknevad. Suhteliselt madala toormaa väärtuse puhul võib aga tehnovõrkude rajamine olla isegi kordades kulukam võrreldes toormaa hinnaga.
-------------------------	--

	- Kuju ja reljeef - Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist avaldab kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Tavaliselt on eelistatud tasane reljeef, kuid enamjaolt on reljeefil negatiivne mõju siiski suurte kõrguste vahe korral, mida Eesti oludes esineb väga harva. - Kitsendused - Kitsenduste puhul mõjutavad väärtust tavaliselt need, mis otseselt piiravad ehitamise võimalust. Suurel osal kitsendustel otsene mõju väärtusele puudub.
--	---

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Saaremaa vald	Saaremaa vald	Saaremaa vald	Saaremaa vald
	Kihelkonna alevik	Leisi alevik	Kihelkonna alevik	Upa küla
	Kihelkonna jäätmepunkt			
Tehinguhind, €		14 900	24 900	20 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		14 900	24 900	20 000
Tehinguhind, €/m ²		2,48	4,98	4,01
Tehingu aeg		08.03.2024	16.07.2024	04.03.2025
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		14 900	24 900	20 000
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		2,48	4,98	4,01
Makroasukoht	Kihelkonna alevikus, Kuressaarest ca 33 km, mereäärses piirkonnas	Leisi alevikus, Kuressaarest ca 43 km, mereäärses piirkonnas	Kihelkonna alevikus, Kuressaarest ca 33 km, mereäärses piirkonnas	Upa külas, Kuressaarest ca 5 km, meri jääb kaugemale- ca 5 km
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane, merest kaugemal, aga Kuressaare läheduses
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Aleviku servas, hajali asustus, farmihoonete vahetus läheduses, juurdepääs kõvakattega riigiteelt	Ümbruses hoonestatud üksikelumukrundid, väljakujunenud asustus, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt	Aleviku servas, tiheasustuse läheduses, ümbritsetud suuresti metsaga, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt	Arenduspiirkonnas, juurdepääs kruuskattega munitsipaalteelt
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-20%	-20%	-10%
Maatüki suurus, m²	3 203	6 017	5 005	4 982
Kommentaar		Suurem	Suurem	Suurem

Kohandus		15%	10%	10%
Kõlvikuline koosseis ja seisukord	Katastriandmete alusel muu maa, tegelikkuses metsamaa	Katastriandmete alusel domineerivad haritav maa ja metsamaa, tegelikkuses poollooduslik rohumaa ja metsamaa	Katastriandmete alusel domineerivad haritav maa ja metsamaa, tegelikkuses poollooduslik rohumaa ja metsamaa	Katastriandmete alusel ja ka tegelikkuses valdavalt metsamaa
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Sihtotstarve ja planeering	Eelduslikult elamumaa, hoonestamine DP või projekteerimistingimuste alusel	Ehitusliku perspektiiviga maatulundusmaa, ÜP-s juhtotstarvet määratud ei ole, DP puudub, hoonestamine projekteerimistingimuste või DP alusel	E100%, DP puudub, hoonestamine projekteerimistingimuste või DP alusel	E100%, kehtiv DP
Kommentaar		Halvem	Sarnane	Parem
Kohandus		10%	0%	-20%
Tehnovõrgud	Ampripõhise liitumise võimalus elektrisüsteemiga olemas, liitumise võimalus vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga puuduvad	Ampripõhise liitumise võimalus elektrisüsteemiga ja liitumise võimalus vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga puuduvad	Olemas elektriliitumine, vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumispunktid kinnistu piiril	Olemas elektriliitumine, vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga liitumispunktid kinnistu piiril
Kommentaar		Halvem	Parem	Parem
Kohandus		30%	-30%	-30%
Kuju ja reljeef	Hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, kompaktne, tasane reljeef	Hulknurkne, pisut välja venitatud, kuid kompaktne, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, kompaktne, tasane reljeef
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kitsendused	Olulised kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Olulised kitsendused puuduvad	Olulised kitsendused puuduvad
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		35%	-40%	-50%
Summaarne kohandus, €/m ²		0,87	-1,99	-2,01
Kohandatud tehinguhind, €/m²		3,34	2,99	2,01

Kohanduste absoluutväärtuste summa		75%	60%	70%
Kaalud		0,25	0,45	0,30
Turuväärtus, €/m²	2,7812	0,84	1,34	0,60
Turuväärtus, €	8 908			
Ümardatud turuväärtus, €	8 900			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal.

Kihelkonna jäätme punkti turuväärtus on:

$$2,7812 \text{ €/m}^2 \times 3\,203 \text{ m}^2 = 8\,908 \text{ € ehk ümardatult } 8\,900 \text{ €}$$

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta.

Kui hinnangus püstitatud eeldust ignoreerida, on tegemist tootmismaa spetsiifilise kasutuse jäätme käitlusehitiste aluse maaga. Seesuguse kasutusega maa ei ole turul vabalt kaubeldav ja turuväärtuse hindamine ei ole võimalik. Sellisel juhul on kinnisasja hariliku väärtusena käsitletav selle maksustamishind 4 548 €.

Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja põhjaosast



Vaade kinnisasja loodeosast



Vaade kinnisasja edelaosast



Vaade kinnisasja keskosast



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number 25563950
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	71401:001:4412	Tootmismaa 100%, Saare maakond, Saaremaa vald, Kihelkonna alevik, Kihelkonna jäätmepunkt.	3203 m2	19.02.2025 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 3546534 osa eraldamisel 20.02.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	19.02.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.02.2025.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 20.04.2025 16:33:11
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Kitsenduste kaart



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Sideehitise kaitsevöönd	121855139 /4968421	121855139	13.43	Sideehitis maismaal	121855139
	Tee avalik kasutus	7314875/7314875	7314875	3.58	Tänav	21182tn
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	21182tn/7314874	21182tn	522.35	Tänav	21182tn

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaali kitsenduste rakendus

Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

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

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

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk 12
Pärnu, 80013
+372 442 0700