

Ekspert hinnang nr. 121-24P



Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Saarnaki välibaas.
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, reg. osa nr. 1253133 (külalistemaja, saun, pukktuulik)
Väärtuse kuupäev	01.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	25.07.2024
Turuväärtus	31 000 (kolmkümmend üks tuhat) €

Hindaja: /allkirjastatud digitaalselt/
Karl Kodu
Kutseline hindaja
Kinnisvara nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 202936
Tel: +372 5625 7956

Läbivaataja: /allkirjastatud digitaalselt/
Virgo Laansoo
Kutseline hindaja 151728
Vara hindaja, tase 7
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Registreeritud eraekspert
Tel: +372 56677210

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1 Hindamise alused	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	4
1.2 Hindamise algandmed	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2 Hinnatava vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	6
2.3 Maakasutus	8
2.4 Elamu kirjeldus	9
2.5 Elamu konstruktsioonid	10
2.6 Elamu siseviimistluse seisukord	10
2.7 Elamu tehnosüsteemid	10
2.8 Abihooned	11
2.9 Vara kestlikkus	11
3 Turuülevaade	11
3.1 Majandusülevaade	11
3.2 Hiiu- ja hoonestatud elamumaade turuülevaade	12
3.3 Turustatavuse analüüs	15
3.4 Pakkumisinfo	15
3.5 Müügitehingud	16
4 Hindamine	17
4.1 Vara parim kasutus	17
4.2 Hindamismeetodi valik	17
4.3 Turuväärtuse hindamine	17
Lisa 1 Fotod	20
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	25
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte	27
Lisa 4 Kitsenduste kaardi väljavõte	30
Lisa 5 Rendilepingu väljavõte	33
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	38

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, reg. osa nr. 1253133 (külalistemaja, saun, pukktuulik)
Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Saarnaki välibaas.
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	63902:001:0666
Kinnisasja registriosa nr	1253133
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnisasja pindala	6229 m ²
Kinnisasja hoonestus	Külalistemaja, saun, pukktuulik
Hoonete ehitisregistri kood	115011218, 115011213, 120248100
Hoonete suletud netopindalad	46,4 m ² , 25,4 m ² , 8,6 m ²
Hoonete üldine seisukord	Hooned on visuaalsel vaatlusel on heas seisukorras/rahuldavas seisukorras
Hindamistulemust nõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Eesmärk	Tehingu nõustamine
Ülevaatuse kuupäev	01.07.2024
Väärtuse kuupäev	01.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	25.07.2024
Tellija	Riigimetsa Majandamise Keskus
Tellimusleping	Tellimus kirjalikult e-posti teel 25.06.2024, tellija esindaja Kinnisvaraosakonna kinnisvaralepingute spetsialist Ere Kaaristu
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks või keskmisest madalamaks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemus on tavapärasest madalama täpsusklassiga (+/- 20%)
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.
KOMMENTAARID	
-	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus: 31 000 (kolmkümmend üks tuhat) €	

Hindaja: /allkirjastatud digitaalselt/
 Karl Kodu
 Kutseline hindaja
 Kinnisvara nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 202936
 Tel: +372 5625 7956

Läbivaataja: /allkirjastatud digitaalselt/
 Virgo Laansoo
 Kutseline hindaja 151728
 Vara hindaja, tase 7
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
 Registreeritud eraekspert
 Tel: +372 56677210

1 HINDAMISE ALUSED

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

Turuväärtus 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)

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatuse kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

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

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatuse kuupäev	01.07.2024
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline nooremhindaja Karl Kodu
Ülevaatuse juures viibinud isik	Aavo Urbel
Ülevaatuse ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud
Hindamise eesmärk	Tehingu nõustamine

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	05.07.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	22.07.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja erinevad kaardirakendused	22.07.2024
Ehitisregistri väljavõte	05.07.2024
AS Regio Eesti kaart www.kaart.delfi.ee	22.07.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	22.07.2024
Kohapealne ülevaatus	01.07.2024
-	-
Allhanked	-
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu on hindaja lähtunud eeldusest, et saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse ja saastuse ohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnatavat vara või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruanandes esitatud väärtust. (EVS 875-4)

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)

Piiravad tingimused

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

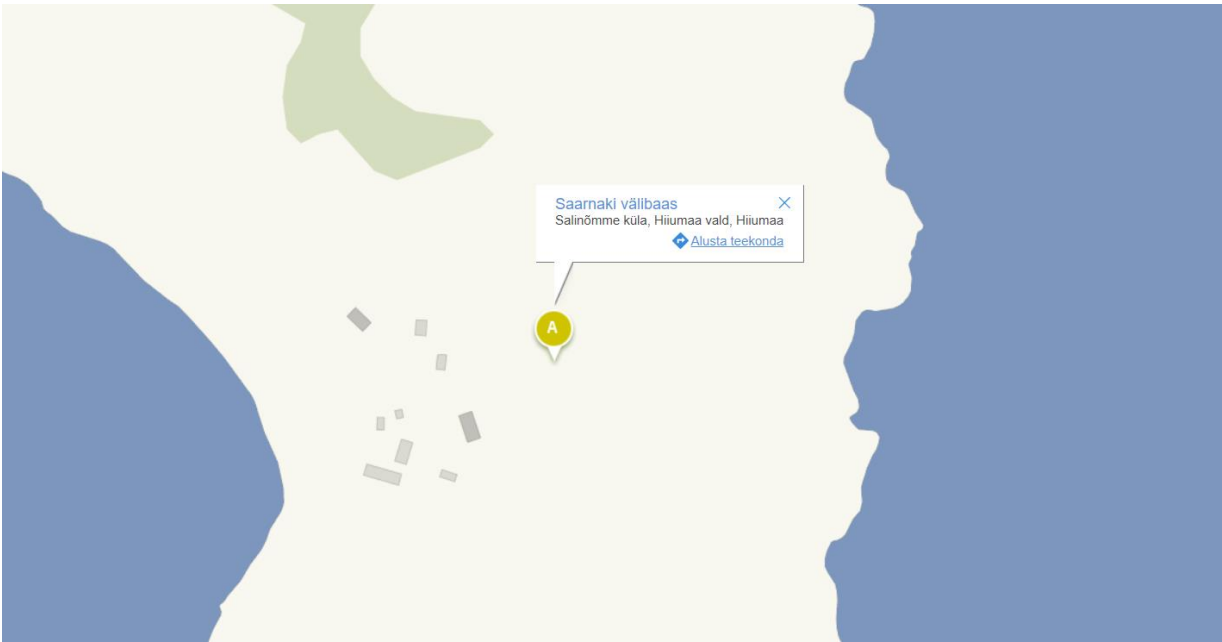
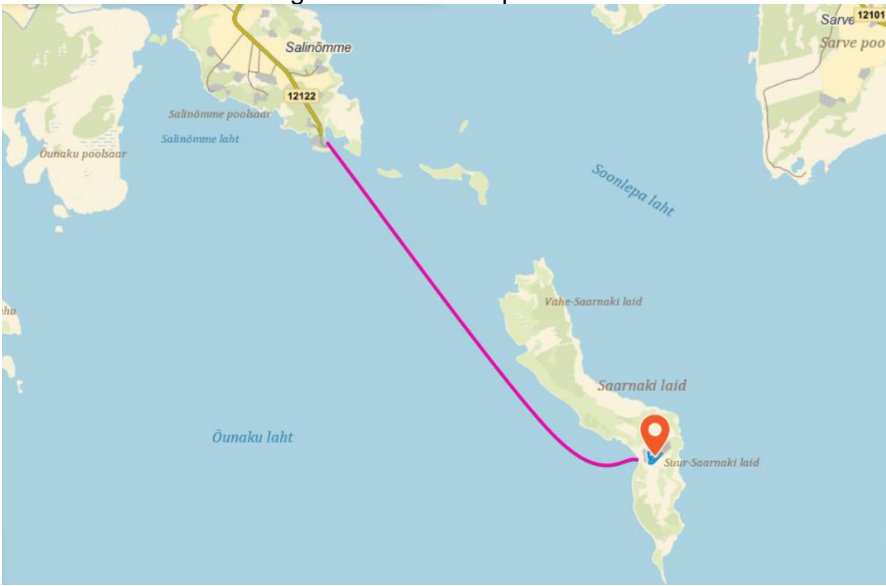
Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

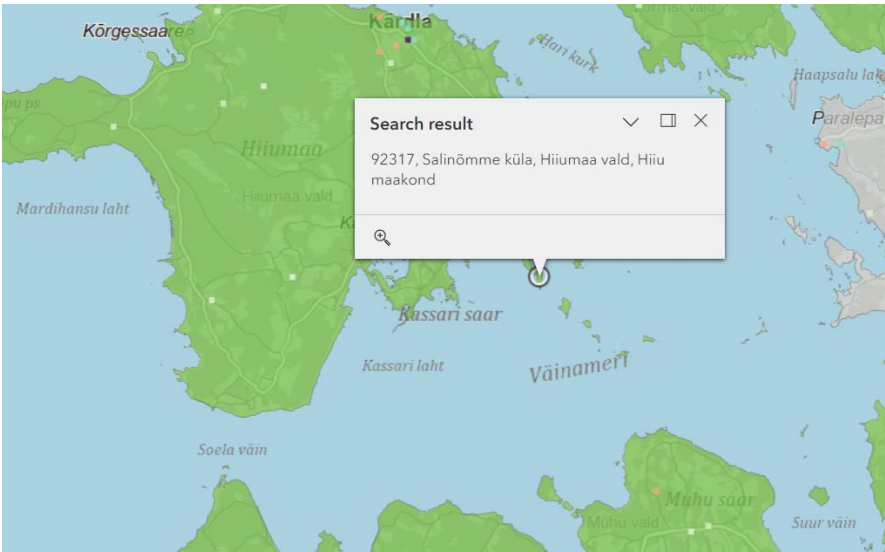
Hindamisaruanne on hindamise eesmärgi huvides avalik. Juhul, kui seda hindamisaruanne soovitakse avaldada muul eesmärgil, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida.

2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

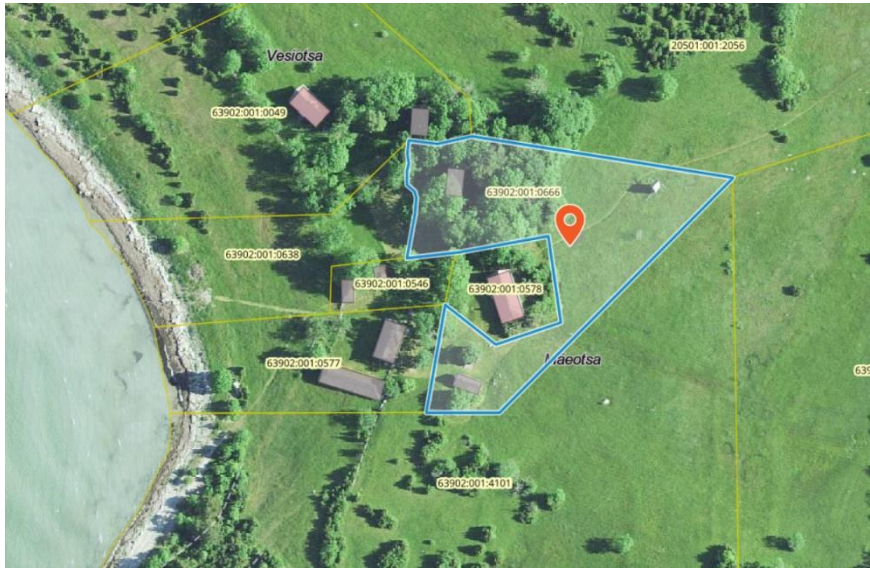
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

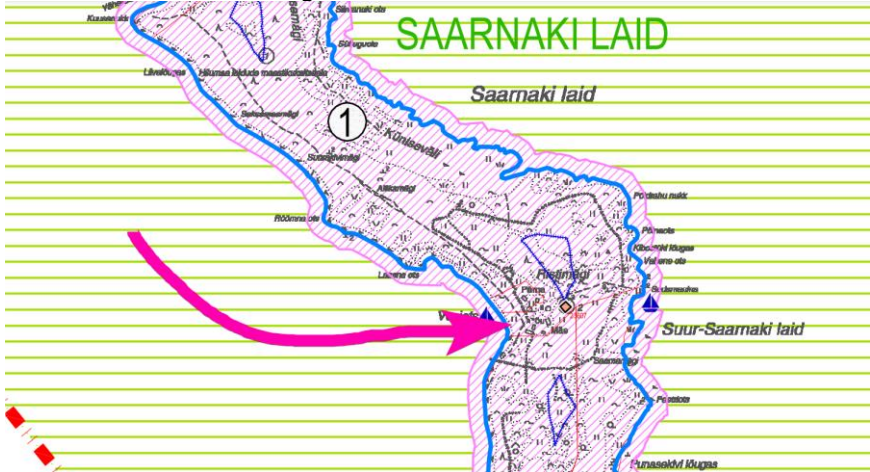
Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Saarnaki välibaas.
Registriora nr	1253133
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti vabariik
Katastritunnus	63902:001:0666
Kinnistu pindala	6229 m ²
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Kanded registriora I jaos	Puuduvad
Kanded registriora III jaos	1) Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. - kanne ei avalda mõju vara turuväärtusele. väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2
Kanded registriora IV jaos	Puuduvad Kinnistusregistriora väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2

Mikroasukoht  <p>Allikas: kaart.delfi.ee</p>	
Iseloomustus	Hinnatav vara asub Hiiu maakonnas, Hiiumaa vallas, Salinõmme külas, Muhu saare ja Hiiumaa vahelisel alal, naabruses on metsamaad, haritavad maad, üksikelamud.
Haljastus	Madalhaljastus ja kõrghaljastus
Juurdepääs Paadi sõidutee näidatud roosa joonega.	Rahuldav/halb, juurdepääs avalikult kasutatavalt Suuremõisa-Salinõmme teelt Salinõmme sadamasse, kust saab tellitud/isikliku paadiga Saarnaki laiule sõita. Laiul sõidukiga liiklemise teed puuduvad.  <p>Allikas: Maa-ameti teerakenduse kaart</p>
Müratase/liikluskoormus	Hinnatava maa-ala või ka selle lähiümbruse osas pole täpne müratase teada. Piirkonnas on olematu liikluskoormus/väike veesõidukite liiklus ja hindajale teadaolevalt puuduvad suured müraallikad.
Ohtlikud käitised	Maa-ameti ohtlike käitiste kaardirakenduse andmetel hinnatav vara ei ole ohtlike käitiste alal.
Radoonirisk	Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel paikneb vara madala radooniriski alal.

<div><div>Rn-riski ruutkaart (500x500 m)</div><div>Rn-riski väärtus (kBq/m³)</div><div><div>< 10</div><div>10 - 30</div><div>30 - 50</div><div>50 - 100</div><div>100 - 150</div><div>150 - 250</div><div>250 - 500</div><div>> 500</div></div></div>	<div></div>
Üleujutusrisk	Hinnatav ala ei jää üleujutusriskiga alasse
Soojussaared	Soojussaared puuduvad
Parkimisvõimalus piirkonnas	Laiu kaldas paadi parkimise võimalused olemas. Autosõidukite parkimine puudub.
Kaugused (paadisõit on raadiuse sisse arvestatud)	Olulised teeninduspunktid laiul puuduvad. Lähimad olulised teeninduspunktid (kauplus, kool, lasteaed, tanklad jms) asuvad Hiiumaal.
	<div><div>Kauplus, kool, lasteaed</div><div>Ühistransport</div></div>
	<div><div>Kool ~ 12,5 km raadiuses. Lasteaed ~ 12,5 km raadiuses. Kauplus ~ 12,5 km raadiuses.</div><div>Ühistransport ~ 5,1 km raadiuses.</div></div>

2.3 Maakasutus

<p>Kaardirakenduse plaan</p> <p><i>Hinnatav kinnistu on piiritletud sinise joonega</i></p>	 <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (22.07.2024)</p>
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase hulknurga kujuline kinnistu (ebakompaktne). Suhteliselt tasase reljeefiga.
Parkimine	Paadi parkimine on ranna kaldal võimalik. Sõiduki parkimine laiul puudub.
Hooned ja rajatised	Külalistemaja, saun, pukktuulik

Haljastus	Madalhaljastus, kõrghaljastus.
Piirded	Olemas. Puidust ja maakivisrt piirded osaliselt piiravad kinnistut.
Üldplaneering	<p>Hinnatav vara paikneb kehtiva Pühalepa osavalla üldplaneeringu (Pühalepa Vallavolikogu 29.12.2008 otsusega nr 334 kehtestatud Sarve-Heltermaa-Salinõmme piirkonna osa üldplaneering) kohaselt laidude sihtkaitsevööndis.</p> <p>Üldplaneeringuga vastuolud puuduvad. Hindamisel arvestatakse olemasoleva hoonestusega.</p>  <p>PIIRID</p> <ul style="list-style-type: none"> PLANEERINGUALA PIIR DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA PIIR KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGU ALA PIIR <p>SEADUSLIKUD PIIRANGUD</p> <ul style="list-style-type: none"> RANNA JA KALDA PIIRANGUVÖÖNDI LAIUS 200 m EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR <p>KAITSEALUNE MAA</p> <ul style="list-style-type: none"> SIHTKAITSEVÖÖND LAIUDE SIHTKAITSEVÖÖND, ulatus 50 m ranna joonest VÄINAMERE HOIUALA <p>ELAMUMAA</p> <ul style="list-style-type: none"> PERE- JA RIDAELAMU MAA <p>HIIMUMAA LAIUDE MKA</p> <ol style="list-style-type: none"> HIIMUMAA LAIUDE MKA LAIUDE SKV HIIMUMAA LAIUDE MKA HANIKATSI SALUMETSA SKV HIIMUMAA LAIUDE MKA AGARIKU SKV HIIMUMAA LAIUDE MKA LAIDELAHE SKV HIIMUMAA LAIUDE MKA LANGEKARE SKV <p>TINGMÄRGID</p> <ul style="list-style-type: none"> ARHITEKTUURIMÄLESTIS REGISTRINUMBRIGA LAUTRI KOHT
Detailplaneering	Detailplaneering puudub.

2.4 Külalistemaja kirjeldus¹

Ehitusaasta	1920 (ümberehitatud laudast aastal 2012)
Ehitisregistri kood	115011218

¹ Andmed ehitisregistrist, esitatud projektist ja visuaalsel ülevaatusel

Energiamärgis	Määramata
Peamine kasutamise otstarve	Külastemaja
Ehitus- ja kasutusload ²	Elektroonilises registris kasutusel. Ehitus- ja kasutuslubade kohta andmed puuduvad
Korruselisus	1
Ehitisealune pindala	52,0 m ²
Suletud netopind	46,4 m ²
Pinnaandmete vastavus ja vastuolud	Vastuolud puuduvad ja lähtume Ehitisregistri andmetest.
Ruumiplaneering	Köök, magamistuba.

2.5 Külastemaja konstruktsioonid³

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioonid	Puit
Välisseina liik	Puit
Katuse- ja vahelaed	Puit
Katuse kate	Laastkatus
Välisviimistlus	Puit
Uksed ja aknad	Puitraamidel uksed, puitraamidel aknad
Põhikonstruktsioonide ja hoone üldine seisukord	Hoone visuaalsel vaatlusel on põhikonstruktsioonid ja hoone üldine seisukord hea.

2.6 Külastemaja siseviimistlus⁴

Siseviimistlus	Eluruumid	San. ruumid
Põrandakatted	Puit	Puudub
Seinakatted	Puit	Puudub
Lagi	Puit	Puudub
Kohtkindel mööbel	Köögmööbel puudub	
Hinnang siseviimistluse üldisele seisukorrale	Siseviimistluse seisukord kokkuvõttes hea.	

2.7 Tehnosüsteemid⁵

Veevarustus	Puudub
Kanaliseatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Kohtküte (ahi, kamin, pliit)
Signaliseatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon
Tehnosüsteemide seisukord	Hindajale teadaolevalt tehnosüsteemid puuduvad.

² Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Ehitise laiendamisel või ümberehitamisel (rekonstrueerimisel) ehitusloa/ehitusteate, kasutusloa/kasutusteate ja ehitusprojekti kohustuslikkus on reguleeritud ehitusseadustiku lisades nr 1 ja nr 2 sätestatud juhtudel. 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 asjaõiguseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

³ Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

⁴ Andmed visuaalsel ülevaatusel

⁵ Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

2.8 Abihooned⁶

Saun	Rookatusega saun. Eeldatavalt ehitatud samal ajal kui külalistemajagi ehk ca 1920a. Puitkonstruktsioonil saun. Heas seisukorras. Ehitusalune pind ehitusregistris märgitud 94.7 m ² . Snp ca 42,7 m ² .
Pukktuulik	1928 a ehitatud pukktuulik. Puitkonstruktsioonil. Rahuldavas seisukorras. Ehitusalune pind ehitusregistris märgitud 60,0 m ² . Snp ca 8,6 m ² . Pukktuulik on registrinumbriga arhitektuurimälestis (Riigi kaitse all olev mälestis).

2.9 Vara kestlikkus

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).

Kinnisvara kestlikkus on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. (EVS 875-10).

Hindajate hinnangul on hinnataval varal osaliselt järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindajate hinnangul on hinnatava vara kestlikkuse väärtus positiivne.

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade⁷

PROGNOOS. Eesti Pank prognoosib majanduse pööret kasvule teisel poolaastal

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt näeme käesoleva aasta teises pooles majanduse taaselavnemist. Majanduse kasvule pöördumist toetab eelkõige nõudluse taastumine välisturgudel, mis aitab eksportivaid ettevõtteid. Tugevana püsinud tööturg ning rahapoliitiliste intressimäärade langetamine aitavad omakorda kaasa majapidamiste ostujõu taastumisele. Samas on prognoosis ebakindlust endiselt palju, kuna muu hulgas tuleb arvestada ka geopoliitilistest pingetest tulenevate riskidega.

Rohkem kui kaks aastat kestnud majanduslangus lõpeb prognoosi kohaselt selle aasta teises pooles. Esimeses kvartalis langus küll jätkus, kuid järjest enam hakkas ilmnema märke olukorra paranemisest. Seni enim kannatanud haru ja majanduse käekäigu seisukohalt väga kaaluka töötleva tööstuse tootmismahu vähenemistrend on lõppenud ning kaubaekspordi maht pöördus aasta alguses kasvule. Ettevõtete hinnang eksporditellimustele ja konkurentsivõimele välisturgudel on muutunud positiivsemaks, mistõttu jõuab ühes välisturgude oodatava väljumisega madalseisust kindlamale alusele ka Eesti ekspordi kasvuväljavaade. Lisaks piiriülesele kaubandusele panustab majanduskasvu ka suurenev sisenõudlus, seda peamiselt tänu inimeste ostujõu kosumisele ning tööturu vastupidavusele.

Paljud tingimused on muutunud majanduskasvu toetavamaks. Eksporti toetab soodsamaks muutunud vahetuskurss euro ja Skandinaavia valuutade vahel ning sealsed turudki on aasta alguses seni prognoositust kiiremini kosunud. Ettevõtete edenemist ja seeläbi ka majanduse kasvu tervikuna soodustavad veel ka

⁶ Andmed ehitusregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

⁷ Allikad Eesti pank ja Statistikaamet, seisuga 14.06.2024.a.

odavnenud toormed, energia hinnalangus ja tarneprobleemide vähenemine. Tööjõukulude kiire kasv on rahunemas, mis võimaldab hinnakasvul ka edaspidi jätkata aeglustuval kursil.

Rahapoliitika pidurdav mõju majanduskasvule leeveneb. Euroopa Keskpanka nõukogu langetas viimasel rahapoliitilisel istungil intressimäärasid, mis turuootustel põhinevalt kajastus euribori languses juba varemgi. Intresside alanemine leevendab laenukulu nii majapidamiste kui ka ettevõtete jaoks ning mõjub majandusele turgutavalt. Samas on kiire hinnakasvu taandumine euroalal osutunud varem hinnatust inertsemaks, mistõttu oodatakse rahaturgudel küll edasist intresside alanemist, kuid varem arvatust aeglasemas tempos. Intressimäärade alanemine jätab laenukohustusega inimestele rohkem raha kätte ja loob paremad eeldused majapidamiste tarbimiskulutuste ning ettevõtete investeringute kasvuks.

Ebakindlus on vähenenud, ent püsib endiselt suur. Ühest küljest on Eesti majanduse väljavaade selginenud, kuivõrd möödunud aastatel läbitud kriisidega kaasnenud ebaselgus on suures osas hajunud. Teisest küljest püsib prognoosidega seotud ebakindlus, mis on seotud kõrgendatud geopolitiiliste riskidega ja jätkuvast Venemaa sõjast Ukrainas. Tänavu toimuvad valimised enam kui 60 riigis, mis teevad sellest aastast valimisterohkeima aasta kogu ajaloos. Paratamatult on sellega seotud ka poliitiline määramatus ja teadmata on valimiste võimalik mõju majandusele nii globaalsel kui ka regionaalsel tasandil.

Eesti eelarvepoliitika võib majanduspilti prognoositust erinevaks kujundada. Prognoosi koostamise ajaks teada olnud eelarvepoliitiline suund hoiab järgmistel aastatel eelarve puudujääki selgelt suuremana kui Euroopa reeglitega lubatud 3% SKPst. On tõenäoline, et edaspidi tehakse otsuseid, millega puudujääki vähendatakse ning riigi rahaline tugi majandusele ja selle kasvule väheneb. Sellise stsenaariumi tõenäosust kinnitab valitsuse heaks kiidetud jooksva aasta negatiivne lisaeelarve, mida käesolev prognoos paraku ei sisalda, sest lisaeelarve lõplik maht ja sisu polnud prognoosi valmimise ajaks kinnitatud. Samal põhjusel ei sisaldu selles prognoosis äsja vastu võetud otsus kehtestada automaks ning arvestada pole saanud järgmisi aastaid puudutavaid tõenäolisi, aga sisult ja mahult teadmata eelarvepoliitilisi otsuseid puudujäägi vähendamiseks. Võla kuhjumise ja suurenevate intressimaksete vältimiseks on riigieelarvedistsipliini taastamine aga ülimalt tähtis. Kuivõrd majanduskasv on hoogustumas, pole eelarvetugi majandusele enam ka senises ulatuses vajalik.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 14.06.2024

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,43	41,81	43,94
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,4	3,6	3,0
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,8	2,7	2,0
töötus (%)	5,6	6,4	8,0	7,8	7,1
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1969	2053	2149
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	7,4	4,3	4,7
eelarvetasakaal (% SKPst)	-1,0	-3,4	-3,2	-4,6	-3,8

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Hiiumaa hoonestatud elamumaade turuülevaade

Järjekordsetest kriisidest räsitud aasta viis kinnisvaraturu tehingute arvu ja koguväärtuse 2023. aastal langusesse. Eesti kinnisvaraturul toimus 2023. aastal kokku 51 110 võrandamistehingut, millest 40 585 olid ostu-müügitehingud. 2022. aastaga võrreldes vähenes tehingute arv 2023. aastal 16%, sh ostumüügitehingute arv 19%. Vähenenud nõudlus mõjutas ka kinnisvaraturul kaasatud rahalise kapitali kogumahtusid ning ka hinnatasemed on vähenenud nõudluse taustal langenud. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2022. aastaga 15% võrra, olles 5,0 miljardit eurot. Võrdluseks oli 2021. aastal tehtud

kinnisvaratehingute koguväärtus rekordilised ligi 6 miljardit eurot ning veel varasem rekord pärineb 2006. aastast, mil kinnisvaraturu käive oli 4,7 miljardit eurot. Tehingute koguväärtus on 2021 aastaga võrreldes langenud 17%. Siiski püsivad nii tehingute koguarv kui ka koguväärtus kõrgemal kui seda olid vastavad näitajad 2020. aastal.

2023. aastal toimus enim tehinguid korteriomanditega (55,1%) ning kinnisasjade osakaal koguarvust vähenes mõnevõrra (44,4%). Seejuures oli hoonestusõiguste osakaal väga väike (0,42%). Nii korteriomanditega kui ka kinnisasjadega tehtud tehingute koguarv vähenes aastaga vastavalt 16% ja 18%. Vähenenud tehingute taustal langes korteriomanditega tehtud tehingute koguväärtus aastaga 0,31 miljardit eurot. Kinnisasjadega tehtud tehingute koguväärtus aga langes aastaga 0,53 miljardit eurot ning langusesse panustasid enim elamumaa sihtotstarbega kinnisasjad. Hoonestamata elamumaa mediaanhinnad varieerusid 2022. aastal maakondade lõikes oluliselt. Kui Võru, Jõgeva ja Põlva maakonnas oli tehingute mediaanhind ligi 11 000 eurot, siis Harju maakonnas oli sama näitaja koguni ligi 90 000 eurot. Haritava maa hektari mediaanhind oli 2022. aastal 5183 eurot, mis on neljandiku võrra kõrgem kui 2021. aastal. Kõrgeim haritava maa hinnatase oli 2022. aastal Tartu ja Põlva maakonnas, kus hektari hind oli vastavalt 6170 ja 6110 eurot. Kasvava metsaga metsamaade mediaanhinnaks terves Eestis oli ligi 7300 eurot hektari kohta.

Hoonestatud elamumaa

Nõudlus elamute järele oli eelmisel aastal tõusutrendis. Enimhinnatud on siiski suured, mere või jõega piirnevad kinnistud, millel asuvad hooned on heas seisukorras ja mis ei vaja olulisi investeeringuid ning mille ülalpidamiskulud on madalad. Küttelahenduse osas eelistatakse mugavat ja ökonoomset ning kaasaegset lahendust.

Viimase aastaga on eriti hinda tõusnud maapiirkondades olevad kinnistud, nii hoonestatud elamute või suvilatega, samuti hoonestamata kinnistud. Pakkumiste arv on stabiliseerunud.

Remonti vajavaid ning vee- ja kanalisatsioonisüsteemita elamuid hinnatasemega kuni 40 000 € ostetakse pigem sobiva asukoha tõttu. Keeruline on ostjat leida keskustest kaugemal asuvatele elamutele, mille hinnatase on üle 80 000 €. Kõrgemat hinda on nõus ostjad maksma veekogu äärsete kinnistute puhul.

Maamajade puhul annavad tugevate konstruktsioonidega kõrvalhooned olulise lisaväärtuse. Valdadesse elamu ostjateks on pigem privaatsust hindavad inimesed, kellel on olemas sõiduvahendid. Enamasti soovitakse osta elamut suurematest linnadest kuni 15 km kaugusele, kuid infrastruktuurilelemendid võiksid asuda elukohale siiski lähemal (lasteaiad, koolid). Enim tehingud on teostatud siiski linna lähedal paiknevates elamupiirkondades.

Samuti on kõrgemate hindadega ka mereäärsed või muude veekogude äärsed elamud/suvilad. Kallimad kinnistud paiknevad Kärđlas ja mereäärsetes külades.

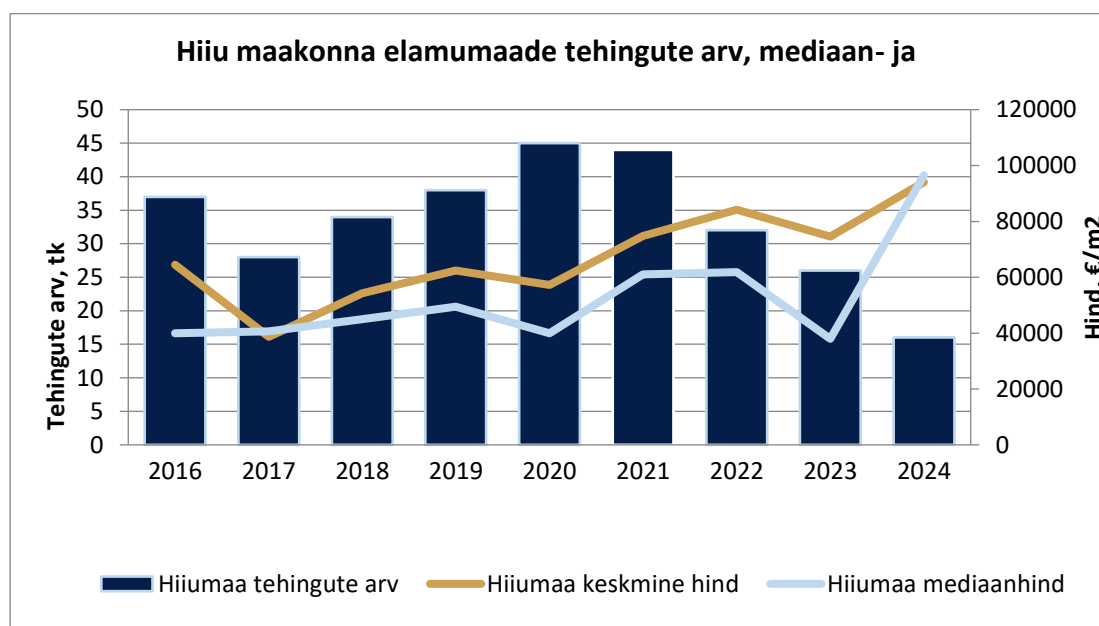
Tuginedes Maa-ameti tehinguinfole ja Lahe Kinnisvara andmebaasidele on elamute müügihinnad Hiiu maakonna viimasel poolaastal järgmised:

Elamu seisukord	Müügihind, €
Remonti vajav Puudub wc ja pesuruum, viimistluselemendid rikutud ja vajavad kohest välja vahetamist	50 000 - 80 000
Rahuldav Algupärane viimistlus või vahetatud üksikud viimistluselemendid	80 000-120 000
Hea	120 000-150 000

Keskmeses seisukorras, teostatud jooksvalt remonti, kasutatud keskmise hinnaklassi materjale, ahiküte või lokaalne keskküte	
Väga hea (renoveeritud) viimistlus on hiljuti uuendatud (mitte üle 5a tagasi), kasutatud on keskmise ja osaliselt keskmisest kõrgema hinnaklassi materjale, enamasti lokaalne keskküte või maaküte	150 000-180 000
Uus Enamasti ökonoomse kütelahendusega, enamasti kuni 10a tagasi ehitatud, uuselamupiirkonna hooned	alates 180 000

Müügiperiood Hiiu maakonnas asuval elamul on kuni 6 kuud. Kõrgema hinnaklassiga elamu müügi korral peab arvestama aastase perioodiga. Hiiu maakonnas ostavad maja pigem pered, kes soovivad elada looduslähedasemas keskkonnas.

Tehtud tehinguid analüüsides võib järeldada, et kasvanud on pigem elamiskõlblike ja kaasajastatud elamute hinnad. Remonti vajavate ja kohest investeeringut vajavate elamute hinnad ei ole kasvanud ja nende kasvu ka ei prognoosi. Eelkõige seetõttu, et laenutagatisel finantseerimine osutub problemaatiliseks.



Joonis 1. Hiiu maakonna hoonestatud elamumaa tehingute arvu, keskmise ja mediaanhinna muutus ajavahemikul 2016 – 2024 aastate lõikes

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Hiiu maakonnas on enim nõutud piirkonnad Kärkla, eelkõige seetõttu, et lähemal on olulised teeninduspunktid (kauplus, kool, lasteaed, tanklad jms) ja muu taristu tõttu, ning Käina piirkond, madalama hinnataseme pärast ning samuit oluliste teeninduspunktide tõttu. Nõutud on ka merega piirnevad ja mere lähedased piirkonnad, mille elamute väiksem nõudlus on tingitud kõrgemast hinnatasemest ja kohaliku elanikkonna madalamast laenuvõimest.

Hiiumaa laidudele on nõudlus väike eelkõige raskesti ligipääsetavuse ja oluliste teeninduspunktide (kauplus, kool, lasteaed, tanklad jms) ja muu taristu puudumise tõttu.

Prognoos

Kinnisvara turg on käesolevaks hetkeks rahunenud, pakkumiste arv on kasvanud, mis hakkab ka juba avaldama survet hindadele. Tehingute arv on vähenenud ja mõningates turusegmentides on näha hindade langust. Prognoosime, et sama tendents kestab ning 2024.a I poolaastal on näha ka hindade langust ja veelgi suuremat pakkumiste kasvu.

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Keskmise või keskmisest kõrgema sissetulekuga leibkond, kes soovib suvitada või elda Hiiumaal, teistel Eesti saartel.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Valdavalt rahuldab, kuna hooned on heas seisukorras, kinnistu on haljastatud põlispuudega, kinnistul on veekogu. Ei rahulda, kuna kinnistule pigem keeruline ligi pääseda, ühendus Hiiumaaga paadiga, Hiiumaalt mandrile praamiga.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Pigem väiksem arv lõppkasutajatest soovib ja keskmine arv on võimeline hinnatavat vara soetama.
Müügiperiood	Müügiperiood on kuni 12 kuud
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve on suurenenud hindade mõningaseks korrigeerimiseks allapoole.
Alternatiivsed kasutused	Sobib kasutada külalistemajana, suvilana/elamuna.

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Sarnaseid pakkumisi laududel puudub. Sarnaste varade pakkumised Hiiumaal ja Saaremaal on 20.
Pakkumishinnad	Sarnaste varade hinnad jäävad vahemikku 18 000 – 67 000 €

Allikas: www.kv.ee

Järgnevalt tuakse välja www.kv.ee portaalist mõned kaudselt sarnased pakkumised:

Asukoht	Hoonestuse kirjeldus	Hind, €
Niguli talu, Kõrgessaare, Hiiu vald, Hiiu maakond	Remonti vajavas seisukorras puitmaja, suletud netopind 50,4 m ² , ahiküte, krunt 10062 m ² .	64 000
Mona, Karuste, Saaremaa vald, Saaremaa maakond	Heas/ehitusjärgses seisukorras puitmaja, suletud netopind 73.9 m ² , küte puudub, krunt 12175 m ² .	49 900
Ritsu, Tõnija, Saaremaa vald, Saaremaa maakond	Remonti vajavas seisukorras puitmaja, suletud netopind ca 116 m ² , Küte puudub, krunt 11997 m ² .	32 000

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemust täpsust.

3.5 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud sarnastest piirkondadest:

Jrk	Asukoht	Tehingu aeg	Hoone snp, m ²	Hind, €/m ²	Hind, €	Lisainfo
1	Lääne maakond, Vormsi vald, Diby küla. Ligipääs mandrilt regulaarse praamiga (võrdlemisi keskmise suurusega saar), kauplus 6,5km raadiuses	15.11.2023	80,0	9785	20000	Ilmsel 1920 või 1930ndatel ehitatud 1-kordne puitmaja. Rahuldavas seisukorras. Hajaasustatud piirkond. Siseruumide seisukord on remonti vajav. Hoone suletud netopind 80,0 m ² . Hoones on elekter olemas, vesi puurkaevust, kuivkäimla, ahiküte. Kinnistu pindala on 9785 m ² . Kinnistul on saun, ait.
2	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Tempa küla. Ligipääs mandrilt regulaarse praamiga (võrdlemisi suur saar), kauplus ca 5 km raadiuses	29.08.2023	46,1	11503	40000	1934 ehitatud 1-kordne puitmaja (pool kogu majast). Rahuldavas seisukorras. Hajaasustatud piirkond. Siseruumide seisukord on remonti vajav. Hoone suletud netopind 46,1 m ² . Hoones on elekter olemas, vesi lokaalne, kuivkäimla, ahiküte. Kinnistu pindala on 11503 m ² . Kinnistul on ait-kuur..
3	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Laartsa küla. Ligipääs mandrilt regulaarse praamiga (võrdlemisi suur saar), kauplus ca 2 km raadiuses	29.08.2023	109,3	2058	45000	1920 ehitatud 1-kordne puitmaja. Rahuldavas seisukorras. Hajaasustatud piirkond. Siseruumide seisukord on remonti vajav. Hoone suletud netopind 109,3 m ² . Hoones on elekter olemas, vesi lokaalne, kuivkäimla, ahiküte. Kinnistu pindala on 2058 m ² . Kinnistul on pumbamaja, garaaž, kuur.
4	Pärnu maakond, Kihnu vald, Rootsiküla. Ligipääs mandrilt regulaarse praamiga (võrdlemisi suur saar), kauplus ca 3km raadiuses	28.04.2023	95,6	3981	55000	1917 ehitatud 1-kordne puitkonstruktsioonidel maja (elamulaut). Amortiseerunud seisukorras. Hajaasustatud piirkonnas. Siseruumide seisukord on hea. Hoone suletud netopind 95,6 m ² . Hoones on elekter puudub, vesi puudub, kanalisatsioon puudub, ahiküte. Kinnistu pindala on 3981 m ² . Kinnistul on abihooned puuduvad.
5	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Luguse küla. Ligipääs mandrilt regulaarse praamiga (võrdlemisi suur saar), kauplus ca 3km raadiuses	26.01.2023	46,0	8201	30000	1948 ehitatud 1-kordne puitkonstruktsioonidel maja. Rahuldavas seisukorras. Hajaasustatud piirkonnas. Siseruumide seisukord on remonti vajav. Hoone suletud netopind 46,0 m ² . Hoones on elekter olemas, vesi lokaalne,

	suur saar), kauplus ca 5km raadiuses					kuivkäimla, ahiküte. Kinnistu pindala on 8201 m ² . Kinnistul abihoone puudub.
--	--	--	--	--	--	---

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4 HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

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

Ekspert hinnangu koostajad on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus külalistemajana või suvilana/elamuna (kõige tõenäolisem kasutus on kasutus suvemajana). Hinnatava varaga sarnaseid varasid ostetakse eelkõige omakasutusse. Sarnaste hoonete välja üürimine antud piirkonnas ei ole turul levinud.

4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ja kulumetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Käesolevas ekspert hinnangus on kasutatud hinnatava kinnisasja turuväärtuse hindamiseks võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade hindamisel).

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul hinnatakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

4.3 Turuväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ⁸	Valitud müügitehingud 1, 2 ja 3 sobivad eelkõige asukoha, hoone seisukorra, hoone suuruse, tehnosüsteemide poolest. Vajadusel oleme kasutanud kohandusi.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, kuna elukondliku varaga kaubeldakse turul lõpphinna alusel.
Võrdlusühik	Tervikhind, kuna sarnaste varadega kaubeldakse tervikhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Ajalist kohandust on vaadeldaval perioodil rakendatud, kuna võrreldes november 2023 seisuga on hinnad ligikaudu -5% langenud, august 2023 seisuga on hinnad ligikaudu -10% langenud.

⁸ Müügitehingute tabel, p.3.5.

Asukoht	Enam hinnatud on hea infrastruktuuriga asukohas, keskustele lähemal paiknevad elamud. Samuti veekogu ääres paiknevad piirkonnad. Oluline on ka piirkonna maine, mürafoon, privaatsus jms.
Hoone seisukord	Uuemad hooned on enam hinnatud, oluline on ka hoone materjalid, seisukord, energiatõhusus, tehnosüsteemid ja arhitektuur. Sarnaste varadega võrdlemisel vahe 5-40%.
Siseviimistluse seisukord	Parema siseviimistlusega hooned on enam hinnatud. Hinnavahe erineva kvaliteediklassiga elamute vahel võib olla 5 – 45%.
Suletud netopind/ eluruumide pind, m2	Suurema suletud netopinnaga hooned on reeglina kõrgemas hinnaklassis, samuti on oluline hoone ruumiplaneering ja funktsionaalsus. Üle 200 m2 suurused hooned on turul vähem nõutud kõrgemate ülalpidamiskulude tõttu ja seega edasine pinna suurenemine ei anna olulist lisaväärtust. Kohandamisel on arvesse võetud eluruumide pinna osakaalu kogupinnast.
Kinnistu suurus, m2	Suurematel kinnistutel paiknevad hooned on kõrgemalt hinnatud, kuna annavad suurema privaatsuse. Kohandamisel on arvesse võetud piirkasulikkust ning võrdlusvarade tehinguhindu.
Hoone konstruktsioonid	Kivimajad on turul enamhinnatud kui puitmajad. Vahe 5%-10%.
Tehnosüsteemid	Enam hinnatud on kaasaegsed ja kuluökonoomsed tehnosüsteemid/küttelahendused.
Vesi, kanalisatsioon ja elekter	Tehnovõrkudega kinnistud on enam hinnatud. Mõju suurus turuväärtusele 5-20%.
Abihooned	Abihoonete olemasolu mõjutab hinnatav vara turuväärtust positiivselt.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD		
		1	2	3
Tehingu hind (€)	juuli.24	20 000	40 000	45 000
m² hind, €:		250	268	412
Tehingu aeg		nov.23	aug.23	aug.23
Ajaldamine		-7%	-10%	-10%
Ajaldatud hind (€)		18 600	36 000	40 500
Asukoht	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Saarnaki välibaas. ligipääs mandrilt/mandrile kehvem (võrdlemisi väike laid), lisaks praamile on vaja laiule paaditransporti, laiul ei ole kauplust, apteek, ega muid eluks vajalike asutusi, poeni 12,5 km, millest ca pool on paadisõit	Lääne maakond, Vormsi vald, Diby küla. Ligipääs mandrilt regulaarse praamiga (võrdlemisi keskmise suurusega saar), kauplus 6,5km raadiuses	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Tempa küla. Ligipääs mandrilt regulaarse praamiga (võrdlemisi suur saar), kauplus ca 5km raadiuses	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Laartsa küla. Ligipääs mandrilt regulaarse praamiga (võrdlemisi suur saar), kauplus ca 2km raadiuses
		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-10%	-20%	-20%
Asukoht (mikro)	Hajaasustatud piirkond	Hajaasustatud piirkond	Hajaasustatud piirkond	Hajaasustatud piirkond
		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne

Kohandus		0%	0%	0%
Hoone tüüp, seisukord	1920a 1-kordne puitmaja. Renoveeritud. Seisukord hea/rahuldav	Ilmsel 1920 või 1930ndatel ehitatud 1-kordne puitmaja. Rahuldavas seisukorras	1934 ehitatud 1-kordne puitmaja. Rahuldavas seisukorras	1920 ehitatud 1-kordne puitmaja. Rahuldavas seisukorras
		Halvem	Halvem	Halvem
Kohandus		10%	10%	10%
Hoone siseruumide seisukord	Hea	Remonti vajav	Remonti vajav	Remonti vajav
		Halvem	Halvem	Halvem
Kohandus		25%	25%	25%
Eluruumide pind/hoone suletud netopind (m²):	0,0/46,4	80,0/80,0	149,3/149,3	109,3/109,3
		Suurem	Suurem	Suurem
Kohandus		-10%	-20%	-20%
Tehnovõrgud	Elekter puudub, vesi salvkaevust, välikäimla, ahiküte	Elekter olemas, vesi puurkaevust, kuivkäimla, ahiküte	Elekter olemas, vesi lokaalne, kuivkäimla, ahiküte	Elekter olemas, vesi lokaalne, kuivkäimla, ahiküte
		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-10%	-10%	-10%
Krundi suurus (m²)	6229	9 785	11503	2 058
		Samaväärne	Suurem	Väiksem
Kohandus		0%	-5%	10%
Abihoone	Saun, pukktuulik	Rahuldavas seisukorras sauna, ait (alla 20 m²)	Ait-kuur (alla 20m²), alla 20m² amortiseerunud kuurid	Pumbamaja, garaaž, kuur
		Samaväärne	Halvem	Halvem
Kohandus		0%	20%	10%
Summaarne kohandus		5%	0%	5%
Kohandatud hind (€)		19 530	36 000	42 525
Kohanduste absoluutväärtuste summa		72%	120%	115%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,40	0,30	0,30
Kaalutud hind (€)	31 370	7 812	10 800	12 758

Turuväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Tervikhindade kaalutud keskmise tulemusena hindame vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeval:

31 370 € ≈ 31 000 (kolmkümmend üks tuhat) € ehk 676 €/m² elamu suletud netopindala kohta.

Saadud tulemus on tavapärasest madalama täpsusklassiga (+/- 20%)

Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

LISA 1 FOTOD











LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

Registriosa number 1253133
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	63902:001:0666	Ohiskondlike ehitiste maa 100%, Hiiu maakond, Hiumaa vald, Salinõmme küla, Saamaki välibaas.	6229 m2	Maakatastri andmed üle võetud 02.05.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	17.09.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.10.2012. Kohtunikuabi Pille Zäär	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiõiesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 7910 alusel 29.03.2017	kehtiv
2	Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 10.09.1999 määrus nr 20 (RTL 1999, 129, 1797), kuupäev: 10.09.1999. 4.12.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.12.2012. Kohtunikuabi Katrin Kokk		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: LAHE Kinnisvara Lääne-Eesti OÜ

Nimi: Karl Kodu

Kuupäev: 05.07.2024 13:13:44

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

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Külastemaja (EHR kood 115011218)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Saarnaki välibaas
Ehitisregistri kood	115011218
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	külastemaja
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1920
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteilurumi pind (m2)	Elamu, kooli vms abihoone (12744) 46,4
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteiluruumide pind kokku	46,4

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	52,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	46,4
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	136,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

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

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	kohtküte
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise asukoht

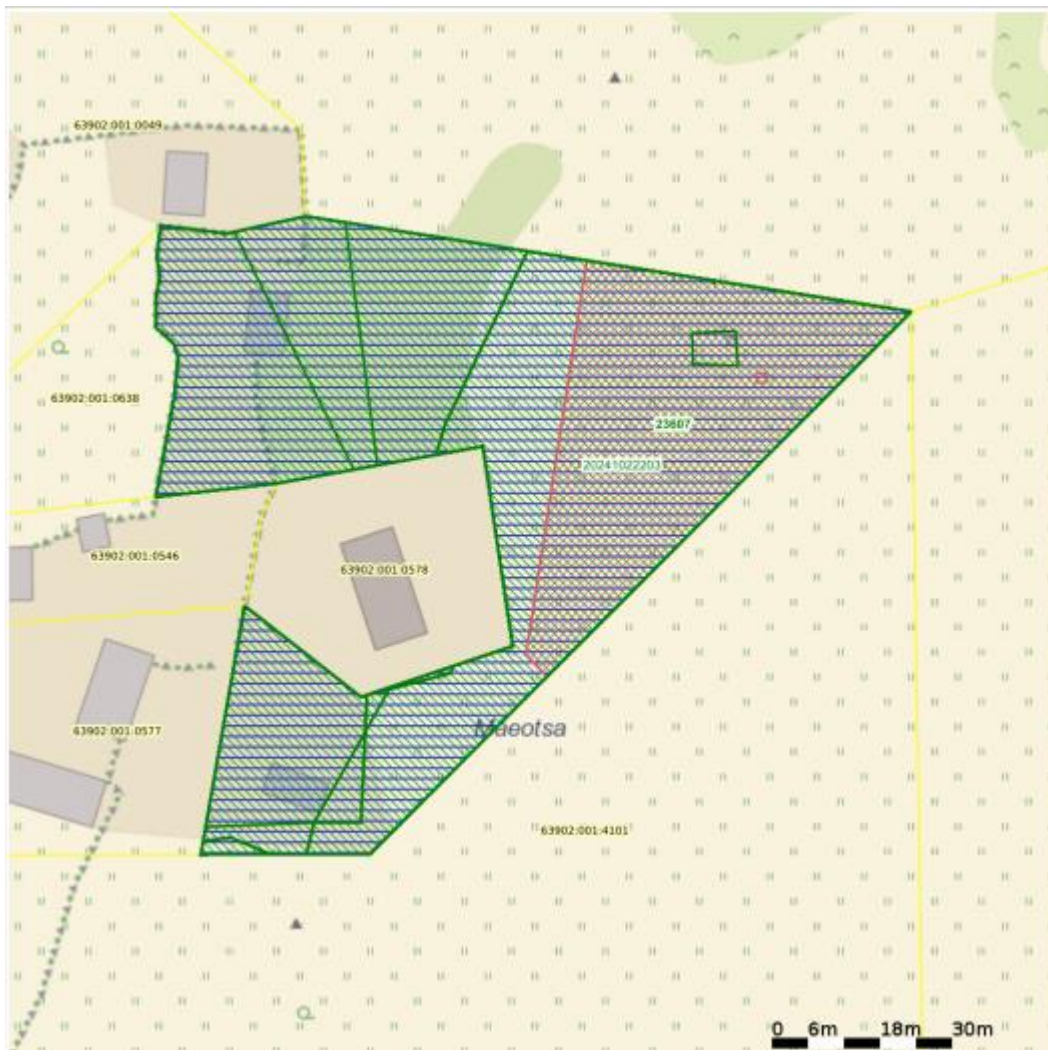
Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6518361.92 442561.89 2. 6518362.59 442555.42 3. 6518352.17 442554.36 4. 6518351.50 442560.83 5. 6518361.92 442561.89
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Saarnaki välibaas

Ehitisel on 1 kuju





Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Ehitise osa nimetus	külalistemaja
	Kasutamise otstarve	Elamu, kooli vms abihoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	46,4
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	0, 0,0
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	1, 46,4
	Ehitise osade pind kokku (m2)	46,4
	Kõetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	0

LISA 4 KITSENDUSTE KAARDI VÄLJAVÕTE







Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd	KLO1100233 /2590419	KLO1100233	6228.75	Kaitseala	KLO1000471
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	23607/8408736	23607	2024.72	Kinnismälestis	23607
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	20241022204 /13626781	20241022204	6228.69	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	2024102220
	Ranna või kalda piiranguvöönd	20241022203 /13626783	20241022203	6228.69	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	2024102220

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd	6228.75
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	2024.72
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	6228.69
	Ranna või kalda piiranguvöönd	6228.69

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m/m ²)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Kaitseala	KLO1000471	Hiiu- ja laidude maastikukaitseala	6228.75	EELIS (Eesti looduse infostsüsteem),	05.06.2015	24.01.2021	4

					Keskkonnaagentuur - loodusobjektid			
	Kinnismälestis	23607	Saamaki tuulik	0.00	Kultuurimälestiste register - Muinsuskaitseamet	27.03.2009	26.01.2021	4
	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	2024102220		0	ETAK - rannajoon		22.11.2023	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9106217	Hirundo rustica (suitsupõlsuke)	1605.88	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	07.08.2013	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9107573	Natrix natrix (harilik nastik)	2041.49	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	19.02.2018	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9304017	Platanthera chlorantha (rohekas käiokeel)	3330.04	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	31.08.2015	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9306487	Hornungia petraea (kaljukress)	3330.04	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	07.08.2013	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9310610	Anthyllis coccinea (veripunane koldrohi)	3330.04	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	06.06.2016	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9304099	Orchis militaris (hall klapp)	3329.73	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	19.02.2018	01.02.2021	4

LISA 5 RENDILEPINGU VÄLJAVÕTE

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud 16.juuni 2019

Riigimetsa Majandamise Keskuses.

Kehtib kuni 15.juuni 2024

Alus AvTS § 35 lg 1 p 12.

RENDILEPING NR 9-28/4

Hiliseima digitaallkirja kuupäev

Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459), keda esindab RMK kinnisvaraosakonna juhataja 11.06.2019. a käskkirja nr 9-49/4 alusel RMK kinnisvaraosakonna kinnisvaralepingute spetsialist Ere Kaaristu, edaspidi **rendileandja**, ühelt poolt, ja

Monika Mustimets (isikukood 46607212746), edaspidi **rentnik**, teiselt poolt

Keda nimetatakse edaspidi **pool** või **pooled**,

sõlmisid poolte poolt 11.06.2019. a läbiviidud läbiraakimiste ja läbiraakimiste protokollid nr 9-33/4 tulemusena käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, alljärgnevas:

1. Lepingu lisad

Lepingule lisatakse järgmised lisad:

- 1.1. Lisa 1 – Maarendileping Marge Vähteriga poollooduslike koosluste hooldamiseks, mis lisatakse lepingu sõlmimisel;
- 1.2. Lisa 2 – Rendipinna üleandmise-vastuvõtmise akt, milles on fikseeritud rendipinna seisund lepingu jõustumisel, mis lisatakse eraldi dokumendina.
- 1.3. Pooled võivad lepingu täitmise käigus või vastavalt muutunud õigus- või haldusaktidele teha muid kokkuleppeid, mis vormistatakse lepingu lisadena.

2. Lepingu objekt ja tähtaeg

- 2.1. Lepinguga annab **rendileandja rentnikule** tähtajaliseks kasutamiseks lepingu objekti - Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Salinõmme külas asuva Rehe kinnisasi (katastritunnus 63902:001:0577, riigi kinnisvararegistri kood KV24461, pindala 3804 m²) koos seal asuvate ehitistega, milleks on rehemaja (riigi kinnisvararegistri kood KV24461H1) ja laut (riigi kinnisvararegistri kood KV24461H2) ning Saarnaki välibaasi kinnisasi (katastritunnus 63902:001:0666, riigi kinnisvararegistri kood KV33184, pindala 6242 m²) koos seal asuvate ehitistega, milleks on saun (riigi kinnisvararegistri kood KV33184H2), külaliste maja (riigi kinnisvararegistri kood KV33184H3) ja pukktuulik (riigi kinnisvararegistri kood KV33184H4) koos nende juurde kuuluvate päraldiste ja inventariga (edaspidi nimetatud koos kui **rendipind**).
- 2.2. Rendipinna üleandmine rentnikule vormistatakse kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlema poole esindajad. Üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamisega loetakse maatüki otsene valdus rentnikule üeläinuks.
- 2.3. Leping jõustub lepingu allakirjutamisest ja kehtib kuni 15.juuni 2024. a. (incl).

- 2.4. Lepingu allakirjutamisega rentnik kinnitab, et on kohapeal piisavalt ja igakülgset tutvunud kasutusse antava rendipinnaga, tutvunud lepingu lisadega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik kasutusse antava maatüki paiknemisest, ligipääsu võimalustest, suurusest ja piiridest ning soovib rendipinda just sellises seisukorras, koos selliste nõuetega, kohustustega ja piirangutega kasutusele võtta.

3. Rendi maksmise tingimused

- 3.1. Rentnik on kohustatud tasuma rendileandjale tasu rendipinna kasutamise eest 500 (viissada) eurot aastas (edaspidi rent), üks kord aastas vastava aasta 30. juuniks. Rendi hind sisaldab kõiki seadusest tulenevaid makse. 2019. aasta eest on rent 300 eurot. 2024. aasta eest on rent 200 eurot, mis tuleb tasuda 31. maiks 2024.
- 3.2. Rentnik on kohustatud rendilepingu perioodil tasuma täiendavalt rendile rendipinna kasutamisega seotud kõrvalkulusid, juhul kui need tekivad. Lisaks on rentnikul kohustus hoida omal kulul korras rendipind ja niita hoonete ümber olev ala. Rentnik laseb teostada korstnate pühkimise ning õigeaegselt tulekustutite kontrolli ja hoolduse.
- 3.3. Rentnik ja rendileandja tasaarvestavad rendi ja rentniku poolt rendipinnale tehtud investeeringud, kui rendipinnale tehtavad parandused ja muudatused ning selleks vajaminevad kulud on eelnevalt kirjalikult rendileandjaga kooskõlastatud.
- 3.4. Rendi või kõrvalkulusid eest tasumisega viivitamisel on rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist 0,15% tasumisega viivitatud summast iga kalendripäeva eest.

4. Tagatisraha

- 4.1. Rentnik on tasunud lepingust tulenevate rendi- või muude nõuete tagamiseks 100 (üks sada) eurot (edaspidi tagatisraha), rendileandja pangakontole EE881010002021370008 enne lepingu sõlmimist. Rendileandjal on õigus tagatisraha kasutada lepingu lõppemisel. Rendileandja tagastab rentnikule tagatisraha 2 (kahe) kuu möödumisel arvates lepingu lõppemise kuupäevast, kui rendileandja ei ole esitanud rentniku vastu lepingust tulenevat nõuet. Tagatisrahalt ei maksta rentnikule intresse.

5. Rentniku kohustused

Rentnik kohustub:

- 5.1. Tasuma tähtaegselt renti ja kõrvalkulusid, samuti muid lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid;
- 5.2. Lubama rendileandja esindajaid koos rentniku esindajaga takistamatult rendipinnale lepingutingimuste täitmise kontrollimiseks ja ülevaatuseks. Rentnikupoolsete rikkumiste avastamisel teeb rendileandja vastavad ettekirjutused, mis on rentnikule kohustuslikud, ning vajaduse korral võtab tarvitusele abinõud rikkumiste kõrvaldamiseks ja riigile kahju tekkimise vältimiseks;
- 5.3. Tagama rendipinna säilimise, ohutuse, korrashoiu ja heaperemeheliku kasutamise;
- 5.4. Täitma rendipinna kasutamisel kõiki heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutuse-, keskkonna- ja muinsuskaitse nõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke mõjusid inimeste tervisele, rendileandja varale ja looduskeskkonnale ning liikvideerima ja hüvitama koheselt tekkinud kahju;
- 5.5. Pakkuma teenuseid kvaliteetselt viisil, mis ei kahjustaks kuidagi rendileandja mainet ega huve;
- 5.6. Teavitama koheselt rendileandja esindajat kõigist rendipinnal toimuvatest avariidest ja õnnetus- ja kahjutekkimise juhtumitest;

- 5.7. Tagama rendipinnal ja selle lähimas ümbruses heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse;
 - 5.8. Kooskõlastama enne rendipinnale rajatiste või muude esemete paigaldamist see eelnevalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis rendileandja esindajaga;
 - 5.9. Kooskõlastama kõik rendipinnale tehtavad parandused ja muudatused eelnevalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis rendileandja esindajaga;
 - 5.10. Tagastama rendipinna lepingu lõppedes seisundis, mis vastab rendipinna lepingukohasele kasutamisele kirjaliku vara üleandmise akti alusel;
 - 5.11. Lubama kasutada Tartu Ülikooli Eesti mereinstituudil rendipinda riikliku kalaseire teostamisel igal aastal ajavahemikul 25. juuli kuni 8. august maksimaalselt 8 päeva ulatuses, millest teatatakse kuu aega ette. Lisaks suvisele regulaarsele kalaseirele kasutab Tartu Ülikooli Eesti mereinstituut rendipindu eri-projektide puhul ka teistel aastaegadel, teatades sellest ette kaks kuud. Eriprojektide tööde pikkus on orienteeruvalt kolm päeva;
 - 5.12. Lubama lepingu kehtivuse ajal Saarnaki laiul looduskaitsealade või teaduslike töid teostavatel isikutel, kes teatavad sellest ette kaks kuud, hooneid vajadusel kasutada rentniku poolt kehtestatud tasu eest ja ei tohi takistada oma tegevusega kuidagi Keskkonnaameti loal läbiviidavate looduskaitsealade või teaduslike tööd teostamist kogu laiul ulatuses;
 - 5.13. Arvestama asjaoluga, et Saarnaki välibaasi kinnistu on 0,31 ha suuruse maa-ala ulatuses koormatud tähtajalise maarendilepinguga poollooduslike koosluste hooldamiseks. Leping kehtib kuni 31. oktoobrini 2024. a.
 - 5.14. Tagama rendipinnale avalikkuse juurdepääsu säilimise;
 - 5.15. Arvestama Rendipinda kasutades kõigi looduskaitsealade, Vabariigi Valitsuse 22.05.2015 määrusega nr 57 „Hiiumaa laidude maastikukaitseala kaitse-eeskirjast“, muinsuskaitsealade, kultuuriministri 10.09.1999 määrusest nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ tulenevate piirangute ja kohustustega.
- 6. Rentniku õigused**
Rentnikul on õigus:
- 6.1. Saada rendileandjalt teavet otsustest, mis mõjutavad lepingu täitmist;
 - 6.2. Iseseisvale tegevusele rendipinnal.
- 7. Rendileandja kohustused**
Rendileandja kohustub:
- 7.1. Andma rendipinna rentniku kasutusse ja valduse üle lepingu jõustumisel;
 - 7.2. Oma õiguste ja kohustuste täitmisel segama võimalikult vähe rentniku tegevust;
 - 7.3. Teatama kirjalikult rentnikule rendipinna võõrandamisest või piiratud asjaõigusega koormamisest 10 (kümme) kalendripäeva jooksul alates omandi üleminekust või vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse;
 - 7.4. Esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt rentnikule esitada 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.
- 8. Lepingu lõppemine ja erakorraline ülesütlemine**
- 8.1. Leping lõpeb tähtaja lõppemisel.
 - 8.2. Rendileandja või rentnik võivad lepingu igal ajal üles öelda, teates sellest teisele poolele ette vähemalt 3 (kolm) kuud.

- 8.3. Rendileandja võib rendilepingu koheselt üles öelda kui ilmneb, et rentnik ei ole kinni pidanud kehtivast looduskaitseadusest ja Vabariigi Valitsuse 22.05. 2015 määrusega nr 57 „Hiiumaa laidude maastikukaitseala kaitse-eeskirjast“, muinsuskaitseadusest, kultuuriministri 10.09.1999 määrusest nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“, või ei täida oma lepingulisi kohustusi püsava hoolsusega või kahjustab oluliselt rendileandja mainet ja huve. Nimetatud põhjustel rendilepingu ülesütlemisel rendileandja rentnikule tehtud parendusi ei hüvita ja rentnikul puudub õigus tehtud parenduste nõuet esitada.
- 8.4. Lepingu lõppemisel on rentnik kohustatud tagastama rendipinna rendileandjale seisukorras, mis vastab selle lepingukohasele kasutamisele, arvestades lepingust tulenevaid poolte kohustusi ja vastutust ning rendipinna füüsilist kulumist ning poolte kokkuleppel rendipinnale jäetavaid ümberehitusi ja muudatusi. Rentnik peab rendipinna enne tagastamist heakorrastama ning vabastama talle ja teistele isikutele kuuluvast varast.
- 8.5. Rendipinna tagastamine rendileandjale vormistatakse kirjalikult üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlema poole esindajad. Rendipinna üleandmise-vastuvõtmise akt lisatakse lepingule lepingu lisana. Üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamisega loetakse rendipind rentniku poolt tagasi antuks. Kui rentnik hoidub kõrvale rendipinna üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisest, on rendileandjal õigus akt alla kirjutada ühepoolsest.
- 8.6. Riigi omandiõiguse lõppemisega maatükile jääb leping jõusse ka uue omaniku suhtes, kui seadustes ei nähta ette teisiti.
- 9. Poolte vastutus**
- 9.1. Rendipinna rendileandjale tagastamisega viivitamisel lepingu lõppemisel kohustub rentnik maksuma leppetrahvi alljärgnevalt:
- 9.2. Tagastamisega viivitamise korral kuni 1 kuu üle määratud tähtaja – 1 (üks) % aasta rendist iga viivitatud päeva eest;
- 9.3. Tagastamisega viivitamise korral üle 1 kuu – 3 (kolm) % aasta rendist iga viivitatud päeva eest;
- 9.4. Rendi või kõrvalkulude eest tasumisega viivitamisel on rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist pool (0,5) % õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest.
- 10. Poolte esindajad ja kontaktandmed**
- 10.1. Rendileandja esindaja on RMK kinnisvaraosakonna haldusspetsialist Merike Onemar, tel 527 6644, e-post merike.onemar@rmk.ee
- 10.2. Rentniku esindaja on Monika Mustimets, tel 5668 9788, e-post monikamustimets@gmail.com.
- 10.3. Pooled kohustuvad teineteist esimesel võimalusel informeerima oma esindaja või tema sidevahendite muutumisest.
- 11. Teadete edastamine**
- 11.1. Lepinguga seotud teated edastatakse telefoni teel või e-kirja teel poole lepingus märgitud e-posti aadressile. Kontaktandmete muutusest on pool kohustatud koheselt informeerima teist poolt.
- 11.2. E-kirja teel edastatud teated peetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.

- 11.3. Lepingust taganemise või lepingu ülesütlemise avaldused ning lepingu rikkumisel teisele poolele esitatavad nõudekirjad peavad olema kirjalikus vormis. Kirjaliku vormiga on võrdsustatud digitaalselt allkirjastatud elektrooniline dokument. Viimane vorminõue on täidetud ka juhul, kui teade edastatakse e-kirja teel.

12. Muud tingimused

- 12.1. Poolet vahel lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele õigusaktidega kehtestatud korras.
- 12.2. Lepingu tingimusi võib muuta või täiendada poolt kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud juhtudel, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest. Juhul, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest, teatab rendileandja sellest rentnikule kirjalikult 1 (üks) kuu ette.
- 12.3. Lepingu või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.
- 12.4. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad pooled metsaseadusest, riigivaraseadusest, võlaõigusseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.
- 12.5. Leping jõustub selle allkirjutamise hetkest ja kehtib kuni lepinguliste kohustuste täitmiseni mõlema poole poolt.
- 12.6. Leping on allkirjastatud poolte poolt digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad

Rendileandja

Rügemetsa Majandamise Keskus
Registrikood 70004459
Sagadi küla, Haljala vald
45403 Lääne-Viru maakond
Tel. 6767500
E-post: rmk@rmk.ee

(allkirjastatud digitaalselt)
Ere Kaaristu
Kinnisvaraosakonna
kinnisvaralepingute spetsialist

Rentnik

Monika Mustimets
isikukood 46607212746
Vaksali 21-10
50409 Tartu
Tel. 5668 9788
E-post: monikamustimets@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)
Monika Mustimets

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

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

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Karl Kodu

Kutseline hindaja

Kinnisvara nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 202936

Tel: +372 5625 7956

Läbivaataja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Virgo Laansoo

Kutseline hindaja 151728

Vara hindaja, tase 7

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Registreeritud eraekspert

Tel: +372 56677210