

KINNISVARA
EKSPERT

EKSPERTHINNANG



Hinnatav kinnisvara: Hoonestatud kinnistu (registriosa nr 14068102)

Aadress: Männiku tee 2a // Looduse, Lõunaküla / Storbyn , Viimsi vald, Harju maakond

Ekspert hinnang nr: 2401-9925-01/ES

Väärtuse kuupäev: 06.02.2024

Hindamisaruande
kuupäev: 06.02.2024

Tellijä: Riigimetsa Majandamise Keskus

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	6
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	9
2.4. Hoonestuse kirjeldus	11
3. Turuülevaade	15
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	15
3.2. Üldised näitajad Tallinna lähistel asuvate saarte kohta (Naissaar, Aegna- ja Prangli saar)	19
3.3. Naissaare, Aegna- ja Prangli saare kinnisvaraturust	20
3.4. Valim Naissaare hoonestatud kinnisasjade tehinguid 2021 - 2023	21
3.5. Valim Naissaare, Aegna ja Prangli saare hoonestamata kinnisasjade tehinguid 2020 - 2023	22
3.6. Valim Naissaarel ja teistes võrreldavates asukohtade paiknevate hoonestamata kinnisasjade pakkumisi	22
3.7. Valim Naissaarel hoonestatud kinnisasjade pakkumisi	23
3.5. Turustatavuse analüüs	24
4. Turuväärtuse hindamine	25
4.1. Parim kasutus	25
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	25
4.3. Kestlikkus	26
4.4. Turuväärtuse hindamine	27
Lisa 1. Fotod	35
Lisa 2. Kinnistusregistriosa väljavõte	40
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõtted	41
Lisa 5. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	45

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED															
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnistu (registriosa nr 14068102)														
Aadress	Männiku tee 2a // Looduse, Lõunaküla / Storbyn , Viimsi vald, Harju maakond														
Omanikud	Eesti Vabariik														
Katastritunnus	89001:001:0030														
Maakasutuse sihtotstarve	Ühiskondlike ehitised maa 95%, ärimaa 5%														
Omandivorm	Kinnisasi														
Hoonestuse netopind	<table><tr><td>Infokeskusehoone</td><td>455,8 m²</td></tr><tr><td>Külalistemaja</td><td>52,9 m²</td></tr><tr><td>Saun</td><td>22,4 m²</td></tr><tr><td>Puitmajad, 4 maja kokku</td><td>26,0 m²</td></tr><tr><td>Pumbamaja</td><td>4,7 m² (asub naabermaauksusel)</td></tr><tr><td>Kuurid</td><td>20 m²</td></tr><tr><td>Kuivkäimla</td><td>3 m²</td></tr></table> Kommentaar: Ehitisregistris ei ole nähtavad puitmajad, kuurid ja kuivkäimla	Infokeskusehoone	455,8 m ²	Külalistemaja	52,9 m ²	Saun	22,4 m ²	Puitmajad, 4 maja kokku	26,0 m ²	Pumbamaja	4,7 m ² (asub naabermaauksusel)	Kuurid	20 m ²	Kuivkäimla	3 m ²
Infokeskusehoone	455,8 m ²														
Külalistemaja	52,9 m ²														
Saun	22,4 m ²														
Puitmajad, 4 maja kokku	26,0 m ²														
Pumbamaja	4,7 m ² (asub naabermaauksusel)														
Kuurid	20 m ²														
Kuivkäimla	3 m ²														
Hoonestuse üldseisukord	Infokeskusehoone – suhteliselt halvas seisukorras Külalistemaja, sauna ja puitmajad – keskmisest paremas seisukorras														
Maaüksuse pindala	9 791 m ²														
Detailplaneering	Detailplaneering puudub														
Üldplaneering	Naissaare üldplaneering on kehtestatud 10. juuni 1997.a., otsus nr 161. Üldplaneeringu kohaselt on hinnatavas asukohas tegemist äri-, büroo- ja teenindusmaaga														
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED															
Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine. Hinnang on koostatud esitamiseks töö tellijale eesmärgiga määrata varale võimalik müügihind														
Ülevaatuse kuupäev	10.01.2024														
Väärtuse kuupäev	06.02.2024														
Hindamisaruande kuupäev	06.02.2024														
Tellija	Riigimesta Majandamise Keskus														
Tellimusleping	Elektroonilisel teel saadetud tellimuskiri 28.12.2023														
Hindamise eeldused	Hindamine tehakse eeldusel, et ülevaatuse kuupäeva ja väärtuse kuupäeva vahelisel perioodil ei ole toimunud muutusi hinnatava vara seisukorra osas. Hindamisel eeldame, et maakasutuse sihtotstarvet on võimalik muuta. Tellija esindaja info kohaselt asub puurkaev naaberkinnisasjal. Hindamisel eeldame, puurkaevu kasutus saab olema jätkuv ning vajadusel sõlmitakse vastav leping ilma täiendava tasuta (või siis tasu suuruse osas lähtutakse vaid maa kasutusest tulenevalt). Muud hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad														
Turuväärtus	205 000 €														
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 360 päeva														
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane (±30 %)														
Käibemaks	Elamispindade turul ei ole lõpptarbijad üldjuhul käibemaksudokumentatsioonil, nende jaoks ei ole vahet, kas hind sisaldab käibemaksu või mitte														
KOMMENTAARID															
OÜ Kinnisvaraekspert hindaja Ennu Susi tegi koos tellija volitatud isiku hr Uno Koppelmaaga 10.01.2024.a. hinnatava vara välise ülevaatuse. Hoonetega seest ei õnnestunud tutvuda, viimase üürniku poolt olid															

võtmed ära vahetatud. Hindamisel on lähtutud hr Uno Koppelmaa poolt edastatud täpsustavast infost hoonestuse seisukorra osas, plaanimaterjalidest ja sisefotodest.

Hinnatav vara on pigem ebatüüpiline, seda nii asukoha kui kasutusotstarbe osas. Selliste varadega toimub tehinguid harva. Naissaarel asuvate kinnisasjade tehingute puhul on enamasti olnud tegemist hoonestamata kinnisasjadega või siis amortiseerunud hoonestusega kinnistutega. Hinnatavaga sarnases suurusjärgus ja kasutusotstarbega hoonetega tehingud puuduvad, seda nii Naissaarel kui mingil määral võrreldavates asukohtades Aegna ja Prangli saarel. Mõningad tehingud on toimunud tunduvalt väiksema suletud netopinnaga elukondliku kinnisvaraga.

Tulenevalt eelpool kirjeldatud turusituatsioonist ja vara eripäradest on hindamisel jagatud kinniasi tinglikult kaheks - suurema netopinnaga infokeskusega hoonestatud osaks ja külalistemaja, sauna ning puitmajadega hoonestatud osaks. Kuna külalistemaja ja saunaga võrreldavate varadega on viimaste aastate jooksul mõningaid tehinguid toimunud, siis sellele kinnisasjaosale on väärtus leitud võrdlusmeetodil läbi võrreldavate varade kohandamise.

Remontivajava ning suurema suletud netopinnaga infokeskusega hoonestatud kinnisasjaosale, mille osas võrdlustehingud puuduvad, võrdlustehingute kohandamist ei ole tehtud, väärtus leitakse tuletatuna erinevate väärtust mõjutavate tegurite analüüsist (sh asukoht, hoonestuse suurus, ruumiplaneering, kasutusvaldkond, seisukord, maaüksus, kommunikatsioonid, renoveerimiskulu suurus, pakkumisinfo, alternatiivsete varadega toimunud tehingud jne). Hindaja arvamuse kohaselt ei saaks infokeskusega kinnisasjaosale hinnatud väärtus koos rekosntrueerimiskuluga olla suurem kui alternatiivina käsitletav infokeskusehoone lammutamine ning uue tänapäevase ruumiplaneeringu ja tehnovarustusega ning sobiliku suurusega (optimaalseks hindame ligikaudu kaks korda väiksemat pinda, ehk ca 200 m² suurust pinda) hoone rajamiskulu.

Vara kui terviku turuväärtus saadakse kahe eelpool käsitletud kinnisasjaosa turuväärtuste summana.

HINDAMISTULEMUS

Aadressil Männiku tee 2a // Looduse, Lõunaküla / Storbyn , Viimsi vald, Harju maakond asuva hoonestatud kinnistu (registrikood 14068102) turuväärtus on väärtuse kuupäeval **205 000 (kakssada viis tuhat) eurot.**

Koostaja:
/ Allkirjastatud digitaalselt /

Ennu Susi

Kinnisvaraekspert
hindaja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, kinnisvara nooremhindaja
(kutsetunnistus nr 179833)

Kinnitaja / läbivaataja:
/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja
(kutsetunnistus nr 151718)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on Männiku tee 2a // Looduse, Lõunaküla / Storbyn , Viimsi vald, Harju maakond asuv hoonestatud kinnistu (registriosa nr 14068102).

Hindamise eesmärgiks on leida hinnatava vara turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga. Hinnang on koostatud esitamiseks töö tellijale eesmärgiga määrata varale müügihind.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875 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 sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning 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)

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.5)

See hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.6)

1.2. Hindamise eeldused

Hindamine tehakse eeldusel, et ülevaatuse kuupäeva ja väärtuse kuupäeva vahelisel perioodil ei ole toimunud muutusi hinnatava vara seisukorra osas. Hindamisel eeldame, et maakasutuse sihtotstarvet on võimalik muuta. Tellija esindaja info kohaselt asub puurkaev naaberkinnisasjal. Hindamisel eeldame, puurkaevu kasutus saab olema jätkuv ning vajadusel sõlmitakse vastav leping ilma täiendava tasuta (või siis tasu suuruse osas lähtutakse vaid maa kasutusest tulenevalt). Muud hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. 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 teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu.

Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-13:2016, p. 9.2.5)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust (28.01.2024)
- Maa-ameti avalikust teenusest ning Maa-ameti tehinguregistrist (28.01.2024);
- e-ehitisregistrist (28.01.2024);
- kinnisvaraportaalist kv.ee (28.01.2024);
- tellija esindajalt hr Uno Koppelmaa (10.01.2024) .

OÜ Kinnisvaraekspert hindaja Ennu Susi tegi 10.01.2024 hinnatava vara välise ülevaatus. Ülevaatus juures viibis ja selgitusi jagas tellija esindaja hr Uno Koppelmaa. Ülevaatus piirdus hoonete välise ja maaüksuse vaatlusega, kuna viimase üürniku poolt edastatud võtmed ei avanud hoonete uksi ega võimaldanud hoonetega seest tutvuda. Hindamisel on lähtutud hr Uno Koppelmaa poolt edastatud täpsustavast infost, plaanimaterjalidest ja sisefotodest.

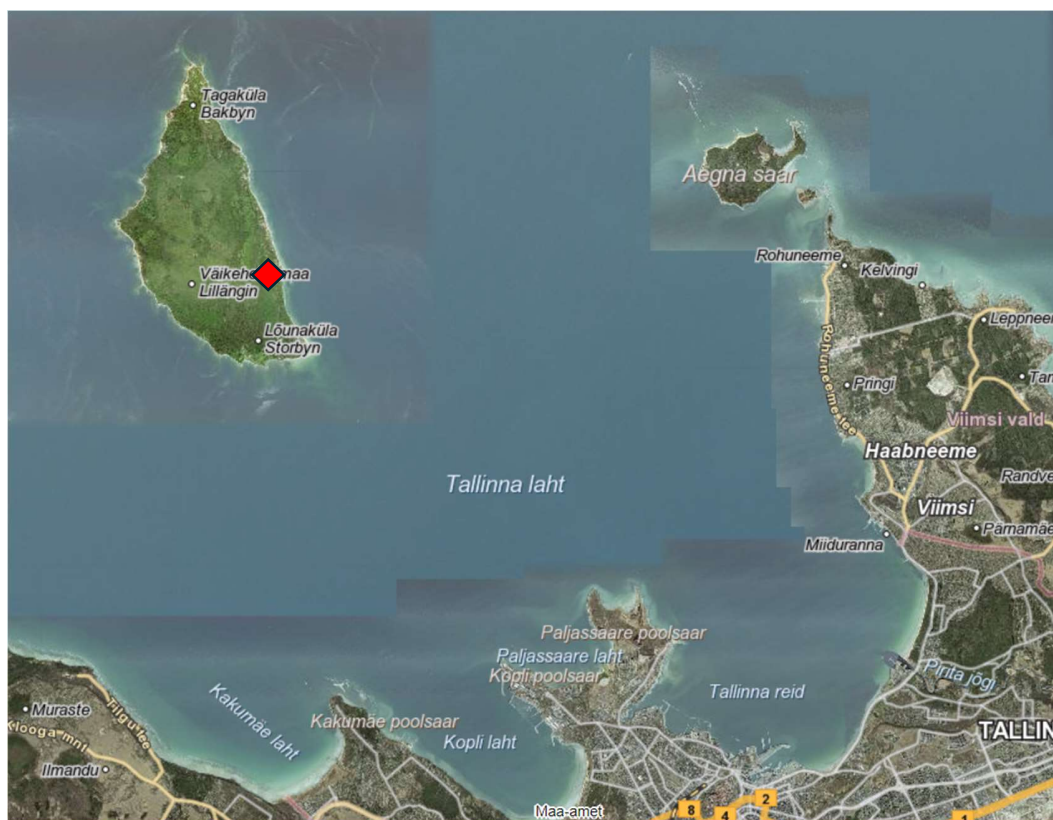
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

Hindaja ei ole teostanud 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 käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4:2015, p 7.4.7.4)

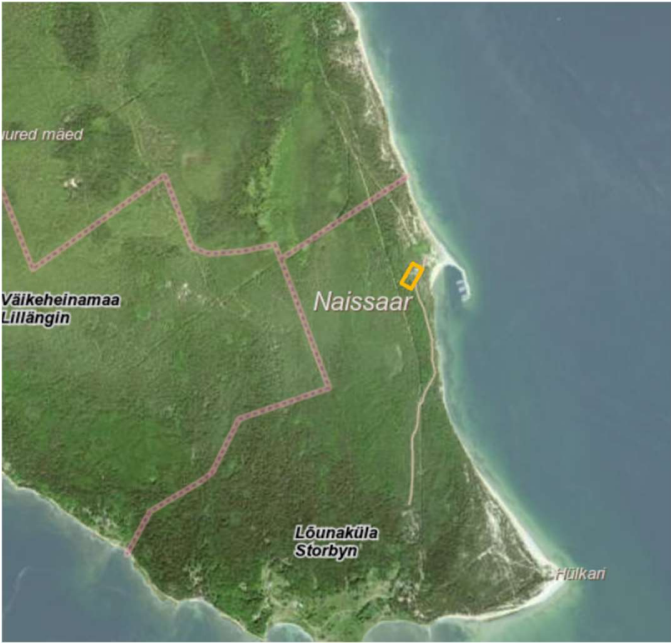
2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Harju maakond
Omavalitsus	Viimsi vald
Küla	Lõunaküla / Storbyn
Lähiaadress	Männiku tee 2a // Looduse
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav vara asub Harju maakonnas Viimsi vallas Naissaarel
Kaugused	Tallinna Meresadam ca 18 km Tallinna südalinn ca 20 km Viimsi Rohuneeme sadam ca 14 km



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on tähistatud punase tärniga

Mikroasukoht			
Kirjeldus	Hinnatav kinnisasi asub Viimsi vallas Naissaarel. Kinnistu paikneb paarisaja meetri kaugusel sadamast metsatukas. Peahoone (infokeskus) asub kõrgema künka peal. Sadama poolisel küljel piirneb kinnisasi Männiku teega, maaüksuse läänepolest servast ca 30 m kaugusel asub raudtee.		
Juurdepääs	Avalikult kasutatavalt teelt		
Kaugused	Naissaare sadam	Naissaare lõunarannik	Naissaare põhjarannik
	Ca 200 m	Ca 2,2 km	Ca 5,5 km
			
Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud oranži joonega			

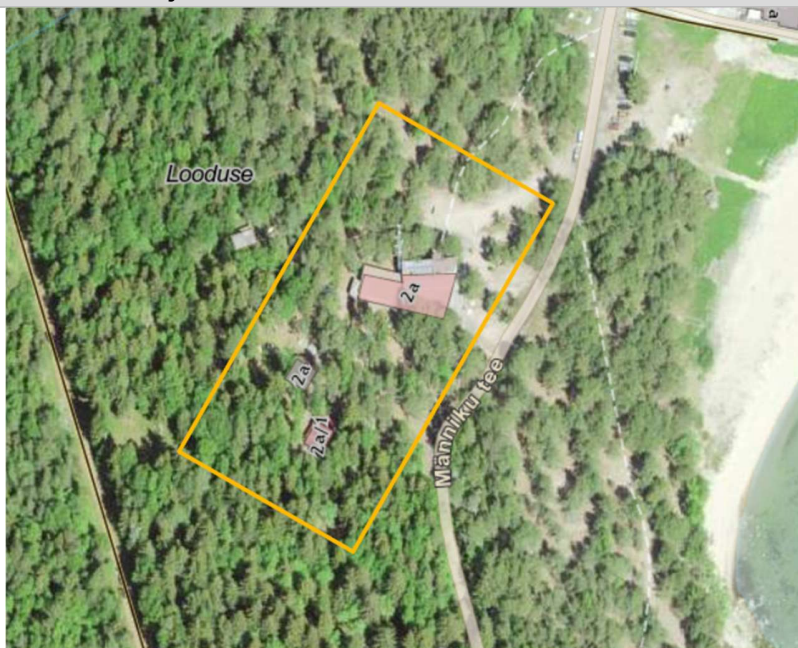
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Kinnistu registriosa nr	14068102
Omandivorm	Kinnisasi
Omanikud	Eesti Vabariik
Piirangud ja kitsendused	Registriosa kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad
Hüpoteegid ¹	Registriosa neljandas jaos kehtivad kanded puuduvad
Üürilepingud	Puuduvad

¹ Hindamisel ei arvestata kehtivate hüpoteekidega nende olemasolu korral

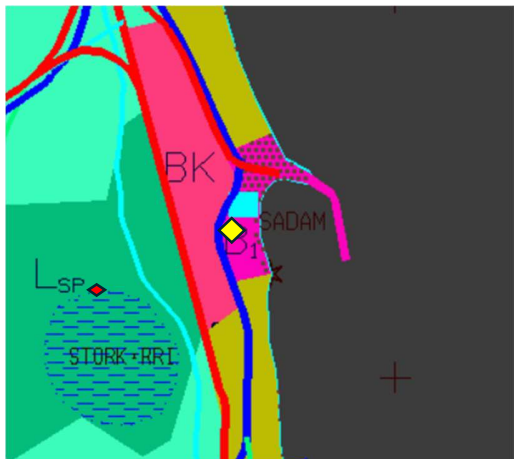
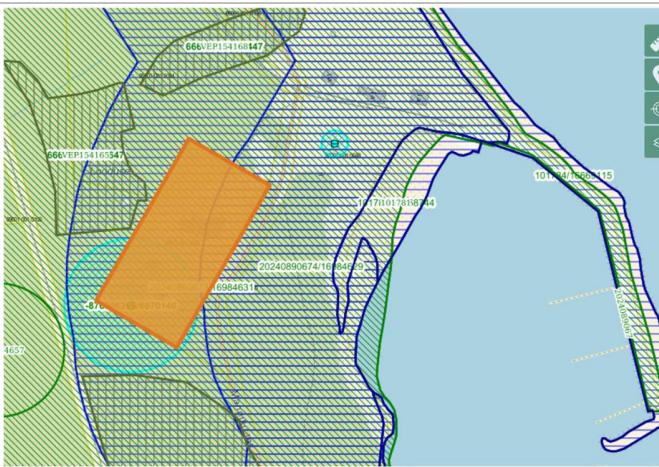
2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav maaüksus on piiritletud oranži joonega

Aadress	Männiku tee 2a // Looduse, Lõunaküla / Storbyn, Viimsi vald, Harju maakond
Katastritunnus	89001:001:0030
Krundi pindala	9 791 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ühiskondlike ehitistre maa 95%, ärimaa 5%
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa – 4 564 m ² , õuema 4 327 m ² , muu maa 900 m ²

<p>Üldplaneering</p>	 <p>Allikas: Väljavõte Naissaare üldplaneeringu (kehtestatud 10. juuni 1997.a., otsus nr 161) maakasutuse jooniselt. Hinnatav kinnisasi on tähistatud kollase tärniga</p> <p>Ülplaneeringu kohaselt on hinnatavas asukohas tegemist äri-, büroo- ja teenindusmaaga.</p>
<p>Detailplaneering</p>	<p>Puudub</p>
<p>Kirjeldus</p>	<p>Maatükk on riskülikukujuline, hoonestus paikneb veidi kõrgema koha peal. Maatükk on loodusliku kõrghaljastusega (männimets)</p>
<p>Hoonestus, rajatised</p>	<p>Infokeskus, külalistemaja, saun, kuurid</p>
<p>Kitsendused</p>	 <p>Allikas: Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt, hinnatav kinnisasi on tähistatud oranži värviga</p> <p>Hinnataval kinnisasjal asuvad järmised kitsendused koos vastavate mõjualadega:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naissaare Looduspark, kaitseala piiranguvöönd (9790,82 m²) - puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala (3768,18 m²) - ranna või kalda piiranguvöönd (9790,82 m²) - ranna või kalda ehituskeeluvöönd (2300,16 m²) <p>Eeltoodud kitsendused vara turuväärtusele olulist mõju ei avalda.</p>

2.4. Hoonestuse kirjeldus

Hooned ja rajatised

Ehitisregistris on registreeritud infokeskus, külalistemaja, saun ja pumbamaja (tellija esindaja info kohaselt asub küll hinnatava kinnisasja piiridest väljaspool). Lisaks eelnimetatuile asuvad maaüksusel 4 väikest puitmaja, kuivkäimla ja kuur. Rajatistena asuvad maaüksusel terasmast, tuulegeneraator ja puurkaev.

Infokeskus

Põhinäitajad ²	
Ehitusaasta	1997
Ehitisregistrikood	116063097
Ehitusluba	Ehitusluba nr 158, 21.05.1997.a. Ehitusluba ehitise rekonstrueerimisel 21832, 16.02.2012
Kasutusluba	Kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel nr 23572, 18.09.2012
Kaalutud energia- erikasutuse klass	H, Nr 1511567/00887, 07.12.2015
Korruselisus	3
Hoone suletud netopind	455,8 m ² Kommentaar Tegemist on ehitisregistri andmetega. Tellije esindajalt saadud info kohaselt on tegelik suletud netopind mõnevõrra suurem. Hindamisel võetakse aluseks ehitisregistri andmed.
Ehitisealune pind, m ²	342 m ²
Maht, m ³	1 925 m ³
Ruumiplaneering	Hoone on kolmel korrusel, lisaks keldrikorrus. Keldrikorrusel on ca pooles ulatuses tehnilised ruumid (probleemiks liigniiskus, üleujutatud) ja teise poole ulatuses kaminasaal-saun. Esimesel korrusel on 2 avarat ruumi (kasutuses toitlustuspinnana), asuvad eri tasanditel, ühendab trepp. Lisaks väiksemad ruumid majutuseks ja sanitaarruumid. Teisel pool varjualust on esimese korruse tasandil veel abi- ja tehnilised ruumid. Teisel korrusel on elamispinnad (korter) ja kontoriruumid. Kolmandal korrusel asuvad majutusruumid.
Põhikonstruktsioonid	
Vundament	Madalvundament
Kandev konstruktsioon	Puitkonstruktsioon

² Vastavalt Ehitisregistri andmetele

Vahelagi	Puittaldae
Katuse konstruktsioon	Puitsarikatel
Aknad	Puit- ja PVC-raamidel pakettaknad
Välisuks	Puitraamidel
Siseuksed	Puitraamidel sileuksed ja täispuidust uksed, osa uksi klaasitud
Trepid	Puittrepid
Kommunikatsioonid, küttesüsteem	
Külm vesi	Hoones olemas vesi, puurkaevust (tellija info kohaselt asub puurkaev naaberkinnisasjal. Hindamisel eeldame, et puurkaevu kasutus saab olema jätkuv ning vajadusel sõlmitakse vastav leping ilma täiendava tasuta (võis siis tasu suurus saab olema suhteliselt väike ja vaid maa kasutusest tulenevas suuruses)
Soe vesi	Elektriboileri baasil
Kanaliseatsioon	Kogumismahuti (imbsüsteem)
Elekter	Lokaalne Hoone tehnilistes ruumides asuvad vedelkütte baasil generaatorid ja küttemahutid. Tellija info kohaselt on olnud pidevad probleemid generaatorite tehnilise seisukorraga. Olemas metallkonstruktsioonil mast tuulegeneraatoritega, lisaks katusel päikesepaneelid. Tellija info kohaselt on olnud probleemid tuulegeneraatorite tehnilise seisukorraga. Päikesepaneelid pidavat olema töökorras (inverter olevat probleemne). Tellija esindaja info kohaselt vajab olemasolev elektriga varustamise süsteem ülevaatamist.
Küttesüsteem	Elektriküte, ahju- ja pliidiküte, kamin
Ventilatsioon	Loomulik, keldrikorrusel asuv ventilatsiooniseade ei tööta
Valve	Põhihoones ja kõrvalhoonetes paigaldatud ATS süsteem, tellija info kohaselt ei ole töökorras
Side	Internetiühendus (õhu kaudu)
Välisviimistlus	
Fassaad	Värvitud laudis
Katusekate	Ruberoidkatus
Siseviimistlus	
Põrandad	Lakitud laudpõrand, laminaatparkett, niisketes ruumides keraamilised plaadid
Seinad	Lakitud puitviimistlus, värvkate
Laed	Lakitud laudis, värvkate

Seisukord						
Hoone seisukord	<p>Infokeskuse hoone on välise ülevaatus ja tellijalt saadud info (kirjelduste, fotode) kohaselt halvas seisukorras.</p> <p>Poole keldrikorruse seinte ulatuses imbub vesi ruumidesse, pideva üleujutuse tõttu on tekkinud hallitus ja tõenäoliselt on see levimas ka kõrgematele korrustele. Tellija esindaja info kohaselt drenaaži rajamine pole soovitud tulemust andnud. Suuremahulisem ja põhjalikum remont on esilagsete kalkulatsioonide põhjal vägagi kulukas.</p> <p>Hoone siseviimistlus on valdavalt rahuldavas seisukorras.</p> <p>Tellija esindaja info kohaselt on erinevate tehnosüsteemide töökindlus jätnud pidevalt soovida.</p> <p>Eelpool kirjeldatu tekitab küsimusi, kuivõrd mõttekas on olemasoleva hoone rekonstrueerimine. Või tasuks kaaluda pigem uue ja tänapäevase plaanilahenduse, optimaalse suuruse ja tehnovarustusega hoone rajamist.</p>					
Kõrvalhooned	Külaste- maja	Sauna- maja	Pumba- maja	Puitmajad	Kuurid	Kuivkäimla
Ehitisregistrikood	116063098	116063099	116063101	Ehitis- registris ei ole nähtavad	Ehitisregistris ei ole nähtavad	Ehitisregistris ei ole nähtav
Ehitusaasta	Tõenäoliselt 1990-ndate lõpus	Tõe- näoliselt 1990-ndate lõpus	Tõe- näoliselt 1990-ndate lõpus	Tõenäoliselt 1990-ndate lõpus	Tõenäoliselt 1990-ndate lõpus	Tõenäoliselt 1990-ndate lõpus
Ehitusluba, kasutusluba	Ehitisregistris ei ole nähtavad	Ehitis- registris ei ole nähtavad	Ehitis- registris ei ole nähtavad	Ehitis- registris ei ole nähtavad	Ehitisregistris ei ole nähtavad	Ehitisregistris ei ole nähtav
Suletud netopind	52,9	22,4	4,7	Maaüksusel 4 väikemaja, ühe maja suletud netopind 6,5 m ²	Ligikaudu 20 m ²	Ligikaudu 3 m ²
Ruumiplaneering	Suur eluruum, lisaks abiruumid	Eesruum, pesuruum, leiliruum	Üks avatud ruum	Üks avatud ruum	Hoone jagatud kergvahe- seintega boksideks	Üks avatud ruum
Kandvad konstruktsioonid	Palk	Palk	Tellis	Puitkonst- ruktsoon	Puitkonstruk- tsioon	Puitkonstruk- tsioon
Siseviimistlus	Valdavalt puitviimistlus	Valdavalt puitviimist- lus	Viimistlu- seta	Puitviimistlus	Viimistluseta	Viimistluseta
Välisviimistlus	Immutatud palk, plekk- katus	Immutatud palk, plekk- katus	Värvitud laudis, rullmaterjal	Värvitud laudis, rullmaterjal	Värvitud laudis, rullmaterjal	Värvitud laudis, rullmaterjal
Uksed, aknad	Puituksed, puitraamid aknad	Puituksed, puit- raamid aknad	Puituks, akendeta	Klaasitud puituks, väike puitraamid aken	Puituksed, aknad puuduvad	Puituks

Tehnosüsteemid, küte	Tellija esindaja info kohaselt olemas elekter, vesi, kanalisatsioon, elektriküte, kamin	Tellija esindaja info kohaselt olemas elekter, vesi, kanalisatsioon	Olemas elekter	Elekter, elektriküte	Elekter	Elekter
Seisukord	Keskmisest paremas seisukorras	Keskmisest paremas seisukorras	Keskmisest seisukorras	Keskmisest seisukorras	Keskmisest seisukorras	Keskmisest seisukorras

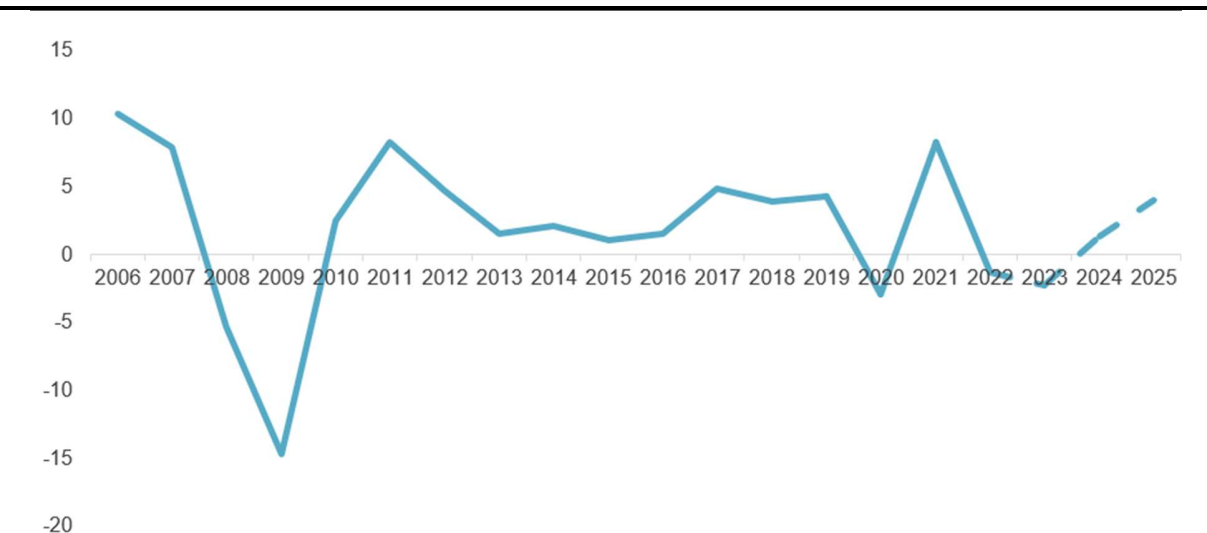
3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP	Aastatel 2020-2021 oli majandus oluliselt mõjutatud koroonapandeemiast, alates 2022. aasta veebruarist on suurimaks väliseks mõjutajaks Venemaa sõjaline agressioon Ukrainas. Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2022. aastal 2021. aastaga võrreldes 1,3%. Majandus langes 2023. aasta III kvartalis 3,9% 2022. aasta III kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt (avalikustatud 26.09.2023) prognoositakse 2023. aastal majanduslanguseks 2,2%, 2024. aastast prognoositakse taas tõusu 1,4% ning 2025. aastal 4,0%.
-----	--

SKP kasv Eestis

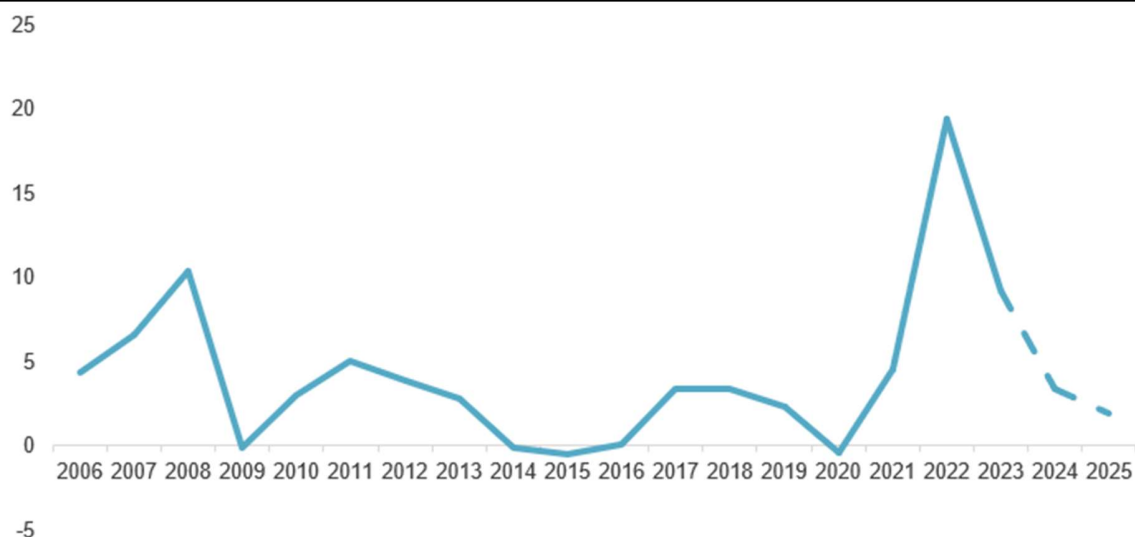


2023.-2025. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 26.09.2023).

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutas 2023. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kokku andsid kogutõusust ligi kaks viiendikku. Bensiin oli 7,4% ja diislikütus 10,7% odavam. Tarbijahinnaindeks langes 2023. detsembris võrreldes 2023. aasta novembriga 0,1% ning tõusis võrreldes eelmise aasta detsembriga 4,0%. Võrreldes 2022. aasta detsembriga olid kaubad 2,5% ja teenused 6,7% kallimad. Enne mullust kiiret hinnakasvu oli tarbijahinnaindeks viimati aastases võrdluses üle 10% 2008. aasta algusest kuni kolmanda kvartali lõpuni. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 26.09.2023) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2024. aastal 3,4%, 2025. aastal 1,9%.
-----	--

Tarbijahinnaindeks Eestis



2024.-2025. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisiga (avalikustatud 26.09.2023).
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

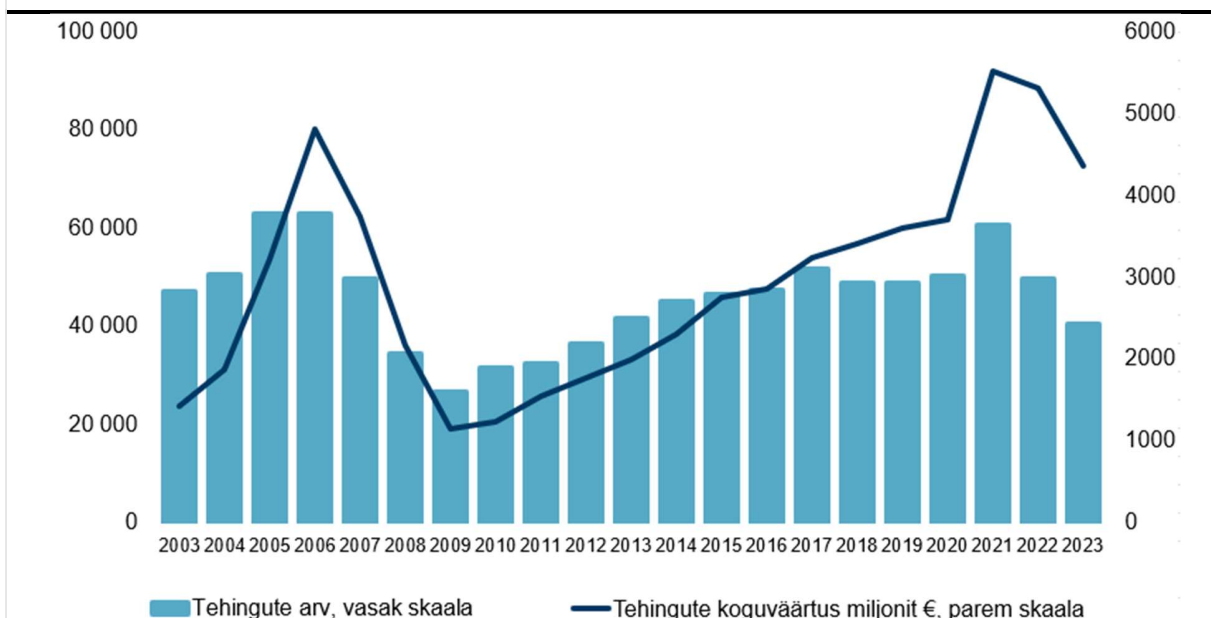
2023. aasta III kvartalis oli töötuse määr 7,3%, tööhõive määr 69,1% ja tööjõus osalemise määr 74,5%. Tööturg sai koroonaviirusega seonduvas kriisis tugeva tagasilöögi. 2020. aasta märtsis algas kiire töötuse kasv, 2021. aasta aprilliks oli töötuse määr saavutanud viimaste aastate kõrgeima taseme ning oli 8,8%, misjärel hakkas tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist on töötus taas kasvanud. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 26.09.2023) kohaselt on 2024. aastal 8,0%, 2025. aastal 7,0%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

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

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

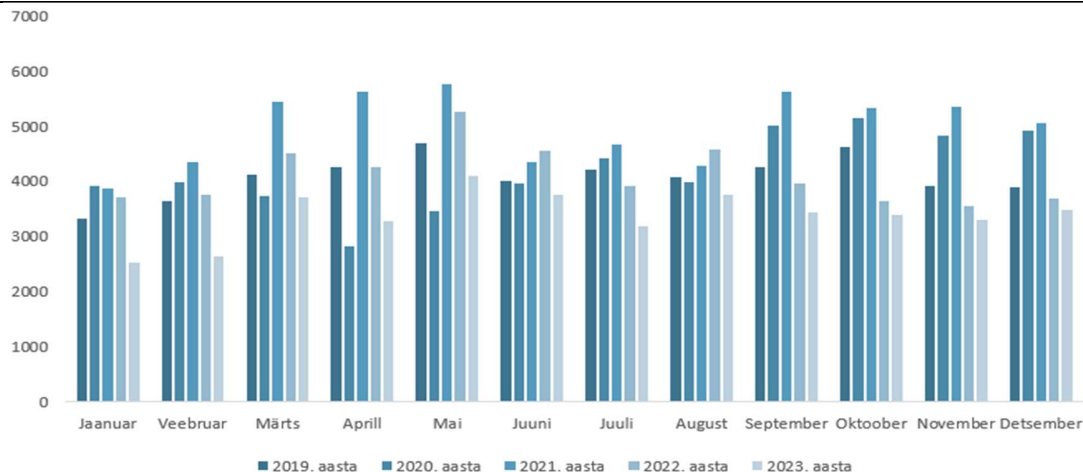


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht

Sarnaselt makromajandusega kandus koroonapandeemia mõju ka kinnisvaraturule. Otsene mõju piirdus siiski eelkõige madalama tehinguaktiivsuse ja ajutiste rendialandustega 2020. aasta kevadel ja suvel. Tulenevalt nii sõjast Ukrainas ja selle mõjust majandusele kui ka Euribori kiirest tõusust, millel samuti on seos sõjaga, on turu aktiivsus hakanud langema. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitab tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Seejuures tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. Tehingute arv langes 2022. aastal 18% võrreldes 2021. aastaga, mil toimus 60 498 müügitehingut koguväärtusega 5,5 miljardit €. 2022. aasta algusest kuni maini langes tehingute arv mõnevõrra võrreldes aastataguse ajaga. Juunis, juulis ja augustis oli tehingute arv viimasel neljal aastal suhteliselt sarnane nii kuude kui erinevate aastate lõikes. 2022. aasta septembris, oktoobris, novembris ja detsembris ning 2023. aasta jaanuaris ja veebruaris langes tehingute arv ca 30% võrreldes aasta varasema ajaga ning oli viimase kümne aasta madalaimal tasemel. 2023. aasta märtsis, aprillis ja mais tehinguaktiivsus mõnevõrra tõusis, kuid oli jätkuvalt vastavalt 17%, 23% ning 22% madalam kui aasta varasemalt samal ajal. 2023. aasta juunis, juulis ja augustis langes tehingute arv 18% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. 2023. aasta septembrist alates hakkas langus pidurduma, sest aastatagune võrdlusbaas on juba suhteliselt madalal tasemel. Eelmiste aastate sama perioodiga võrreldes madalamat tehinguaktiivsust võib prognoosida ka lähikuudel. 2023. aastal tehti kokku 40 580 tehingut, mille koguväärtus oli 4,4 miljardit €. Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa-amet

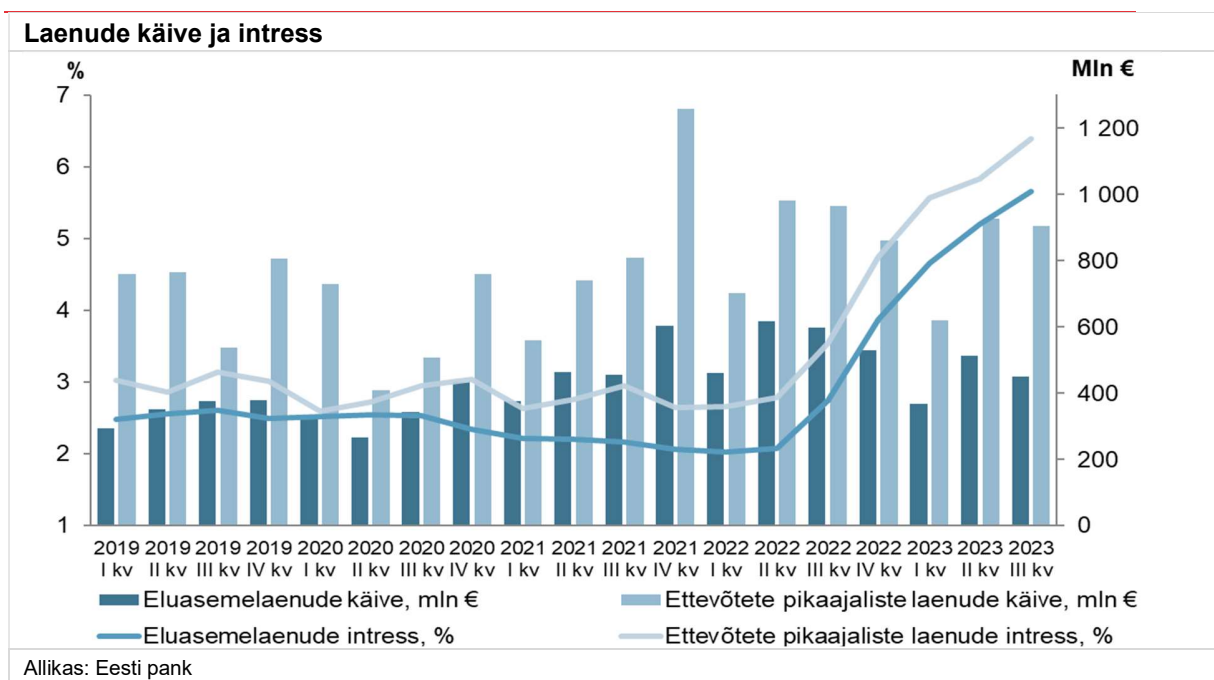
Laenuturg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrgel tasemel 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.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning oli 2023. aasta III kvartaliks tõusnud 5-6% tasemele. Viimati oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini.

Intresside tõus on pidurdumas, kuid intressid on jätkuvalt kõrged ning laenukäibed püsivad madalad nii eluasemelaenude kui ettevõtetele antavate laenude osas.



3.2. Üldised näitajad Tallinna lähistel asuvate saarte kohta (Naissaar, Aegna- ja Prangli saar)

Kuna Naissaarel asuvate hoonestamata kui hoonestatud kinnisasjadega on viimaste aastate jooksul minimaalselt tehinguid toimunud, siis alljärgnevalt on esitatud ka mingil määral sarnaste piirkondade (Aegna ja Prangli saar) lühikirjeldused ja kinnisvaraturu lühiülevaated.

Naissaare üldinfo

Naissaare kirjeldus

Naissaar on suuruselt Eesti viies saar. Saare pindala on 18,9 km², pikkus 9 km ja laius 4 km. Naissaare põhjarannik asub ca 30 km kaugusel Soome rannikust ning lõunatipp ca 8,5 km kaugusel Eesti maismaarannikust.

Naissaar kuulub Viimsi valla koosseisu Saarel on kolm küla: Lõunaküla, Tagaküla ja Väikeheinamaa. Saarel on taastatud 20 talukohta, omavalitsuse andmetel on saarel ligikaudu 20 püsielanikku ja üle 60 suvel püsivalt elava inimese (1939.aastal oli Naissaarel 60 talu ja üle 400 elaniku). Naissaarel ei ole püsielektriühendust maismaaga, st elekter tuleb kohapeal toota, valdavalt kasutatakse selleks päikesepaneele, tuule- ja diisलगенераatoreid.

Püsiühendus Naissaarel maismaaga toimub laevadega, suviti liiguvad väikelaevad nädalalõppudel igapäevaselt, talvisel perioodil ühendus vaid paar korda nädalas. Saart saab külastada ka oma kaatri või jahiga. Saarel on korralik sadam koos abihoonetega.

Naissaar köidab ilusa liivaranna, matkarakade ja militaarpärandiga. Suvile ajal toimub saarel mitmeid kultuuriüritusi (tuntuim Nargenfestival, lisaks toimub Omari küünis mitmeid suvelavastusi ja kontserte). Naissaar on populaarne suvepäevade ja loodusmatkade korraldamise kohana. Enamik saarest on kaetud metsaga. Kogu saar on looduskaitse all.

(Allikas: naissaar.ee koduleht)

Aegna saar

Aegna saar kuulub Tallinna linna haldusalasse. Saar paikneb ca 14 kilomeetri kaugusel Tallinna kesklinnast. Saare pindala on 3,01 km². Püsielanikke on saarel 21. Saarel on rikkalik loomastik, rohkesti rändrahnne, saar asub tervikuna maastikukaitsealal. Aegna saare rannajoone pikkuseks on ca 10 km.

(Allikas: aegna.ee koduleht)

Prangli saar

Prangli on saar Põhja-Eestis Soome lahes. Saar kuulub halduslikult Harju maakonna Viimsi valla koosseisu. Prangli on ainus Põhja-Eesti saar, mis on olnud püsiasiustusega alates 13. sajandist. Saarel on 3 küla. Omaavalitsuse info põhjal elab saarel paikeselt ca 100 elanikku. Saare pindala on 6,62 km² ja see on sellega suuruselt 13. saar Eestis. Rannajoone pikkuseks on 33 km. Nii põhja- kui lõunakaldal on liivased ujumisrannad. Prangli saarel on kõik eluks vajalik jalutuskäigu kaugusel - põhikool, kultuurimaja, raamatukogu, muuseum, kirik, arstipunkt, post jakauplus. Prangli saare ja mandri vahel toimib hästi organiseeritud veetranspordi ühendus. Leppneeme-Kelnase vahelist liini teenindab igapäevaselt reisiparvlaev Wrangö.

Allikas: Wikipedia ja prangli.ee koduleht

3.3. Naissaare, Aegna- ja Prangli saare kinnisvaraturust

Viimsi valla haldusalasse kuuluva Naissaare kinnisvaraturg erineb suuresti nii Viimsi valla maismaal asuvast kinnisvaraturust kui ka Tallinna kinnisvaraturust.

Teatud sarnaseid jooni võib Naissaare kinnisvaraturul leida teiste Tallinna lähistel asuvate väikesaartega – Aegna- ja Prangliga. Seda just oma eraldatuse, piiratud transpordiühenduse ja erinevate piirangute tõttu. Samas on kinnisvaraturust laiemas mõttes küll raske rääkida, kuna tehinguid toimub harva. Nii Naissaar kui Aegna on suures ulatuses looduskaitse all. Neist kolmest saarest on ajalooliselt väljakujunenud püsielanikkond vaid Prangli saarel. Naissaare ja Aegna saare püsielanikkond on suhteliselt väike.

Tegemist on unikaalsete asukohtadega (suuresti ehe ja puutumatu loodus), mis üha enam leiab väärtustamist ka turuosaliste poolt. Naissaar ja ka Aegna saar olid nõukogude ajal militaarobjektide tõttu suuresti suletud saared, seetõttu on saartele ka suhteliselt vähe elukondlikku hoonestust rajatud. Uute hoonete rajamisele on kehtestatud piirangud. Valdavalt on uute hoonete püstitamine toimunud kas vanade hoonete taastamise või nende asemele ehitamise teel.

Naissaar

Tehinguid toimub harva. Maa-ameti tehingustatistika põhjal on viimase 4 aasta jooksul toimunud suhteliselt vähe tehinguid - vaid 9 hoonestatud kinnisasja tehingut vahemikus 2020 - 2023., keskmiselt 2 tehingut aastas, vaid 2021.a. oli 3 tehingut. Valdavalt on olnud tegemist halvas seisukorras hoonetega. Kõrgeim tehinguhind on viimastel aastatel olnud 65 000 €.

Ajavahemikul 2020 – 2023 on Naissaarel toimunud 15 hoonestamata kinnisasja tehingut. Maa-ameti hinnastatistika päringukeskkonnas ei kajastu aastate lõikes koondandmed, kui tehinguid on vähem kui 5. Keskmise ruutmeetrihind nelja aasta lõikes on olnud suurusjärgus 10 €/m², keskmine krundi tehinguhind on jäänud valdavalt vahemikku 40 000 – 50 000 €.

Enamasti on tehinguobjektid erinenud suuresti ka parameetrite poolest (erinevus nii konkreetsete asukohtade, maatüki suuruste, hoonestuse pindalade, -seisukordade, -planeeringu, tehnovarustuse jms osas).

Olulisemateks hinda määravateks teguriteks on asukoht (eelkõige kaugus merest, sadamast, liivarannast, merevaade), looduslik keskkond (kõrghaljastus), privaatsus, hoonestuse seisukord, ruumiplaneering, suurus, energiasäästlikkus jms.

Hoonestamata kinnisasjade pakkumine

Pakkumine on minimaalne. Naissaarel on avalikus pakkumises hetkeseisuga 2 hoonestamata kinnisasja saare lõunapoolses osas. Pakkumishinnad on 59 000 € ja 89 900 €.

Lisaks on käimas enampakkumine saare keskosaas endiste miiniladude territooriumil asuva 21 kinnisasja müügik (PRO Ehitus pankrotivara müük). Oksjonikeskuse kodulehe info kohaselt on hetkeseisus toimumas varade ümberhindamine.

Hoonestatud kinnisasjade pakkumine

Pakkumine on minimaalne. Naissaarel on avalikus pakkumises hetkeseisuga 3 hoonestatud kinnisasja saare lõunapoolses osas. Merega piirnev heas seisukorras uuem üksikelamu on müügis hinnaga 550 000 €, merest ca 600 m kaugusel asuv amoriseerunud miltaarhoonega kinnistu on müügis hinnaga 115 000 € ning renoveeritud eramu hinnaga 149 000 €.

Pakkumishindade põhjal turuväärtust tuletada on komplitseeritud, kuna üksikud tehingud on toimunud tunduvalt madalama hinnatasemega

Aegna saar

Aegna saarel asuvate kinnisasjade müükide kohta tehinguregistrist andmeid ei leidunud, samas registris ei kajastu mitte kõik tehingud, näiteks ettevõtete osaluste müügid. Samuti ei leidunud avalikes kinnisvaraportalides ühtegi pakkumist. Ka varasematel aastatel on Aegna saarel asuvaid kinnisasju harva müügis olnud. Saarele on ehitatud ka suhteliselt vähe hooneid.

Prangli saar

Hetkel on avalikus pakkumises 3 hoonestamata kinnistut. Hoonestatud kinnisasju avalikus pakkumises ei leidunud.

Tehinguid on toimunud samuti suhteliselt harva. Paar kinnisasja on vahetanud omanikku kinkimise teel, ei ole käsitletavad võrdlustehingutena. Prangli sadamaga piirneval alal on 2023.a. mais müüdud 4972 m² suurune maaüksus hinnaga 200 000 € (olemas ehitusluba, kommunikatsioonid naabruses, planeeritud jahklubihoone rajamine).

3.4. Valim Naissaare hoonestatud kinnisasjade tehinguid 2021 - 2023

Vald	Küla	Kuupäev	Hind, €	Käibemaks F-ilma T-koos	Maaüksuse pindala, m ²
Viimsi vald	Tagaküla / Bakbyn	28.05.2021	48100	F	3883
Viimsi vald	Tagaküla / Bakbyn	28.05.2021	35100	F	2991
Viimsi vald	Tagaküla / Bakbyn	28.05.2021	35100	F	2938
Viimsi vald	Tagaküla / Bakbyn	23.07.2021	9000	F	3600
Viimsi vald	Lõunaküla / Storbyn	08.06.2022	40000	F	3194
Viimsi vald	Tagaküla / Bakbyn	09.09.2022	54110	F	3810
Viimsi vald	Lõunaküla / Storbyn	24.03.2023	65000	F	1105
Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, valitud tehingud on tähistatud paksu kirjaga					

Tehinguid on toimunud viimaste aastate jooksul minimaalselt. Enamikel juhtudel on olnud tegemist halvas seisukorras hoonetega. Kuna võrdlustehinguid on ebapiisavalt, siis kohandusteks on valitud vaid 2 tehingut. Ühe tehingu puhul on tegemist enampakkumise teel müüdud kinnisasjaga. Tavaliselt enampakkumise teel toimunud müügid ei ole sobilikud võrdlusmeetodi rakendamisel. Kuna antud juhul tehinguid on toimunud ebapiisavalt ning enampakkumise alghind tõusis oluliselt, siis teatud mõõndustega on antud tehing ka valikusse võetud..

3.5. Valim Naissaare, Aegna ja Prangli saare hoonestamata kinnisasjade tehinguid 2020 - 2023

Vald	Küla	Kuupäev	Hind, €	Käibemaks F-ilma T-koos	Maaüksuse pindala, m ²
Viimsi vald	Tagaküla / Bakbyn	25.01.2021	18000	F	6198
Viimsi vald	Lõunaküla / Storbyn	18.05.2021	35000	F	2605
Viimsi vald	Lõunaküla / Storbyn	14.06.2021	30000	F	3580
Viimsi vald	Väikeheinamaa küla / Lillängin	24.08.2021	90000	F	21100
Viimsi vald	Lõunaküla / Storbyn	17.01.2022	80000	F	20900

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Tabelis kahe viimase ja kallimahinnalise tehingu puhul on tegemist suuremate ning merega piirnevate maaüksustega.

3.6. Valim Naissaarel ja teistes võrreldavates asukohtade paiknevate hoonestamata kinnisasjade pakkumisi

Asukoht	Hind, €	Ruutmeetri hind m ²	Maaüksuse pindala, m ²	Märkused
Lõunaküla, Naissaar, Viimsi vald	59 900	32,3	1 854	Asub saare lõunaosas, lähistel liivarand, merest ca 130 m, sadam ca 2,5 km, kommunikatsioonid puuduvad
Männiku tee 6, Lõunaküla, Naissaar, Viimsi vald	89 000	80,4	1 107	Asub saare lõunaosas, kaugus merest ca 600 m, lähistel eramutega hoonestatud kinnistud ja metsatukk, kommunikatsioonid puuduvad
21 hoonestamata kinnisasja enampakkumine Lillängini külas, Naissaar, Viimsi vald	Enampakkumise alghind 21 kinnistu müügiks oli 339 206 €, ehk ca 16 000 €		Maaüksuste suurused valdavalt vahemikus	Tegemist on saare keskosas endise miinilao territooriumil asuvate maaüksustega

	kinnistu kohta, hetkeseisus oksjonikeskuse kodulehe info kohaselt toimub hinna ümberrhindamine		3000 – 6 000 m ²	
Kelnase küla, Prangli saar, Viimsi vald	45 000	32,3	1 107	Asub Prangli saarel, kaugus sadamast 1,2 km, vee- ja kanalisatsioonitrassid 50 m kaugusel, tegemist enampakkumisega
Idaotsa küla, Prangli saar, Viimsi vald	43 000	13,53	3 177	Asub Prangli saarel, kaugus sadamast ca 200 m, kommunikatsioonid puuduvad, detailplaneering pooleli
Lääneotsa küla, Prangli saar, Viimsi vald	95 000	7,85	12 101	Asub Prangli saarel, kaugus sadamast ca 200 m, kommunikatsioonid puuduvad, detailplaneering pooleli
Aegna saarel avalikus pakkumises maaüksused puuduvad				
Allikas: kv.ee				

Üldistusena turu kohta laiemalt võib väita, et pakkumishinnad on erinenud reaalsest tehinguhindadest valdavalt 10 – 20 %, kohati on erinevused ka tunduvalt suuremad olnud, erit kõrvalisemates asukohtades paiknevate kinnistute puhul.

3.7. Valim Naissaarel hoonestatud kinnisasjade pakkumisi

Asukoht	Hind, €	Hoone suletud netopind, m ²	Maaüksuse pindala, m ²	Märkused
Männiku tee 81, Lõunaküla, Naissaar, Viimsi vald	550 000	184,4	18 183	2007.a. ehitatud üksikelu (aastaringseks elamiseks), piirneb merega, liivarand, vaade Tallinnale, hoone heas seisukorras

Männiku tee 11, Lõunaküla, Naissaar, Viimsi vald	115 000	175	1 491	Amortiseerunud (halvas seisukorras) endine kasarmuhoone
Männiku tee 4, Lõunaküla, Naissaar, Viimsi vald	149 000	73,8	1 137	Renoveeritud eramu, puitseinad, aastaringseks elamiseks, elektriküte õliküttega generaator), keskmises seisukorras
Allikas: kv.ee				

Üldistusena turu kohta laiemalt võib väita, et pakkumishinnad on erinenud reaalsetest tehinguhindadest valdavalt 10 – 20 %, kohati on erinevused ka tunduvalt suuremad olnud, eriti kõrvalisemates asukohtades paiknevate kinnistute puhul.

3.5. Turustatavuse analüüs

Hinnatav vara asub Harju maakonnas Viimsi vallas Naissaarel. Tegemist on Tallinna lähisel asuva looduskaitse all oleva puutumatu loodusega saarega. Aastaringsest elab saarel vähe leibkondi, talvisel perioodil püsiühendus maismaaga vaid paar korda nädalas.

Hinnatava vara puhul maakasutuse sihtotstarbeks on 95% ühiskondlike ehitiste maa ja 5% ärimaa. Siiani on toimitud info- ja turismikeskusena, toitlustus- ja majutusasusena. Hinnatav vara on aktiivses kasutuses vaid maist septembrini, ülejäänud aja seisab hoonestus tühjana ja kasutuseta.

Hoonestuse suletud netopind on võrreldes teiste Naissaare hoonete pindaladega ligemale kaks ja enam korda suurem. Maaüksuse pindala vastab turu keskmisele nõudlusele. Hinnatava vara koosseisus olevad külalistemaja (palkmaja) ja saunahoone vastavad suletud netopinna, ruumiplaneeringu ja seisukorra poolest keskmisele turunõudlusele.

Infokeeskuse hoone on oma suuruse, ruumiplaneeringu, seisukorra ja kasutuse osas probleemne, hetkeseisukorras on hoone kasutatav vaid suvisel perioodil. Huvilisi sellise ruumiplaneeringu, suuruse, seisukorra ja kasutusega hoonele on keeruline leida. Kuna keldrikorras pidevalt uputab, tellija esindaja info kohaselt drenaaži rajamisest abi pole olnud. Põhjalikum remont, rekonstrueerimine võib vägagi kalliks kujuneda. Tekib küsimus põhjalikuma rekonstrueerimise mõttekusest, kuna rekonstrueerimiskulu suurus ei pruugi suuresti erineda uue, tänapäevase planeeringu ja nõudlusele vastava suurusega ning tehnilise varustatusega hoone rajamiskulust.

Külalistemaja ja saunahoonega hoonestatud (koos puitmajadega) kinnisasjaosa puhul on hindaja hinnangul turul nõudlust piisavalt. Infokeeskuse puhul hindame likviidsust madalaks.

Potentsiaalsete huvilistena näeme eelkõige keskmise suurusega firmasid, kes tegutsevad turisminduse valdkonnas ning millistel on võimalus suhteliselt suurteks investeeringuteks.

Asukohast tulenevalt näeme, et vara väärtus võib ajas pigem tõusta.

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

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

Hinnatav kinnisasi asub Harju maakonnas Viimsi vallas Naissaarel. Tegemist on privaatse ja puutumatu loodusega saarega. Naissaar on suhteliselt hõreda asustusega, omavalitsuse andmetel elab aastaringsest saarel ligikaudu 20 peret, tegelikkuses tõenäoliselt veelgi vähem. Suvisel perioodil elab stabiilselt ligikaudu 60 peret. Turistide arv on suvisel perioodil viimaste aastate jooksul oluliselt tõusnud, seda nii ühepäeva- kui majutust vajavate turistide poolt.

Maakasutuse sihtotstarve on 95% ühiskondlike ehitiste maa ja 5% ärimaa. Hindamise teeme eeldusel, et maakasutuse sihtotstarvet on võimalik muuta.

Detailplaneering puudub.

Naissaare üldplaneering on kehtestatud 10. juuni 1997.a., otsus nr 161. Üldplaneeringu kohaselt on hinnatavas asukohas tegemist äri-, büroo- ja teenindusmaaga.

Arvestades eeltooduga, hindame vara parimaks kasutuseks segakasutust, seda nii majutusasutuse (sh toitlustus), äri- ja ühiskondliku pinnana (nt turismikeskus, kogukonnakeskus) kui elukondliku pinnana. Leiame, et see kasutus on ka vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult otstarbekas ning selle tulemusena vara omandab kõrgeima väärtuse.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Vara turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud 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 võetakse aluseks võrdluskõlblike kinnistutega toimunud tehingud. Võrreldavate varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

Hinnatava vara puhul on tegemist pigem ebatüüpilise varaga, seda nii asukoha kui kasutusotstarve osas, millega turul toimub harva tehinguid. Naissaarel asuvate kinnisasjade tehingute puhul on enamasti olnud tegemist hoonestamata kinnisasjadega või siis amortiseerunud hoonestusega kinnistutega. Hinnatavaga sarnases suurusjärgus ja kasutusotstarbega hoonetega tehingud puuduvad, seda nii Naissaarel kui mingil määral võrreldavates asukohtades Aegna ja Prangli saarel. Mõningad tehingud on toimunud tunduvalt väiksema suletud netopinnaga elukondliku kinnisvaraga.

Tulenevalt eelpool kirjeldatud turusituatsioonist ja vara eripäradest on hindamisel jagatud kinniasi tinglikult kaheks - suurema netopinnaga infokeskusega hoonestatud osaks ja külalistemaja, sauna ning puitmajadega hoonestatud osaks. Kuna külalistemaja ja saunaga mingil määral võrreldavate varadega on viimaste aastate jooksul mõningaid tehinguid toimunud, siis sellele kinnisasjaosale on väärtus leitud võrdlusmeetodil läbi võrreldavate varade kohandamise. Remontivajavale ning suurema suletud netopinnaga infokeskusega hoonestatud kinnisasjaosale, mille osas võrdlustehingud puuduvad, võrdlustehingute kohandamist ei ole tehtud, väärtus leitakse tuletatuna erinevate väärtust mõjutavate tegurite analüüsile (sh asukoht, hoonestuse suurus, ruumiplaneering, kasutusvaldkond, seisukord, maaüksus, kommunikatsioonid, renoveerimiskulu suurus, pakkumisinfor, alternatiivsete varadega toimunud tehingud jne). Vara kui terviku turuväärtus on saadud kahe eelpool käsitletud kinnisasjaosa väärtuste summana.

4.3. 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. (EVS 875-10:2013, p. 10.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise koostöös kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2013, p. 10.1.2)

Hinnatava vara puhul on tegemist suurema hoonekompleksiga, mis sisuliselt koosneb kahest osast – suurema remontivajava infokeskusega kinnisasjaosast ja väiksema ning paremas seisukorras külalistemaja ning saunahoonega osast. Kestliku arengu tagamiseks on vajalik halvemas seisukorras hoonestuse renoveerimine, osaline lammutamine või uue kasutusotstarbe selginemisel ümberplaneerimine ja rekonstrueerimine.

4.4. Turuväärtuse hindamine

Külalistemaja, sauna ning puitmajadega hoonestatud kinnisasjaosa hindamine

Lähtekohad									
Hindamise lähtekohad	Hindamisel on kinnisasi jagatud tinglikult kaheks - suurema suletud netopinnaga infokeskusega hoonestatud osaks ja külalistemaja, sauna ning puitmajadega hoonestatud osaks. Kuna külalistemaja ja saunaga mingil määral võrreldavate varadega on viimaste aastate jooksul mõningaid tehinguid toimunud, siis sellele kinnisasjaosale on väärtus leitud võrdlusmeetodil läbi võrreldavate varade kohandamise.								
Näitajad									
Külalistemaja, sauna ning puitmajadega hoonestatud kinnisasjaosa üldandmed	<table><tr><td>Külalistemaja suletud netopind</td><td>52,9 m²</td></tr><tr><td>Saunamaja suletud netopind</td><td>22,4 m²</td></tr><tr><td>4 puitmaja suletud netopind kokku</td><td>26,0 m²</td></tr><tr><td>Hoonestuse suletud netopind kokku</td><td>101,3 m²</td></tr></table> <p>Maaüksuseosa ligikaudne pindala 4 500 m² (tegemist on tingliku jaotusega ning ligikaudse suurusega)</p> <p>Hoonestuse seisukord keskmisest paremas seisukorras</p> <p>Tehnovõrgud</p> <p>Vesi puurkaevust, kanaliseerimine imbsüsteemi kaudu, elektriga varustamine vajab täiendamist (olemasolev süsteem pidevate tehniliste probleemidega)</p>	Külalistemaja suletud netopind	52,9 m ²	Saunamaja suletud netopind	22,4 m ²	4 puitmaja suletud netopind kokku	26,0 m ²	Hoonestuse suletud netopind kokku	101,3 m ²
Külalistemaja suletud netopind	52,9 m ²								
Saunamaja suletud netopind	22,4 m ²								
4 puitmaja suletud netopind kokku	26,0 m ²								
Hoonestuse suletud netopind kokku	101,3 m ²								
Positiivsed ja negatiivsed tegurid	<p><u>Hinnatava kinnisasjaosa juures tõstatuvad esile järgmised positiivsed tegurid:</u></p> <ul style="list-style-type: none">looduslikult kena asukohtprivaatsussadama lähedushoonestuse ja maaüksuse suurus (vastab turunõudlusele)külalistemaja, saunahoone ja puitmajade keskmisest parem seisukordmännimets <p><u>Negatiivsete teguritena võib märkida:</u></p> <ul style="list-style-type: none">piiratud ühendus maismaagasesoonne kasutusinfrastruktuur kaugelprobleemid tehnosüsteemidega (sh elektriga varustatuse osas)pumbamaja ja puurkaev asuvad naaberkinnistulkõrvalhoonete dokumentatsioon puudulik								

Võrdlustehingute valiku kriteeriumid	<p>Hindamisel lähtutakse Naissaarel ja teistes võrreldavates piirkondades (Aegna ja Prangli saared) sarnaste varadega toimunud tehinguinformatsioonist.</p> <p>Turuülevaate punktist 3.4 on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud, mille kohta on hindajal olemas piisavalt detailne informatsioon. Vaadeldud on 2021 – 2023 tehinguid Naissaarel asuvate hoonestatud kinnisasjadega. Ühe valitud tehingu puhul on tegemist enampakkumise teel toimunud müügiga, piisava arvu tehingute olemasolu korral enampakkumise teel toimunud tehinguid võrdlusmeetodi rakendamisse ei kaasata. Antud juhul on selle müügiga arvestatud, kuna võrdlustehinguid on ebapiisavlt. Enampakkumisel alghind tõusis oluliselt.</p> <p>Võrdlustehingute vähesusest tingituna tehakse kohandused vaid kahe võrdlustehinguga. Punktis 3.4. ülejäänud tehingute puhul on erinevused varade parameetrites, seisukordades liialt suured.</p>			
Valitud võrdlustehingud				
Asukoht	Kuupäev	Hoone suletud netopind, m²	Tehinguhind, €	Märkused
Lõunaküla, Naissaar	24.03.2023	61,5	65 000	1961.a. puitsõrestikseintega 1-korruseline hoone, keskmises seisukorras
Tagaküla, Naissaar	09.09.2022	Hoone ligikaudne pind ca 60 m², lisaks abihoone	54 110	Tegemist on halvas seisukorras puitsõrestikseintega hoonetega, puudub elekter, küte
Ajaline kohandus	<p>Võrreldavad tehingud on toimunud ajavahemikus september 2022 kuni märts 2023. 2022.a. tehingu puhul teeme +10%-se ajalise kohandamise (viimase paari aasta jooksul on hinnad kinnisvaraturul oluliselt tõusnud). 2023 märtsikuu tehingu puhul kohandamist ei tee, tüüpilisemate varade puhul on turul viimase poole aasta toimunud küll mõningane hinnalangus, Naissaare kohta (ebatüüpiline asukoht) vastav indikatsioon puudub.</p>			
Käibemaks	<p>Valitud tehingute puhul hinnad ei sisaldanud käibemaksu. Ka leitud väärtus ei sisalda käibemaksu.</p>			
Konkureeriv pakkumine	<p>Ekspert hinnangu turuülevaate punktis 3.6 on esitatud võrreldavate varade müügipakkumised. Üldjuhul on pakkumishinnad võrreldavates asukohtades paiknevate hoonestatud kinnisasjade puhul erinenud reaalsest tehinguhindadest keskmiselt 5 -20%, kohati on erisused siiski olnud ka tunduvalt suuremad..</p>			
Võrdlusühiku valik	<p>Võrdlusühikuks on valitud kinnisasja tervikhind</p>			

Võrdlus- elementide valik	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava objekti iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Asukoht <ul style="list-style-type: none"> Kaugus olulisest infrastruktuurist (nt sadamast, rannast jms) Lähiümbrus, privaatsus, rohelus, turvalisus, juurdepääs Hoonestuse suletud netopind <ul style="list-style-type: none"> Suurema suletud netopinnaga objekte hinnatakse üldjuhul kõrgemalt, samas teatud asukohas suur erinevus optimaalsest võib olla ka negatiivseks teguriks Maatüki pindala <ul style="list-style-type: none"> Suurem maatükk on positiivseks teguriks Hoonestuse seisukord ja planeering <ul style="list-style-type: none"> Paremas seisukorras hoonete eest ollakse nõus maksma kõrgemat hinda Kõrgemalt hinnatakse nii kena välisarhitektuuri kui head ruumiplaneeringut Kommunikatsioonid, küttesüsteem, tehnovarustus <p>Turul hinnatakse eelkõige ökonoomsemate kütelahendustega hooneid</p>
------------------------------	--

Alljärgnevas tabelis on esitatud võrreldavate varade detailsemad andmed ning teostatud kohandamine.

	Hinnatav vara	Võrreldav vara nr 1	Võrreldav vara nr 2
	Harju maakond	Harju maakond	Harju maakond
	Viimsi vald	Viimsi vald	Viimsi vald
	Naissaar	Lõunaküla	Tagaküla
	Lõunaküla / Storbyn Männiku tee 2a, Looduse		
Tehinguhind, €		65 000	54 110
Tehingu aeg		24.03.2023	09.09.2022
Ajaline kohandus		0%	+10%
Ajaldatud tehinguhind, €		65 000	59 521
Asukoht	Asub Viimsi vallas Naissaarel Lõunakülas. Kaugus sadamast ca 200 m. Kaugus saare lõunatipust ca 2,2 km. Lähistel valdavalt metsaga kaetud alad. Piirneb Männiku teega. Juurdepääs avalikult kasutatavat teed pidi	Asub Viimsi vallas Naissaarel Lõunakülas. Kaugus Naissaare sadamast ca 1,9 km, kaugus saare lõunatipust ca 700 m. Lähistel hoonestatud kinnisasjad ja metsatukk. Juurdepääs avalikult kasutatavat teed pidi	Asub Viimsi vallas Naissaarel Tagakülas. Kaugus Naissaare sadamast ca 6 km, kaugus saare põhjatipust ca 300 m, merest ca 180 m. Lähistel metsaga kaetud alad. Juurdepääs läbi naaberkinnistu, servituut sõlmimata
Kommentaar		Halvem (hinnatav asub sadama lähistel, männimetsa all, võrreldav vara asub nii	Halvem (hinnatav asub sadama lähisel, võrreldav vara asub ca 6 km kaugusel sadamast,

		sadamast kui lõunatipust veidi kaugel)	juurdepääs naaberkinnistu) läbi
Kohandus		+10%	+15%
Hoonestuse suletud netopind, m²	Külalistemaja 52,9 m ² , saunamaja 22,4 m ² , 4 puitmaja 26,0 m ² Hoonestuse pind kokku 101,3 m ²	Eramu ca 61,5 m ² , abihooned puuduvad	Kunagine seirehoone ca 60 m ² , lisaks kõrvalhoone ca 50 m ²
Kommentaar		Väiksem (hinnatava vara pindala koos abihoonetega suurem, saunahoone heas seisukorras; abihoonetest tulenev pindalade erinevus ei kajastu samaväärselt hindades)	Samane
Kohandus		+15%	0%
Hoonestuse seisukord ja planeering	Külalistemaja ja saunamaja puhul tegemist palkseintega viilkatustega hoonetega, puitmajad puitsõrestikseintega. Hooned keskmisest paremas seisukorras, ehitatud 1990-ndate lõpus	Tegemist on keskmisest halvemas seisukorras eramuga, hoone algselt ehitatud 1961.a., puitsõrestikseinad, viilkatus.	Tegemist on puitsõrestikseintega halvas seisukorras hoonetega, aastaid seisnud kasutusest
Kommentaar		Halvem	Halvem
Kohandus		+15%	+30%
Kinnisasjaosa ligikaudne pindala, m² Haljastus, heakord, kuju, reljeefsus	4 500 m ² , männimets, reljeefne pinnas, ristkülik, kompaktne	1 105 m ² , (ristkülikukujuline, kompaktne, tasase reljeefiga, maaüksusel üksikud männid)	3 810 m ² (trapetsikujuline, kompaktne, tasase reljeefiga, männimets)
Kommentaar		Väiksem (pindalade erinevus ei kajastu turul samaväärselt hinnas)	Väiksem (pindalade erinevus ei kajastu turul samaväärselt hinnas)
Kohandus		+15%	+5%
Kommunikatsioonid, küttesüsteem, tehnosüsteemid	Puurkaev (paikneb küll naaberkinnisasjal) kogumismahuti imbsüsteemiga, elekter (varustamises pidevad tõrked), päikesepaneelid, tuulegeneraator, õlikütel generaator, hoones elektriküte, kamin	Vesi puudub (paak), septik, elekter õlikütel generaatoriga, ahi	Kommunikatsioonid ja küte puuduvad
Kommentaar		Halvem	Halvem
Kohandus		+10%	+20%

Summaarne kohandus		+65%	+70%
Summaarne kohandus, €		+ 42 250	+ 41 665
Kohandatud tehinguhind, €		107 250	101 186
Kohanduste absoluutväärtuste summa		65%	80%
Kaalud		0,60	0,40

Kommentaari

Võrdlusvarade absoluutkohanduste protsendid on peale kohandusi vägagi suured, see on tingitud eelkõige võrdlustehingute vähesusest kui asjaolust, et kinnisasjade puhul on tegemist unikaalsete varadega.

Võrreldavatele varadele kaalude andmisel on lähtutud põhimõttest, et vähem kohandatud võrreldavale varale antakse suurem kaal võrreldes enam kohandatud võrreldava varaga.

Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind:

$(107\,250\text{ €} \times 0,60) + (101\,186\text{ €} \times 0,40) = 104\,824\text{ €}$

Külastemaja, saunahoone ja puitmajadega hoonestatud kinnisasjaosa turuväärtus on väärtuse kuupäeval ümardatult 105 000 (ükssada viis tuhat) eurot.

Leitud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Infokeskusehoonega hoonestatud kinnisasjaosa turuväärtuse hindamine

Hinnatava vara puhul on tegemist pigem ebatüüpilise varaga, seda nii asukoha kui kasutusotstarbe osas, millega turul toimub harva tehinguid.

Hinnatava infokeskusehoonega sarnases suurusjärgus ja kasutusotstarbega hoonetega viimaste aastate tehingud puuduvad, seda nii Naissaarel kui mingil määral võrreldavates asukohtades Aegna ja Prangli saarel.

Eeltoodud turusituatsioonist ja vara eripäradest tulenevalt turuväärtuse hindamisel ei tehta võrdlustehingute kohandamist (võrdlustehingud puuduvad), vaid hindamisel tuginetakse võrdlusvarade erinevatele näitajatele, sh asukohale ja seisukorrale, sarnaste varadega toimunud tehingutele, alternatiivsete varade tehingutele, võimalikule renoveerimiskulule, pakkumisinfolle ning ka tehingutele, mis on tehtud varadega, mida saab käsitleda kui alternatiive (silmas pidades kasutust).

Näitajad	Kommentaariid
Infokeskusega hoonestatud kinnisasjaosa näitajad	Infokeskusehoone suletud netopind 455,8 m ² Kuuride suletud netopind ca 20 m ² Kuivkäimla suletud netopind ca 3 m ² Kinnisasjaosa ligikaudne pindala 5 291 m ²

Hinnatava vara juures olulisemad väärtust mõjutavad positiivsed ja negatiivsed tegurid	<p><u>Hinnatava kinnisasjaosa juures tõstatuvad esile järgmised positiivsed tegurid:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> looduslikult kena asukoht sadama lähedus männimets vesi puurkaevust, imbsüsteem <p><u>Negatiivsete teguritena võib märkida:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> hoone halb seisukord (keldrikorrus uputab, niiskuskahjustused) hoone ruumiplaneering (kolmel korrusel, lisaks kelder), keskmisest turunõudlusest suurem suletud netopind piiratud ühendus maismaaga sesoonne kasutus infrastruktuur kaugel probleemid tehnosüsteemidega (sh elektriga varustatuse osas) pumbamaja ja puurkaev asuvad naaberkiinnistul hädavajalike ja kiireloomuliste remonttööde maksumus jääb hinnanguliselt suurusjärku 150 000 € (täpsem kulu suurus eeldab ehitistehnilise ekspertiisi tellimist), hoone kui terviku rekonstrueerimiskulu 250 000 – 300 000 €
Turu üldnäitajad	<p>Ehitusfirmadest saadud info põhjal on eramute ehitusmaksumus olnud viimasel ajal vahemikus 2 000 – 2 500 €/SNPm². Büroohoonete puhul on ehitusmaksumus jäänud suurusjärku 1 700 – 2 500 €/SBPm². tüüpiliste laohoonete ehitusmaksumus on suurusjärgus 800 – 1000 €/SBPm².</p> <p>2023.a. ehitushinnaindeks oli Statistikaameti andmetel 6,1%.</p>
Remondikulu seondult keldrikoruse üleujutusega, niiskuskahjustuste ja elektrivarustuse probleemide lahendamisega	<p>Keldrikoruse üleujutamise, niiskuskahjustuste ja elektrivarustusega seonduvate probleemide lahendamise seotud remonttööde maksumus jääb hinnanguliselt suurusjärku 150 000 €. Eeltoodud kulu suurus on ligikaudne, hinnangu andmisel on konsulteeritud ehitusvaldkonna spetsialistidega. Täpsem kulu suurus eeldab ehitustehnilise ekspertiisi tellimist. Lisaks ei saanud hindaja tutvuda hoonega seest. Hindamisel lähtuti tellija esindaja poolt edastatud kirjeldusest ja piltidest. Nimetatud probleemide kõrvaldamisega seotud tööd on kiireloomulised ja hädavajalikud. Hindamisel on arvestatud, et ülejäänud osas vajab hoone samuti remonti, samas on hoone hetkeseisus sesoonselt siiski kasutatav, ülejäänud töid saab hilisemaks planeerida.</p> <p>Arvestades hoone kui terviku rekonstrueerimisega, oleks rekonstrueerimiskulu hinnanguline suurus vähemasti suurusjärgus 250 000 – 300 000 € (ehk ca 550 – 650 €/SBPm²; kulu täpsema suuruse määratlemiseks on vajalik ehitustehnilise ekspertiisi tellimine, samuti hoone tulevase kasutuse osas plaanide täpsustumine, kas sesoonne või aastaringne kasutus, kas segasihtotstarve jne).</p>
Alternatiiv olemasoleva hoone remontimisele - vana hoone	<p>Olemasolev hoone ei vasta tänapäevastele hoonetele esitatavatele nõuetele, ei ruumiplaneeringu, soojapidavuse, energiasäästlikkuse,</p>

<p>lammutamine ja uue vajaduspõhise hoone rajamine</p>	<p>tehnilise varustatuse ega viimistluse osas. Lisaks on küsitav, kas on ikka vajadust sellise suurusega hoone osas või piisaks ka kaks korda väiksemast suletud netopinnast, samuti kas on vajadust aastaringseks kasutuseks või tuleks arvestada vaid sesoonse kasutusega.</p> <p>Alternatiivina olemasoleva hoone rekonstrueerimisele ja kasutusele oleks vana hoone lammutamine ja uue ehitamine. Uue hoone optimaalse suurusega näeksime ca 200 m². Saarele on tekkinud alternatiivseid majutus- ja toitlustusasutusi, lisaks on kasutus tõenäoliselt ka lähiaegadel sesoonse iseloomuga.</p> <p>Uue hoone ligikaudseks ehitusmaksumuseks arvestame ca 1 900 € suletud brutopinna kohta. Seega hoone ehituskulu oleks ligilähedest suurusjärgus 200 m² x 1 900 €/SBPm² = 380 000 €.</p> <p>Hindaja arvamuse kohaselt oleks ostuhuviliste jaoks piiriks just eespool leitud summa, millest kinnisasjaosale hinnatud väärtus ja rekonstrueerimiskulu summa peaks jääma mõnevõrra madalamaks. Ehk siis potentsiaalse ostja jaoks oleks piiriks hind suurusjärgus 100 000 €. Tavaliselt jääb vana hoone rekonstrueerimise käigus saadud tulemus ikkagi alla uue hoone kvaliteedile (seda eelkõige nii ruumiplaneeringu kui energiasäästlikkuse osas). Lisaks tuleb arvestada täiendava riskiga (ettenägematu kulu nii ajalisel kui rahalisel plaanil).</p>
<p>Võrreldavate varade pakkumisinfo</p>	<p><u>Hoonestamata kinnisasjade pakkumine</u> Pakkumine on minimaalne. Naissaarel on avalikus pakkumises hetkeseisuga 2 hoonestamata kinnisasja saare lõunapoolses osas. Pakkumishinnad on 59 000 € ja 89 900 €. Lisaks on käimas enampakkumine saare keskosaas endiste miiniladude territooriumil asuva 21 kinnisasja müügik (PRO-Ehitus pankrotivara müük). Hetkeseisus on toimumas varade ümberhindamine.</p> <p><u>Hoonestatud kinnisasjade pakkumine</u> Pakkumine on minimaalne. Naissaarel on avalikus pakkumises hetkeseisuga 3 hoonestatud kinnisasja saare lõunapoolses osas. Merega piirnev heas seisukorras uuem üksikelamu on müügis hinnaga 550 000 €, merest ca 600 m kaugusel asuv amorseerunud militaarhoonega kinnistu on müügis hinnaga 115 000 € ning renoveeritud eramu hinnaga 149 000 €.</p> <p>Pakkumishindade põhjal turuväärtust tuletada on komplitseeritud, kuna üksikud tehingud on toimunud tunduvalt madalama hinnatasemega.</p> <p>Võrreldavate kinnisasjade pakkumisinfo on esitatud lisas nr 3.5</p>

Toimunud tehingud	<p>Hoonestamata kinnisasjade tehingud Tehinguid on toimunud minimaalselt. Maa-ameti hinnastatistika päringukeskkonnas ei kajastu aastate lõikes koondandmed, kui tehinguid on vähem kui 5. Viimase nelja aasta jooksul (2020-2023) on toimunud 15 hoonestamata kinnisasja tehingut. Keskmine ruutmeetri hind on olnud suurusjärgus 10 €/m², keskmine krundi tehinguhind on jäänud vahemikku 40 000 – 50 000 €.</p> <p>Hoonestatud kinnisasjade tehingud Tehinguid on toimunud minimaalselt, vaid 9 hoonestatud kinnisasja tehingut vahemikus 2020 - 2023., keskmiselt 2 tehingut aastas, vaid 2021.a. oli 3 tehingut. Valdavalt on olnud tegemist halvas seisukorras hoonetega. Kõrgeim tehinguhind on viimastel aastatel olnud 65 000 €.</p> <p>Võrreldavates piirkondades Aegna ja Prangli saarel on viimastel aastatel samuti minimaalselt tehinguid toimunud.</p> <p>Prangli saarel sadamaga piirneval alal on 2023.a. maikuus müüdnud ehitusõigusega (olemas ehitusluba, kommunikatsioonid, planeeritav jahtklubi, planeeritav suletud netopind 258 m², maaüksuse pindala 4 972 m²) hoonestamata kinnisajasi hinnaga 200 000 €.</p> <p>Võrreldavate kinnisasjade tehingud on esitatud punktis 3.4</p>
Hinnatava kinnisasjaosa turuväärtus	<p>Võttes arvesse eeltoodut (st toimunud tehinguinfot, pakkumisinfort, hoone suurust, ruumiplaneeringut, seisukorda, võimaliku remondikulu, hoone kui terviku rekonstrueerimiskulu, alternatiivina käsitletavat uue optimaalse suuruse ja planeeringuga hoone rajamiskulu, maaüksuste tehinguinfot ning täiendavaid riske (ehitustehnilise ekspertiisi tulemusena võimalikud lisaprobleemid, sh täiendav kulu nii ajalisel kui rahalisel plaanis jms), hindame infokeskusehoonega hoonestatud kinnisasjaosa turväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga 100 000 (ükssada tuhat) eurot.</p> <p>Hinnatud väärtus ei sisalda ega sellele ei lisandu käibemaksu.</p>
Täpsusklass	+/- 30 %
Likviidsus	Likviidsust hindame madalaks. Võimalikuks müügiperioodiks hinnatud turuväärtuse juures hindame kuni 24 kuud.

Kinnisasja kui terviku turuväärtus

Kinnisasjale kui tervikule turuväärtuse leidmiseks liidame eelpool hinnatud infokeskusehoonega hoonestatud kinnisasjaosale (100 000 €) ja külalistemaja ning saunahoonega kinnisasjaosale leitud väärtused (105 000 €).

Kinnisasja terviku turuväärtus on: 100 000 € + 105 000 € = 205 000 € (kakssada viis tuhat) eurot.

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Lisa 1. Fotod

Infoksekus, välisvaated (seisuga 10.01.2024)



Külastemaja



Saunamaja



Kuurid



Kuivkäimla



Puitmajad



Kaevumaja



Infokeskuse sisevaated, tellija poolt edastatud fotod
seisuga 2021 suvi
Infokeskuse 2. korruse korteri elutuba



Infokeskuse 2. korruse korteri köök



2. korruse korteri sanitaarruum



Infokeskuse 2. korruse korteri magamistuba



Infokeskuse sisevaated, tellija poolt edastatud fotod
seisuga 2021 suvi



1. korrus

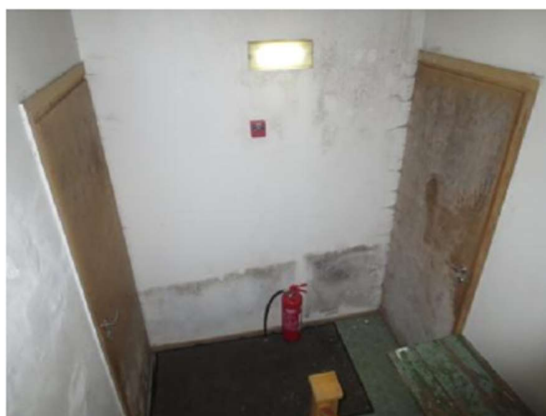




3. korrus



Vaade sadamale



Lisa 2. Kinnistusregistriosa väljavõte

Registriosa number	14068102
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märge	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 20.09.2012
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 20.09.2012

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	89001:001:0030	Ühiskondlike ehitiste maa 95%, Ärimaa 5%, Harju maakond, Viimsi vald, Lõunaküla / Storbryn, Männiku tee 2a // Looduse.	9791,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 22.09.2021.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	18.06.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.09.2012. Kinnistussekretär Karin ArrasKohtunikuabi Neeme Laane	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 ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 7910 alusel 29.03.2017	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõtted

Infokeskus, ehitisregistrikood 116063097

Ehitise liik 	hoone	Ehitise seisund 	Olemas
Ehitise nimetus 	Infokeskus	Esmase kasutuselevõtu aasta 	1997
Ehitisregistri kood 	116063097	Katastritunnus 	89001:001:0030
Omandi liik 	kinnisasi	> Avan Kinnistusraamatus	
		> Avan Maakatastris	
Peamine kasutusotstarve 	Büroohoone (12201)		
Ehitise aadress	Harju maakond, Viimsi vald, Lõunaküla / Storbyn, Männiku tee 2a		

* Andmed riigi kinnisvararegistrist

* Ehitise kasutamise otstarbed

* Ehitise asukoht ja osad

■ Ehitise mõõtmised

Ehitisealune pind (m2) 	342.0	Kõrgus (m) 		Maapealsete korruste arv 	2
Maapealse osa alune pind (m2) 		Absoluutne kõrgus (m) 		Maa-aluste korruste arv 	
Kõetav pind (m2) 		Pikkus (m) 	30.0		
Suletud netopind (m2) 	455.8	Laius (m) 	16.5	Maht (m3) 	1925.0

Külalistemaja, ehitisregistrikood 116063098

Ehitise liik	hoone	Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Külaliste maja	Esmase kasutuselevõtu aasta	1997
Ehitisregistri kood	116063098	Katastritunnus	89001:001:0030
Omandi liik	kinnisasi		Avan Kinnistusraamatus Avan Maakatastris
Peamine kasutusotstarve	Muu lühiajalise majutuse hoone (12129)		
Ehitise aadress	Harju maakond, Viimsi vald, Lõunaküla / Storbyn, Männiku tee 2a/1		

* Andmed riigi kinnisvararegistrist

* Ehitise kasutamise otstarbed

* Ehitise asukoht ja osad

Ehitise mõõtmed

Ehitisealune pind (m2)	56.0	Kõrgus (m)	Maapealsete korruste arv	2
Maapealse osa alune pind (m2)		Absoluutne kõrgus (m)	Maa-aluste korruste arv	
Kõetav pind (m2)		Pikkus (m)		
Suletud netopind (m2)	52.9	Laius (m)	Maht (m3)	178.0

Saun, ehitisregistrikood 116063099

Ehitise liik	hoone	Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Saun	Esmase kasutuselevõtu aasta	
Ehitisregistri kood	116063099	Katastritunnus	89001:001:0030
Omandi liik	kinnisasi		Avan Kinnistusraamatus
Peamine kasutusotstarve	Elamu, kooli vms abihoone (12744)		Avan Maakatastris
Ehitise aadress	Harju maakond, Viimsi vald, Lõunaküla / Storbyn, Männiku tee 2a		

* Andmed riigi kinnisvararegistrist

* Ehitise kasutamise otstarbed

* Ehitise asukoht ja osad

Ehitise mõõtmised

Ehitisealune pind (m2)	43.0	Kõrgus (m)		Maapealsete korruste arv	1
Maapealse osa alune pind (m2)		Absoluutne kõrgus (m)		Maa-aluste korruste arv	
Kõetav pind (m2)		Pikkus (m)			
Suletud netopind (m2)	22.4	Laius (m)		Maht (m3)	88.0

Pumbamaja, ehitisregistrikood 116063101

Ehitise liik	hoone	Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Pumbamaja	Esmase kasutuselevõtu aasta	
Ehitisregistri kood	116063101	Katastritunnus	89001:001:0030
Omandi liik	kinnisasi		> Avan Kinnistusraamatus > Avan Maakatastris
Peamine kasutusotstarve	Kaevumaja (12746)		
Ehitise aadress	Harju maakond, Viimsi vald, Lõunaküla / Storbyn, Männiku tee 2a		

* Andmed riigi kinnisvararegistrist

* Ehitise kasutamise otstarbed

* Ehitise asukoht ja osad

Ehitise mõõtmed

Ehitisealune pind (m2)	7.0	Kõrgus (m)		Maapealsete korruste arv	1
Maapealse osa alune pind (m2)		Absoluutne kõrgus (m)		Maa-aluste korruste arv	
Kõetav pind (m2)		Pikkus (m)			
Suletud netopind (m2)	4.7	Laius (m)		Maht (m3)	19.0

Lisa 5. 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 /

Ennu Susi

Kinnisvaraekspert
hindaja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, kinnisvara nooremhindaja
(kutsetunnistus nr 179833)

Kinnitaja / läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja
(kutsetunnistus nr 151718)

KINNISVARA
EKSPERT

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

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80013
+372 442 0700