

Eksperthinnang nr. 123-24P



Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Hanikatsi välibaas.
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, reg. osa nr. 707533 (Kordon-elamu, lautküün, heinaküün, maakivist paargu)
Väärtuse kuupäev	01.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	25.07.2024
Turuväärtus	21 000 (kakskümmend üks tuhat) €
Hindaja:	<p>/allkirjastatud digitaalselt/ Karl Kodu Kutseline hindaja Kinnisvara nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 202936 Tel: +372 5625 7956</p>
Läbivaataja:	<p>/allkirjastatud digitaalselt/ Virgo Laansoo Kutseline hindaja 151728 Vara hindaja, tase 7 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Registreeritud eraekspert Tel: +372 56677210</p>

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	10
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 Hiiumaa 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	26
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 (Kordon-elamu, laut-küün, heinaküün, maakivist paargu)
Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Hanikatsi välibaas.
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	63902:001:3680
Kinnisasja registriosa nr	707533
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnisasja pindala	10395 m ²
Kinnisasja hoonestus	Kordon-elamu, laut-küün, heinaküün, maakivist paargu
Hoone ehitisregistri kood	115011219
Hoonete suletud netopindalad	Kordon-elamu 70,9 m ² , laut-küün 31,8 m ² , heinaküün 15,0 m ² , maakivist paargu 8 m ²
Hoonete üldine seisukord	Kordon- elamu on visuaalsel vaatlusel rahuldavas seisukorras. Laut-küün amortiseerunud seisukorras, heinaküün rahuldavas seisukorras, paargu on heas 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: 21 000 (kakskümmend 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)

Ülevaatus 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 ülevaatus 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

Ülevaatus kuupäev	01.07.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline nooremhindaja Karl Kodu
Ülevaatus juures viibinud isik	Aavo Urbel
Ülevaatus ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatus 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	23.07.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja erinevad kaardirakendused	23.07.2024
Ehitisregistri väljavõte	05.07.2024
AS Regio Eesti kaart www.kaart.delfi.ee	23.07.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	23.07.2024
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

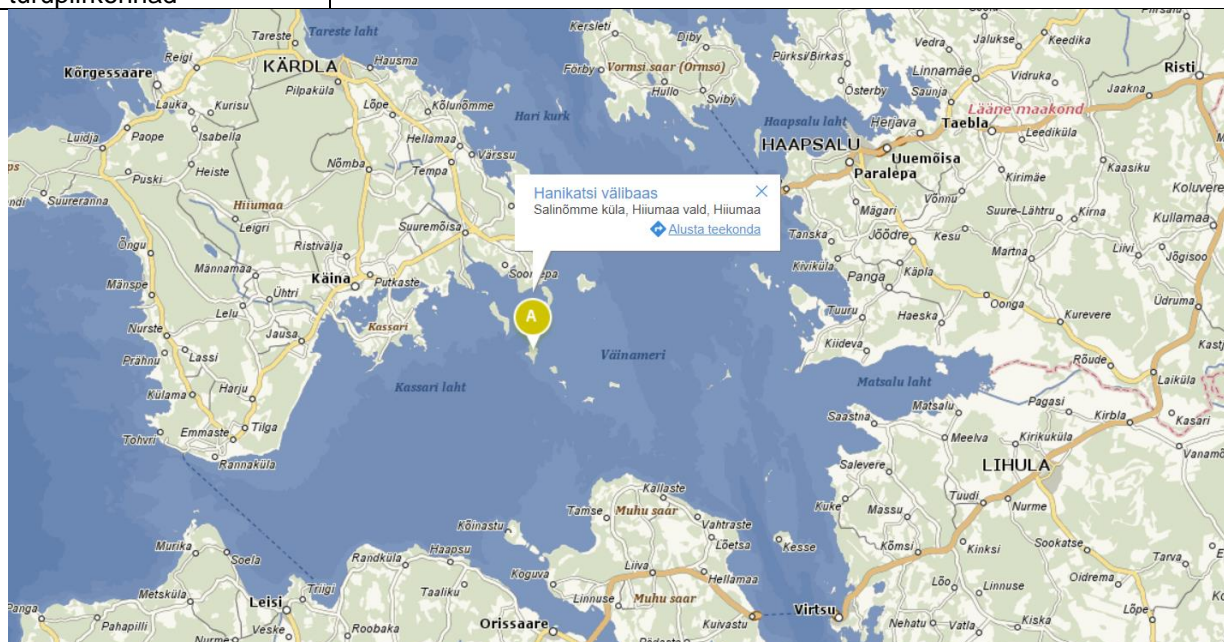
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Hanikatsi välibaas.
Registriora nr	707533
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	63902:001:3680
Kinnistu pindala	10395 m ²
Sihtotstarve	Kaitsealune maa 100%
Kanded registriora I jaos	Puuduvad
Kanded registriora III jaos	Puuduvad <i>väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2</i>
Kanded registriora IV jaos	Puuduvad <i>Kinnistusregistriora väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2</i>


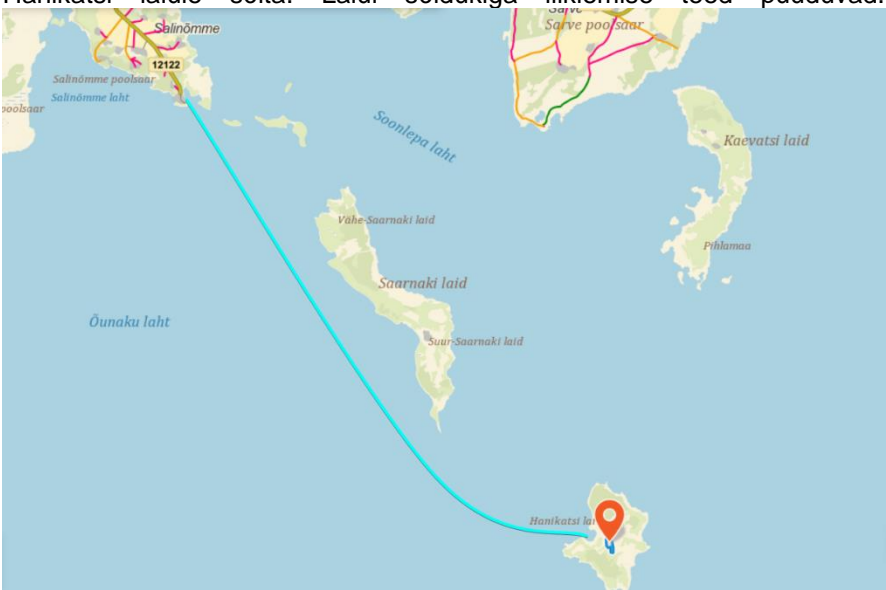
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. <i>Eksperthinnangu Lisas nr 4 on toodud kitsenduste kaart.</i>
Uürilepingud	Tähtajatu rendileping olemas Hendrik Saarnak-iga. Tähtajatu rendileping hinnatava vara turuväärtust ei mõjuta, kuna on lõpetatav tavapärase müügiperioodi jooksul (3 kuud). Rentnik maksab Rendileandjale 312 € (sisaldab kõiki seadusest tulenevaid makse) aastas. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmine on tingitud õigusaktidest. Lepingu muutmine ja täiendamine vormistatakse Lepingu lisana. <i>Väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 5</i>

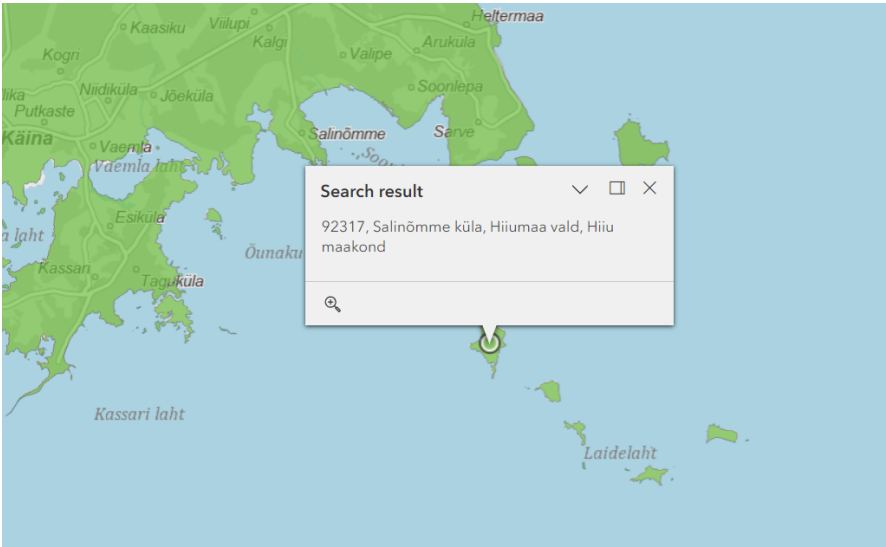
2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Hiiu maakonnas, Hiiumaa vallas, Salinõmme külas.
Konkureerivad turupiirkonnad	Hiiumaa, Vormsi, teised suuremad ja väiksemad Eesti saared




Allikas: kaart.delfi.ee

Mikroasukoh 	
Allikas: kaart.delfi.ee	
Iseloomustus	Hinnatav vara asub Hiiuma maakonnas, Hiiumaa vallas, Salinõmme külas, Muhu saare ja Hiiumaa vahelisel alal, naabruses on metsamaad, heinamaad.
Haljastus	Madalhaljastus ja kõrghaljastus
Juurdepääs Paadi sõidutee näidatud sinise joonega.	Rahuldav/kehvem, juurdepääs avalikult kasutatavalt Suuremõisa-Salinõmme teelt Salinõmme sadamasse, kust saab tellitud/isikliku paadiga Hanikatsi laiule sõita. Laiul sõidukiga liiklemise teed puuduvad.
	
Allikas: Maa-ameti teerakenduse kaart	
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 kütised	Maa-ameti ohtlike kütiste kaardirakenduse andmetel hinnatav vara ei ole ohtlike kütiste alal.				
Radoonirisk Rn-riski ruutkaart (500x500 m) Rn-riski väärtus (kBq/m ³) <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>	Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel paikneb vara madala radooniriski alal. 				
Üleujutusrisk	Hinnatav ala ei jää üleujutusriskiga alasse				
Soojussaared	Soojussaared puuduvad				
Veesõidukite hoidmise võimalused	Laiu kaldas on vesõiduki hoidmise võimalused olemas.				
Kaugused	Olulised teeninduspunktid laiul puuduvad. Lähimad olulised teeninduspunktid (kauplus, kool, lasteaed, tanklad jms) asuvad Hiiumaal. <table> <tr> <td>Kauplus, kool, lasteaed</td><td>Ühistransport</td></tr> <tr> <td>Kool ~ 15,5 km raadiuses. Lasteaed ~ 15,5 km raadiuses. Kauplus ~ 15,5 km raadiuses.</td><td>Ühistransport ~ 8,1 km raadiuses.</td></tr> </table>	Kauplus, kool, lasteaed	Ühistransport	Kool ~ 15,5 km raadiuses. Lasteaed ~ 15,5 km raadiuses. Kauplus ~ 15,5 km raadiuses.	Ühistransport ~ 8,1 km raadiuses.
Kauplus, kool, lasteaed	Ühistransport				
Kool ~ 15,5 km raadiuses. Lasteaed ~ 15,5 km raadiuses. Kauplus ~ 15,5 km raadiuses.	Ühistransport ~ 8,1 km raadiuses.				

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan Hinnatav kinnistu on piiritletud sinise joonega	 <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (23.07.2024)</p>
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase hulknurga kujuline kinnistu (ebakompaktne). Tasase relieefiga.

2.4 Kordon-elamu kirjeldus¹

Ehitusaasta	1932
Ehitisregistri kood	115011219
Energiamärgis	Määramata
Peamine kasutamise otstarve	Külalistemaja, suvila
Ehitus- ja kasutusload	Elektroonilises registris kasutusel. Ehitus- ja kasutuslubade kohta andmed puuduvad
Korruselisis	1
Ehitisealune pindala	85,0 m ²
Suletud netopind	70,9 m ² , millest elamispind 70,9 m ²
Pinnaandmete vastavus ja vastuolud	Vastuolud puuduvad ja lähtume Ehitisregistri andmetest.
Ruumiplaneering	Köök, elutuba, 3 magamistuba.

2.5 Kordon-elamu konstruktsioonid²

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

2.6 Kordon-elamu siseviimistluse seisukord³

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

2.7 Tehnosüsteemid⁴

Veevarustus	Salvkaev
Kanalisatsioon	Välikäimla
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Kohtküte (ahi, pliit)
Signalisatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon
Tehnosüsteemide seisukord	Hindajale teadaolevalt olemasolevad tehnosüsteemid töökorras.

¹ Andmed ehitisregistrist, esitatud projektist ja visuaalsel ülevaatusel

² Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

³ Andmed visuaalsel ülevaatusel

⁴ Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

2.8 Abihooned

Laut-küün	Ilmselt 1930-ndatel ehitatud 1- kordne puitkonstruktsioonil laut-küün, hoone seisukord on amortisseerunud. Ehitusalune pind 44,0 m ² . Suletud netopind 31,8 m ² .
Heinaküün	Ilmselt 1930-ndatel ehitatud 1- kordne puitkonstruktsioonil heinaküün, hoone seisukord on rahuldav. Ehitusalune pind 20,0 m ² . Suletud netopind 15,0 m ² .
Maakivist paargu	Ilmselt 1930-ndatel ehitatud 1- kordne kivikonstruktsioonil paargu, hoone seisukord on rahuldav. Ehitusalune pind 15,0 m ² . Suletud netopind ca 7,0 m ² .

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 Majandusülevaade⁵

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 välisurgudel, 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 lõppeb 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 välisurgudel on muutunud positiivsemaks, mistõttu jõuab ühes välisurgude 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

⁵ Allikad Eesti pank ja Statitikaamet, 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 investeeringute 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 infrastruktuurilemendid 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 küldes.

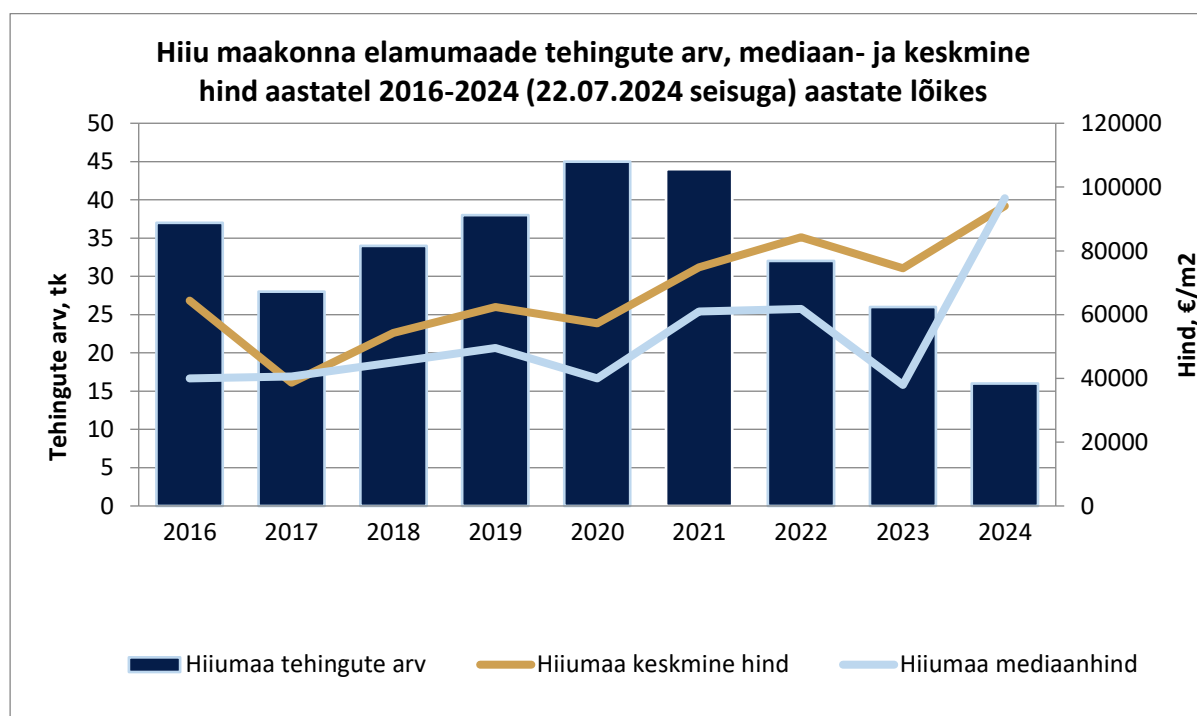
Tuginedes Maa-ameti tehinguinfole ja Lahe Kinnisvara andmebaasidele on elamute müügihinnad Hiiu maakonna viimasel poolaastal järgmised:

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

Keskises 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 laenu tagatisel 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 väikesaartel.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmenti nõudeid	Rahuldab, kuna hooned on rahuldavas seisukorras, kinnistu on haljastatud põlispuudega, hea pääs merele. 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	Hindajate hinnangul puuduvad. Sobib eelkõige suvilana kasutamiseks.

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Sarnaste varade pakkumiste arv on 20.
Pakkumishinnad	Sarnaste varade pakkumishinnad jäävad vahemikku 27000 – 67000 €

Allikas: www.kv.ee

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

Asukoht	Hoonestuse kirjeldus	Hind, €
Niguli talu, Kõrgessaare, Hiiumaa vald, Hiiumaa	Remonti vajavas seisukorras puitmaja, suletud netopind 50,4 m ² , ahiküte, krunt 10062 m ² .	64 000
Mona, Karuste, Saaremaa vald, Saaremaa	Heas/ehitusjärgkses seisukorras puitmaja, suletud netopind 73.9 m ² , küte puudub, krunt 12175 m ² .	49 900
Ritsu, Tõnija, Saaremaa vald, Saaremaa	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 tulemuste 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 5km 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 2km 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, garaaz, 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 amortiseerunud. Hoone suletud netopind 95,6 m ² . Hoones on elekter puudub, vesi puudub, kanalisatsioon puudub, ahiküte. Kinnistu pindala on 3981 m ² . Kinnistul abihoone puudub.
5	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Luguse küla. Ligipääs mandrilt regulaarse	26.01.2023	46,0	8201	30000	1948 ehitatud 1-kordne puitkonstruktsioonidel maja. Rahuldavas seisukorras. Hajaasustatud piirkonnas. Siseruumide seisukord on remonti vajav. Hoone suletud

	praamiga (võrdlemise suur saar), kauplus ca 5km raadiuses					netopind 46,0 m ² . Hoones on elekter olemas, vesi lokaalne, 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 kasutus eelkõige suvilana

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 vara 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 ⁶	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.

⁶ 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, Hanikatsi välibaas. ligipääs mandrilt/mandrile kehvem (võrdlemisi väike laid), lisaks praamile on vaja laiule paaditransporti, laiul ei ole kauplust, apteek, ega muid eluks vajalike asutusi, kaupluseni 15,5 km, millest ca üle poole 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 5 km raadiuses	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Laartsa küla. Ligipääs mandrilt regulaarse praamiga (võrdlemisi suur saar), kauplus ca 2 km raadiuses
		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-15%	-20%	-20%
Asukoht (mikro)	Hajaasustatud piirkond	Hajaasustatud piirkond	Hajaasustatud piirkond	Hajaasustatud piirkond
		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%

Hoone tüüp, seisukord	1932a 1-kordne puitmaja. Seisukord 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
		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Elamu siseruumide seisukord	Rahuldav	Remonti vajav	Remonti vajav	Remonti vajav
		Halvem	Halvem	Halvem
Kohandus		5%	5%	5%
Eluruumide pind/hoone suletud netopind (m²):	70,9/70,9	80,0/80,0	149,3/149,3	109,3/109,3
		Samaväärne	Suurem	Suurem
Kohandus		0%	-25%	-15%
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)	10395	9 785	11503	2 058
		Samaväärne	Samaväärne	Väiksem
Kohandus		0%	0%	10%
Abihoone	Laut-küün, heinaküün, paargu	Rahuldavas seisukorras saun, ait (alla 20 m²)	Ait-kuur (alla 20m²), alla 20m² amortiseerunud kuurid	Pumbamaja, garaaz, kuur
		Halvem	Halvem	Halvem
Kohandus		5%	5%	5%
Summaarne kohandus		-15%	-45%	-25%
Kohandatud hind (€)		15 810	19 800	30 375
Kohanduste absoluutväärtuste summa		42%	75%	75%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,40	0,30	0,30
Kaalutud hind (€)	21 377	6 324	5 940	9 113

Turuväärtuse hindamiseks 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:

21 377 € ≈ 21 000 (kakskümmend üks tuhat) €.

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 707533
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	63902:001:3680	Kaitsealune maa 100%, Hiiu maakond, Hiiu vald, Salinõmme küla, Hanikatsi vallaosaks.	10395,0 m ²	Maakatastri andmed ole võetud 31.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	11.04.2002 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.06.2002. Kohtunik M.Reino Kinnistussektar A. Nurk	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiõlesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 7910 alusel 29.03.2017	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: LAHE Kinnisvara Lääne-Eesti OÜ
 Nimi: Karl Kodu
 Kuupäev: 05.07.2024 13:15:49
 Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Kordon-elamu (EHR kood 115011219)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Hanikatsi välibaas
Ehitisregistri kood	115011219
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	kordon-elamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1932
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Üksikelamu (11101) 70,9
Eluruumide pind kokku	70,9
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	85,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	70,9
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)	250,0
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	puit/laast

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	puudub
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistatsiooni 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

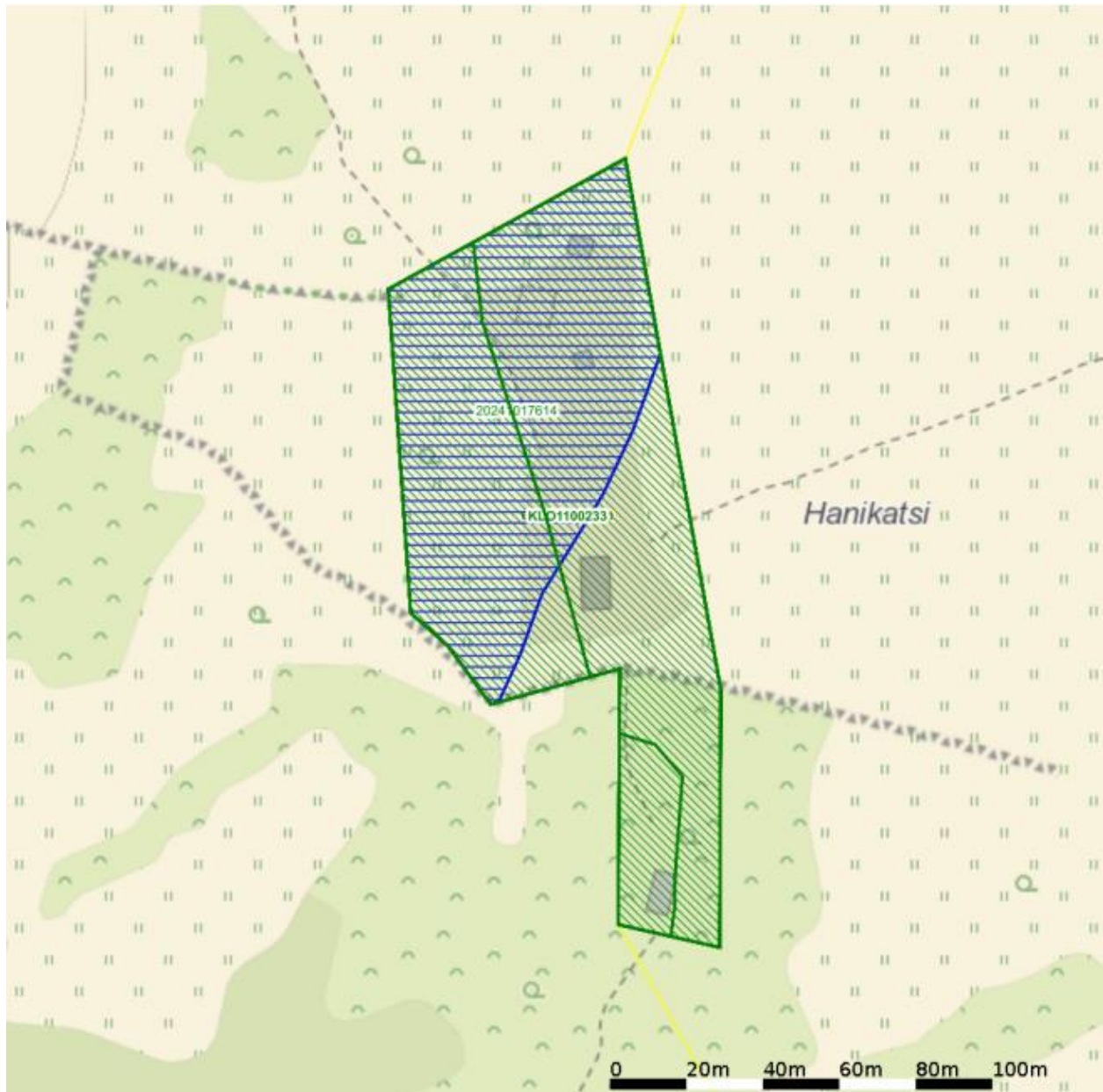
Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6515679.75 444860.18 2. 6515693.32 444859.70 3. 6515693.05 444852.27 4. 6515679.48 444852.75 5. 6515679.75 444860.18
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Hanikatsi välibaas

Ehitisel on 1 kuju




Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	70,9
	Kõetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	4
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	1, 70,9
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	0, 0,0
	Ehitise osade pind kokku (m2)	70,9
	Kõetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	4
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	0

LISA 4 KITSENDUSTE KAARDI VÄLJAVÕTE






Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed


Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd	KLO1100233 /2590419	KLO1100233	10394.60	Kaitseala	KLO1000471
	Ranna või kalda piiranguvöönd	20241017613 /13628174	20241017613	6286.20	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	2024101761
	Ranna või kalda chituskeeluvöönd	20241017614 /13628172	20241017614	6286.20	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	2024101761













* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd	10394.60
	Ranna või kalda piiranguvöönd	6286.20
	Ranna või kalda chituskeeluvöönd	6286.20

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m/m2)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Kaitseala	KLO1000471	Hiiumaa laidude maastikukaitseala	10394.60	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	05.06.2015	24.01.2021	4
	Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres	2024101761		0	ETAK - rannajoon		22.11.2023	4

	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9106393	Tringa totanus (punajalg-tilder)	10394.60	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	23.01.2017	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9304625	Orchis militaris (hall küpp)	10394.60	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	19.02.2018	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9106197	Charadrius hiaticula (liivatill)	10394.60	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	31.01.2017	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9304303	Epipactis atrorubens (tumepunane neiuväp)	4351.15	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	19.02.2018	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9304589	Platanthera chlorantha (rohekas kääokeel)	10394.60	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	19.02.2018	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9106224	Lanius collurio (punaselg-õgija)	10394.60	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	31.01.2017	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9106357	Tadorna tadorna (ristpart)	10394.60	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	07.08.2013	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9303861	Hornungia petraea (kaljukress)	4351.15	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	07.08.2013	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9310607	Anthyllis coccinea (veripunane koldrohi)	4351.15	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	06.06.2016	01.02.2021	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9128859	Buteo buteo (hiirevuu)	10394.60	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	18.10.2021	03.05.2022	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9128860	Columba oenas (õnetuvi)	10394.60	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	18.10.2021	03.05.2022	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9106331	Currucula nisoria (võõr-põõsalind)	10394.60	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	12.09.2022	01.02.2021	4
					loodusobjektid			

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

LISA 5 RENDILEPINGU VÄLJAVÕTE

HOONESTATUD KINNISTU ÜÜRILEANDMISE LEPING NR 9-28/6

Kuupäev vastavalt viimase digitaallkirja kuupäevale

Riigimetsa Majandamise Keskus, keda esindab RMK juhatuse esimehe 21. jaanuari 2013. a käskkirja nr 1-5/10 alusel RMK kinnisvaraosakonna Lääne piirkonna haldusspetsialist Merike Onemar, edaspidi **Üürileandja**, ühelt poolt, ja Hendrik Saarnak, edaspidi **Üürnik**, keda nimetatakse edaspidi **Pool** või ühiselt **Pooled**,

tulenevalt RMK finants-ja administratsioonijuhi 27.03.2014 käskkirjast nr 9-49/6 „Enampakkumiste tulemuste kinnitamine“ ja RMK finants-ja administratsioonijuhi 05.03.2014. a käskkirja nr 9-49/5 „RMK valduses oleva kinnisvara üürileandmine“ Lisas 1 toodud tingimustel:

sõlmisid **Pooled** käesoleva lepingu, edaspidi **Leping**, alljärgnevas:

1. Lepingu ese ja tähtaeg

- 1.1. Üürileandja annab Üürnikule tasu eest kasutamiseks Hiiumaal, Pühalepa vallas, Salinõmme külas, Hanikatsi laiul, Hiiumaa laidude maastikukaitsealal, Laidude sihtkaitsevööndis asuvad kordon-elamu (kasuliku pinnaga 70,9 m²), KIK rahastusel taastatud paargu vare, keldri vare, kuivkäimla ja salvkaevu koos sinna juurde kuuluva maaga (katastriüksus 63902:001:3680, sihtotstarbega kaitsealune maa 100%, pindalaga 10400 m², riigi kinnisvararegistri koodiga KV7571) (edaspidi nimetatud kui *üüripind*)
- 1.2. Vara üleandmisel Üürniku faktilisse kasutusse vormistavad **Pooled** kohapeal kirjaliku üleandmise akti, mis on Lepingus Lisa 1.
- 1.3. Leping jõustub 01.04. 2014. a ja kehtib tähtajatult.

2. Üür ja kõrvalkulud

- 2.1. Üürnik kohustub maksma üüri 312 (kolmsada kaksteist) eurot aastas, mis sisaldab kõiki seadusest tulenevaid makse.
- 2.2. Lisaks üürile on üürniku kanda ka kõik üüripinna kasutamisega seotud kõrvalkulud (sh jäätmeveo-, kütte- ja looduskaitseliste töödega seotud kulud jms) (edaspidi nimetatud kõrvalkulud).
- 2.3. Juhul, kui Üürileandja osutab või vahendab Üürnikule seoses üüripinna kasutamisega teenust, mida ei ole nimetatud Lepingu punktis 2.2., kohustub Üürnik tasuma selle eest vastavalt Lepingus ettenähtud Kõrvalkulude eest tasumise korrale, kui **Pooled** ei lepi kokku teisiti.
- 2.4. Üürnik maksab Üüri Üürileandja poolt esitatud arve alusel üks kord aastas. Üürileandja kohustub esitama Üürnikule nõuetekohase arve jooksva aasta eest, hiljemalt jooksva aasta oktoobrikuu 20. kuupäevaks.
- 2.5. Üüri hakatakse arvestama ja Üürnikul tekib Üüri tasumise kohustus alates vara üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisest. Üüri ja muude Lepingujärgsete maksete tasumise kohustust ei mõjuta asjaolu, kas Üürnik faktiliselt ja kui suures ulatuses Üüripinda kasutab.

3. Ettemaks lepingu tagatisena

3.1. Üürnik kohustub maksuma Üürileandjale tagatisraha poole aasta üürimakse suuruses 15 (viieteistkümne) kalendripäeva jooksul arvates Lepingu sõlmimisest punktis 1.3, millest on mahaarvatud enampakkumisel ettemaksuna ülekantud 50 eurot, seega kokku **106(üks sada kuus) eurot** (edaspidi nimetatud Tagatisraha), Üürileandja arveldusarvele 10002021370008 SEB pangas, selgitusega „Hanikatsi üürilepingu tagatis“ tagamaks Lepingu kehtivuse ajal kõigi Lepingust tulenevate nõuete täitmist. Tagatisrahalt ei maksta Üürnikule intressi.

3.2. Kui Üürileandjal ei ole tekkinud Üürnikule Lepingu kehtivusaja jooksul Lepingust tulenevaid nõudeid, arvestab Üürileandja Tagatisraha lepingujärgseks üürimakseks.

4. Poolte kohustused

4.1. Üürileandja kohustub:

4.1.1. andma Üürnikule hoone valduse üle hiljemalt 30.04. 2014.

4.1.2. teatama kirjalikult Üürnikule Hoone valduse võõrandamisest või piiratud asjaõigusega koormamisest 10 (kümne) kalendripäeva jooksul alates omandi üleminekust või vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse;

4.1.3. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürnikule esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

4.1.4 üürileandja ei vastuta üüripinna puuduste ja üüripinnal asuva üürniku vara juhusliku hävimise eest;

4.2. Üürnik kohustub:

4.2.1. hoone valduse vastuvõtmisel Üürileandjalt hoolikalt üle vaatama ja alla kirjutama hoone valduse üleandmise aktile. Üürnik on hoone vastuvõtmisel teadlik hoone seisukorrast ja kõigist hoone puudustest ning üürnik on enne üürilepingu sõlmimist hoonega kohapeal piisavalt ja igakülgsest tutvunud ning soovib hoonet just sellises seisukorras kasutusele võtta;

4.2.2. lubama Üürileandja esindajatel takistamatult kontrollida Lepingu tingimuste täitmist

4.2.3. üürnik on teadlik asjaolust, et oma vara hävimise riski vastu on tal võimalik vara kindlustada;

4.2.4. kasutama hoone valdust vastavalt Lepingus ettenähtud sihtotstarbele;

4.2.5. üürnikul puudub õigus oma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle anda ning anda üürilepingu eset allüürile ilma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;

4.2.6. tagama üüripinna säilimise, ohutuse, korrashoiu ja heaperemeheliku kasutamise;

4.2.7. täitma üüripinna kasutamisel kõiki heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutuse- ja keskkonnanõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke mõjusid inimeste tervisele, varale ja looduskeskkonnale ning likvideerima ja hüvitama koheselt tekkinud kahju;

4.2.8. kooskõlastama kõik üüripinnale tehtavad parandused ja muudatused eelnevalt kirjalikult üürileandja esindajaga;

4.2.9. tasuma Üüri ja teisi makseid Lepingus fikseeritud tingimustel;

4.2.10. teatama Üürileandjale viivitamatult igast Hoones toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;

4.2.11. tagastama üüripind lepingu lõppedes seisundis, mis vastab üüripinna lepingukohasele kasutamisele, kirjaliku vara üleandmise akti alusel.

4.2.12. teatama viivitamatult Üürileandjale, kui Üürniku vastu on esitatud kohtusse avaldus tema pankroti väljakuulutamiseks või võetakse vastu otsus Üürniku likvideerimiseks;

4.2.13. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürileandjale esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

4.3. Üürnik on teadlik:

4.3.1. üürnik on teadlik, et üüripind asub Hiiumaa laidude maastikukaitseala territooriumil

ning seal kehtib Vabariigi Valitsuse 27.10.1998 määrusega nr 243 „[Hiiumaa laidude maastikukaitseala kaitse-eeskirja ja välispiiri kirjelduse kinnitamine](#)” kehtestatud kaitsekord ja üüripind asub Laidude sihtkaitsevööndis. Kaitse-eeskirja punkt 16 alapunkti 5 kohaselt on inimeste viibimine Laidude sihtkaitsevööndi laidudel ning ümbritseval veealal lubatud jääkatte lagunemisest jääkatte tekkimiseni üksnes kaitseala valitseja ([Keskkonnaameti](#)) nõusolekul ning jääkatte olemasolul ilma kaitseala valitseja nõusolekuta.

4.3.2. üürnik on üüripinna vastuvõtmisel teadlik üüripinna seisukorrast, kõigist üüripinna puudustest ning üürnik on enne üürilepingu sõlmimist üüripinnaga ja seal kehtivate piirangutega ja kohustustega piisavalt ja igakülselt tutvunud ning soovib üüripinda just sellises seisukorras ja koos selliste piirangutega ja kohustustega kasutusele võtta;

4.3.3. üüripind antakse üürile tingimusel, et üürnik hooldab omal kulul niitmise teel poollooduslikke alasid (ca 0,75 ha) arvestades, et niita võib alates 10.juulist ja niide tuleb niidetult alalt ära koristada. Poolloodusliku koosluse hooldamine tuleb eelnevalt kooskõlastada Keskkonnaameti (kaitseala valitsejaga).

4.3.4. üüripind antakse üürile tingimusel, et üürnik hooldab ja hoiab omal kulul korras hoonete katused, korstna ja aknad selliselt, et vihmavesi ja niiskus ei kahjustaks edaspidi hoonete seisukorda;

4.3.5. üüripind antakse üürile tingimusel, et üürnik hoiab korras ja hooldab hoonete ümber olevat ala ja niidab hoonete ümbrust;

4.3.6. üüripind antakse üürile tingimusel, et üürnik hoiab päevasel ajal hoone üldsusele avatud ja võimaldab laiukülastajatel tutvuda Hanikatsi elamusse 2011.a. KIK-i toel paigaldatud kaitseala tutvustava ekspositsiooniga, mis peab olema üldsusele külastatav kuni oktoobrini 2016.a;

4.3.7. üüripind antakse üürile tingimusel, et üürnik lubab lepingu kehtivuse ajal Hanikatsi laiul Keskkonnaameti kirjalikul loal tegutsevatel looduskaitsealade või teaduslikke töid teostavatel isikutel üürile antavates hoonetes vajadusel ööbida ja ei takista oma tegevusega kuidagi Keskkonnaameti loal läbiviidavaid looduskaitsealade või teaduslikke töid kogu laiul ulatuses.

4.4. Üürnikul on õigus:

4.1. üürnikul on õigus üüripinda kasutada eluruumina ja [Hiiumaa laidude maastikukaitseala kaitse-eeskirjast](#) tulenevate eesmärkide ja selleks vajalike tööde elluviimiseks ning [Hiiumaa laidude maastikukaitseala kaitsekorralduskavas 2011–2019](#) toodud eesmärkide elluviimiseks.

5. Lepingu muutmine

5.1. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmine on tingitud Eesti Vabariigi õigusaktidest.

5.2. Ühe Poole esitatud kirjaliku taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi kümne (10) kalendripäeva jooksul arvates taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele Poolele koos vastavasisulise põhjendusega viie (5) kalendripäeva jooksul.

5.3. Lepingu muutmine ja täiendamine vormistatakse Lepingu lisana.

6. Lepingu lõppemine

6.1. Lepingu on sõlmitud tähtajatult;

6.2. Üürileandja ja üürnik võivad lepingu igal ajal üles öelda, teatades sellest kirjalikult teisele poolele ette 3 (kolm) kuud.

6.3. üürileandja võib üürilepingu koheselt üles öelda kui ilmneb, et üürnik ei ole kinni pidanud [looduskaitseadusega](#) ja Vabariigi Valitsuse 27.10.1998 määrusega nr 243 „[Hiiumaa laidude maastikukaitseala kaitse-eeskirja ja välispiiri kirjelduse kinnitamine](#)” kehtestatud kaitsekorra või ei täida oma lepingulisi kohustusi piisava hoolsusega.

7. Hoone valduse üleandmine Lepingu lõppemisel

7.1. Üürnik on kohustatud Lepingu viimasel kehtivuspäeval hoone valduse ja kõik selle võtmised Üürileandjale üle andma. Hoone valduse vastuvõtmise kohta koostatakse kohapeal vastav akt, mis on Lepingu Lisa 2. Hoone valdus peab Üürileandjale üleandmisel olema vabastatud Üürniku varast.

7.2. Hoone valdus peab olema Üürileandjale üleandmisel Lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis.

8. Poolte vastutus

8.1. Kui Pool ei tasu Lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma teisele Poolele viivist pool protsenti (0,5 %) õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Vastava nõude esitab viivist nõudev Pool kirjalikult.

8.2. Juhul, kui Üürileandja viivitab hoone valduse Üürnikule üleandmisega üle Lepingus ettenähtud tähtaja, kohustub ta tasuma leppetrahvi summas 3 (kolm) eurot iga üleandmisega viivitatud päeva eest.

8.3. Üüripinna vabastamisega viivitamisel Lepingu lõppemisel on Üürnik kohustatud tasuma lisaks Üürile ja Kõrvalkultudele leppetrahvi pool(0,5) % ühe kuu Üüri summast iga vabastamisega viivitatud päeva eest.

8.4. Juhul, kui Üürnik rikub Lepingus ettenähtud (hoolsus-, keskkonnakaitse- vms) kohustusi, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi tasumist kuni 3 (kolme) kuu Üüri summa ulatuses. Lisaks on Üürnikul kohustus hüvitada kõik kahjud, mille ta on üüripinnal tekitanud.

8.5. Juhul, kui Üüripind ei ole Lepingu punktis 7.2. fikseeritud seisundis, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi tasumist 1 (ühe) kuu Üüri summa ulatuses ja tekitatud kahju täielikku hüvitamist.

8.6. Poolel on õigus esitada Lepingus nimetatud juhtudel teisele Poolele leppetrahvi nõue 3 (kolme) kuu jooksul arvates päevast, mil tal leppetrahvi nõude õigus tekkis.

9. Teadete edastamine

9.1. Üks Pool edastab Lepinguga seotud teated lähtuvalt teise Poole Lepingus märgitud kontaktandmetest. Vastavate kontaktandmete muutusest on Pool kohustatud koheselt informeerima teist Lepingupoolt.

9.2. Teadete edastamine toimub telefoni, e-posti teel, va juhtudel, kui Lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele Poolele posti teel tähtitud kirjaga või antakse teisele Poolele üle allkirja vastu. Kirjalik teade loetakse teisele Poolele üle antuks, kui postitamisest on möödunud 3 (kolm) kalendripäeva.

9.3. Poole iga nõue teisele Poolele, mis esitatakse tulenevalt Lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.

10. Vaidluste lahendamine

Vaidlused ja lahkarvamused, mis tekivad käesoleva lepingu täitmisel, lahendatakse pooltevaheliste läbirääkimiste teel. Läbirääkimiste käigus kokkuleppele mitte jõudmisel lahendatakse vaidlused õigusaktidega ettenähtud korras. Kohtuvaidlused lahendatakse Harju maakohtus.

11. Lõppsätted

11.1. Lepingu muudatused, täiendused ja parandused kehtivad ainult siis, kui nad on tehtud kirjalikus vormis ja allakirjutatud selleks volitatud isikute poolt.

11.2. Leping jõustub selle allakirjutamise hetkest ja kehtib kuni lepinguliste kohustuste täitmiseni mõlema Poole poolt.

11.3. Leping on allkirjastatud Poolte poolt digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad:

Üürileandja

Riigimetsa Majandamise Keskus
Registrikood 70004459
Toompuiestee 24 Tallinn
Telefon 5276644
merike.onemar@rmk.ee

Üürnik

Hendrik Saarnak
IK 39205281911
Mere talu Salinõmme küla Pühalepa vald
Hiiu maakond telefon 56822265
hendriksaarnak@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

.....
Merike Onemar
Lääne piirkonna haldusspetsialist

(allkirjastatud digitaalselt)

.....
Hendrik Saarnak

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