

Eksperthinnang nr 0925-24



Aadress: Lääne-Viru maakond, Kadrina vald, Loobu küla, Kivisauna

Hinnatav vara: Hoonestatud kinnisasi, registriosa nr 5367431 (saunahoone)

Väärtuse kuupäev: 05.07.2024

Hindamisaruande kuupäev: 24.07.2024

Turuväärtus: **13 000 € (kolmteist tuhat eurot)**
**Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks.*

Hindaja: *Allkirjastatud digitaalselt*
Markus Allast
Kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5
Kutsetunnistuse nr 194070
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5657 1968
markus.allast@lahekinnisvara.ee

Läbivaataja: *Allkirjastatud digitaalselt*
Virgo Laansoo
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7,
Kutsetunnistus nr. 151728
Registreeritud eraekspert
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5667 7210

SISUKORD

KOKKUVÕTE.....	3
1 Hindamise alused	5
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	5
1.2 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon.....	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2 Hinnatava vara kirjeldus	6
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus.....	6
2.2 Asukoht.....	8
2.3 Maakasutus	10
2.4 Hoone kirjeldus	14
2.5 Hoone konstruktsioonid.....	15
2.6 Hoone siseviimistluse seisukord	15
2.7 Hoone tehnosüsteemid	15
2.8 Hinnatava vara kestlikkus ehk jätkusuutlikus.....	15
3 Turuülevaade.....	16
3.1 Majandusülevaade.....	16
3.2 Lääne-Virumaa hoonestatud elamumaade turuülevaade, sh Kadrina vald.....	18
3.3 Turustatavuse analüüs.....	20
3.4 Pakkumisinfo	20
3.5 Müügitehingud	21
4 Hindamine	22
4.1 Vara parim kasutus	22
4.2 Hindamismeetodi valik	22
4.3 Turuväärtuse hindamine	22
Lisa 1 Fotod	25
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	29
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte	30
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	34

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, registriosa nr 5367431 (saunahoone)
Aadress	Lääne-Viru maakond, Kadrina vald, Loobu küla, Kivisauna
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	27301:002:0341
Kinnisasja registriosa nr	5367431
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnisasja pindala	1092 m ²
Kinnisasja hoonestus	Saunahoone
Ehitisregistri kood	108033840
Saunahoone SNP	72,3 m ²
Saunahoone seisukord	Renoveerimist vajav
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Tehingu nõustamine
Väärtuse liik	Turuväärtus
Ülevaatuse kuupäev	05.07.2024
Väärtuse kuupäev	05.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	24.07.2024
Tellija	Riigimetsa Majandamise Keskus, tellija esindaja Ere Kaaristu
Tellimusleping	Kirjaliku tellimuse kinnitus e-posti teel tellija esindaja Ere Kaaristu poolt, 25.06.2024
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Keskmisest madalam, kuni 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Keskmine või keskmisest mõnevõrra madalam ±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus: 13 000 € (kolmteist tuhat eurot)	

Hindaja:

Allkirjastatud digitaalselt

Markus Allast

Kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5

Kutsetunnistuse nr 194070

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 5657 1968

markus.allast@lahekinnisvara.ee

Läbivaataja:

Allkirjastatud digitaalselt

Virgo Laansoo

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7,

Kutsetunnistus nr. 151728

Registreeritud eraekspert

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 5667 7210

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 soovival müüjal tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatus kuupäev on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus 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	05.07.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline nooremhindaja Markus Allast
Ülevaatus juures viibinud isikud	Tellija esindaja Tarmo Põkka
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 lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	06.07.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	22.07.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	18.07.2024 ja 22.07.2024
Ehitisregistri andmed www.ehr.ee	18.07.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	22.07.2024
Kohapealne ülevaatus ja suulised selgitused	05.07.2024
Kadrina valla üldplaneering	Kehtestatud 31.01.2007
Allhanked	-
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

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 kattematerjalide 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

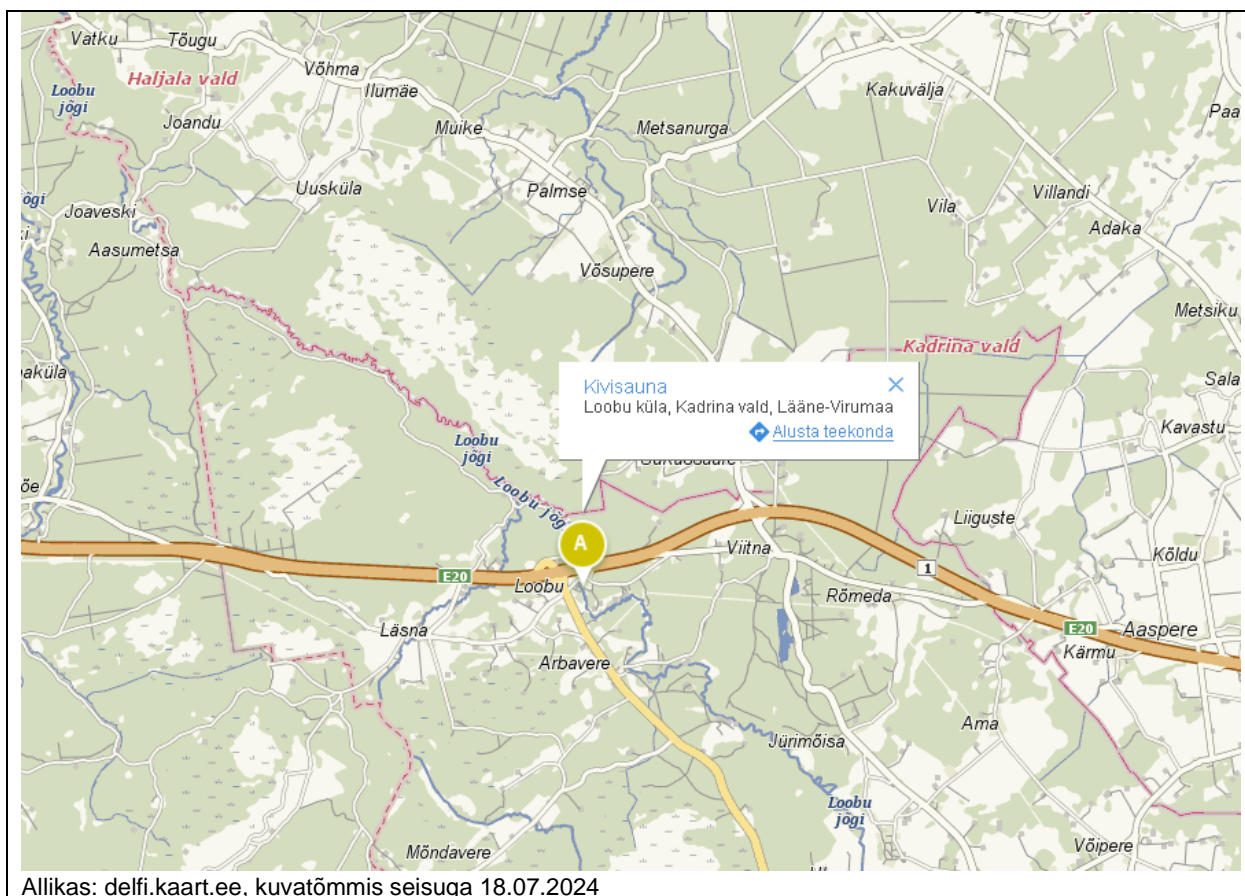
Aadress	Lääne-Viru maakond, Kadrina vald, Loobu küla, Kivisauna
Registriosi nr	5367431
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	27301:002:0341
Kinnistu pindala	1092 m ²
Sihtotstarve	Ärimaa 40%, veekogude maa 60%
Kanded registriosi I jaos	<ul style="list-style-type: none"> Täiendavad kanded puuduvad

Kanded registriosa III jaos	<ul style="list-style-type: none"> • Üks kustutuskanne - ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust
Kanded registriosa IV jaos	<ul style="list-style-type: none"> • Puuduvad
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte</p> <p>Kaupäev 18.07.2024</p> <p>X = 6592063, Y = 610646</p> <p>X = 6591993, Y = 610576</p>

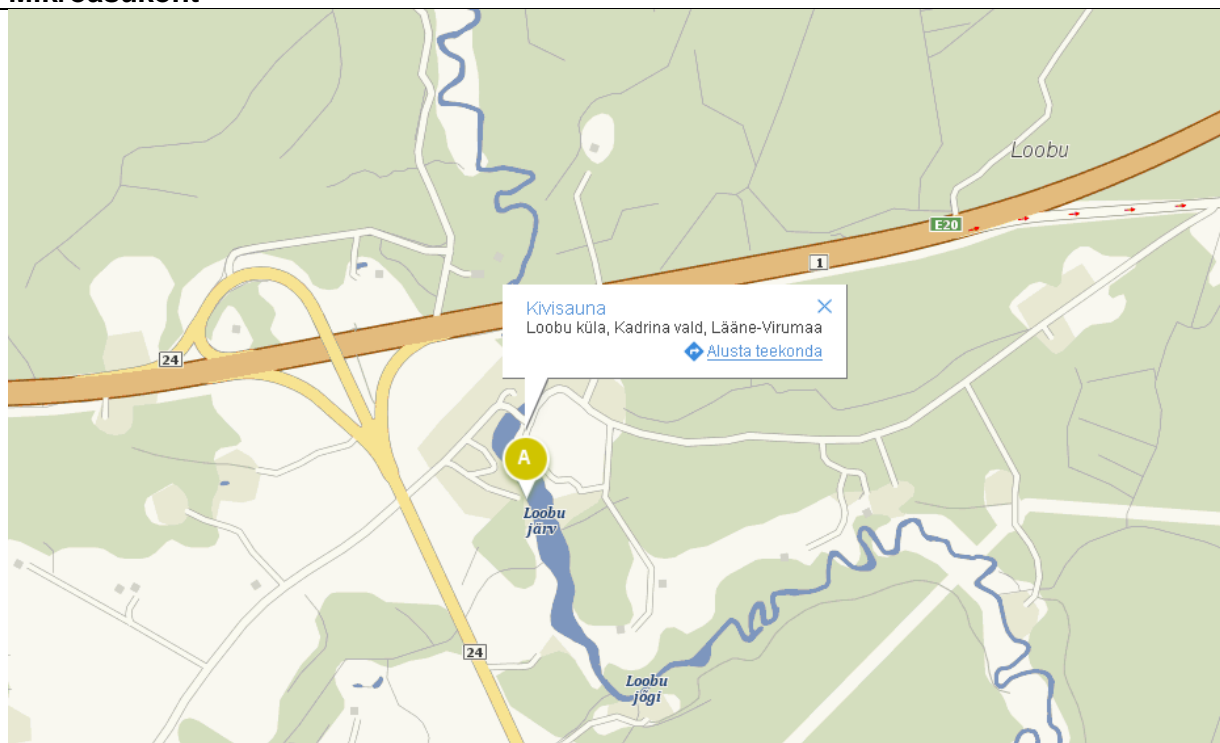
	Otsingu objekti andmed					
	Otsinguobjekt: Katastritükk					
	Tunnus: 27301.002.0341					
	Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed					
	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus
		Kaitseala piiranguvöönd	1628/2594970	1628	543.80	Kaitseala
		Hoiuala	6032542/6032542	6032542	548.37	Hoiuala
		Lõheliste kudemis- ja elupaigad	KLO3002528 /7631286	KLO3002528	664.64	Lõheliste kudemis- ja elupaigad
		Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE2027310 /14207246	VEE2027310	427.64	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu
		Veekogu kallasrada	VEE2027310 /14207247	VEE2027310	93.75	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu
		Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE2027310 /14207244	VEE2027310	232.61	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu
		Veekogu avalik kasutus	VEE2027310 /14207248	VEE2027310	664.64	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu
		Ranna või kalda ehituskeelvöönd	VEE2027310 /14207245	VEE2027310	427.64	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu
* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator						
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 18.07.2024						
Hinnatav vara paikneb kaitseala piiranguvööndis, hoiualal, lõheliste kudemis- ja elupaiga alal, ranna või kalda piirangu-, veekaitse- ja ehituskeelvööndis, veekogu kallasrajal ja veekogu avaliku kasutuse alal. Olemasolevad kitsendused ei avalda mõju hinnatava vara turuväärtusele, kuna ei takista selle sihipärast kasutust.						
Üüri-/rendilepingud	Hindajale tellija esindaja poolt edastatud info kohaselt kehtivad üüri- või rendilepingud puuduvad					

2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Vara asub Lääne-Virumaal Kadrina vallas Loobu külas, asukoht Tallinna kesklinnast ca 70 km kaugusel (Viru väljak), Rakvere linnast ca 31 km kaugusel
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige teised lähemad Lääne-Virumaa piirkonnad



Mikroasukoht



Allikas: delfi.kaart.ee, kuvatõmmis seisuga 18.07.2024

Iseloomustus	Vara paikneb Loobu külas, asukoht Loobu järve ääres, lähiümbruses RMK Loobu kontor, elamutega hoonestatud kinnistud, metsa- ja haritavad maad	
Haljastus	Piirkonnas kõrg- ja madalhaljastus	
Ligipääs	Otsene ligipääsutee hinnatava varani puudub, jalgsi võimalik ligi pääseda mööda riigimandis oleva kinnistu	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Valdavalt lahendatud kinnistutel	
Kaugused teeninduspunktidest	Kool, kauplus, lasteaed	Ühistransport
	Lasteaed ja kool ca 10 km kaugusel, kauplus ca 17 km kaugusel	Läheduses


2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan

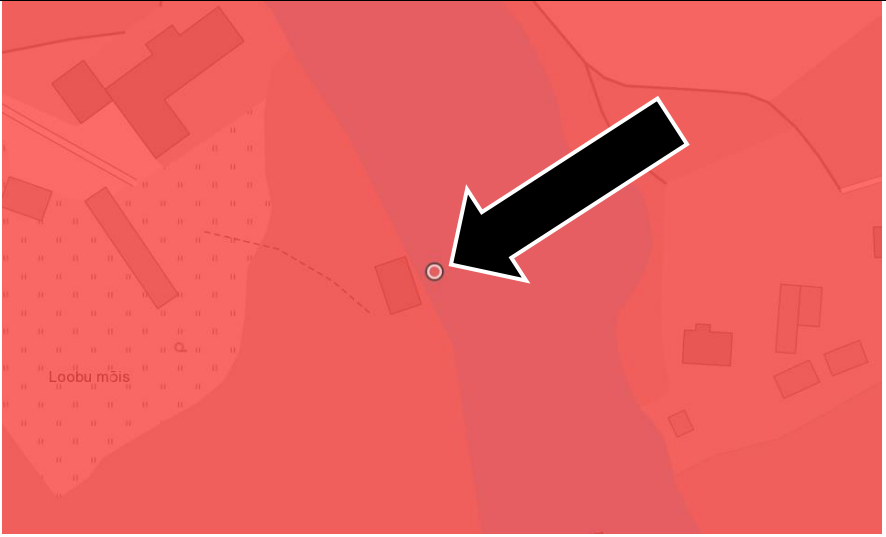

Hinnatav kinnistu on
piiritletud punase
joonega



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 18.07.2024

Kuju, reljeef	Korrapärase ja kompaktse kujuga, reljeef valdavalt tasane, ca 60% kinnistust paikneb Loobu järvel ja 40% ulatuses on maismaa
Parkimine	Puudub
Hooned ja rajatised	Hoone - saunahoone
Haljastus	Hoonestuse alt vaba maismaa-ala kaetud kõrghaljastusega
Piirded	Puuduvad
Üldplaneering, legend	<p>Hinnatav kinnistu paikneb Kadrina valla üldplaneeringu (kehtestatud Kadrina Vallavolikogu 31.01.2007.a määrusega nr 38) kohaselt roheline võrgustiku, veekogu ehituskeeluvööndi, veekogu kalda ulatuse (100 m) ja muinsuskaitse pindalalise objekti alal</p>  <p>TUNDLIKUD / SÄILITATAVAD ALAD</p> <ul style="list-style-type: none"> VÄÄRTUSLIK MÄRGALA VEEKOGU EHITUSKEELUVÖÖND VEEKOGU KALDA ULATUS 100 M ROHELINE VÕRGUSTIK VÄÄRTUSLIK MAASTIK ILUS VAADE TEELT <p>MUINSUSKAITSE</p> <ul style="list-style-type: none"> MUINSUSKAITSE ÜSIKOBJEKT (REG. NR-GA) MUINSUSKAITSE PINDALALINE OBJEKT <p>Allikas: Kadrina valla kehtiv üldplaneering, kuvatõmmis seisuga 18.07.2024</p>

	<p>Koostamisel oleva Kadrina valla üldplaneeringu (algatatud Kadrina Vallavolikogu 26.08.2020. a otsusega nr 136) kohaselt paikneb hinnatav vara rohelise võrgustiku koridoris</p>  <p><u>Roheline võrgustik</u></p> <p>Rohelise võrgustiku tugiala (UP)</p>  <p>Rohelise võrgustiku koridor (UP)</p>  <p>Allikas: koostamisel olev Kadrina valla üldplaneering, kuvatõmmis seisuga 18.07.2024</p>
Detailplaneering/ ehitusõigus	Hindajale teadaolevalt puudub ehitusõigust muutev detailplaneering, hindamisel lähtume olemasolevast hoonestusest
Müratase/ liikluskoormus	Keskmine või keskmisest madalam (paikneb tugimaantee läheduses, kuid lähiümbrus on metsaga kaetud)
Maardlad	Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara teadaolevalt (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal
Radoonirisk	Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel asub hinnatav vara alal, kus on keskmine/keskmisest kõrgem radoonitase

<p>Rn-riski ruutkaart (500x500 m)</p> <p>Rn-riski väärtus (kBq/m³)</p> <ul style="list-style-type: none"> < 10 10 - 30 30 - 50 50 - 100 100 - 150 150 - 250 250 - 500 > 500 	 <p>Allikas: Eesti radooniriski levialade kaart (Eesti Geoloogiakeskus), kuvatõmmis seisuga 22.07.2024</p>
<p>Ohtlikud kätised</p>	<p>Maa-ameti ohtlike kätiste kaardirakenduse andmetel ei asu hinnatav vara ohtlike kätiste ja suurõnnetuse ohuga alal</p>  <p>Allikas: Maa-ameti ohtlike kätiste, veevarustuse ja veeohutuse kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 22.07.2024</p>
<p>Üleujutusrisk</p>	<p>Maa-ameti üleujutusohuga alade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt 1x10, 1x50 ja 1x100 aasta jooksul esinemistõenäosusega üleujutusohuga maa-alal</p>

	 <p>Allikas: Maa-ameti üleujutusohu alade kaardirakendus (1x100 aastase esinemistõenäosus), kuvatõmmis seisuga 22.07.2024</p>
Soojussaared	Maa-ameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatavas asukohas mõõdetud temperatuuri tõusu üle 30 kraadi ning soojussaarte tekkimise oht on hindaja hinnangul minimaalne

2.4 Hoone kirjeldus¹

Ehitusaasta	Ehitisregistris puudub info esmase kasutuselevõtu aasta kohta
Ehitisregistri kood	108033840
Energiamärgis	Ehr-i andmetel puudub
Peamine kasutamise otstarve	Saunahoone/suvila
Ehitus- ja kasutusload ²	Hoone vanus ei eelda esmase ehitus- ega kasutusloa olemasolu ehitisregistris ehitise püstitamisel. Ehitise seisundiks on märgitud „olemas“, seega on hoone seaduslik
Korruselisus	1
Ehitisealune pindala	104 m ²
Hoone suletud netopind	72,3 m ²
Ruumiplaneering	Hoone jaotatud kaheks osaks, mille ühes osas avaram ruum suurusega ca 40 m ² ja teises osas esik, sauna eesruum, pesuruum ja puuküttega leiliruumiga
Saun	Olemas puuküttega leiliruum
Pinnaandmete vastavus ja vastuolud	Hindamisel lähtume ehitisregistri andmetest, mida hindaja peab tõeseks

¹ Andmed ehitisregistrist ja visuaalselt ülevaatuselt

² Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusloa. Ehitise laiendamisel või ümberehitamisel (rekonstrueerimisel) ehitusloa/ehitusteatise, kasutusloa/kasutusteatise ja ehitusprojekti kohustuslikkus on reguleeritud ehitusseadustiku lisades nr 1 ja nr 2 sätestatud juhtudel. Kui enne 01.07.2015.a oli ehitise vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatise või kasutusloa (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõiguse seaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusloa (kui kasutusloa on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

2.5 Hoone konstruktsioonid³

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioonid	Looduslik kivi
Välisseinad	Looduslik kivi
Katuse- ja vahelaed	Puit
Katusekate	Eterniit
Välisviimistlus	Looduslik kivi, keraamiline tellis, puit (vooder)
Uksed ja aknad	Vanemad puitraamidel uksed ja aknad
Põhikonstruktsioonide ja üldine seisukord	Visuaalsel vaatlusel võib hoone põhikonstruktsioonide ja üldiseks seisukorraks hinnata renoveerimist vajav

2.6 Hoone siseviimistluse seisukord⁴

Siseviimistlus	Eluruumid	San. ruumid
Põrandakatted	Laudpõrand	Betoonpõrand
Seinakatted	Laudis	Laudis
Lagi	Laudis	Laudis
Materjalide seisukord	Renoveerimist vajav	Renoveerimist vajav
Kohtkindel mööbel	Puudub	
Siseuksed	Vanemad puituksed	
Hinnang siseviimistluse üldisele seisukorrale	Renoveerimist vajav	

2.7 Hoone tehnosüsteemid⁵

Veevarustus	Puudub
Kanalisatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub, võimalik liitumine ampritasu põhiselt
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Kohtküte ahi, kamin, pliit baasil
Ventilatsioon	Loomulik
Tehnosüsteemide seisukord	Hindaja hinnangul tehnosüsteemide seisukord mitterahuldav, sh osad tehnosüsteemid puuduvad

2.8 Hinnatava vara kestlikkus ehk jätkusuutlikkus

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)

³ Andmed ehitisregistrist ja visuaalselt ülevaatuselt

⁴ Andmed visuaalselt ülevaatuselt

⁵ Andmed ehitisregistrist ja visuaalselt ülevaatuselt

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 järgitud vähesel määral kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne peale hoone renoveerimist või alternatiivselt hoone lammutamist ja uue püstitamist.

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade⁶

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 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 Keskpanga 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

⁶ Allikad Eesti pank ja Statitikaamet, seisuga 14.06.2024.a.

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 geopoliitiliste 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

Allikas: Eesti Pank majanduskommentaari ja põhinäitajad seisuga 14.06.2024

3.2 Lääne-Virumaa hoonestatud elamumaade turuülevaade, sh Kadrina vald

Lääne-Viru maakond koosneb 8 omavalitsusüksusest. Maakonnas registreeritud elanike arv moodustas 01.01.2020 seisuga 59 113 inimest. Suurim omavalitsuse üksus elanike arvult on Rakvere linn (kokku 15 023 elaniku). Lääne-Viru maakonna üldpindala moodustab 3 695,72 km².

Statistika näitab Lääne-Virumaal nii tehinguaktiivsuse kasvu kui ka keskmiste tehinguhindade kõikumist. Hoonestatud elamumaade tehingute arv on olnud 2018 aastal (üle aastate suurim maakonnas) – 304. Hoonestatud elamumaade tehingute arv on viimaste aastate lõikes jäänud vahemikku 270-304 tehingut. 2016. aastal oli hoonestatud elamumaade keskmine tehinguhind 33 847 €, 2017. aastal – 39 815 €, 2018. aastal – 43 515 €, 2019. aastal 45 475 €. 2020. aastal 49 449 €. 2021.a on keskmine hind 50 036 €. 2022. a on keskmine hind 71 828 eurot.

Kõrgemate hindadega on müüdud Rakvere linna kinnistud ning Haljala valla Tallinna poolele jäävad mereäärsed eksklusiivsemad kinnistud, kus tehinguhinnad on möödunud aastal küündinud ka üle 500 000 € piiri.

Enimhinnatud ongi just 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.

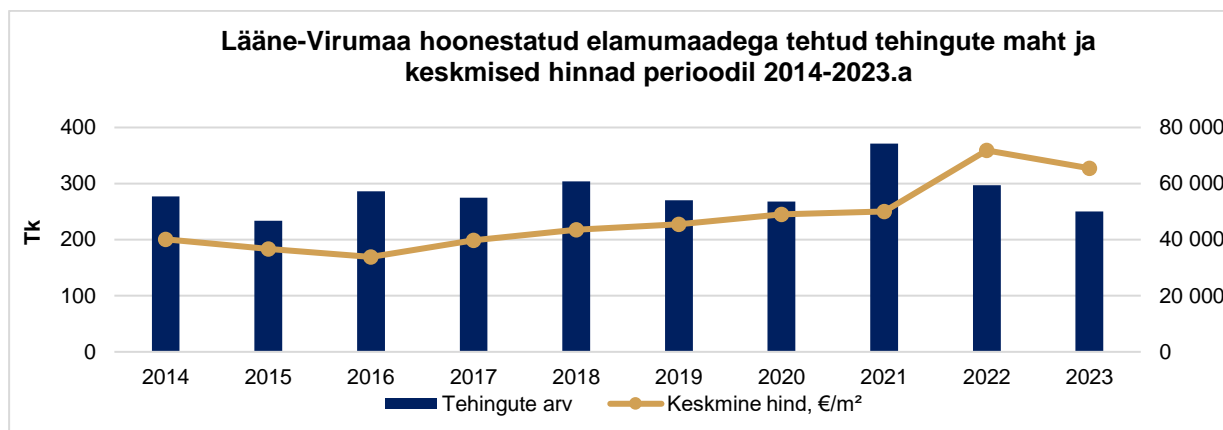
Remonti vajavaid ning vee- ja kanalisatsioonisüsteemita elamuid hinnatasemega kuni 50 000 € ostetakse pigem sobiva asukoha tõttu. Keeruline on ostjat leida keskustest kaugemal asuvatele elamutele, mille hinnatase on üle 60 000 €. Kõrgemat hinda on nõus ostjad maksma veekoguäärsete kinnistute puhul.

Maamajade puhul annavad rahuldavas ja heas seisukorras 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 infrastruktuurielemendid võiksid asuda elukohale siiski lähemal (lasteaiad, koolid). Enim tehingud on teostatud siiski linna lähedal paiknevates elamupiirkondades.

Maal asuvate ja kehvast seisukorras olevate majade müügiperioodid võivad olla keskmisest pikemad.

Tehtud tehinguid analüüsides võib järeldada, et kasvanud on pigem elamiskõlblike ja kaasajastatud wc ning pesuruumiga elamute hinnad. Rohkem on tehinguid tehtud ka uuemate ja heas seisukorras elamutega.

Arvestades üldist majanduslikku olukorda ning tarbijate ebakindlust, siis prognoosime mõningast langust nii tehingute arvu kui ka hindade osas.



Enim on hinatatud Rakvere ümbrus ja merepoolne osa. Lääne-Virumaa tehingute arv on viimastel aastatel jäänud vahemikku 234-371. Keskmised hinnad on viimasel kolmel aastal jäänud vahemikku 49 000 - 72 000 €.

2023. aastal teostati Lääne-Virumaal 250 hoonestatud elamumaa tehingut keskmise hinnaga 65 452 €, maksimumtehing 390 000 €. Möödunud aasta IV kvartalis oli tehinguid 54 tk keskmise tehinguhinnaga 73 241 €, sh maksimumtehing oli 390 000 €. Käesoleva aasta I poolaastas oli tehinguid 105 tk, keskmise hinnaga 79 928 €, sh maksimumtehing oli hinnaga 363 000 €.

Kadrina valla hoonestatud elamumaade turuülevaade

Lääne-Viru maakonnas Kadrina vallas on hoonestatud elamumaa ostjateks valdavalt piirkonnaga seotud isiku. Enamus tehinguid tehakse vanemate ja renoveerimist vajavate elamutega. Arenduse eesmärgil vallas elamuid pigem ei ehitata. Turg on suhteliselt väheaktiivne ning tehinguid vähe, eriti uuemate ja heas seisukorras elamutega. Viimaste aastate jooksul on keskmised hinnad tõusnud.

2020. aastal tehti Kadrina vallas 12 tehingut hoonestatud elamumaadega ning keskmiseks hinnaks kujunes 42 782 € (maksimaalne tehing 76 000 eurot). Hoonestatud maatulundusmaadega tehtud tehinguid oli 12 ning keskmiseks hinnaks kujunes 42 081 € (maksimaalne tehing 190 468 €).

2021.a oli Kadrina vallas hoonestatud elamumaadega tehtud tehinguid 12 keskmise hinnaga 50 269 € (maksimaalne tehing 200 000 €). Maatulundusmaade puhul oli tehingute arv 8 ning keskmiseks hinnaks kujunes 41 562 € (maksimaalne tehing 105 000 €).

2022.a oli Kadrina vallas hoonestatud elamumaadega tehtud tehinguid 10 keskmise hinnaga 60 650 € (maksimaalne tehing 97 000 €). Maatulundusmaade puhul oli tehingute arv 14 ning keskmiseks hinnaks kujunes 41 532 € (maksimaalne tehing 195 000 €).

2023.a oli Kadrina vallas hoonestatud elamumaadega tehtud tehinguid 13 keskmise hinnaga 76 577 € (maksimaalne tehing 230 000 €). Maatulundusmaade puhul oli tehingute arv 10 ning keskmiseks hinnaks kujunes 51 650 € (maksimaalne tehing 129 000 €).

Käesoleva, 2024.a I poolaasta seisuga on Kadrina vallas hoonestatud elamumaadega teostatud 6 tehingut keskmise hinnaga 97 167 € (maksimaalne tehing 164 500 €). Maatulundusmaade puhul on I poolaasta seisuga tehingute arv 6 ning keskmine hind 152 340 € (maksimaalne tehing 406 038 €).

Allikas: maa-amet

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Keskmise sissetulekuga isik, kellel sooviks hoone renoveerida (alternatiivselt lammutada ja püstitada uus hoone) või kes on piirkonnaga muul moel seotud
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab vähesel määral, kuna hinnatava varani puudub otsene ligipääsutee ning saunahoone on renoveerimist vajavas seisukorras. Osaliselt rahuldab, kuna vara paikneb looduskaunis asukohas, Loobu järve ääres
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Pigem keskmisest suurem osa turuosalistest on võimelised hinnatavat vara soetama ning keskmisest väiksem osa on huvitatud
Müügiperiood	Keskmisest madalam, kuni 12 kuud
Missugused on oodatavad müügihinnad	Tõenäoliselt lähiajal stabiilsed või mõningases languses (on suurenenud surve hindade korrektseks allapoole)
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul puuduvad

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Lääne-Virumaal on hindamise hetkel pakkumisel ca 197 elamute/abihoonetega hoonestatud kinnistut, sh Kadrina vallas on pakkumisel 13 kinnistut, sh korduspakkumised
Pakkumishinnad	Sarnaste varade pakkumishinnad jäävad valdavalt vahemikku 7000 - 15 000 €, sõltudes täpsemast suurusel, asukohast, seisukorrast, tehnosüsteemide, ligipääsu olemasolust jms lisateguritest

Allikas: www.kv.ee

Toome www.kv.ee portaalist välja mõned sarnased pakkumised:

Asukoht	Pakkumishind, €	Kinnistu pindala, m ²	SNP, m ²	Lisainfo
Simuna alevik, Väike-Maarja vald, Lääne-Virumaa	7500	994	108,2	Vanem puitkonstruktsioonidel renoveerimist vajav elamu, tehnosüsteemid puuduvad, kaminaküte, ligipääs kõvakattega teelt, kõrg- ja madalhaljastus
Avispea küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Virumaa	8900	694	42,5	Vanem puitkonstruktsioonidel renoveerimist vajav elamu, vesi ja kanalisatsioon puuduvad, elektriga liitumine sisaldub hinnas (6A), kaminaküte, lisaks kinnistul vanem puukuur, naaberkinnistul avalikult kasutatav tiik, ligipääs kõvakattega teelt, kõrg- ja madalhaljastus
Peetri alevik, Järva vald, Järva maakond	14 900	2361	120	Vanem kivikonstruktsioonidel renoveerimist vajav saunahoone, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, elektri liitumine olemas, kaminaküte, lisaks kinnistul pumbahoone, ligipääs kõvakattega teelt, valdav madalhaljastus

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 hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

3.5 Müügitellingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud sarnaste varadega sarnases piirkonnas:

Nr.	Aadress	Hoone SNP (m ²)	Kinnistu (m ²)	Tehingu hind (€)	Müügi aeg	Iseloomustus
1	Kaasiku küla, Saue vald, Harjumaa	62,6	1090	26 000	08.2023	Vanem puitkonstruktsioonidel renoveerimist vajav aiamaja/suvila, lokaalne vesi ja kanalisatsioon, elektri liitumine olemas, kaminaküte, ligipääs kruuskattega teelt, kõrg- ja madalhaljastus
2	Laitse küla, Saue vald, Harjumaa	42,3	715	23 500	01.2024	Vanem kivikonstruktsioonidel renoveerimist vajav aiamaja/suvila, lokaalne vesi ja kanalisatsioon, elektri liitumine olemas, kaminaküte, lisaks kinnistul väheväärtuslik ca 25 m ² suurune renoveerimist vajav abihoone, ligipääs kruuskattega teelt, kõrg- ja madalhaljastus
3	Küti küla, Vinni vald, Lääne-Virumaa	107,6	2857	16 600	06.2024	Vanem kivikonstruktsioonidel renoveerimist vajav saunahoone, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, elektri liitumine olemas, kaminaküte, ligipääs kõvakattega teelt, kõrg- ja madalhaljastus
4	Kaasiku küla, Saue vald, Harjumaa	34,6	736	27 000	07.2023	Vanem puitkonstruktsioonidel renoveerimist vajav aiamaja/suvila, lokaalne vesi ja kanalisatsioon, elektri liitumine olemas, kaminaküte, ligipääs avalikult kasutatavalt kruuskattega teelt, kõrg- ja madalhaljastus
5	Kibuna küla, Saue vald, Harjumaa	Ca 35	670	30 000	04.2024	Vanem puitkonstruktsioonidel renoveerimist vajav aiamaja/suvila (ehr-i kandmata), veevarustus vajalik lahendada lokaalselt, lokaalne kanalisatsioon, elektri liitumine olemas, elektriküte, lisaks kinnistul väheväärtuslikud renoveerimist vajavad abihooned, ligipääs avalikult kasutatavalt kruuskattega teelt, valdav madalhaljastus

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 koostaja on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus saunahoonena, sh hoone renoveerimine või alternatiivselt lammutamine ja uue püstitamine.

Hinnatava varaga sarnaseid varasid ostetakse eelkõige omakasutuse eesmärgil. Alternatiivsed kasutused puuduvad.

4.2 Hindamismeetodi valik

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

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutame võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade hindamisel).

Võrdlusmeetod:

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

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

4.3 Turuväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ⁷	Võrdluseks oleme tehingute tabelist valinud tehingud nr 1, 2 ja 3, mis sobivad eelkõige asukoha, tehingu aja ja muu teadaoleva informatsiooni poolest hinnatava varaga.
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. Hindamistulemuse hindamisel on need kohandamiseks koondatud järgmisse tabelisse:	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:

⁷ Müügitehingute tabel, p.3.5.

Ajaline kohandus	Võrreldes 08.2023 tehtud tehinguga oleme arvestanud 10% hinnalangust ja võrreldes 01.2024 tehtud tehinguga oleme arvestanud 5% hinnalangust.
Asukoha kohandus (makro)	Enam hinnatud on teeninduspunktidest optimaalsel kaugusel olevad asukohad.
Asukoha kohandus (mikro)	Turuväärtust mõjutab näiteks veekogu vahetu lähedus ja kena looduskaunis ümbrus. Kõrgem mürafoon vähendab vara turuväärtust. Privaatsem asukoht mõjutab vara turuväärtust positiivselt.
Ligipääs	Ligipääsuga kinnistud on enam hinnatud.
Kinnistu suurus, m ²	Suurematel kinnistutel paiknevad hooned on kõrgemalt hinnatud.
Hoone tüüp, seisukord	Uuemad ja renoveeritud hooned on enam hinnatud, oluline on ka hoone materjalid, seisukord, energiatõhusus, tehnosüsteemid ja arhitektuur.
Siseviimistluse seisukord, kohtkindel mööbel	Parema siseviimistlusega hooned on enam hinnatud, samuti mõjutab hinda kvaliteetse kohtkindla mööbli olemasolu. Hinnavahe erinevate kvaliteediklasside vahel võib olla 5-40%.
Hoone SNP, m ²	Suurema pinnaga hooned on reeglina kõrgemas hinnaklassis, samuti on oluline hoone ruumiplaneering ja funktsionaalsus.
Tehnosüsteemid	Enam hinnatud on kaasaegsed ja kuluökonoomsed tehnosüsteemid. Hinnavahe 5-10%.
Haljastus	Kõrghaljastusega kinnistud on enam hinnatud. Hinnavahe 5-10%.
Muud tegurid	Näiteks heas seisukorras abihooned jms lisategurid mõjutavad vara turuväärtust positiivselt.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD		
		1	2	3
Tehingu hind (€):	juuli.24	€ 26 000	€ 23 500	€ 16 600
Tehingu aeg:		aug.23	jaan.24	juuni.24
Ajaldamine:		-10%	-5%	0%
Ajaldatud hind (€):		€ 23 400	€ 22 325	€ 16 600
Asukoht (makro):	Kivisauna, Loobu küla, Kadrina vald, Lääne-Virumaa, asukoht Tallinnast ca 70 km kaugusel, Rakvere linnast ca 31 km kaugusel, teeninduspunktid ca 10-20 km kaugusel	Kaasiku küla, Saue vald, Harjumaa, asukoht Tallinnast ca 40 km kaugusel, teeninduspunktid mõnevõrra lähemal, parem	Laitse küla, Saue vald, Harjumaa, asukoht Tallinnast ca 40 km kaugusel, teeninduspunktid mõnevõrra lähemal, parem	Küti küla, Vinni vald, Lääne-Virumaa, asukoht Tallinnast ca 120 km kaugusel, Rakvere linnast ca 20 km kaugusel, teeninduspunktid mõnevõrra lähemal, hindame samaväärseks
Kohandus		-20%	-20%	0%
Asukoht (mikro):	Vara paikneb looduskaunis asukohas, Loobu järve ääres	Asukoht suvilapiirkonnas, halvem	Asukoht suvilapiirkonnas, halvem	Naaberkinnistutel vanemad lao- ja tootmishooned, halvem
Kohandus		30%	30%	30%
Ligipääs:	Otsene ligipääsutee hinnatava varani puudub, jalgsi võimalik ligi pääseda mööda riigimandis oleva kinnistu	Ligipääs kruuskattega teelt, parem	Ligipääs kruuskattega teelt, parem	Ligipääs kõvakattega teelt, parem

Kohandus		-20%	-20%	-20%
Kinnistu (m²):	1092, sh ca 437 maismaa ja kinnistust ca 655 paikneb Loobu järvel	1090, sh pikliku kujuga ja kinnistut läbib keskelt ligipääsutee naaberkinnistutele	715	2 857
Kohandus		-5%	-5%	-20%
Hoone tüüp, seisukord:	Vanem kivikonstruktsioonidel renoveerimist vajav saunahoone	Vanem puitkonstruktsioonidel renoveerimist vajav aiamaja/suvila, samaväärne	Vanem kivikonstruktsioonidel renoveerimist vajav aiamaja/suvila, samaväärne	Vanem kivikonstruktsioonidel renoveerimist vajav saunahoone, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Siseruumide seisukord:	Renoveerimist vajav	Renoveerimist vajav, samaväärne	Renoveerimist vajav, samaväärne	Renoveerimist vajav, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
SNP (m²):	72,3	62,6	42,3	107,6
Kohandus		0%	10%	-10%
Tehnosüsteemid:	Kohtküte ahi, kamin, pliit baasil, vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustus puudub	Kaminaküte, lokaalne vesi ja kanalisatsioon, elektri liitumine olemas, parem	Kaminaküte, lokaalne vesi ja kanalisatsioon, elektri liitumine olemas, parem	Kaminaküte, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, elektri liitumine olemas, parem
Kohandus		-25%	-25%	-30%
Kinnistu haljastus:	Kõrghaljastus	Kõrg- ja madalhaljastus, samaväärne	Kõrg- ja madalhaljastus, samaväärne	Kõrg- ja madalhaljastus, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Muud tegurid:	Puuduvad	Samaväärne	Lisaks kinnistul väheväärtuslik ca 25 m² suurune renoveerimist vajav abihoone, hindame samaväärseks	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus:		-40%	-30%	-50%
Kohandatud hind (€):		€ 14 040	€ 15 628	€ 8 300
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		110%	115%	110%
Osakaal lõpphinna:	1,00	0,35	0,30	0,35
Kaalutud hind (€):	€ 12 507	€ 4 914	€ 4 688	€ 2 905

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.

Hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga hindame:

≈ 13 000 € (kolmteist tuhat eurot).

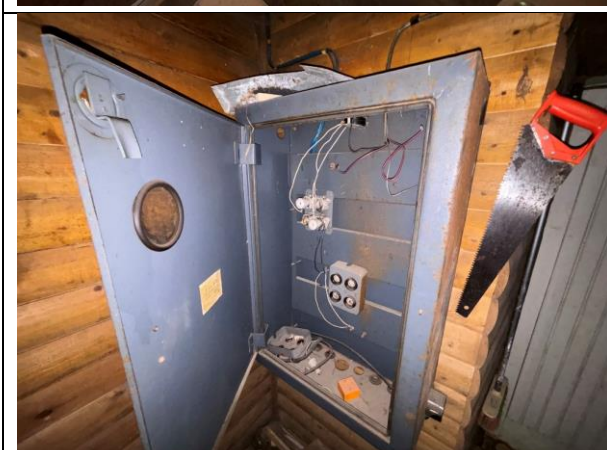
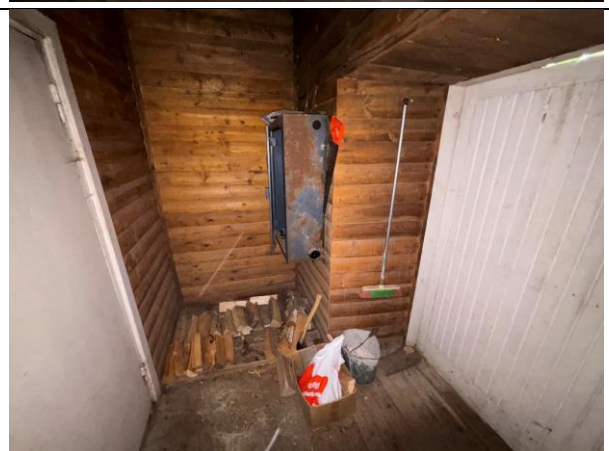
Hinnatud tulemus on keskmise või keskmisest mõnevõrra madalama täpsusklassiga (±20%).

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 5367431
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	27301:002:0341	Ärimaa 40%, Veekogude maa 60%, Lääne-Viru maakond, Kadrina vald, Loobu küla, Kivisauna.	1092 m ²	Registriosa avamisel 11.03.2013 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.04.2013. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	11.03.2013 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.04.2013. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	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 ametiülesannete 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 HINDAMINE OÜ

Nimi: Markus Allast

Kuupäev: 08.07.2024 11:42:35

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

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Andmete vaade

Saun (EHR kood 108033840)

Saun (EHR kood 108033840)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Lääne-Viru maakond, Kadrina vald, Loobu küla, Kivisauna
Ehitisregistri kood	108033840
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	saun
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta	on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m2)	Ilu- ja isikuteenuste hoone (12331) 72,3
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	72,3

Andmete vaade

Saun (EHR kood 108033840)

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	104,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	72,3
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)	318,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

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

Andmete vaade

Saun (EHR kood 108033840)

Ehitise tehnilised näitajad

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

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6592028.53 610593.67 2. 6592014.86 610598.24 3. 6592017.79 610606.99 4. 6592031.46 610602.41 5. 6592028.53 610593.67
	Kuju aadressid	Lääne-Viru maakond, Kadrina vald, Loobu küla, Kivisauna

Ehitisel on 1 kuju

Andmete vaade

Saun (EHR kood 108033840)

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Ehitise osa nimetus	saun
	Kasutamise otstarve	Ilu- ja isikuteenuste hoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	72,3
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	0,0
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	1,72,3
	Ehitise osade pind kokku (m2)	72,3
	Köetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	0

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

Markus Allast
Kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5
Kutsetunnistuse nr 194070
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5657 1968
markus.allast@lahekinnisvara.ee

Läbivaataja:

Allkirjastatud digitaalselt

Virgo Laansoo
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7,
Kutsetunnistus nr. 151728
Registreeritud eraekspert
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5667 7210