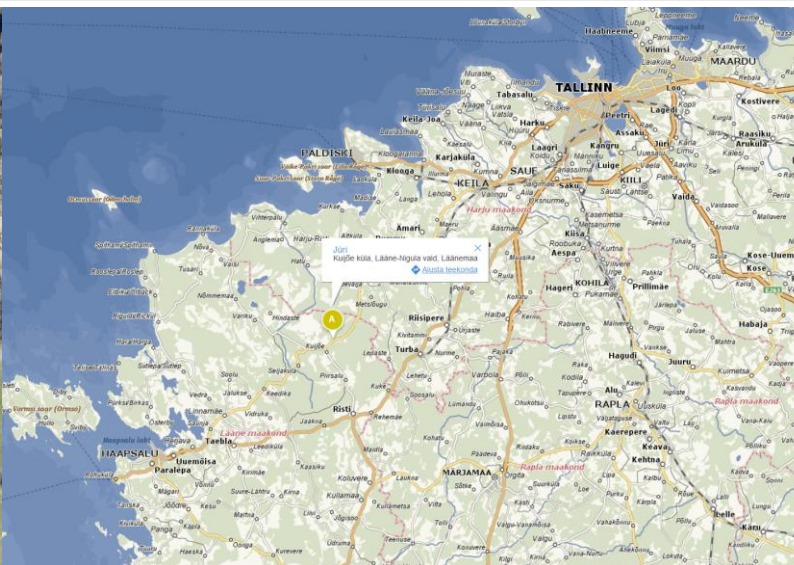


Ekspert hinnang nr 240909-030-55127

Tellija	Vävars OÜ (registrikood: 10113981)
Aadress	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla, Jüri
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi registriosa numbriga 1244732, mille koosseisu kuulub maatulundusmaa sihtotstarbega maatükk pindalaga 3,67 ha ja mis on hoonestatud rahuldavas seisukorras oleva laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoonega suletud netopindalaga 880,5 m ² .
Eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud laenutagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks krediidiandjale.
Eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Turuväärtus	83 000 (kaheksakümmend kolm tuhat) eurot ehk 94€/m ² hoone suletud netopindala kohta. Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.

Hindamisaruande kuupäev 10.09.2024



Egon Enula

koostaja, nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 208076
+372 56 2999 29
egon.enula@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 176335

/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1	Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	5
1.1	Hinnatav vara	5
1.2	Hindamise eesmärk.....	5
1.3	Hindamise alused	5
1.4	Hindamisel kasutatavad mõisted	5
1.5	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused.....	6
1.5.1	Eeldused	6
2	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	6
3	Hinnatava vara kirjeldus.....	8
3.1	Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik	8
3.2	Asukoht ja keskkond	8
3.3	Katastriüksuse kirjeldus	15
3.4	Hoonestuse kirjeldus	21
3.4.1	Konstruksioonid	22
3.4.2	Sisustus ja siseviimistlus	23
3.5	Tehnosüsteemid.....	24
3.6	Kõrvalhooned	25
3.7	Kestlikkus	26
4	Turuanalüüs	27
4.1	Makromajanduse ülevaade	27
4.2	Turusegmendi analüüs.....	29
4.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade	33
4.4	Hoonestatud kinnisasja turustatavuse analüüs.....	35
5	Hindamine	36
5.1	Parim kasutus.....	36
5.2	Meetodi valik	37
5.3	Hindamine võrdlusmeetodil	38
6	Hindamistulemus	44
	Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod	45
	Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte	60
	Lisa 3 Ehitisregistri väljavõtted.....	62
	Lisa 4 Hoone korruste põhiplaanid ja eelprojekti väljavõte	67
	Lisa 5 Ehitisluba nr 1712271/36310 (26.10.2017)	74
	Lisa 6 Vastavuskinnitus standardile EVS 875.....	79

HINDAMISARUANDE KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi registriosa numbriga 1244732, mille koosseisu kuulub maatulundusmaa sihtotstarbega maatükk pindalaga 3,67 ha ja mis on hoonestatud rahuldavas seisukorras oleva laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoonega suletud netopindalaga 880,5 m ² .
Aadress	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla, Jüri
Kinnistu liik	Hoonestatud kinnisasi
Omanik	Vävars OÜ (registrikood: 10113981)
Katastritunnus	68001:004:0013
Kinnistu pindala	3,67 ha ehk 36 700 m ²
Kinnistu hoonestus	Hinnataval kinnistul asub üks laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone ja kaarhallist ümberehitatud varjualune (rajatis).
Hoone suletud netopind	Ehitisregistri järgselt on laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone suletud netopindala 741,3 m ² . 26.10.2017 väljastatud ehitusloa järgselt on hoone suletud netopindala 1 154,3 m ² . Paikulevaatuse käigus tuvastas hindaja, et hoone laiendustööd on väärtuse kuupäeva seisuga pooleliolevad. Hoonet on osaliselt laiendatud, kuid üks osa hoone laiendusest on välja ehitamata, mistõttu on hoone tegelik suletud netopindala vastavalt plaanimaterjalile 880,5 m ² .
Hoone seisukorra üldhinnang	Laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone on väärtuse kuupäeva seisuga rahuldavas seisukorras.
Vastuolud andmete osas	<p>Hindaja tuvastas andmetes järgmised vastuolud. Nimelt on ehitisregistri andmetel laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone ehitisealune pindala 790,0 m² ja hoone suletud netopindala 741,3 m². 26.10.2017 väljastatud ehitusloa järgselt on hoone ehitisealune pindala 1 322,3 m² ja suletud netopindala 1 154,3 m². Paikulevaatuse käigus tuvastas hindaja, et hoone laiendustööd on väärtuse kuupäeva seisuga pooleliolevad. Hoonet on osaliselt laiendatud, kuid 255,4 m² suurune osa hoone laiendusest on välja ehitamata, mistõttu on hoone tegelik ehitisealune pindala vastavalt plaanimaterjalile 1 057,8 m² ja hoone suletud netopindala 880,5 m². Lisaks tuvastas hindaja paikulevaatuse käigus, et kinnistul asuv kaarhall on otsest avatud ehk väärtuse kuupäeva seisuga kasutatav kui varjualune. 16.10.2008 on väljastatud ehitusluba nr EL-2008-9 kaarhalli püstitamiseks, kuid ehitisregistris puuduvad andmed kasutusloa kohta.</p> <p>Hindaja soovib vara omanikul lõpetada vajalikud ehitustööd ja taotleda ehitistele kasutusloa. Analoogete andmete vastuolud üldjuhul korrastatakse kasutusloaga. Hindaja on hindamisel arvestanud puidutööstuse hoone tegeliku suletud netopindalaga ja avatud kaarhalli on hindaja käsitlenud käesolevas eksperthinnangus varjualusena. Hindaja juhib tähelepanu, et korrastamata dokumentatsioon mõjutab hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna hoone dokumentatsiooni korrastamisega kaasneb tavapäraselt nii rahaline kui ka ajaline kulu. Hindaja on arvestanud korrastamata dokumentatsioonist tuleneva negatiivse mõjuga vara turuväärtusele hindamiskäigu juures kohandamisel.</p>

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks krediidiandjale.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega

	omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	30.08.2024
Väärtuse kuupäev	30.08.2024
Hindamisaruande kuupäev	10.09.2024
Tellija	Vävars OÜ (registrikood: 10113981)
Tellija esindaja	Juhatus liige Bo Göte Stenholm
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud tellija esindaja Bo Göte Stenholm poolt 28.08.2024 e-maili teel.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Turuväärtus	83 000 (kaheksakümmend kolm tuhat) eurot ehk 94€/m ² hoone suletud netopindala kohta.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud. Hinnatav vara on keskmise likviidsusega, kuna see on kätte saadav suuremale osale turuosalistele.
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 10%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.
Käibemaks	Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.
Hindaja kommentaar	Hindaja täiendav kommentaar puudub.

Hindamistulemus

Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Kuijõe külas asuva Jüri nimelise hoonestatud kinnisasja registriosa numbriga 1244732 (maatulundusmaa sihtotstarbega maatükk, millel asub laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone) turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **83 000 (kaheksakümmend kolm tuhat) eurot** ehk 94€/m² hoone suletud netopindala kohta.

Egon Enula

koostaja, nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 208076
+372 56 2999 29
egon.enula@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 176335

/allkirjastatud digitaalselt/

1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

1.1 Hinnatav vara

Reg osa nr	1244732
Katastritunnus	68001:004:0013
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Adress	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla, Jüri
Kinnistu liik	Hoonestatud kinnisasi
Koosseis	Maatulundusmaa sihtotstarbega maatükk pindalaga 3,67 ha ehk 36 700 m ² , millel asub laudahoone ümberehitatud puidutööstuse hoone ja kaarhallist ümberehitatud varjualune.
Omanik	Vävars OÜ (registrikood: 10113981)
Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kinnistusraamatu registriosade väljavõtte I jaos kehtivad kanded puuduvad.
Koormatised ja kitsendused	Kinnistusraamatu registriosade väljavõtte III jaos kehtivad kanded puuduvad.
Hüpoteegid	Kinnistusraamatu registriosade väljavõtte IV jaos on üks kehtiv hüpoteegikanne, millele ei ole hindamisel arvestatud.
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistus - raamatusse mitte kantud õigused ja kohustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal teisi seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mitte kantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas ekspert hinnangus toodud turuväärtust.
Haldusvorm	Hinnatava vara haldamisega tegeleb vara omanik.

1.2 Hindamise eesmärk

Ekspert hinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks krediidiandjale.

1.3 Hindamise alused

- 1.3.1 Eesti Vabariigi seadusandlus
- 1.3.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875
- 1.3.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

1.4 Hindamisel kasutatavad mõisted

- 1.4.1 Turuväärtus (*market value*) 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)
- 1.4.2 Parim kasutus (*highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)
- 1.4.3 Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)

1.4.4 Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)

1.4.5 Ülevaatus kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)

1.5 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

1.5.1 Eeldused

Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

- 1.5.1.1 Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.
- 1.5.1.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.
- 1.5.1.3 Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.
- 1.5.1.4 Käesolev eksperthinnang 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.
- 1.5.1.5 Hindaja ei ole teinud ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kohta, mida ei ole inspekteeritud ja käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.
- 1.5.1.6 Käesoleva eksperthinnangu teostamisel on hindaja eeldanud, et mingit saastatust või saaste ohtu ei ole või et saaste / saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest 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 või saastusohu 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 hindamisaruandes esitatud väärtust.
- 1.5.1.7 Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse olemasolu kohta ega saa seega esitada mingit 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.

2 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellijä	Vävars OÜ (registrikood: 10113981)
Hindaja	Egon Enula

Pindi Kinnisvara OÜ

Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn

Reg.nr: 10677258

Tellimusleping

Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud tellija esindaja Bo Göte Stenholm poolt 28.08.2024 e-maili teel.

Algandmed esitanud isik

Algandmed esitas hinnatava vara omaniku esindaja Bo Göte Stenholm.

Andmeallikad

Kinnistusraamatu registriosa väljavõte seisuga 08.09.2024;

Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee seisuga 09.09.2024;

Kaardirakendus kaart.delfi.ee seisuga 09.09.2024;

Riiklik ehitisregister ehr.ee seisuga 09.09.2024;

Maa-ameti tehingute andmebaas ja Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas seisuga 30.08.2024;

Päring kv.ee müügipakkumiste andmebaasist seisuga 09.09.2024;

Lääne-Nigula valla koduleht laanenigulavald.ee seisuga 09.09.2024;

Lääne-Nigula valla planeeringute register service.eomap.ee/laanenigulavald seisuga 09.09.2024;

Keskkonnaportaal register.keskkonnaportaal.ee/register seisuga 09.09.2024;

Maakonnaplaneeringute register planeeringud.ee seisuga 09.09.2024;

Maa-ameti infoportaal minu.kataster.ee seisuga 09.09.2024;

Eesti Geoloogiateenistuse koduleht ja kaardirakendus egr.ee seisuga 09.09.2024;

E-äriregister ariregister.rik.ee seisuga 09.09.2024;

Võrguväljaanne Riigi Teataja riigiteataja.ee seisuga 09.09.2024;

Statistikaameti andmebaas andmed.stat.ee/et/stat seisuga 09.09.2024.

Kasutatud dokumendid:

- Põhjaveekogumite seire 2022. aasta aruanne (koostaja Keskkonnaagentuur, 27.04.2023);
- Lauda rekonstrueerimise eelprojekt (koostaja: Virgman OÜ, Juuni 2017).

Vastuolud andmete osas

Hindaja tuvastas andmetes järgmised vastuolud. Nimelt on ehitisregistri andmetel laudahoone ümberehitatud puidutööstuse hoone ehitisealune pindala 790,0 m² ja hoone suletud netopindala 741,3 m². 26.10.2017 väljastatud ehitusloa järgselt on hoone ehitisealune pindala 1 322,3 m² ja suletud netopindala 1 154,3 m². Paikülevaatuse käigus tuvastas hindaja, et hoone laiendustööd on väärtuse kuupäeva seisuga pooleliolevad. Hoonet on osaliselt laiendatud, kuid 255,4 m² suurune osa hoone laiendusest on välja ehitamata, mistõttu on hoone tegelik ehitisealune pindala vastavalt plaanimaterjalile 1 057,8 m² ja hoone suletud netopindala 880,5 m². Lisaks tuvastas hindaja paikülevaatuse käigus, et kinnistul asuv kaarhall on otstest avatud ehk väärtuse kuupäeva seisuga kasutatav kui varjualune. 16.10.2008 on väljastatud ehitusluba nr EL-2008-9 kaarhalli püstitamiseks, kuid ehitisregistris puuduvad andmed kasutusloa kohta.

Hindaja soovib vara omanikul lõpetada vajalikud ehitustööd ja taotleda ehitistele kasutusloa. Analoogete andmete vastuolud üldjuhul korrastatakse kasutusloaga. Hindaja on hindamisel arvestanud puidutööstuse hoone tegeliku suletud netopindalaga ja avatud kaarhalli on hindaja käsitlenud käesolevas eksperthinnangus varjualusena. Hindaja juhib tähelepanu, et korrastamata dokumentatsioon mõjutab hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna hoone dokumentatsiooni

korrastamisega kaasneb tavapäraselt nii rahaline kui ka ajaline kulu. Hindaja on arvestanud korrastamata dokumentatsioonist tuleneva negatiivse mõjuga vara turuväärtusele hindamiskäigu juures kohandamisel.

Ülevaatuse kuupäev	30.08.2024
Väärtuse kuupäev	30.08.2024
Ülevaatuse ulatus	Teostatud on hinnatava maatükki ja seal paikneva hoonestuse väline ning siseruumide paikülevaatus.
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid. Kaetud tööde osas on lähtutud avalike registrite andmetest.
Ülevaatusel osalesid	Pindi Kinnisvara OÜ kutseline hindaja Egon Enula, vara omaniku esindaja Bo Göte Stenholm.
Ülevaatuse teostas	Pindi Kinnisvara OÜ kutseline hindaja Egon Enula.

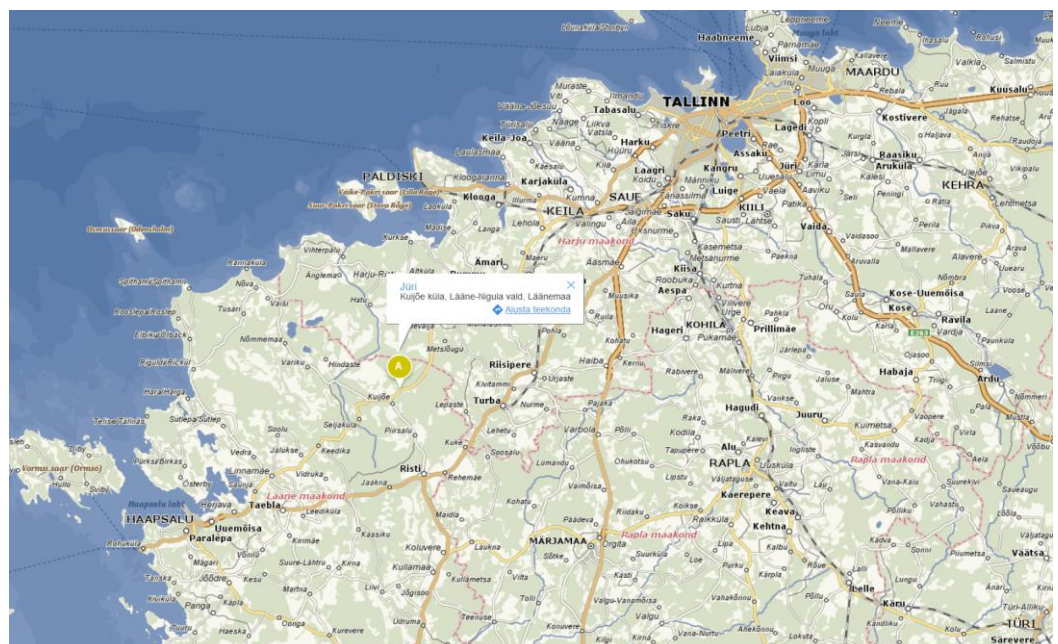
3 Hinnatava vara kirjeldus

3.1 Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik

Vastavalt tellija poolt esitatud suulisele informatsioonile ei koorma hinnatavat hoonestust kolmandate osapooltega sõlmitud üürilepingud, kuid hinnatava vara koosseisu kuuluv haritav maa on välja renditud põllumajandus ettevõttele. Hindajale ei ole esitatud maa rendilepingut. Kuna analoogsed kinnistud ostetakse pigem hoonestuse tõttu, siis antud juhul rendileping ei mõjuta otseselt hinnatava vara turuväärtust ega likviidsust. Hoonestatud osa kinnistust on väärtuse kuupäeva seisuga vara omaniku omakasutuses.

3.2 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt Hinnatav vara asub Lääne-Nigula vallas Kuijõe külas Keila-Haapsalu tee ääres ~39,9 km kaugusel Keila linna keskusest, ~36,8 km kaugusel Haapsalu linna keskusest ja 66,0 km kaugusel Tallinna linna keskusest (Viru väljak). Tegemist on hajaasustuse piirkonnaga ehk asukoht piirkonna siseselt on rahuldav. Tallinna kesklinn asub 60 minutilise autosõidu kaugusel.



Allikas: kaart.delfi.ee

Piirkonna hoonestus Hinnatav kinnistu asub hajaasustuse piirkonnas ehk lähiumbruses asuvad üksikud

Infrastruktuur

Taristu asub kuni 13,5 km kaugusel Risti alevikus, kus on olemas kauplus, lasteaed ja koolihoone.

Ühistransport

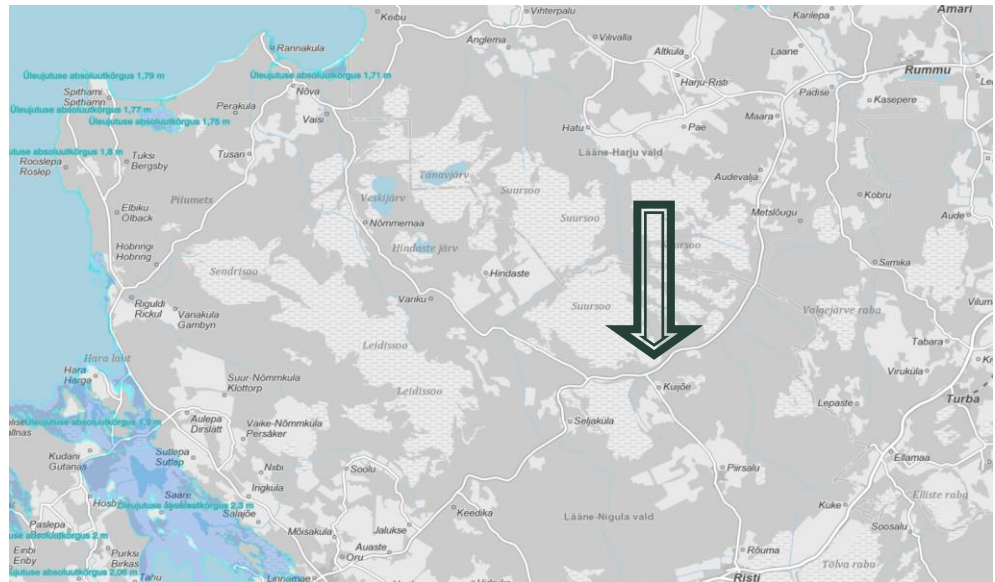
Lähim bussipeatus asub ~120 m kaugusel Keila-Haapsalu tee ääres.

Haljastus ja heakord

Hinnatava vara vahetus läheduses asuvad peamiselt metsad ja rabad. Keila-Haapsalu tee ääres asuvad ka hooldatud rohu- ja põllumaad.

Veekogud ja nendega seotud positiivsed ja negatiivsed tegurid (sh üleujutusosalad)

Hinnatav vara ei jää Maa-ameti kaardirakenduse üleujutusala kaardi andmete kohaselt üleujutusosalale esinemistõenäosusega 1 x 100 aasta jooksul. Hinnatav vara asub eemal veekogudest.



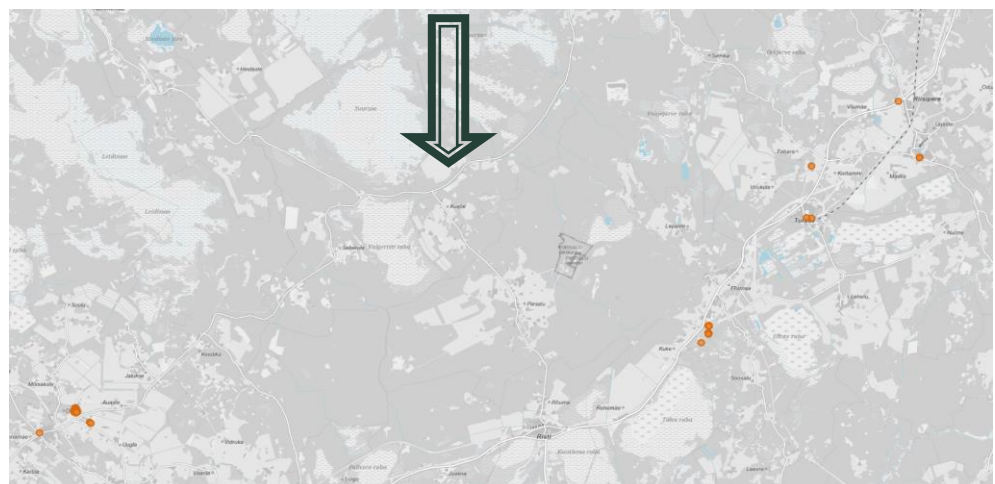
Allikas: xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/yua

Õhu saastatus ja müra

Maa-ameti mürakaardil puuduvad mõõdistamistulemused Kuijõe küla kohta. Hinnatav vara paikneb Keila-Haapsalu tee ääres. Keila-Haapsalu tee aastane keskmine ööpäevane liiklussagedus on Transpordiameti 2023. aasta mõõdistustulemuste põhjal 955 sõidukit (sh 88% moodustavad sõidu- ja pakiautod, 2% bussid ja veoautod, 10% autorongid) ehk tegemist on keskmisest madalama liiklussagedusega. Lisaks ei asu hinnatava vara läheduses heiteallikaid, mis tõttu on piirkonna õhu saastatuse ja müratase keskmisest madalam. Hindaja hinnangul on keskmisest madalam õhu saastatus ja müratase hajaasustuse piirkonna puhul tavapärane, mistõttu see ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust ega likviidsust.

Lääne-Nigula valla heiteallikate kaart

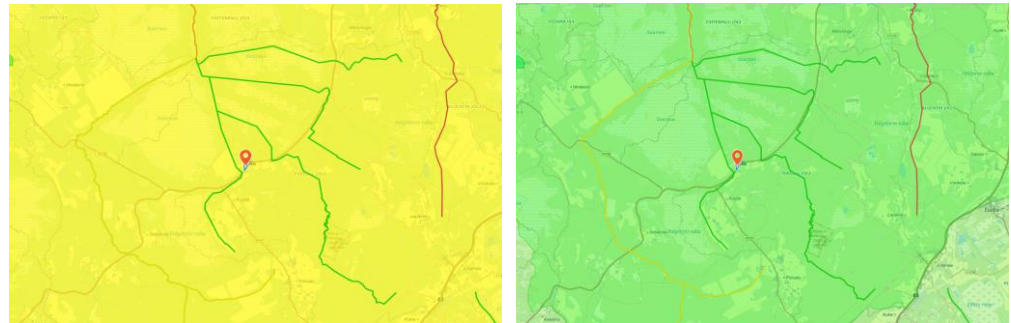
 Heiteallikad



Allikas: register.keskkonnaportaali.ee/register

Põhjaveekogumi seisukord

- Põhjaveekogumid seisundiga: hea
- Põhjaveekogumid seisundiga: hea, aga ohustatud
- Põhjaveekogumid seisundiga: halb



Allikas: xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kem_veemajanduskava ja keskkonnaportaali.ee

Kambriumi-Vendi põhjaveekogumist (sügavaim kiht) on Eesti suurim veevõtt joogivee vajadusteks. Põhjaveekogum on moodustatud Kambriumi–Vendi veekiht. Põhjavee-kogum paikneb Lääne-Eesti vesikonnas, valdavalt Harju, Rapla ja Lääne maakonna territooriumil, ulatudes Loksalt läände kuni Matsalu looduskaitsealani. Põhjaveekogumi pindala on 8 467,7 km². Põhjaveekogumi kogupaksus Soome lahe rannikul ulatub 100 meetrini. Lõuna suunas põhjaveekogumi paksus väheneb 40 – 60 meetrini. Põhjaveekogum on maapinnalt lähtuva reostuse ees kaitstud ja hüdrauliselt tõenäoliselt seotud lamava kristalse aluskorra soolaka põhjaveega. **Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas on põhjaveekogumi koondseisund hinnatud heaks, kuid ohustatuks** (koguseline seisund on hea; keemiline seisund on hea). **Kogum on ohustatud, sest veevõtt põhjaveekogumist ületab loodusliku ressursi ja veevõtu intensiivistamine võib põhjustada kloriidide sisalduse suurenemist mereäärsetes piirkondades ja halvendada veevarustuse olukorda.** Sarnaselt eelmisele aastale jäid enamused 2022. aasta põhjaveekogumi seirekaevude veetasemed alla merepinna. Kõigi seirekaevude veetasemed olid kogu aasta lõikes stabiilsed.

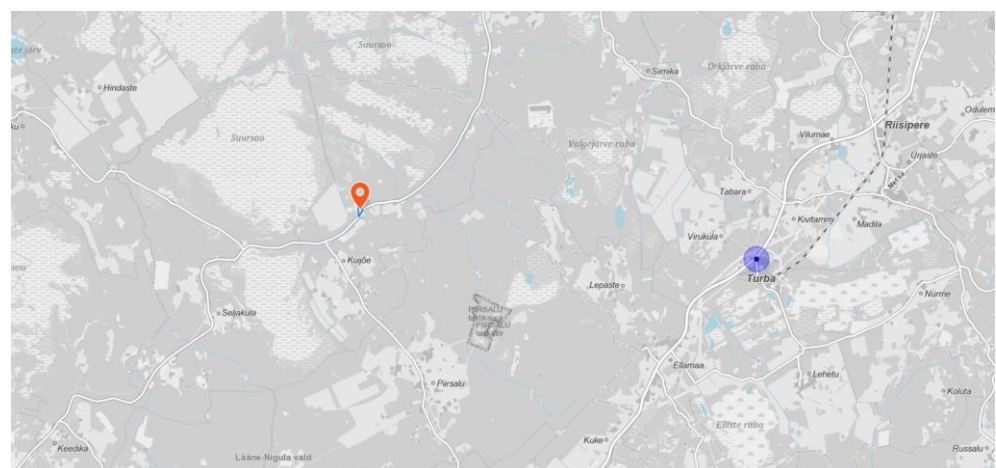
Ordoviitsiumi–Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas (keskmine kiht) on moodustatud Ordoviitsiumi–Kambriumi põhjaveekiht ja levib Loks–Viljandi joonest lääne pool, kaasa arvatud saared. Administratiivselt paikneb põhjaveekogum valdavalt Harju, Rapla, Lääne, Hiiu, Järva ja Viljandi maakonna territooriumil. Põhjaveekogumi pindala on 20 453,6 km². Põhjavee survepind ulatub Kesk-Eestis absoluutkõrguseni 50 – 70 m. Lääne-Eestis ja Pärnumaal ulatub survepind üle maapinna. Tallinnas Nõmmel ja Tallinna lähiümbruses (Sakus, Sauel, Rummu ja Loo alevikus) on intensiivsest veevõtust moodustunud kohalikud alanduslehid. Põhjaveevool infiltrerub vähesel määral allpool lasuvatesse Kambriumi–Vendi põhjaveekogumitesse. Põhjavesi on survepind (veetase on vett andvatest kihtidest kõrgemal) ja kaitstud maapinnalt lähtuva reostuse eest. **Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas on põhjaveekogumi koondseisund hinnatud heaks** (koguseline seisund on hea; keemiline seisund on hea). 2022. aastal ei ole põhjaveekogumi seirekaevude põhjaveetasemetes suuri muutusi näha, veetasemed on ühtlaselt stabiilsed või kerge tõusutrendiga.

Siluri–Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogum (madalaim kiht) on moodustatud Siluri–Ordoviitsiumi põhjaveekompleksi põhjaveekihtidest Lääne-Eesti vesikonnas. Administratiivselt haarab põhjaveekogum suurema osa Harjumaast ja Raplamaast. Osaliselt kuulub põhjaveekogumisse Lääne-Viru maakonna lääneosa ning Järvamaa ja Läänemaa põhjaosa. Põhjaveekogumi pindala on 5 655 km². Põhjaveekogum on maapinnalt lähtuva reostuse eest enamuses nõrgalt kaitstud, **Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas on põhjaveekogumi koondseisund hinnatud heaks**

Hindaja hinnangul põhjaveekogumi seisukord otseselt hinnatava vara turuväärtust ega likviidsust ei mõjuta, kuna põhjaveekogumi seisukord ei ole tööstuskinnisvara hinna kujunemisel oluline tegur.

Ohtlikud käitised

Vastavalt ohtlike käitiste kaardi andmetel ei jää hinnatav vara ohtlike käitiste alale, mis on väiksemate asulate puhul tavapärane ehk antud asjaolu ei mõjuta otseselt hinnatava vara turuväärtust ega likviidsust.



Soojussaar

Linna soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem linnastunud ala. Temperatuurierinevus on enamasti suurem öösiti ja kõige märgatavam nõrkade tuultega. Nähtuse põhjustajaks on esmajoonel maapinna katmine kunstlike materjalidega (taimkatte asendamine asfaldi ning betooniga, pigistatud katused) ning heitsoojus. Soojussaarel on roll selles, et linnast allatuult asuvates piirkondades sajab vähem vihma. Soojussaared halvendavad õhu ja vee kvaliteeti. Soojussaared soodustavad globaalset soojenemist kliimaseadmete töös hoidmiseks põletatud täiendavate fossiilkütuste läbi. Soojussaared võimendavad linnades ja ka väiksemates asulates kuumalainete mõju.

Maa-ameti kaardirakenduse soojussaared kaardil puuduvad hiljutised mõõdistusandmed võimalike soojussaarte asukoha kohta Kuijõe külas. Viimased mõõdistamisandmed pärinevad 2019. aastast. Hinnatav vara asub hajaasustuse alal, mistõttu on soojussaare tekkerisk vaadeldavas piirkonnas keskmisest madalam. Hindaja hinnangul ei avalda antud asjaolu hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele olulist mõju, kuna see on hajaasustuse alade puhul tavapärane. Lisaks on hindaja valinud ka võrdlustehingud sarnasest asukohast.

Radoonirisk

PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m³
RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND

Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (>250)
Very high radon ground

Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - 250)
High radon ground

Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150)
High radon ground

Normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50)
Normal radon ground

Normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30)
Normal radon ground

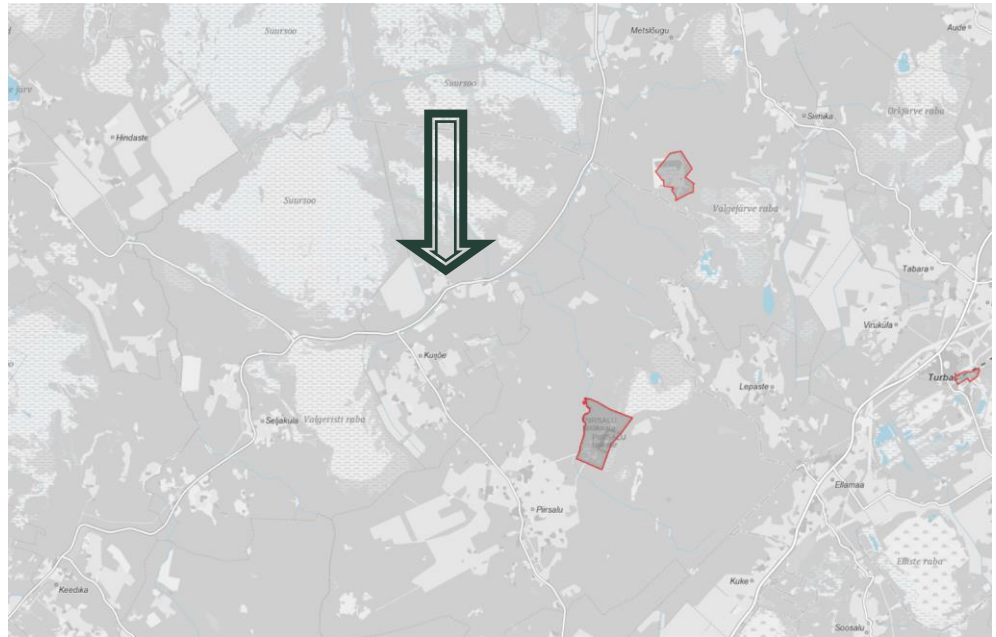
Madala radoonisisaldusega pinnas (0 - 10)
Low radon ground

Radoon (Rn) on looduslik radioaktiivne väärisgaas, mis on värvitu, lõhnatu ja maitsetu ning õhust 7,7 korda raskem. Inimene oma meeltega radooni ei tunne. Radoon tekib raadiumi (Ra) radioaktiivsel lagunemisel, mis omakorda on uraani (U) radioaktiivse lagunemisrea produkt.

Radooni leidub pea kõikjal Eesti pinnases. Kuna radoon on üks peamisi kopsuvähki põhjustavaid tegureid, on oluline seda seirata. Kõrge ja eriti kõrge radooniriskiga alad on iseloomulikud Põhja-Eesti klindivööndile, eelkõige graptoliitargilliidi ja fosforiidi avamustele. Radoonirisk on kohati kõrge ka Kesk- ja Lõuna-Eestis. Eestis pärineb radoon peamiselt uraanirikastest kivimitest graptoliitargilliidist ja oobolusliivakivist. Uraani lagunemisrea ainsa gaasilise elemendina pääseb radoon pinnases liikuma ja võib sealt ka välja jõuda. Vundamendis olevate pragude ning torustiku jaoks jäetud avauste kaudu pääseb radoon hoonetesse ning kuna kaasaegsed ehitised on hästi tihendatud, ei pääse ta sealt enam lihtsasti välja. Nii võib radooni kontsentratsioon hoones kõrgeneda ja terviseprobleeme tekitada. Radoon on ohtlik eelkõige sissehingamisel, kuna radioaktiivsel lagunemisel eralduv alfaosake hävitab inimese õrna kopsukudet, radooni radioaktiivsed tütarlemendid lisavad omakorda kiirgusohtu. Värskes õhus kõrge radooniriskiga aladel viibimine terviseohtu ei kujuta, kuna pinnasest eralduv radoon ei saa kuskile koguneda ning hajub kiiresti.

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase pinnaseõhus otsemõõdetud radoonisisalduse kaardi järgi jääb Lääne-Nigula vald valdavalt keskmise või keskmisest madalama radooniriskiga alale. Hinnatava kinnistu lähiümbruses on mõõdistatud radooniriski väärtus vahemikus 10-30kBq/m³, mida võib pidada normaalse radoonisisaldusega pinnaseks. Hindaja hinnangul ei avalda radoonirisk hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele olulist mõju, kuna see ei ole vaadeldavas piirkonnas kinnisvara hinna kujunemisel oluline tegur. Lisaks ei kuulu hinnatava vara koosseisu keldrikorrust kuhu radoon tavapäraselt koguneb.

Radoonirisk Lääne-Nigula vallas

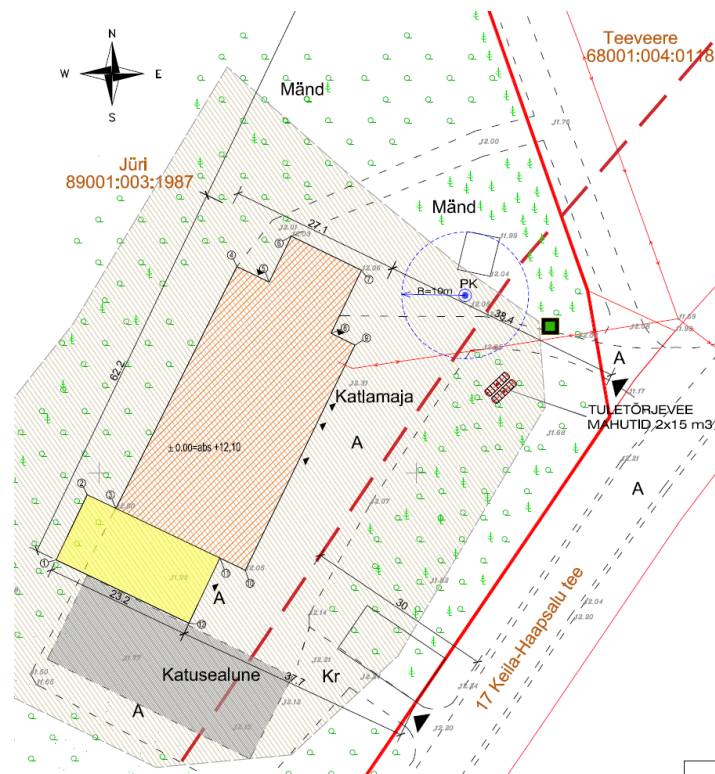


Allikas: register.keskkonnaportaali.ee/register

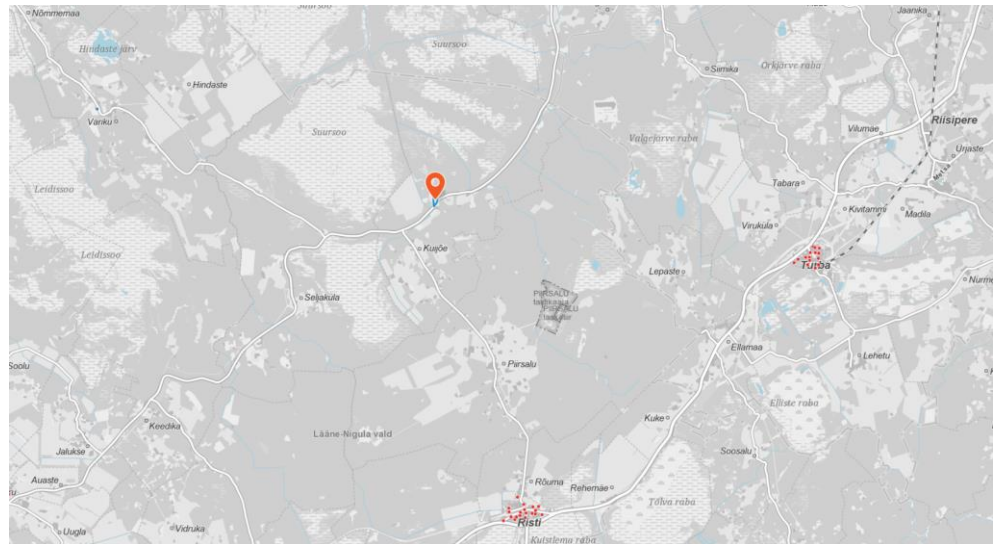
Metsatulekahjude risk

Eesti Vabariigis võib kuivemal suvisel perioodil esineda metsatulekahjusid. Hinnatav kinnistu asub hajaasustuse alal, mida ümbritsevad metsamaad, mistõttu esineb hinnataval kinnistul metsatulekahju tekkerisk. Vastavalt Virgman OÜ poolt 06.2017 koostatud Lauda rekonstrueerimise eelprojektile on hinnatavale kinnistule kavandatud kaks 15 m³ või 25 m² suurust tuletõrjervee mahutit, mis on väärtuse kuupäeva seisuga paigaldamata. Hindaja tuvastas projektis vastuolu mahutite suuruse osas. Nimelt plaanimaterjalil on märgitud 15 m³, kuid projekti tekstiosas on kirjas 25 m³.

Väljavõte eelprojektist



Maa-ameti kaardirakenduse andmetel Kuijõe külas veevõtukohtad puuduvad. Lähimad töökorras hüdrandid asuvad eemal Risti ja Turba alevikus.



Allikas: xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi

Juurdepääs

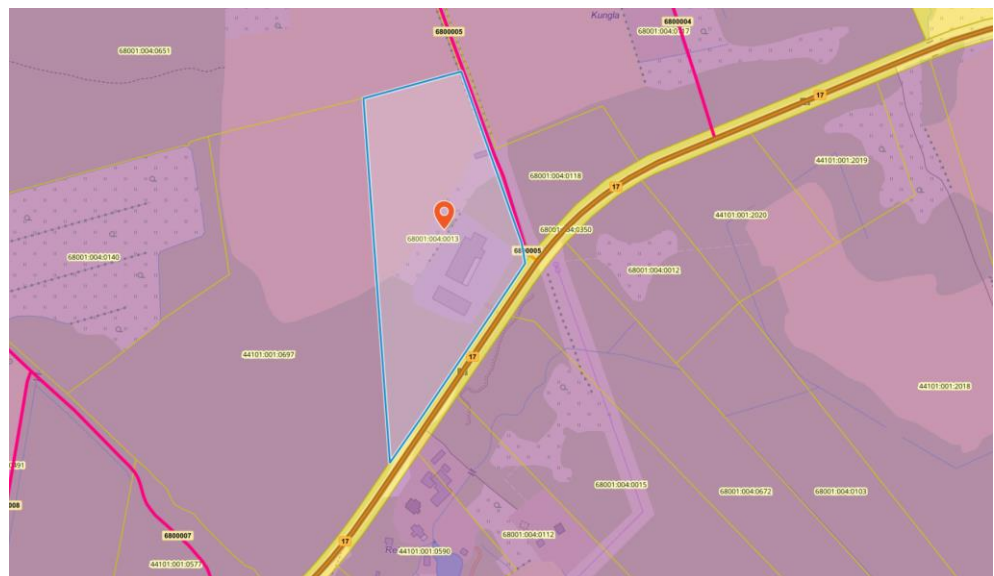
Hinnatavale kinnistule on olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt Keila-Haapsalu teelt (riigimaantee). Juurdepääs hinnatavale kinnistule on hea nii sõiduautoga kui ka veoautoga. Veoauto manööverdamisruum on kinnistusiseselt piiratud.

KÜ omandivorm

- eraomand
- kinnistamata eraomand
- riigiomand
- munitsipaalomand
- avalik-õiguslik omand
- segaomand

Teelik

- Põhimaantee
- Tugimaantee
- Kõrvalmaantee
- Muu riigitee
- trassi osa
- Kohalik tee
- Eratee
- Metsatee



Allikas: xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister

Mööduv liiklusvool ja nähtavus

Hinnatav vara paikneb Keila-Haapsalu tee ääres. Keila-Haapsalu tee aastane keskmine ööpäevane liiklussagedus on Transpordiameti 2023. aasta mõõdistustulemuste põhjal 955 sõidukit (sh 88% moodustavad sõidu- ja pakiautod, 2% bussid ja veoautod, 10% autorongid) ehk tegemist on keskmisest madalama liiklussagedusega, mistõttu on hinnatav vara rahuldava nähtavusega.

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad

Piirkonnas avalikud puhkealad ja kergliiklusteed puuduvad.

Parkimine

Piirkonnas avalik parkimine puudub. Parkida on võimalik hinnatava kinnistu lõunaosas kõvakattega kaetud alal (parkimisruum on piiratud).

Hinnataval kinnistul puudub elektriauto laadimisjaam.

3.3 Katastriüksuse kirjeldus

Katastritunnus

68001:004:0013



Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Sihtotstarve

Maatüki suurus

Maatüki kõlvikuline koosseis

Maatulundusmaa 100%

3,67 ha ehk 36 700 m²

Haritav maa: 14 900 m² (osakaal kogu maatükist ~41%);

Looduslik rohumaa: 2 290 m² (osakaal kogu maatükist ~6%);

Metsamaa: 11 884 m² (osakaal kogu maatükist ~32%);

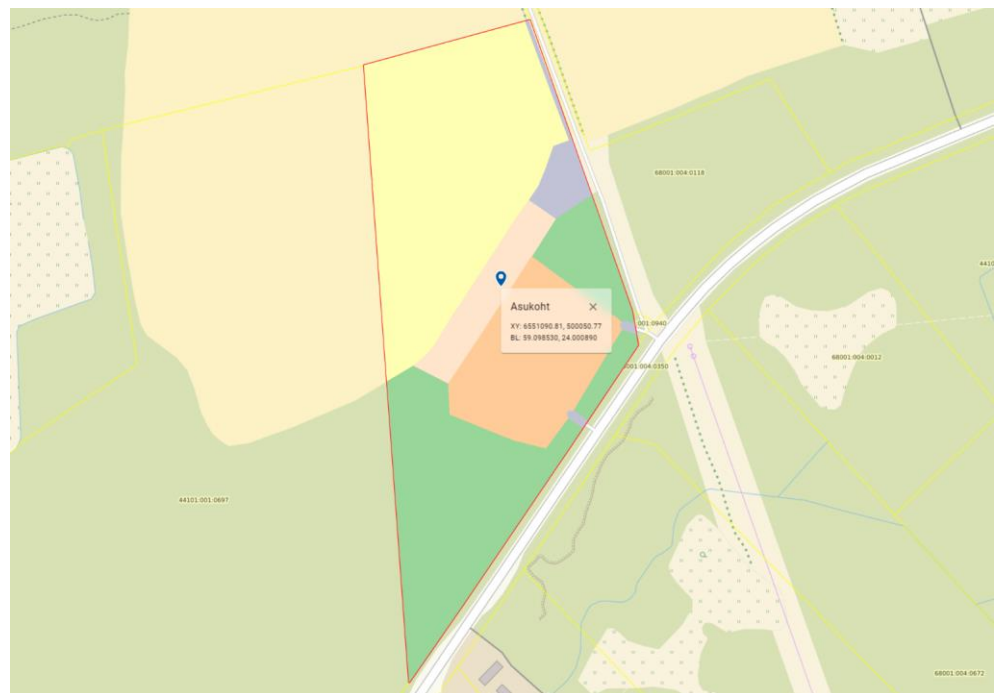
Õuema: 6 421 m² (osakaal kogu maatükist ~18%);

Muu maa: 1 160 m² (osakaal kogu maatükist ~3%).

Katastriüksuse 71801:003:0371 kõlvikute kaardimaterjal

Kõlvikute info

- Haritav maa
- Looduslik rohumaa
- Metsamaa
- Õuema
- Muu maa



Allikas: minu.kataster.ee

Hinnatsoon

Katastriüksuse maa väärtuse hindamisleht (hetkel kehtiv väärtus):

Aadress	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla, Jüri
Maatüki pindala	36 655 m ²
Maa väärtus 2001 (maksustamishind kuni 31.12.2023)	930 €
Maa väärtus 2022 (maksustamishind alates 01.01.2024)	10 707 €






Allikas: minu.kataster.ee

Vastavalt Maamaksuseadusele ja Lääne-Nigula Vallavolikogu 20.06.2024 vasta võetud maamaksumäärade määrusele nr 14 on maamaksumääraks elamumaal ja maatulundusmaal 0,5% ning ülejäänud sihtotstarvetel 1%. Seadusega on sätestatud maamaksu piirtõusuks 10% aastas.

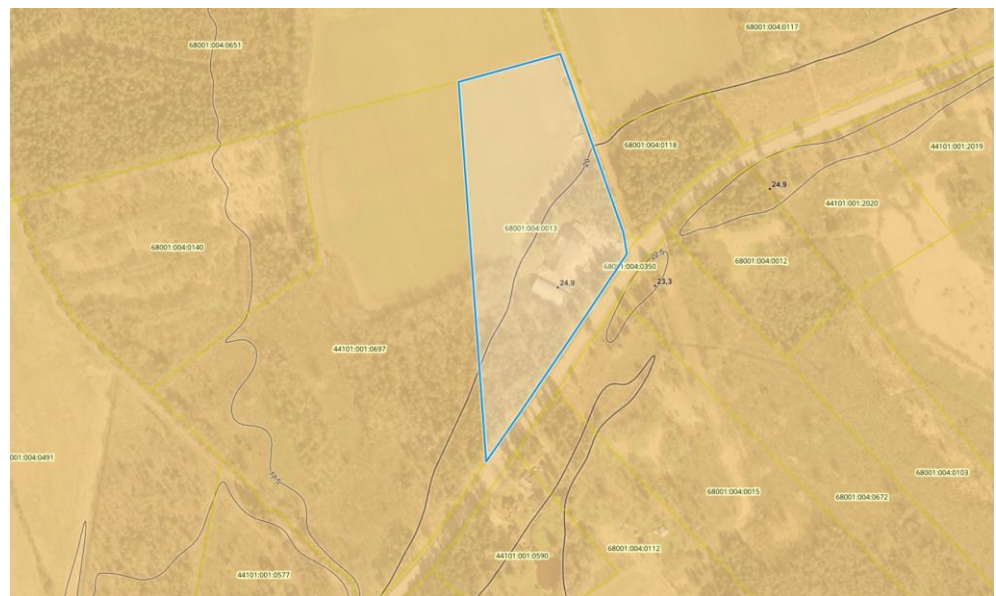
29.06.2024 kuulutas Eesti Vabariigi President välja otsusega nr 443 Maamaksuseaduse muutmise seaduse, mis jõustub 01.01.2026. Maamaksuseaduse muutmise seaduse jõustumisel on maamaksumääraks elamumaal ja maatulundusmaal 0,5% kuni 1,0% ning ülejäänud sihtotstarvetel 0,1% kuni 2,0%. Kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa on vähemalt 50% suurem eelmise maksustamisperioodi maksusummast, tõuseb maksusumma 2025. aastal piirmääraga 50% kuni 100% eelmisest maamaksu summast. Edasi kehtestab määrusega kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu maamaksu tõusu maksimaalse piirmäära vahemikus 10% kuni 100%.

Maatüki kuju ja reljeef

Kõrgusandmed

-  samasügavusjoon
-  sügavuspunkt
-  samakõrgusjoon
-  abikõrgusjoon
-  kõrguspunkt

Maatükk on põhiplaaniil ebakorrapärase hulknurkse kujuga. Pinnas on kaldes reljeefiga lõunast põhja suunas (kõrguste vahe on kuni 7,4 meetrit).



Allikas: Maa-ameti geoportaali

Maatüki haljastus ja heakord

Hinnatava maatüki põhjapoolse osa näol on tegemist hooldatud põllumaaga. Maatüki lõunapoolne osa on osaliselt hoonestatud ja osaliselt kaetud kõrghaljastusega (segamets). Paikülevaatuse käigus tuvastas hindaja, et hoonestuse ümbrus on heakorrastamata (peamiselt puitjätmed, kuid esines ka muid jätmeid).

Mullastik

Hinnatava katastriüksuse moodustavad leedemullad, gleistunud rähk- ja klibumullad, gleistunud leostunud ning leetjad mullad.

Mullastiku koosseis:

LkI LkII LkIII	Leetunud mullad
Kr K Kk	Rähk- ja kibumullad
Kh Kh*	Väga õhukesed ja õhukesed paepealsed mullad
Kor Ko KI	Leostunud ja leetjad mullad
L(k)l L(k)II L(k)III	Leetunud huumuslikud leetumullad
Lj	Primitiivsed liivmullad
Li LII LIII Ls	Leedumullad ja sekundaarsed leedumullad
LP	Kahkjad leetunud mullad
LPg	Gleistunud kahkjad leetunud mullad
LkIg LkIIg LkIIIg	Gleistunud leetunud mullad
L(k)Ig L(k)IIg L(k)IIIg	Gleistunud leetunud huumuslikud leedumullad
LjIg LIIg LIIIg	Gleistunud leetunud ja sekundaarsed leedumullad
LPG	Kahkjad leetunud gleimullad
LkG LG	Leetunud ja leede - gleimullad
LGf	Leede - turvastunud mullad
S	Siirdesoomullad
R	Rabamullad
Kg	Gleistunud koresenikkad rähkmullad
Kg Kkg	Gleistunud rähk- ja kibumullad
Kog	Gleistunud koresenikkad leostunud mullad
Kog Klg	Gleistunud leostunud ja leetjad mullad
KhG Kh*G	Gleistunud paepealsed mullad
Gh Gh*	Paepealsed gleimullad
Ghf	Paepealsed turvastunud mullad
Gkr Gk	Koresenikkad rähksed ja rähksed gleimullad
Gor	Koresenikkad leostunud gleimullad
Go GI	Leostunud ja leetjad gleimullad
Gr	Ranniku - gleimullad
Ag	Gleistunud lamimullad
AG AG1	Lammi - glei- ja turvastunud mullad
Ar ArG ArGf	Sooldunud mullad
Go1 GI1	Küllastunud ja küllastumata turvastunud mullad
Gr1	Ranniku - turvastunud mullad
M	Madalsoomullad
AM	Lammi-madalsoomullad
Mr	Ranniku - madalsoomullad
E	Erodeeritud mullad
D Dg	Deluviaal- ja gleistunud deluviaalmullad
DG	Deluviaal - gleimullad
	Inimtegevuse käigus muudetud mullad / pinnas
	Meri
	Piiritaolused alad
	Veeala, asustus või mullatüüp määramata

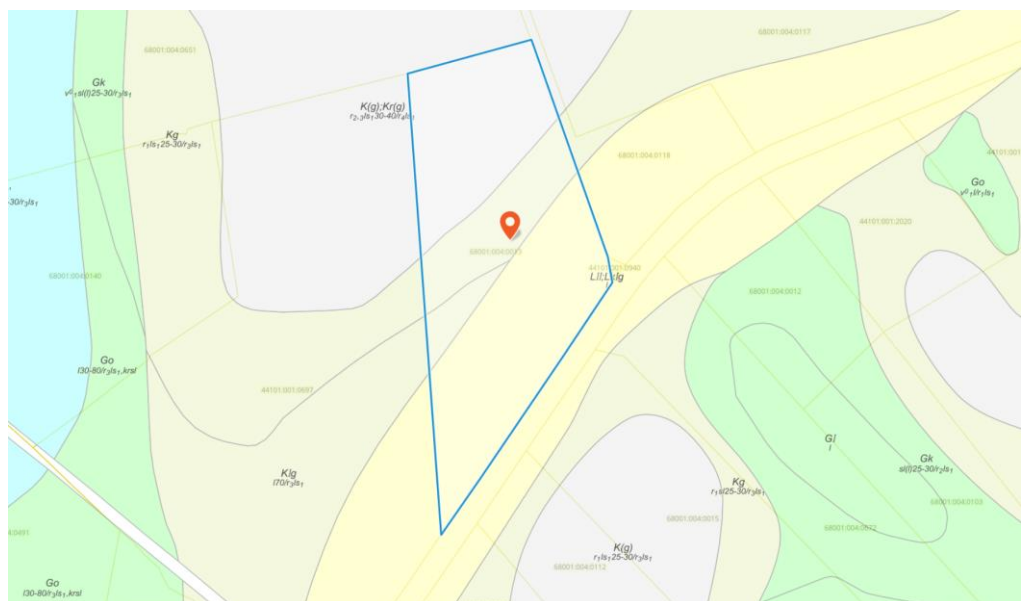
Mulla nimetus (Siffer)	K(g);Kr(g)
Komponent 1	K(g)
Osalusprotsent 1	70
Komponent 2	Kr(g)
Osalusprotsent 2	30
Lõimis 1	r ₂ ls ₁ 30-40/r ₁ ls ₁
Huumushorisondi tusedus	24-28
Kivisus	III III ¹ , ²
Perspektiivne boniteet	45

Mulla nimetus (Siffer)	Kg
Komponent 1	Kg
Osalusprotsent 1	100
Lõimis 1	r ₁ ls ₁ 25-30/r ₁ ls ₁
Huumushorisondi tusedus	25-30
Kivisus	III II ¹ , ²
Perspektiivne boniteet	43

Mulla nimetus (Siffer)	Klg
Komponent 1	Klg
Osalusprotsent 1	100
Lõimis 1	I70/r ₁ ls ₁
Lihtlõimis	I/r ₁ ls ₁
Perspektiivne boniteet	40

Mulla nimetus (Siffer)	LiIj,klg
Komponent 1	LiI
Osalusprotsent 1	70
Komponent 2	Klg
Osalusprotsent 2	30
Lõimis 1	I
Lihtlõimis	I
Perspektiivne boniteet	20

Mullastikukaart



Allikas: Maa-ameti mullakaart

Maatüki viljakustsoon

Hinnatava katastriüksuse mullastiku viljakus on haritava maa osas keskmine (perspektiivne boniteediklass 40 kuni 45).

PRIA

Hinnatav katastriüksuse põhjapoolne osa on kantud PRIA-sse. Tegemist on osaga põllumassiivist numberiga 49955191627 ja massiivi maakasutus on põllukultuurid.

Piirded

Hoonestatud alale juurdepääsu on võimalik piirata kahe mehaaniliselt suletava metallist tõkkepuuga.

Hoonestus

Hinnataval kinnistul asub üks laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone ja kaarhallist ümberehitatud varjualune (rajatis).

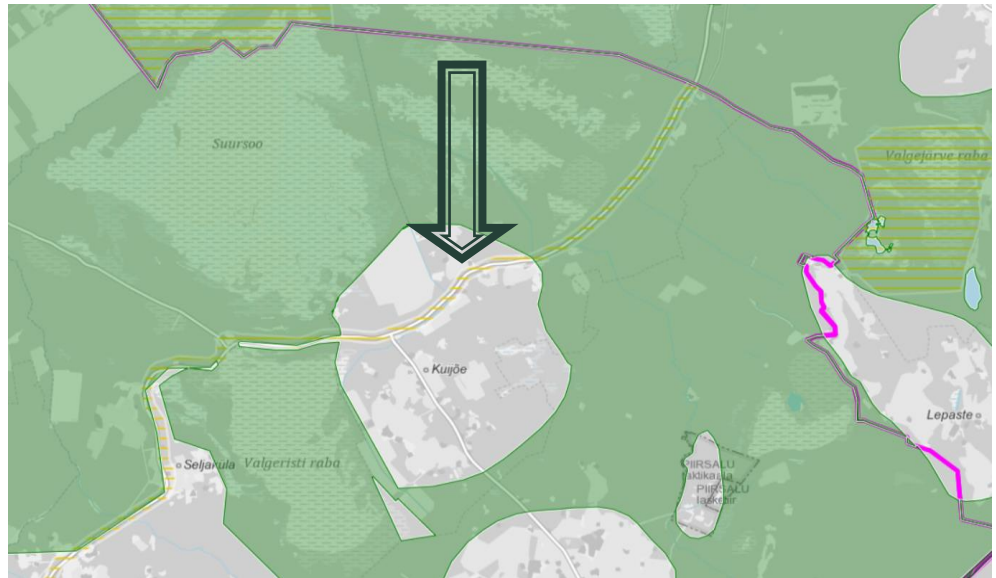
Rajatised

Maapealsed rajatised: elektriliinipost, suurkaev, kaks tõkkepuud, aiamajad;

Maa-alused rajatised: torustik.

Maakonnaplaneering

Kehtiva Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ andmete kohaselt ei jää hinnatav kinnistu rohevõrgustiku alale ega muule väärtuslikule alale.



Allikas: Maakonnaplaneeringute register (kehtestatud 22.03.2018 Riigihaldus ministri käskkirjaga nr 1.1-4/70)

Üldplaneering

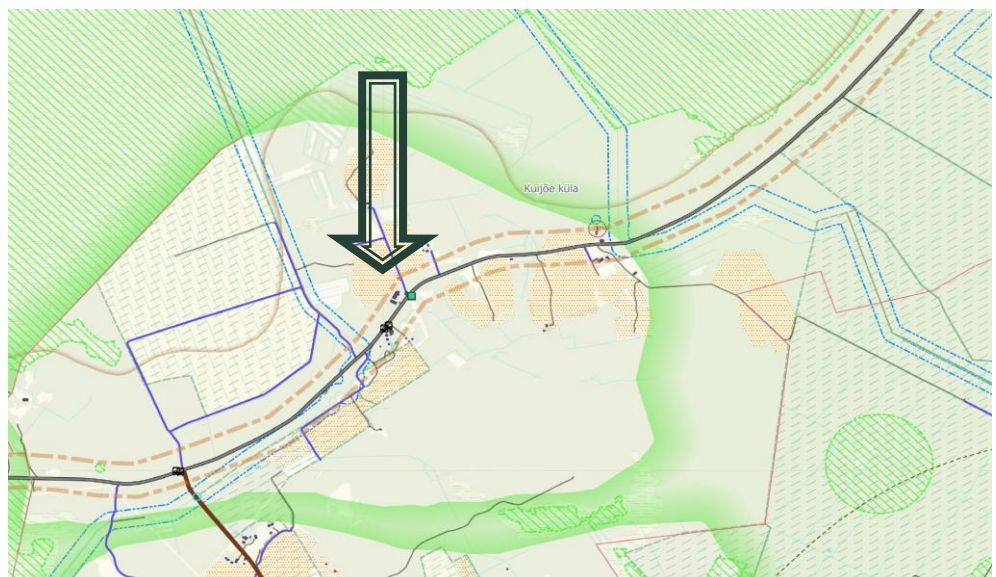
Vastavalt kehtivale Lääne-Nigula valla üldplaneeringu kaardile on hinnatava kinnistu maakasutuse juhtostarve määramata. Hinnatava kinnistu põhjapoolne osa jääb planeeritud väärtuslik põllumajandusmaale. Üldplaneering määrab väärtuslikuks põllumajandusmaaks mõistliku suurusega (üle 2 ha) ja kompaktsusega põllumajandusmaad, mis jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem kui 34 hindepunkti (maakonna keskmine kaalutud boniteet) ning mis ei jää planeeringuga määratud tiheasustusalale. Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud ehitada hooneid ainult teatud tingimustel. Põllumajandusehitise võib rajada, kui ehitamine muule maale on võimatu või ebaotstarbekas ja kui see ei halvenda põllumajandusmaa kasutamist. Samuti tuleb säilitada vähemalt 90% väärtusliku põllumassiivi terviklikkusest. Elamu ehitamine on samuti lubatud vaid kindlatel tingimustel, näiteks massiivi servaalale kuni 0,5 hektarile ja kui muul maal ehitamine ei ole võimalik. Lisaks tuleb järgida ehituspiiranguid aladel, kus asuvad maardlad ning metsastamine on lubatud ainult servaaladel, vältides suuremate massiivide lõhkumist.

Maakasutuse juhtostarve

- Segahoonestuse maa-ala (ÜS)
- Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)
- Ühiskondliku ehitise maa-ala (Ü)
- Elamu maa-ala (E)
- Liikluse maa-ala (L)
- Sadama maa-ala (LS)
- Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)
- Tehnoehitise maa-ala (OT)
- Riigikaitse maa-ala (R)
- Tootmise maa-ala (T)
- Mäetööstuse maa-ala (TM)
- Virgestuse maa-ala (P)
- Roheala (H)
- Kalmistu maa-ala (S)
- Maaline maa-ala (MA)
- Veekogu (V)
- Suppelranna maa-ala (SP)
- Aianduse maa-ala (AM)

- Planeeritud väärtuslik põllumajandusmaa
- Planeeritud väärtuslik maastik
- Planeeritud väärtuslik mets
- Planeeritud kaunis vaatekoht

Üldplaneeringu kaardi väljavõte



Detailplaneering ja ehitusõigus

Realiseerimata ehitusõigus

Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele


Allikas: Lääne-Nigula valla koduleht (Lääne-Nigula valla üldplaneering, mis on kehtestatud 18.08.2022 Vallavolikogu otsusega nr 1-3/22-36)

Vastavalt Lääne-Nigula valla planeeringute registri andmetele puudub hinnataval kinnistul kehtiv või menetluses olev detailplaneering. Hinnatav kinnistu asub detailplaneeringu kohustuseta alal.

Vastavalt 26.10.2017 väljastatud ehitusloale nr 1712271/36310 on olemasolevat laudahoone ümberehitatud puidutööstuse hoonet lubatud laiendada 255,4 m² võrra. Väärtuse kuupäeva seisuga on antud hooneosa ehitusõigus realiseerimata.

Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardi andmete kohaselt lasuvad hinnataval maaüksusel järgmised maakasutust piiravad kitsendused:

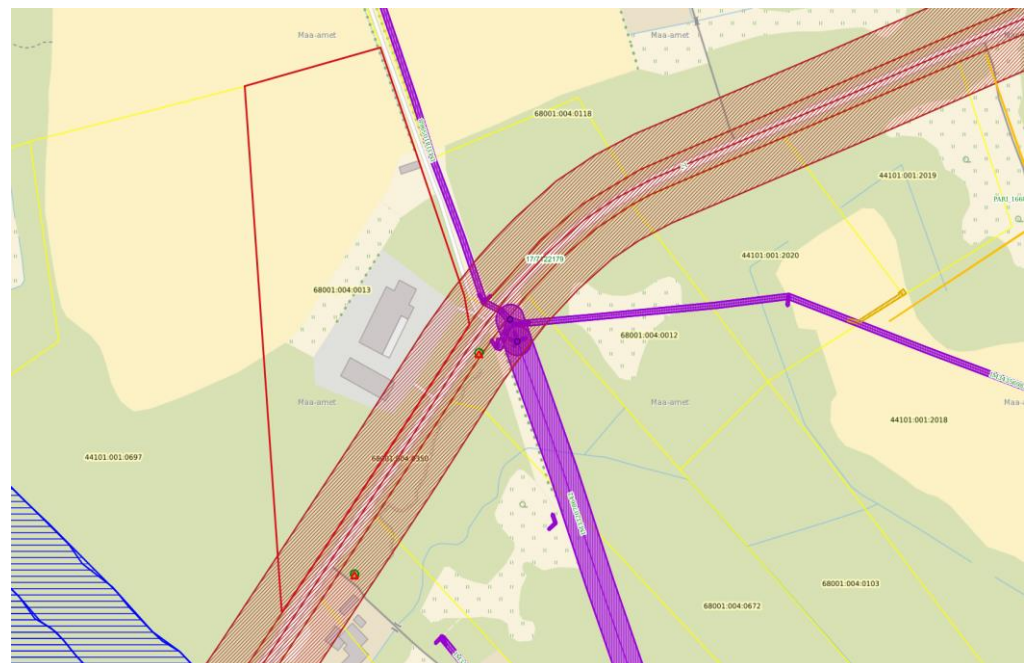
Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	5701.35

Hindaja on seisukohal, et hinnataval maatükil asuva kitsenduse näol on tegemist tavapärase maakasutust piirava kitsendusega, mis ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ja seega see ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust ega likviidsust.

Kitsenduse mõjuala

-  maaparandushoiuala
-  ranna või kalda piirangud
-  veehaarde sanitaarkaitseala
-  matmispaiga sanitaarkaitseala
-  metsa kitsendused
-  paikne saasteallikas
-  kaitseobjekti piirangud
-  kaitsmata põhjaveega ala
-  valgala reostuskaitsevöönd
-  tee kaitsevöönd
-  raudtee kaitsevöönd
-  lennuvälja lähikülg
-  elektripaigaldise kaitsevöönd
-  gaasipaigaldise kaitsevöönd
-  surveseadme kaitsevöönd
-  vee- ja kanal. kaitsevöönd
-  liinirajalise kaitsevöönd
-  planeeringuala
-  geoloogiline uuringuala
-  riigikaitse kitsendused
-  muinsuskaitse kitsendused
-  geod. märgi kaitsevöönd
-  Kataster



3.4 Hoonestuse kirjeldus

EHR kood

105011277



Hoone tüüp

Laudahoonest ümber ehitatud tootmishoone

Hoone nimetus

Puidutööstuse hoone (allikas: ehitisregister, ehitusluba nr 1712271/36310, 26.10.2017)

Hoone paiknemine

Hoone paikneb kinnistu lõunapoolses osas.

Peamine kasutusotstarve

Ehitise kasutamise otstarbed			
Kood	Kasutamise otstarve	Eluruumi pind (m2)	Mitteeluruumi pind (m2)
Valin	Valin		
12517	Puidutööstuse hoone		1 154,3
Kokku		0,0	1 154,3

Allikas: ehitisregister, ehitusluba nr 1712271/36310, 26.10.2017

Ehitusaasta

Ehitisregistri andmetel on hoone esmane kasutuselevõtu aasta 1964.

Viimase olulise
renoveerimise või
rekonstrueerimise aeg

Hoonet on renoveeritud järk-järgult. 2000ndate keskel on hoonet rekonstrueeritud ja laiendatud 96,4 m² võrra. Osaliselt on vahetatud eterniidist katusekate plekist katusekatte vastu. Lisaks on hoonesse paigaldatud tahkekütuse baasil katel. Hoone avatäited on osaliselt vahetatud (sh paigaldatud 4 metallraamidelt tõstust). Samuti on vahetatud torustik ja elektrijuhtmetistik.

Valmidusaste

Hoone ehitusloa järgne laiendus on väärtuse kuupäeva seisuga 255,4 m² suuruse hooneosa ulatuses välja ehitamata. Muus osas on hoone valmis.

Ehitus- ja kasutusluba

Riiklikus ehitisregistris on märges, et hoone on „olemas“.

Riiklikus ehitisregistris on järgmised andmed ehitus- ja kasutuslubade kohta:

26.10.2017 on väljastatud ehitusluba nr 1712271/36310 ehitise ümberehitamiseks (kompleksne rekonstrueerimine).

Ehitisregistris puuduvad andmed ehitamist alustamise teatise kohta kui ka kasutusloa kohta. Hindaja juhib tähelepanu, et vastavalt Ehitusseadustiku §45 lõikele 1 kehtib

ehitusluba viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust.

Kui enne 01.07.2015. a oli ehitise vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatisel või kasutusloa (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

Maapealsete korruste arv	1 maapealne korrus
Maa-aluste korruste arv	Maa-alune korrus puudub
Ehitisealune pind	Ehitisregistri järgselt on laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone ehitisealune pindala 790,0 m ² . 26.10.2017 väljastatud ehitusloa järgselt on hoone suletud netopindala 1 322,3 m ² . Paikulevaatuse käigus tuvastas hindaja, et hoone laiendustööd on väärtuse kuupäeva seisuga pooleliolevad. Hoonet on osaliselt laiendatud, kuid üks osa hoone laiendusest on välja ehitamata, mistõttu on hoone tegelik ehitisealune pindala vastavalt plaanimaterjalile 1 057,8 m ² .
Suletud netopind (SNP)	Ehitisregistri järgselt on laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone suletud netopindala 741,3 m ² . 26.10.2017 väljastatud ehitusloa järgselt on hoone suletud netopindala 1 154,3 m ² . Paikulevaatuse käigus tuvastas hindaja, et hoone laiendustööd on väärtuse kuupäeva seisuga pooleliolevad. Hoonet on osaliselt laiendatud, kuid üks osa hoone laiendusest on välja ehitamata, mistõttu on hoone tegelik suletud netopindala vastavalt plaanimaterjalile 880,5 m ² .
Kubatuur, maht (m ³)	Ehitisregistri järgselt on laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone kubatuur 2 448,0 m ³ . 26.10.2017 väljastatud ehitusloa järgselt on hoone kubatuur 6 611,0 m ³ . Paikulevaatuse käigus tuvastas hindaja, et hoone laiendustööd on väärtuse kuupäeva seisuga pooleliolevad. Hoonet on osaliselt laiendatud, kuid üks osa hoone laiendusest on välja ehitamata, mistõttu ei ole hoone tegelik kubatuur hindajale teada.
Arhitektuuriline lahendus	Tegemist on tüüpilise 1960ndatele omase viilkatusega madala laudahoonega.
Hoone funktsionaalsus	Hoone funktsionaalsust võib hinnata rahuldav/heaks. Hoone koosneb kahest töökojaruumist. Lisaks olemas sanitaarruum (sh pesemisvõimalus), puhkeruum, kahe kambriga kuivati ja tehnoruumid. Töökojaruumide laekõrgus on ligikaudu 3 meetrit. Hoone sobib kasutamiseks ühele ettevõttele, kuna hoones on üks olmeplakk ehk hoone ei ole liigendatav.

3.4.1 Konstruktsioonid

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioon	Tellis, monteeritav raudbetoon, metall
Vahe- ja katuslaed	Monteeritav raudbetoon, puit
Välisseinad	Tellis, väikeplakk
Välisviimistlus	Keraamiline tellis, laudis, väike- või suurplakk
Siseseinad	Tellis, väikeplakk, kergkonstruktsioonist seinad
Trepid	Pööningukorrusele viiv puitredel
Lift	Puudub
Katusekate	Hoone algupärane katusekatteks on eterniit, kuid ehituloo järgselt on hoone

katusekatteks plekk. Paikülevaatuse käigus tuvastas hindaja, et hoone vana eterniidist katusekate on osaliselt asendatud plekist katusekattega.

Välisüksed

Neli kaasaegset metallraamidel tõstuksed, sh kaks kuivatiust, puituksed

Aknad

Puitprofiiliga aknad

Konstruksioonide seisukord

Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord rahuldav. Paikülevaatuse käigus tuvastas hindaja kandekonstruktsioonidel kulumisjälgi. Monteeritavast raudbetoonist kandekonstruktsioonid pärinevad 1960ndatest, kuid visuaalsel vaatlusel ei tuvastanud hindaja vajumist või muud deformatsiooni. 2000ndate keskel laiendatud hooneosa kandekonstruktsioonide seisukord on hea. Hindaja tuvastas visuaalsel vaatlusel väikeplokkides pragusid ja kerget lainetust müüri ladumises. Hoone puidust katuse kandekonstruktsioonides tuvastas hindaja visuaalsel vaatluse vajumist ja lainetust. Perspektiivselt on vajalik hoone katuse kandekonstruktsioonid välja vahetada (investeeringuvajadus).

Välisviimistluse seisukord

Hoone välisviimistlus on rahuldavas seisukorras. Hoone laudisest fassaad on amortiseerunud ja vajab vahetamist. Keraamilise tellise seisukord on rahuldav. Hindaja tuvastas tellistest pragusid, külma- ja niiskuskahjustusi. Laudahoone rekonstrueerimisprojekti kohaselt ei ole ettenähtud väike- või suurplokist ehitatud hooneosa soojustamist ega viimistlemist. Hoone fassaad on amortiseerunud ja hindaja hinnangul vajab hoone fassaad üleüldist soojustamist ja kaasaajastamist.

Energiamärgis

Ehitisregistris puuduvad andmed energiamärgise olemasolu kohta.

3.4.2 Sisustus ja siseviimistlus





Põrandakatted	Betoon
Seinakatted	Viimistlus puudub
Laed	Värvkate
Siseuksed	Uut hooneosa eraldavad kaasaegsed metallist tuletõkkeuksed. Muus osas hoones on kaks klaasust ja puituksed.
Kohtkindel sisustus	Puudub
Pesemisvõimalused	Sanitaarruumis on olemas dušitsik, kuid ruum on viimistlemata.
Tualettruumid	Sanitaarruumis on olemas WC pott.
Siseviimistluse seisukord ja remondivajadus	Paikülevaatuse käigus tuvastas hindaja, et hoone siseruumid on rahuldavas seisukorras. Viimistlemata on sanitaarruum ja puhkeruum. Töökojaruumide viimistlustase vastab selle kasutusotstarbele. Hoone siseruumid vajavad viimistlemist olmeruumide osas.

3.5 Tehnosüsteemid

Külm vesi	Hinnataval kinnistul on olemas puurkaev.
Soe vesi	Kaasaegne boiler
Kanalisatsioon	Lokaalne mahuti
Gaas	Piirkonnas puudub gaasitrass.
Elekter/peakaitse	Olemas elektriliitumine (3x120A)
Küttesüsteem	Hoone soojusvarustuse liigiks on lokaalküte ja soojusallika liigiks on tahkekütuse baasil katel. Tegemist on 12.2006. aastal ehitatud katlaga. Küttekehadeks on kõrvalruumides plekkradiaatorid ja tootmisruumis on kalorifeerid. Õhk-õhk tüüpi soojuspumpa on võimalik samuti kasutada küttekehana. Piirkonnas puudub tsentraalne soojustrass.

Ventilatsioon

Mehaaniline sissepuhe ja väljatõmme

Jahutus

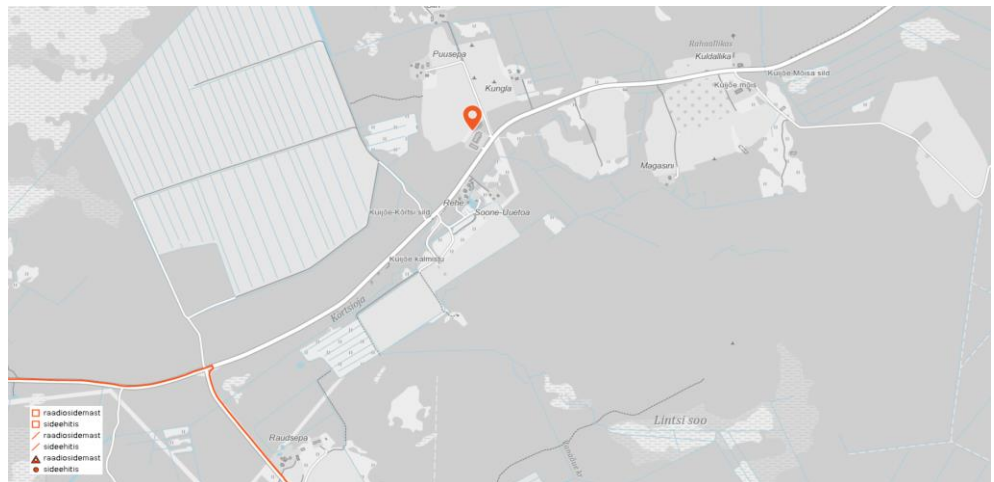
Õhk-õhk tüüpi soojuspump toimib ka konditsioneerina. Õhk-õhk tüüpi soojuspump asub uues hooneosas.

Sidesüsteemid

Paikülevaatus käigus tuvastas hindaja, et hinnataval kinnistul on olemas sideühendus läbi õhu.

Sideteenuste kaabelühendus piirkonnas puudub. Lähim sideteenuste võrk (maakaabel) asub hinnatava kinnistu piirist ligikaudu 1,5 kilomeetri kaugusel Keila-Haapsalu tee ääres.

Sideteenuste võrk (maakaabel)



Signalisatsioon

Olemas turva- ja tulekahjusignalisatsioonisüsteem ja lisaks videovalve.

Muud seadmed

Hoonesse on ehitatud käepärastest vahenditest kahekambriga kuivati, mille küttekehaks on kalorifeer.

Tehnosüsteemide seisukord

Tehnosüsteemid on vara omaniku esindaja kinnituseel töökorras ja visuaalsel vaatlusel heas seisukorras.

3.6 Kõrvalhooned



Hoone nimetus/ ehitisregistri kood	Kaarhall-ladu, ehitisregistri kood 120566628
Kandekonstruksioon	Terasferm või -tala
Hoone suletud netopindala	515,0 m ² (allikas: ehitisregister)
Hoone seisukord	Paikülevaatuse käigus tuvastas hindaja, et hinnataval kinnistul asuv kaarhall on otstest avatud ehk väärtuse kuupäeva seisuga kasutatav kui varjualune. Ehitise kande-konstruksioonid on rahuldavas seisukorras.
Funktsionaalsus	Ehitis sobib kasutamiseks varjualusena.
Tehnosüsteemid	Puuduvad
Dokumentatsioon	Ehitisregistris on märgitud ehitise seisundiks „kavandata“. 16.10.2008 on väljastatud ehitisluba nr EL-2008-9 ehitise püstitamiseks. Väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad ehitisregistris andmed kasutusloa kohta. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitis vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatisel või kasutusloal (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

3.7 Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus (*sustainability*) 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 sotsiaalsed kestlikkus. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid (EVS 875-10).

Hinnatav kinnisvara asub Lääne-Nigula vallas Kuijõe külas hajaasustuse piirkonnas, Keila-Haapsalu tee ääres. Tegemist on laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoonega hoonestatud maatulundusmaaga. Asukoht piirkonna siseselt on pigem rahuldav, kuna tegemist on hajaasustusega piirkonnaga ja lähim suurem asula (Risti alevik) asub 13,5 km kaugusel. Tallinna linna keskus asub 60-minutilise autosõidu kaugusel.

CO₂ vähendamiseks on kõige suurem mõju olemasolevate hoonete taaskasutusel. Jätkusuutlik ehitus seab eesmärgiks hoonete kogu elutsükli keskkonnasäästliku lähenemise, tuginedes põhimõtetele nagu renoveerimise eelistamine uusehitusele, ehitistele kehtestatavad CO₂ arvutusnõuded ja piirmäärad, madala CO₂ koostisega ehitusmaterjalide kasutamine ning teiseste materjalide taaskasutus. Hinnatav laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone on ehitatud 1960ndatel ehk hoone kandekonstruksioonid on taaskasutatud. Lisaks on hoonet renoveeritud ja laiendatud, sealhulgas vahetatud osa katusekatetest ning paigaldatud tahkekütusekatel. Olemasolev küttesüsteem tagab mõningase energiatõhususe. Hoone fassaad vajab soojustamist ja kaasaegseid viimistlusmaterjale, et saavutada parem energiatõhusus. Lisaks võiks kaaluda taastuenergia lahenduste, näiteks päikesepaneelide, paigaldamist, mis aitaks vähendada hoone sõltuvust fossiilkütustest ja parandaks üldist energiatõhusust.

Kinnisvara sotsiaalne aspekt tuleneb eelkõige selle asukohast. Kuna vara paikneb hajaasustusega piirkonnas, siis on selle peamiseks väärtuseks kohalikele elanikele pakutavad töökohad. Lähim suurem asula (Risti alevik) on piisava taristuga (sh olemas kool, lasteaed ja kauplus), mis toetavad piirkonna elukvaliteeti.

Majanduslikus plaanis viitab olukord vajadusele teha täiendavaid investeeringuid hoone viimistlemiseks, sealhulgas poolelioleva hoonelaienduse lõpetamiseks. Kinnisvara sobib hästi väiketootmisele või ladustamisele, pakkudes piisavalt ruumi ja tootmisvõimalusi. Samuti on oluline, et hoone energiatõhususe parandamine ja võimalikud

investeeringud taastuenergiasse aitaksid vähendada tegevuskulusid, suurendades samal ajal kinnisvara atraktiivsust turul. Kinnistu majanduslik kasutusväärtus tuleneb selle kättesaadavusest suuremale osale turuosalistele.

Seega on hindaja hinnangul hinnatava vara kestlikkus positiivne.

4 Turuanalüüs

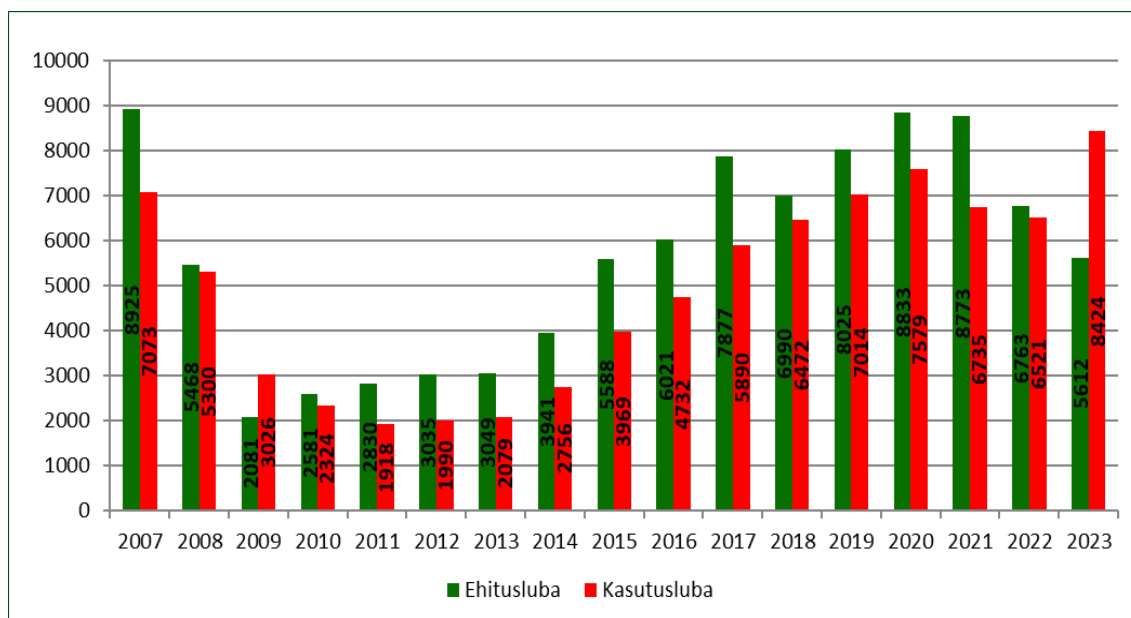
4.1 Makromajanduse ülevaade

SKP muutus

Statistikaameti andmetel vähenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aasta esimeses kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 2,4%. Jooksevhindades moodustas SKP esimeses kvartalis 8,9 miljardit eurot. Teist kvartalit järjest oli suurima positiivse panusega tegevusala põllumajandus, metsandus ja kalandus, suurima negatiivse mõjuga olid energeetika ja töötleva tööstuse tegevusalad. Majandus näitab võrreldes 2023. aastaga kergeid paranemise märke.¹

Ehitus

Statistikaameti andmetel ehtasid ehitusettevõtted 2024. aasta esimeses kvartalis Eestis ja välisriikides kokku 13% vähem kui aasta varem samal ajal. Kohalikul ehitusturul vähenes maht 14%. Ehitusettevõtted ehtasid kokku 707 miljoni euro eest, sellest hooneid 491 miljoni ja rajatisi 216 miljoni euro eest. 2023. aasta esimese kvartaliga võrreldes ehitati hooneid ligi viiendiku võrra vähem ja rajatisi 1% rohkem. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahude vähenemine, hoonete ehitus on vähenenud juba alates 2022. aasta teisest kvartalist. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahust oli 7%, aasta varem 6%. Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 1764 uut eluruumi, mis on 21% vähem kui aasta varem. Suurem osa valminud eluruumidest asub korterelamutes, millest populaarseim oli kolme- kuni viiekorruseline korterelamu. Enamik valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa. Nõudlus uute eluruumide järele väheneb jätkuvalt. Ehitusluba väljastati 1077 eluruumi ehitamiseks, mida on ligi viiendiku võrra (19%) vähem kui aasta varem. Endiselt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu. Kasutusse lubati 260 mitteamut, kus kasulikku pinda on 171 100 ruutmeetrit. Enim lisandus uut büroo-, tööstus-, laohoonete pinda. Võrreldes mullusega vähenes nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht.²



Joonis 1. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv (allikas Statistikaamet)

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk 2024. aasta esimeses kvartalis 1894 eurot, mis on 8,8% kõrgem kui eelmisel aastal samal ajal. Mediaanpalk oli selle aasta esimeses kvartalis 1553 eurot ja 2023. aasta samal perioodil 1424 eurot. Tegevusalade lõikes oli keskmine brutokuupalk esimeses kvartalis kõrgeim info ja side, finants-

ja kindlustustegevuse ning avaliku halduse, riigikaitse ja kohustusliku sotsiaalkindlustuse tegevusaladel. Madalaim kuupalk oli aga majutuses ja tootlustuses, muudes teenindavates tegevustes ning kinnisvaraalas tegevuses. Kõrgeim brutokuupalk oli Tallinnas, järgnesid Harju maakond (sh Tallinn) ja Tartu maakond. Madalaim kuupalk oli Valga ja Saare maakonnas.³

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja oli 2024. aasta juunis -28, mis on 17 punkti võrra kõrgem madalaimast tasemest 2022. aasta septembris ning 42 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks juulis võrreldes juuniga 0,3% ning võrreldes 2023. aasta juuliga 3,4%. Mulluse juuliga võrreldes olid kaubad 1,7% ja teenused 6,3% kallimad. Juulis mõjutasid tarbijahinnaindeksit 2023. aasta juuliga võrreldes enim mitmesuguste kaupade ja teenustega seotud hinnamuutused ja transpordiga seotud hinnamuutused. Bensin oli 1% ja diislikütus 4,7% kallim. Juuniga võrreldes mõjutasid juulis tarbijahinnaindeksit enim ühelt poolt veevarustuse, kanalisatsiooni ja gaasi kallinemine ning teiselt poolt rõivaste ja jalatsite laialdased soodusmüügid.⁴

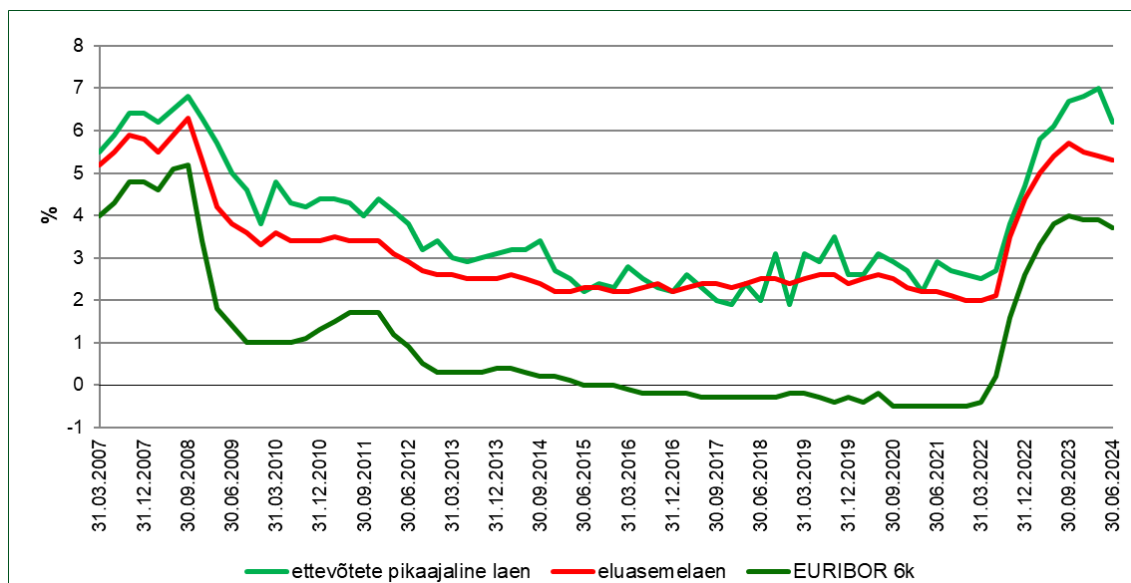
Statistikaameti andmetel oli 2024. aasta esimeses kvartalis Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 9598 vaba ametikohta, mida on 16,3% vähem kui eelneval aastal samal perioodil. Tööandja algatusel lahkus ametist pisut alla 6500 inimese. Esimeses kvartalis oli nii vabade kui ka täidetud ametikohtade koguarv pisut üle 609 000 ja neist enamik olid töötleva tööstuse, kaubanduse ning hariduse tegevusaladel. Esimeses kvartalis võeti tööle 38 433 ja töölt lahkus 39 753 inimest.⁵

Kinnisvara hinnatrendid

Kui 2022. aastal olid kinnisvara hinnatrendid kasvutempos – korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid –, siis alates 2023. aastast kasv pidurdus. 2024. aasta juuli seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 16% madalam viimaste aastate kõrgeimast tasemest (detsember 2023) ning 62% kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

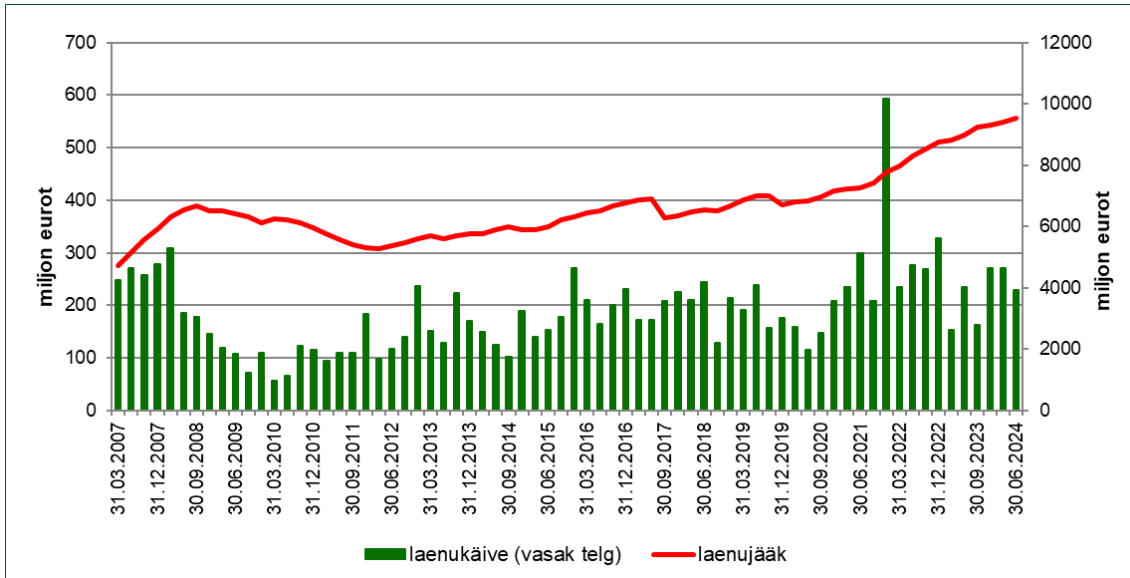
Laenumahud ja intressimäärad

2024. aasta juuni seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr 3,7%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 5,3% ning ettevõtetele 6,2%.



Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR (allikas Eesti Pank)

2024. aasta juunis oli laenukäive väiksem ja laenujääk suurem kui 2023. aasta juunis.



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenujääk ja käive (allikas Eesti Pank)

Eesti Panga majandusprognosis kohaselt lõppeb rohkem kui kaks aastat kestnud majanduslangus 2024. aasta teises pooles. 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. Eesti eelarvepoliitika võib majanduspilti prognoositust erinevaks kujundada.⁶

2024. aasta aprillis muutis Eesti Pank nõudeid selle kohta, kuidas peab kommertsbank arvutama maksimaalset laenuvõimekust, kui taotleja soovib uut eluasemelaenu. Arvutuse valemi muutus tähendab, et praeguste kõrgete intressimäärade olukorras on laenu sooviva inimese maksimaalne laenuvõimekus sama suur kui enne Euroopa Keskpanga intressitõuse. Endiselt võivad laenusoovija igakuised laenu- ja liisingumaksud kokku moodustada kuni 50% tema netosissetulekust.⁷

Allikad:

- [1] Statistikaameti pressiteade, 31.05.2024 - Esimese kvartali majanduslangus oli 2,4%
- [2] Statistikaameti pressiteade, 27.05.2024 - Esimeses kvartalis ehitusmahtude vähenemine jätkus
- [3] Statistikaameti pressiteade, 24.05.2024 - Keskmise brutokuupalk oli esimeses kvartalis 1894 eurot
- [4] Statistikaameti pressiteade, 07.08.2024 - Tarbijahinnaindeks juulis tõusis
- [5] Statistikaameti pressiteade, 06.06.2024 - Vabu ametikohti oli esimeses kvartalis 9598
- [6] Eesti Panga pressiteade, 14.06.2024 - PROGNOOS. Eesti Pank prognoosib majanduse pööret kasvule teisel poolaastal
- [7] Eesti Panga pressiteade, 26.01.2024 - Eesti Pank muudab pankade jaoks reegleid uute eluasemelaenu väljastamisel

4.2 Turusegmendi analüüs

LÄÄNEMAA LÜHISELOOMUSTUS

Lääne maakond, tuntud ka kui Läänemaa, asub Eesti lääneosas, olles üks väiksemaid maakondi riigis. Selle administratiivne keskus on Haapsalu, mis on tuntud oma ajaloolise kuurortlinna staatuse, kauni promenaadi ja rikkaliku kultuuripärandi poolest, sealhulgas Haapsalu piiskopilinnus. Geograafiliselt piirneb Lääne maakond Läänemerega põhjas ja läänes, pakkudes pikki liivarandu ja maalilisi vaateid. See piirkond on tuntud oma puutumatu looduse ja rahuliku eluviisi poolest. Matsalu Rahvuspark, mis asub osaliselt Lääne maakonnas, on üks Euroopa tähtsamaid linnuala. Lääne maakonna majandus põhineb peamiselt põllumajandusel, turismil ja väiketööstusel. Haapsalu ja teiste väiksemate asulate areng turismisihtkohtadena on oluliselt panustanud kohaliku majandusse, pakkudes külastajatele spaateenuseid, kultuurisündmusi ja looduskauneid paiku. Läänemaal elab kokku ~25 000 inimest.

Haapsalu linn on ajalooline kuurortlinn Lääne-Eestis, tuntud oma maalilise asukoha, rikkaliku kultuuripärandi ja tervendavate mudaravilade poolest. Linna elanike arv on umbes 13 000, pakkudes hubast ja sõbralikku kogukonna tunnet. Haapsalu linna pindala on 10,59 ruutkilomeetrit, mis teeb sellest kompaktse, kuid avatud ja roheline elukeskkonna. **Kuijõe** on küla Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Ristist loode pool. Kuijõe küla pindala on 36,9 km² ja 2023. aastal jäi Statistikaameti andmetel küla elanike arv alla 100 inimese.

LÄÄNE MAAKONNA ÄRIKINNISVARA TURUÜLEVAADE

Läänemaal on kinnisvaraturg kõige aktiivsem Haapsalu linna ja selle lähiümbruses. Mujal piirkondades, mis jäävad Haapsalu linnast kaugemale on nii nõudlus kui pakkumine väga madal. Läänemaa äripindade turu puhul ei saa eraldi välja tuua nõudlust, kuna äripindade arendusturg sisuliselt puudub. Peamiselt ehitatakse uusi hooneid omatarbeks üksikute eranditega.

Väikelinnade, alevike ja külade, sh Lääne paiknevate tootmis- ja äripindade turg on väheaktiivne, väljakujunenud turuhindadest hetkel rääkida ei saa, kuna tehinguid on teostatud vähe, hooned on olnud väga erineva suuruse ja kasutusega, osade varade puhul on tegemist olnud tervikvara müügiga (nt põllumajanduslike tootmishoonete puhul). Nimetatud piirkondades domineerivad nõukogudeaegsed äri- ja põllumajandushooned, mis on kohandatud vastavalt vajadusele ja võimalustele (analoogsete hoonete puhul on üldjuhul investering suurem kui vara turuväärtus, mida kohati kompenseerib madal soetushind), samuti on hulgaliselt tühjalt seisvaid hooned. Analoogete hoonete ostjad on peamiselt kohalikud ettevõtted.

Enim tehinguid tehakse suuremate linnade ümbruses (Tallinn, Tartu). Muudest piirkondadest on enamhinnatud suurte magistraalide läheduses paiknevad varad. Lisaks asukohale on määravaks hoone kvaliteet, transpordiga juurdepääs, piisava elektrivõimsuse ja abipindade (kontor, olmeruumid) olemasolu. Pakkumises on peamiselt nõukogudeaegsed kapitaalset remonti vajavad tootmis-, lao- ja teeninduspinnad. Vähest nõudlust tingib ka asjaolu, et reeglina on pakutavad pinnad amortiseerunud ja kõrgete ekspluatatsioonikuludega. Samuti ei vasta pakutavad varad tänapäeva standarditele ja vajavad kasutuselevõtuks suuri lisainvesteringuid. Samas tihti on selliste hoonete ost ja rekonstrueerimine odavam kui uue hoone ehitus. Üldjuhul on hoonetel olemas veevarustus ja suur elektrivõimsus.

MÜÜGIPAKKUMINE

2024. aasta kolmandas kvartalis on Lääne maakonnas avalikus müügipakkumises ~19 ärilise kasutusotstarbega vara. Enim pakkumisi on Haapsalu linnas ja Lääne-Nigula vallas. Haapsalu linnas on avalikus müügipakkumises neli rahuldavas/heas seisukorras olevat nõukogudeaegset tootmishoonet suletud netopindalaga 194-1333,9 m², mille pakkumishinnad jäävad vahemikku 269 000 – 375 000 eurot. Lisaks on müügipakkumises pakkumishinnaga 950 000 eurot kaasaegne ärihoone suletud netopindalaga 746,4 m² ning pakkumishinnaga 115 000 eurot renoveeritud kohvik-baar üldpinnaga 66,1 m² (korteriomand). 456 000 euroga on müügipakkumises ka vana ärihoone suletud netopindalaga 1 524,2 m², mida on võimalik laiendada ning rekonstrueerida äri- ja eluhooneks (maapealne maht kuni 6 960 m³). Muus osas pakkumiste näol on tegemist Haapsalu linnast eemal asuvate peamiselt vanemate kapitaalremonti vajavas või rahuldavas seisukorras olevate põllumajandus- või tootmishoonetega, mille pakkumishinnad jäävad vahemikku 22 000 – 120 000 eurot. Lääne-Nigula vallas on müügipakkumises ka kaks laudahoone. Müügipakkumises pakkumishinnaga 132 000 eurot on heas seisukorras olev laudahoone suletud netopindalaga 822,3 m² ning pakkumishinnaga 325 000 eurot on rahuldavas seisukorras olev laudakompleks suletud netopindalaga 6 500 m². Haapsalu maantee ääres asuvates tööstusparkides on lisaks avalikus müügipakkumises kaks nõukogudeaegset rahuldavas seisukorras olevat kõrget töökojahoonet suletud netopindalaga 4 385 m² ja 1 768 m² ning pakkumishindadega 430 000 – 450 000 eurot.

ÜÜRIPAKKUMINE

Läänemaa äripindade üüriturg on väljakujunemata, kuna sisuliselt nõudlus üüripindade järgi puudub. Vähesel määral on üüripindade nõudlust maakonnakeskuses ja Uuemõisa alevikus, seda just eluksvajalike teenuste osutamiseks või tootmispindade järele. 2024. aasta kolmandas kvartalis on Lääne maakonna peale kokku 16 üüripakkumist, millest 14 üüripakkumist asuvad Haapsalu linnas või Uuemõisa alevikus. Haapsalu linnas on üüripakkumisel kaks heas seisukorras olevat büroopinda üldpinnaga 18,0-68,0 m² ja üürihinnaga 4,44-7,50€/m². Lisaks on pakkumises neli heas seisukorras olevat teenindus- või kaubanduspinda üldpinnaga 20,0 - 245,0 m² ja üürihindadega 5,50 - 8,94€/m². Muus osas koosnevad üüripakkumised tootmispindadest üldpinnaga 65,5 - 1 333,9 m², mille üürihinnad jäävad vahemikku 1,30 – 6,44€/m², sh madalamas hinnaklassis on kehvemas seisukorras olevad pinnad ja kõrgemas hinnaklassis

paremas seisukorras olevad pinnad. Väljaspool Haapsalu linna on üüripakkumises kaarhall ja remondihall üürihindadega 1,4€/m² ja 4,0€/m², kuid vaadeldavas piirkonna puudub sisuliselt aktiivne üüriturg.

Läänemaa 2024. aasta suurimad investeeringu projektid on Marienholmi poolsaare viis kortermaja arenduse I etapp (kokku 50 korterit), mille erasektori investeering on ligikaudu 15 miljonit eurot ning uue Haapsalu Linnavalituse hoone ehitus ligikaudse eelarvega 5 miljonit eurot.

LÄÄNEMAA ARENDUSKINNISTUTE TURG

Lääne maakonna arenduskinnistute turg on väheaktiivne. Mõningast arendusaktiivsust võib täheldada Lääne maakonnakeskuses Haapsalu linnas. Aastas ehitatakse ainult üksikuid ärilise kasutusotstarbega uusehitisi. 2023. aasta III kvartalist kuni 2024. aasta II kvartalini väljastati Lääne maakonnas 21 ehitusluba põllumajandus-, majutus-, tootmis-, teenindus-, lao- ja büroohoone püstitamiseks ning laiendamiseks suletud netopindalaga kokku 11 932 m². Ehitamist alustanud teatise väljastati kokku põllumajandus-, majutus-, tootmis-, teenindus-, lao- ja büroohoonele 9 tükki suletud netopindalaga kokku 5 427 m². Kasutuslubasid väljastati hoone püstitamisel ja laiendamisel kokku 14 tükki suletud netopindalaga kokku 10 300 m². Viimasel aastal väljastati sarnases mahus ehitus- ja kasutuslubasid kui aasta varem. Aasta varem väljastati ehituslubasid 11 709 ruutmeetritele ja kasutuslubasid 4 125 ruutmeetritele.

2024. aasta esimeses pooles väljastati Läänemaal üks ehitusluba uue tööstushoone püstitamiseks suletud netopindalaga 1 824 m² ja kolm ehitusluba laohoone ehituseks suletud netopindalaga kokku 3 689 m². Kõik teised 6 ehitusluba väljastati hoonetele, mille suletud netopindala on väiksem kui 250 m². Samal perioodil sai kasutusteatise üks tootmishoone laiendus suletud netopindalaga 5 212 m² ja üks uus tootmishoone suletud netopindalaga 742 m². Lisaks sai kasutusloa üks põllumajandushoone suletud netopindalaga 351 m².

2024. AASTA LÄÄNEMAA ÄRIKINNISVARAGA TEOSTATUD SUUREMAD OSTU-MÜÜGITEHINGUD

Läänemaa äripindade turg on väheaktiivne. Aastas toimub loetud arv ostu-müügitehinguid. 2024. aasta esimeses poolaastas toimus kokku ~8 hoonestatud ärilise kasutusotstarbega kinnistuga ja ~8 hoonestamata maaga teostatud ostu-müügitehingut, sealhulgas ei toimunud mitte ühtegi suurtehingut. Madal ärikinnisvara tehinguaktiivsus on tingitud piirkonna madalast äripindade nõudlusest, kuid kindlasti avaldab mõju ka madal äripindade pakkumiste arv. Lääne maakonnas on küll müügipakkumises ~19 ärilise kasutusotstarbega hoonestatud kinnistut, kuid suurema osa pakkumiste puhul on pakkumishind ebamõistlikult kõrge või kinnistul asuv hoonestus on sisuliselt amortiseerunud.

2024. aasta esimese poolaasta kalleim tehing toimus Haapsalu linnas tehinguhinnaga ligikaudu 850 000 eurot. Tegemist on vanalinnas asuva arendusprojektiga. Haapsalu linnas müüdi ka kaks ärihoonet suletud netopindalaga 347,4 m² ja 991,4 m² müügihindadega 178 000 eurot ning 230 000 eurot. Teised neli tehingut toimusid väljaspool Haapsalu linna asuvate põllumajandushoonetega ja tehinguhinnad jäid alla 50 000 euro.

2024. aasta esimeses pooles müüdi Läänemaa üksikud hoonestamata äri- ja tootmismaad. Kokku müüdi 4 kinnistut kogumaksumusega alla 200 000 euro. Kolm hoonestamata kinnistud paiknesid väljaspool Haapsalu linna. Üks hoonestamata ärimaa sihtotstarbega kinnistu müüdi Haapsalu linna sissesõidul Uuemõisa alevikus. Tegemist oli 5 973 m² suuruse ärimaa sihtotstarbega maatükiga, mille tehinguhind oli 8,8€/m².

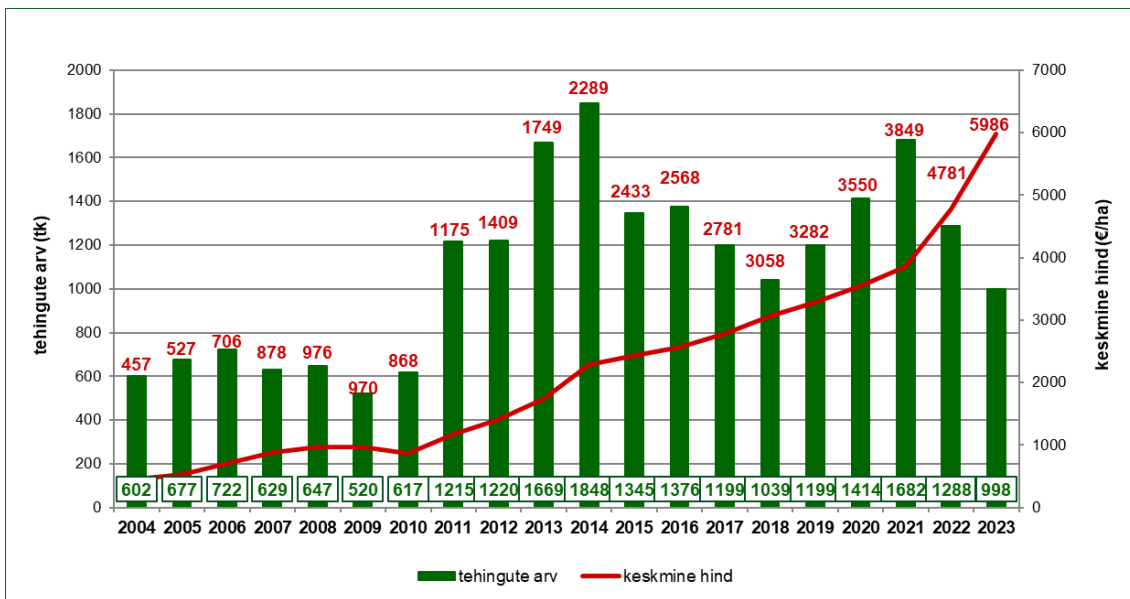
Hindaja ei prognoosi järgmiseks aastaks Läänemaa äripindade turul olulisi muutusi.

HARITAVA MAA TURUÜLEVAADE

TRENDID JA PROGNOOS

- Haritava maa hinnakasvu tempo jätkub, tehingute arv on stabiliseerunud.
- Avalikus pakkumises on häid põllumaid vähe, piirkondade suuremad põllumajandusettevõtted on endiselt huvitatud maade juurde ostmisest ja nii ei jõuagi sellised maad tihti avalikule turule.
- Omaette probleemiks on mahetootmiseks sobivate maade saadavus – ühelt poolt puuduvad pakkumised ning teiselt poolt on paljud maad nn üleväetatud ja seetõttu mahetootmiseks sobimatud.
- Lihaveiste kasvatamise populaarsuse tõus on tõstnud huvi ka rohumaade omandamise vastu.
- Keskmise tehinguhind jätkab tõenäoliselt kasvu, pakkumise vähesuse tõttu jääb tehingute arv samale tasemele.

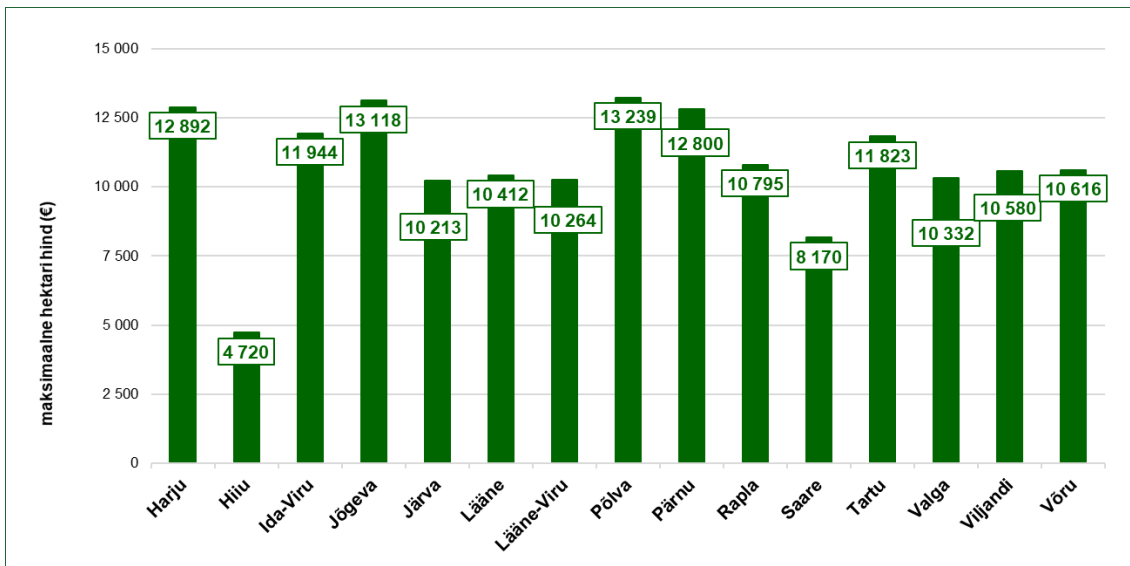
Analüüsides kümne aasta haritava maa tehingute keskmist hinda tuleb tõdeda, et tegemist on olnud jätkuva kasvutrendiga v.a vaid nn masuaastad (2009 ja 2010), kui tehinguhinnad ja -mahud langesid. Nn masuaastatele järgnes kiire hindade kasv aastast 2011 ja sealt edasi on kasvutrend jätkunud.



Joonis 4. Haritava maa tehingud alates 2004. aastast (allikas: Maa-ameti hinnastatistika)

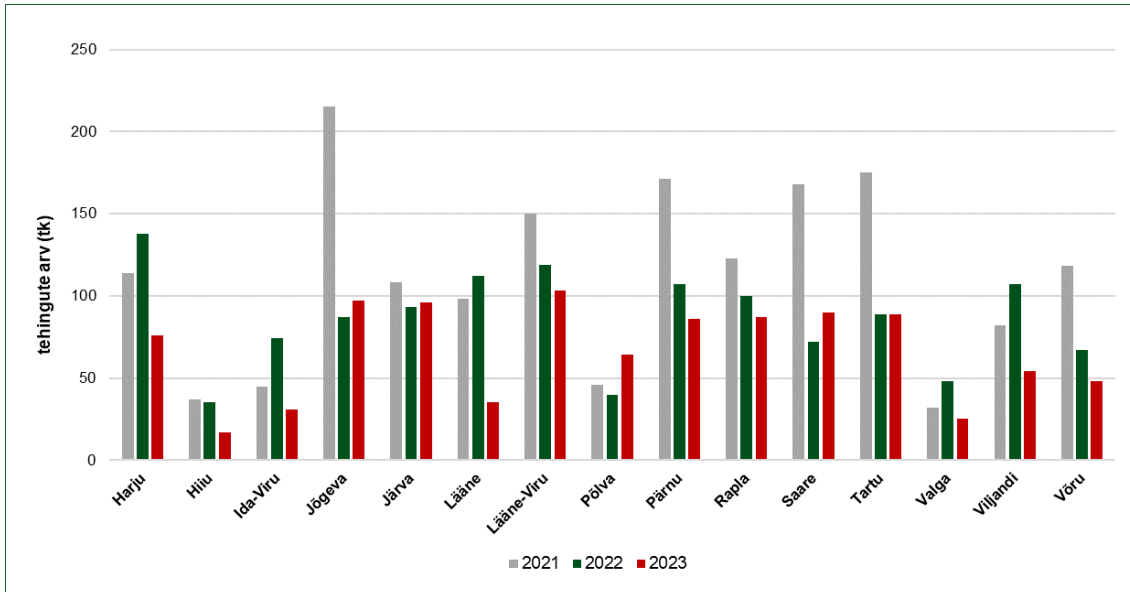
Kaheteistkümne aastaga on tehingute arv aastas tõusnud ja langenud (2011. aastal 1215 tehingut ja 2023. aastal 998 tehingut), kõrgeim tehingute arv oli aastal 2014, kui aastast teostati 1848 haritava maa tehingut. Perioodil 2015-2019 jäi tehingute arv madalamaks, kuid 2020. ja 2021. aastal oli tehingute arv taas tõusuteel ning 2022. ja 2023. aastal taas languses.

2023. aasta lõpuks ehk kaheteistkümne aastaga on haritava maa keskmine ühikuhind jõudnud tasemele 5986 €/ha, 2011. aastal oli see 1175 €/ha. Maksimaalsed tehinguhinnad on jõudnud tasemele umbes 13 000 €/ha ja seda eeskätt kõige viljakamates piirkondades – Harju, Jõgeva, Põlva ja Pärnu maakonnas.



Joonis 5. Maksimaalne ühikuhind maakondade kaupa 2023. aastal, €/ha (allikas: Maa-ameti hinnastatistika)

Tehingud haritava maaga ei ole koondunud ühte või paari maakonda, vaid on toimunud üsna ühtlaselt üle Eesti. 2023. aastal on üle 100 tehingu aasta jooksul tehtud vaid ühes maakonnas, alla 50 tehingu tehti neljas maakonnas, neist väikseima tehingute arvuga on Hiiu maakond, alla 50 tehingu oli veel Ida-Viru, Lääne ja Valga maakonnas.



Joonis 6. Haritava maa tehingute arv maakondade kaupa 2021.-2023. aastal, tk (allikas: Maa-ameti hinnastatistika)

Maakond	Vabaturu-tehingute arv 2022	Vabaturu-tehingute arv 2023	Tehingute arvu muutus	Mediaan 2022	Mediaan 2023	Mediaan-hinna muutus
			%	€/ha	€/ha	%
Harju maakond	33	26	-21,2	5969	6064	6,5
Hiiu maakond	4	6	50	2950	3019	2,3
Ida-Viru maakond	21	10	-52,4	5051	5391	6,7
Jõgeva maakond	23	30	30,4	5345	7641	43
Järva maakond	22	24	9,1	5978	7076	18,4
Lääne maakond	9	16	77,8	4381	6146	40,3
Lääne-Viru maakond	51	51		5084	6977	37,2
Põlva maakond	21	25	23,8	6110	8000	30,9
Pärnu maakond	36	29	-19,4	5178	5823	12,5
Rapla maakond	26	19	-26,9	5781	6200	7,2
Saare maakond	25	18	-28	3363	4203	25
Tartu maakond	30	33	10	6289	7232	15
Valga maakond	12	12		5917	5612	-5,2
Viljandi maakond	31	29	-6,5	5519	6129	11
Võru maakond	23	19	-17,4	4933	6794	37,7
Eesti kokku	367	348	-5,2	5345	6500	21,6

Joonis 7. Vabaturu tingimustele vastavate haritava maa tehingute ning mediaanhinna muutus (%) maakondade lõikes 2022. ja 2023. aastal (allikas: Maa-ameti põllumajandusmaa 2023. a turuülevaade).

Haritava maa tehingute arvu kasvu pidurdab eelkõige hea boniteediga haritava maa pakkumise vähenemine ja põllumajandussektori võimekus maa ostu investeerida.

Seevastu renditava põllumaa osakaal on tõusnud ja üle poole kasutuses olevast põllumaast on rendimaa. See on seletatav asjaoluga, et haritava maa turule on sisenenud paljud ostjad, kes teevad seda investeerimise eesmärgil ja ei kavatse maad ise harima hakata. Seega jõuavad sellised maad põllumaade renditurule.

Riigi poolt rendile antavate põllumaade rendihind on samuti enampakkumistel järjest kasvamas.

4.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade

09.09.2024 kuupäeva seisuga on kinnisvaraportaalis kv.ee Lääne maakonnas avalikus müügipakkumises 12 tootmis- ja laohoonet suletud netopindalaga 200 - 2 000 m², mille pakkumishinnad jäävad vahemikku 22 000 eurot kuni 450 000 eurot. Hinnatava varaga kaudselt võrreldavad pakkumised on järgmised:


Lääne-Nigula vald, Koluvere, Tootmishoone

155 m²
53 000 €

342 €/m²
UUS HIND!

Krunt 1267 m², Kinnistu, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1968, ahjuküte, elekter, ...
Müüa hoonestatud kinnistu 1268 m², sihtotstarve tootmismaa. Hoone vajab renoveerimist. ...

Asukoht on kehvem, hoone seisukord on sarnane, hoone suletud netopindala on väiksem ehk kehvem, maatüki pindala on väiksem ehk kehvem.


Lääne-Nigula vald, Piirsalu, Kaarhalli

0 500 m²
54 000 €

108 €/m²
MÜÜA TÄNAVAKIVIDE TEHAS.

Krunt 3623 m², Kinnistu, angaar, elekter
Müüa kinnistu, millel metallangaar asfaltplatsiga. Suur sissepääsu uks. Ruumid kahes ...

Asukoht on sarnane, hoone seisukord on kehvem, hoone suletud netopindala on sarnane, maatüki pindala on väiksem ehk kehvem.

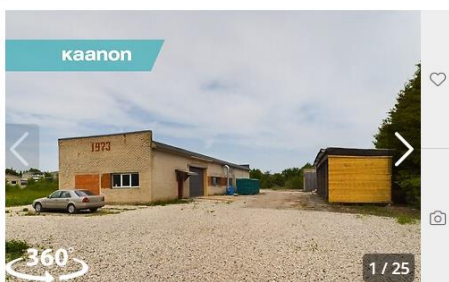

Lääne-Nigula vald, Martna

0 300 m²
74 000 €

247 €/m²
100A VOOLU, 300M2 BETOON PÖRANDAID, 600M2 ASFALTI.

Krunt 8170 m², Kinnistu, kivimaja, valmis, vajab renoveerimist, elekter, teed heas ...
Müüa suur ja põnev hoone Martna keskuses. Hoonetel on potentsiaali laoks, tootmiseks ...

Asukoht on kehvem, hoone seisukord on kehvem, hoone suletud netopindala on väiksem ehk kehvem, maatüki pindala on väiksem ehk kehvem.


Lääne-Nigula vald, Nigula, Päevakoera

4 337 m²
120 000 €

356 €/m²
VALMIS ÄRI

Krunt 6550, Korrus 1/1, kivimaja, valmis, ehitusaasta 1973, dušš, wc ja vannituba ...
Meil on hea meel pakkuda teile suurepärase investimisvõimalust Eesti puidutööstuses. ...

Asukoht on samaväärne, hoone seisukord on parem, hoone suletud netopindala on väiksem ehk kehvem, maatüki pindala on väiksem ehk kehvem.



Lääne-Nigula vald, Kadarpiku

0 705.7 m²

310 000 €

439 €/m²

UUS HIND! HEA ASUKOHT ÄRILISEKS TEGEVUSEKS!

Krunt 7307 m², Kinnistu, õhksoojuspump, tahke kütus, elektriküte, puurkaev, lokaalne ...
Müüa logistiliselt hea asukohaga, väljakujunenud tootmishoonete piirkonnas, Taebla ...

Asukoht on parem, hoone seisukord on sarnane, hoone suletud netopindala on samaväärne, maatüki pindala on väiksem ehk kehvem.

Eelpool toodud hindade osas on toodud pakkumishinnad, mitte reaalsed tehinguhinnad. Praktikast lähtuvalt on olemas võimalus, et müügiprotsessi käigus pakkumishinnad erinevad reaalsest tehinguhinnadest.

4.4 Hoonestatud kinnisasja turustatavuse analüüs

Turustatavust mõjutavad tegurid	Hinnatav kinnistu asub Lääne-Nigula vallas Kuijõe küla hajaasustuse piirkonnas. Tegemist on keskmisest suurema pindalaga maatükiga, millel asub rahuldavas seisukorras olev laudahoone ümberehitatud puidutööstuse hoone. Hoone sobib kasutamiseks väiketootmiseks või laonduseks, sh olemas olmeplakk. Hoones on olemas tahkekütuse baasil katel ja lokaalne veevõrk. Väärtuse kuupäeva seisuga ei koorma hinnatavat hoonestust kolmandate osapooltega sõlmitud üürilepingud. Hinnatav hoonestus on omaniku omakasutuses.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Hindaja hinnangul on potentsiaalseks ostjaks eelkõige kohalikud või lähivaldadest pärit ettevõtjad, kes soetavad hinnatava vara omakasutusse. Vähetõenäoline ostja on investor, kes soetab hinnatava vara üüritulu teenimise eesmärgil, kuna vaadeldavas piirkonnas aktiivne üüriturg sisuliselt puudub.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara vastab suuruselt ja asukohalt keskmisele turunõudlusele. Hinnatav vara rahuldab väiketootmise ja laonduse turusegmendi nõudeid. Hindaja hinnangul on hinnatavat vara võimalik kasutada väiketootmiseks või laonduseks.
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Hindamishetkel on Lääne maakonnas avalikus müügipakkumises 12 tootmis- ja laohoonet suletud netopindalaga 200 - 2 000 m ² , mille pakkumishinnad jäävad vahemikku 22 000 eurot kuni 450 000 eurot. Väärtuse kuupäeva seisuga arvestades vara olemust on selle neelduvus hea, kuna hinnatav vara on kätte saadav suuremale osale turuosalistele. Üle Eesti müüakse aastas mitmeid analoogse hoonestusega hoonestatud kinnistuid.
Hinnang likviidsusele, müügiperiood	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud. Hinnatav vara on keskmise likviidsusega, kuna see on kätte saadav suuremale osale turuosalistele. Järgmiseks aastaks hindaja ei prognoosi hinnatavas turusegmendis olulisi hinnamuutusi.
Alternatiivse kasutuse võimalus	Hinnataval varal alternatiivne kasutus puudub.

5 Hindamine

5.1 Parim kasutus

Parim kasutus (Highest and best use) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

<p>Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud</p>	<p>Hinnatavat vara on füüsiliselt võimalik kasutada tootmishoonega hoonestatud kinnistuna ja sinna juurde kuuluva maana. Olemasoleva hoone ruumilahendus sobib kasutamiseks tootmiseks või laonduseks, sh olemas olmeplakk. Maatükile on olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Põhihoone on varustatud küttesüsteemiga. Kinnistul on olemas lokaalne veevõrk, sideühendus ning elektriühendus (3x120A). Hoone ruumilahendus ei sobi füüsiliselt kasutamiseks laudahooneks.</p> <p>Hoonestamata osa kinnistust sobib kasutamiseks haritava maana (põllumaana). Antud osal maatükist on olemas sobiv kõlvikuline koosseis ja mullaviljakus.</p>
<p>Õiguslikult lubatav</p>	<p>Vastavalt kehtivale Lääne-Nigula valla üldplaneeringu kaardile on hinnatava kinnistu maakasutuse juhtostarve määramata. Hinnatava kinnistu põhjapoolne osa jääb planeeritud väärtuslik põllumajandusmaale. Üldplaneering määrab väärtuslikuks põllumajandusmaaks mõistliku suurusega (üle 2 ha) ja kompaktsusega põllumajandusmaad, mis jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem kui 34 hindepunkti ning mis ei jää planeeringuga määratud tiheasustusalale. Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud ehitada hooneid ainult teatud tingimustel. Põllumajandusehitise võib rajada, kui ehitamine muule maale on võimatu või ebaotstarbekas ja kui see ei halvenda põllumajandusmaa kasutamist. Samuti tuleb säilitada vähemalt 90% väärtusliku põllumassiivi terviklikkusest. Elamu ehitamine on samuti lubatud vaid kindlatel tingimustel, näiteks massiivi servaalale kuni 0,5 hektarile ja kui muul maal ehitamine ei ole võimalik. Lisaks tuleb järgida ehituspiiranguid aladel, kus asuvad maardlad ning metsastamine on lubatud ainult servaaladel, vältides suuremate massiivide lõhkumist. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule ei ole hinnatavat maatükki lubatud jagada, kuna maatüki suurus on 3,67 ha ehk jagamisel ei ole tagatud jagatavate katastriüksuste üle 2,0 ha suuruse nõue. Lisaks asub hinnatav kinnistu hajaasustuse alal ehk detailplaneeringu kohustus puudub. Vastavalt maakatastriseaduse §18 lõige 1 punkt 3 kohaselt määratakse katastriüksuse sihtostarve ehitist teenindavale katastriüksusele kogu ulatuses ehitise kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarve ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise, linna- või vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku või kasutusloa alusel. Tulenevalt kinnistu varajasemast kasutusest osaliselt laudahoonega hoonestatud kinnistuna ja osaliselt haritava maana (põllumaana) on maaüksuse sihtostarve maatulundusmaa. Vastavalt maakatastriseaduse §18¹ lõige 9 kohaselt on maatulundusmaa põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal. Ehitusseadustiku §16 lõige 2 kohaselt tuleb ehitist kasutada kasutusotstarbe kohaselt. Vastavalt 26.10.2017 on väljastatud ehitusloale nr 1712271/36310 on ehitise peamine kasutamise otstarbe puidutööstuse hoone.</p> <p>Seega on hinnatavat kinnistust õiguslikult lubatud kasutada puidutööstuse hoonega hoonestatud kinnistuna ja sinna juurde kuuluva haritava maana põllumajandussaaduste tootmiseks või/ja metsamajanduslikul eesmärgil.</p>

Finantsmajanduslikult otstarbekas	Finantsmajanduslikult on otstarbekas hinnatavat kinnistut kasutada osaliselt väiketootmiseks sobiliku tootmis- või laohoonena hoonestatud kinnistuna ning osaliselt haritava maana (põllumaana), kuna piirkonnas on mõningast nõudlust soodsama lao- ja tootmispinna järele. Väheaktiivses turupiirkonnas on ettevõtjatel võimalik soetada väiketootmiseks või laonduseks sobivate hoonetega hoonestatud kinnistuid suhteliselt madalate ostu-müügihindadega, mis mõneti kompenseerib investeeringuvajadust hoonete kaasajastamiseks ja kinnistu asukohast tulenevat negatiivset mõju, nagu näiteks suuremad transpordikulud või tööjõukulud. Lisaks on tavapäraselt väheaktiivses turupiirkonnas omakasutusse ostja nõus hoone investeerimisele kulutama rohkem kui investeeringu tasuvusmäär ning seeläbi kandma kahjumit, mis tuleneb investeeringu väärtuse ja ehitusmaksumuse vahest.
Omandab kõrgeima väärtuse ja parimaks kasutuseks	Hinnatava vara parimaks kasutuseks on selle kasutus puidutööstuse hoonega hoonestatud kinnistuna ja sinna juurde kuuluva haritava maana põllumajandussaaduste tootmiseks või/ja metsamajanduslikul eesmärgil, millena ühtlasi omandab hinnatav vara ka kõrgeima väärtuse.

5.2 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Kulupõhine käsitus (Cost Approach) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvesse võtmise kaudu.

Tulumeetod (Income Approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Tulumeetodi aluseks on asenduspõhimõte, et potentsiaalne ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach) ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

Residuaal- ehk jäägimeetodit (Residual Approach) kasutatakse arendatava ja ümberehitamist vajava vara hindamisel. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud, ümberehitatud vara väärtus miinus arenduskulude ja arendusprojekti elluviimiseks vajaliku kasumi summa.

Käesolevas eksperthinnangus on turuväärtuse hindamiseks erinevate hindamismeetodite hulgast valitud võrdlusmeetod, kuna hinnatava vara potentsiaalne ostja on tõenäoliselt omakasutusesse ostja. Antud juhul annab võrdlusmeetodi kasutamine oluliselt täpsema hindamistulemuse, kuna üle Eesti hajaasustuse piirkonnas on toimunud viimastel aastatel mitu sarnase hoonestusega hoonestatud kinnistu ostu-müügitehingut. Lisaks üldjuhul ei soetata vaadeldavas piirkonnas analoogseid varasid üüritulu teenimise eesmärgil, kuna vaadeldavas piirkonnas aktiivne üüriturg sisuliselt puudub, mistõttu ei ole tulumeetodi kasutamine antud juhul õigustatud.

5.3 Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlusinformatsioonina on analüüsitud Maa-ameti ja Pindi Kinnisvara OÜ andmebaasi tehinguid. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes, väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Hindajale on teada järgmised analoogsete kinnistutega teostatud käibemaksuta ostu-müügitehingud:

VÕRDLUSTEHINGUD:	1	2	3	4	5	6	7
Tehinguhind:	100 000 €	94 262 €	75 000 €	105 000 €	59 900 €	115 000 €	72 000 €
m² hind, €:	55 €	62 €	201 €	106 €	47 €	40 €	78 €
Tehingu aeg:	juuni 2024	mai 2024	apr 2024	apr 2024	märts 2024	aug 2023	apr 2023
Asukoht:	Põlva maakond, Põlva vald, Mammaste küla, kinnistu paikneb külakeskuses, olemas juurdepääs avalikult teelt	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Petaaluse küla, kinnistu paikneb eemal põhimaanteedest, olemas juurdepääs avalikult teelt	Rapla maakond, Rapla vald, Järlepa küla, kinnistu paikneb väljakujunenud tööstuspiirkonnas. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Järva maakond, Paide linn, Sillaotsa küla, kinnistu paikneb välja kujunenud tööstusalal (sisekvartalis) linna sissesõidul. Maanteele pääseb üle eraomandis oleva naaberkinnistu)	Rapla maakond, Kehtna vald, Eidapere alevik, kinnistu paikneb eemal põhimaanteedest, olemas juurdepääs avalikult teelt	Põlva maakond, Kanepi vald, Peetrimõisa küla, kinnistu paikneb põhimaantee läheduses, olemas juurdepääs avalikult teelt	Pärnu maakond, Saarde vald, Kilingi-Nõmme linn, kinnistule paikneb elamurajooni kõrval eemal põhimaanteedest. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
Hoone kandekonstruksioonide kirjeldus:	1989. aastal tellistest ja monteeritavast raudbetoonist ehitatud soojustamata hoone	monteeritavast raudbetoonist ja tellistest 1970.ndate lõpus ehitatud soojustamata hoone	tellisest, väikeplokist ja monteeritavast raudbetoonist 1970ndate alguses ehitatud soojustamata hoone, mida on osaliselt rekonstrueeritud 2000ndate alguses	metallist 1999. aastal ehitatud ja soojustatud hoone	tellisest ja väikeplokist 1960-ndatel ehitatud soojustamata hoone	monteeritavast raudbetoonist, tellistest, väike- või suurplokist 1970.ndate lõpus ehitatud soojustamata hoone	1960.ndatel tellisest ja 1992. aastal metallist ehitatud osaliselt soojustatud, kuid rekonstrueerimata hooned
Hoone seisukorra kirjeldus:	rahuldav	rahuldav/hea	rahuldav/hea	rahuldav/hea	rahuldav	rahuldav/hea (toimiv sigala)	rahuldav
Maatüki pindala:	7107 m², hoonestusest vaba ala on ~20% ulatuses kaetud kõvakattega (haritava maa potentsiaal puudub)	17888 m², hoonestusest vaba ala on kaetud valdavalt segahaljastusega (haritava maa potentsiaal puudub)	4765 m², hoonestusest vaba ala on valdavalt kaetud madalhaljastusega (haritava maa potentsiaal puudub)	9674 m², hoonestusest vaba ala on ~30% ulatuses kaetud kõvakattega	4339 m², hoonestusest vaba ala on valdavalt kaetud kõvakattega (haritava maa potentsiaal puudub)	33600 m², hoonestusest vaba ala on valdavalt kaetud madalhaljastusega (haritava maa potentsiaal puudub)	6017 m², hoonestusest vaba ala on valdavalt kaetud kõvakattega (haritava maa potentsiaal puudub)
Hoonestuse kasutusotstarve ja funktsionaalsus:	2-korruseline puidutöökoda koos kontori- ja olmeplokiga. Funktsionaalsus on hea.	tootmishoone koos kontori- ja olmeplokiga. Funktsionaalsus on hea.	lihatööstushoone, olemas WC ja puhkeruumid, funktsionaalsus on rahuldav/hea	kaks madalat kaarhalli, millest ühes on olemas kontori- ja olmeplakk soojakuna (väheväärtuslik), funktsionaalsus on rahuldav	2-korruseline tootmishoone (puudub kontori- ja olmeplakk), funktsionaalsus on rahuldav	sigalahoone koos olmeplokiga (sh olemas kaasaaegsed pesemisvõimalused), funktsionaalsus on rahuldav	liigendatav töökoda ja kaarhall koos kontoriruumidega, kuid puudub olmeplakk, funktsionaalsus on rahuldav/hea
Hoonete suletud netopindala m²:	1 816,0	1 510,0	373,6	990,6	1 274,3	2 900,0	924,0
Dokumentatsioon:	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioonis esineb puudusi	dokumentatsioon on tehnosüsteemide osas korrastamata	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on üldiselt korras (ehitisregistris on korrastamata vee ja kanalisatsiooni lahtrid)
Tehnosüsteemid:	lokaalküte (tahkekütuse katel), olemas elektriliitumine (3x250A) ja tsentraalne veevõrk	lokaalküte (tahkekütuse katel), olemas elektriliitumine (3x80A) ja lokaalne veevõrk (oma puurkaev)	kohtküte (elektriotseküte), olemas elektriliitumine (3x63A) ja tsentraalne veevõrk.	kohtküte (elektriotseküte) , olemas elektriliitumine (3x600A), oma veevõrk puudub (naaberkinnistul asub puurkaev)	ahiküte (lisaks on osaliselt paigaldatud vesipõrandaküte kontuur) , olemas elektriliitumine (3x250A), tsentraalne vesi ja kanalisatsioon.	lokaalküte (tahkekütuse katel), olemas elektriliitumine ja lokaalne veevõrk (oma puurkaev). Lisaks olemas 4000 m² sõnnikuhooldla, sõodaautomaadid, söötmislinn, neli sõodamahutiit (kokku ~19t) ja üks 10t sõodamahuti.	kohtküte (ahiküte/elektriotseküte), olemas elektriliitumine (3x63A), olemas tsentraalne vesi ja kanalisatsioon
Muud tegurid:	kõrvalhooned puuduvad	kõrvalhooned puuduvad	kõrvalhooned puuduvad	olemas puidust karkassil varjualune ehitisealuse pindalaga 147,6 m²	kõrvalhooned puuduvad	olemas lägamahuti	kõrvalhooned puuduvad

Hinnatava varaga seotud positiivsed ja negatiivsed tegurid.

Hinnatava vara positiivsed tegurid

- + keskmisest suurema pindalaga maatükk
- + kinnistule on olemas nii füüsiline kui ka õiguslik juurdepääs avalikult teelt
- + olemas elektriliitumine (3x120A)
- + olemas lokaalne veevärk
- + hoones olemas lokaalküte tahkekütuse katla baasil
- + hoone rahuldav/hea funktsionaalsus (tootmishoone koos olmeplokiga)
- + muldade hea viljakus haritava maa ulatuses

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- hoone fassaad on soojustamata
- hoonestuse rahuldav seisukord
- puudub piirdeaed (territoorium on sulgemata)
- kinnistu paiknemine väheaktiivses turupiirkonnas
- põhihoone dokumentatsioon on korrastamata

Hinnatavale varale turuväärtuse hindamiseks on hindaja valinud võrdlustehingud nr 1, 2 ja 7, mis on enim sarnased hoonestuse olemuse, seisukorra ja asukoha poolest. Võrdlusvara nr 3 jäetakse valikust välja hoone väiksema suletud netopindala ja maatüki pindala poolest. Võrdlusvara nr 4 jäetakse valikust välja kinnistu parema asukoha tõttu. Võrdlusvara nr 5 jäetakse valikust välja kinnistu teistsuguse asukoha tõttu (vähe hinnatud asukoht). Võrdlusvara nr 6 jäetakse valikust välja hoonestuse teistsuguse olemuse tõttu (toimiv sigalahoone).

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks tervikhinna eurot, kuna see iseloomustab hästi turu toimemehhanisme. Vaadeldavas piirkonnas lähtub ostja hoonestatud kinnistute puhul pigem kinnistu tervikhinnast kui ühikhinnast. Lisaks varieeruvad vaadeldavas piirkonna tehingute ühikhinnad oluliselt suuremas variatsioonis kui tehingute tervikhinnad.

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul oleme lähtunud selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kõrvale on jäetud elemendid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega.

Tehinguga seotud võrdluselemendid

Tehingu aeg -	turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Sarnaste varade hinnad vaadeldavas piirkonnas oluliselt muutunud ei ole, võrdlustehingud on värsked. Hindaja ajaldamist ei rakenda.
---------------	---

Varaga seotud võrdluselemendid

Asukoht	paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne.. Hinnatumad on kinnistud, mis asuvad suurematele asulatele lähemal.
Hoone kandekonstruktsioonide kirjeldus	Hoone tüübi, ehitusaja, kandekonstruktsiooni materjalide, põhihoone konstruktsioonide ja välisviimistluse mõju turuväärtusele. Kivikonstruktsioonist hooned on hinnatumad kui metall- või puitkonstruktsioonist hooned. Tavapärased on kivikonstruktsioonid, sealhulgas betoon ja telliskivi, tuntud oma vastupidavuse, tulekindluse ja hooldusvajaduse vähesuse poolest. Lisaks peetakse kivikonstruktsioone sageli esteetiliselt meeldivamaks ja need võivad pakkuda paremat heliisolatsiooni. Need tegurid muudavad kivikonstruktsioonidega hooned eriti atraktiivseks investeringuks, kuna need võivad vähendada tuleviku remondi- ja hoolduskulusid. Teisalt, puidust või metallist konstruktsioonid pakuvad oma eeliseid, nagu kiirem ehitusaeg ja väiksemad ehituskulud, kuid nende eluiga on tavaliselt lühem kui kivikonstruktsioonidel. Puit ja metall on tundlikumad ilmastikumõjudele ning puitkonstruktsiooni võivad lisaks ohustada kahjurid. Metallist ja puidust konstruktsioonid nõuavad sagedasemaid hooldus- ja remonditöid, suurendades pikemas perspektiivis omaniku kulusid. PVC hallid on vähim hinnatud, kuna nende

	<p>eluiga on poole lühem kui metall- või puitkonstruktsioonil. Uuemad ehitised on hinnatumad kui vanemad ehitised, sest uuema ehitise puhul on omanikukulud madalamad. Lisaks on hinnatumad ehitised, mis on soojustatud, kuna soojustatud hoonete kandekonstruktsioonid säilivad kauem.</p>
Hoone seisukord	<p>hinnang põhihoone seisukorra ning mõistliku remondivajaduse kohta. Seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi halb, rahuldav, hea, väga hea. Erisused tulenevad ehituskvaliteedist, viimistluseks kasutatud materjalide kvaliteedist, hinnaklassist, hoones viimaste aastate jooksul teostatud parendustest.</p> <p>Seisukorra klassifikatsioon:</p> <p>väga hea – uus viimistlus või kvaliteetne kapitaalremont – kasutatud keskmisest kallimaid viimistlusmaterjale, siseuksi ja sanitaartechnikat;</p> <p>hea – uus viimistlus või remonditud – kasutatud soodsama hinnataseme viimistlusmaterjale, siseuksi ja sanitaartechnikat; aastaid tagasi kvaliteetsete materjalidega tehtud remont (märgata kulumisjälgi);</p> <p>rahuldav – kasutuskõlblik, sanitaartechnika ja siseuksed vanad, vajades lähiperspektiivis vähemalt hooldusremonti;</p> <p>halb – kasutuskõlbmatu, ei vasta kaasaegsele pinna tingimustele, pigem samal tasemel, mis karp.</p>
Maatüki pindala	<p>mida suurem on hoone juurde kuuluva katastriüksuse pindala, seda kõrgem on vara turuväärtus. Väljaspool linnasid asuvad maad on vähem väärtuslikud kui linnasisesed maad, millest tulenevalt on hindaja rakendanud väiksemat kohandussammu. Kõvakattega maatükid on hinnatumad kui kõvakatteta maatükid. Ärikinnisvara puhul on platsi olemasolu kriitiline tegur. Platsi kasutatakse tavapäraselt parkimiseks, kaubalaadimiseks, kauba ladustamiseks vms. Statistikaameti andmetel on piirkonna haritava maa mediaanhind jäänud viimastel aastatel vahemikku 4 000 – 6 000 €/ha.</p>
Kasutusotstarve/funktsionaalsus	<p>Multifunktsionaalsed hooned (ladu, töökoda, tootmine koos kontori ja olmeplokiga) on hinnatumad kui ühe funktsiooniga hooned (laut, viilhall, kaarhall). Kontori- ja olmeploki puudumine on turuväärtust alandav tegur, kuna see piirab hoone kasutamist. Üldjuhul töötajad eeldavad elementaarse olmeploki ja kontorinurga olemasolu. Lisaks on vähem hinnatud spetsiifilise kasutusotstarbega hoonestus nagu näiteks toiduainetööstuse ja kalatööstuse vms hooned. Samuti on vähem hinnatud ühes suurest ruumist koosnevad lao- ja tootmispinnad (näiteks PVC hall, kaarhall vms).</p>
Hoonete suletud netopindala ja üldpind m ²	<p>üldpinna suuruse mõju turuväärtusele. Hind taandatuna ruutmeetriühikule on suurema suletud netopinna puhul reeglina madalam. Lõpphindade lõikes tingib suurem suletud netopind ka suurema tehinguhinna. Väiksema suletud netopinna puhul on ruutmeetrihind kõrgem ning lõpphind madalam. Keskmisest suuremate hoonete puhul on iga täiendav ruutmeeter vähem hinnatud kui eelmine. Optimaalse suletud netopindalaga on hoone suletud netopindalaga kuni 2 000 m². Suuremate hoonetega kaasneb ka suurem halduskulu ja suurem renoveerimiskulu.</p>
Dokumentatsioon	<p>Korrastamata dokumentatsioon mõjutab hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna hoones teostatud ehitustööd on kooskõlastamata kohaliku omavalitsusega. Ostjal puudub selge ülevaade, milliseid ehitustöid ja mis ulatuses on teostatud. Lisaks kaasneb tavapäraselt hoone dokumentatsiooni korrastamisega nii rahaline kui ka ajaline kulu. Korrastamata dokumentatsiooniga hoonele on üldjuhul ka keerulisem laenu saada või pakutakse krediitdialutuse poolt kehvemaid laenuitingimusi.</p>
Tehnosüsteemid	<p>Lokaalküte (tahkekütuse ja vedelkütuse baasil katel, õhk-vesi tüüpi soojuspump, gaasiküte) või kaugküte on hinnatum kui kohtküte (ahiküte, elektriotseküte). Lokaalküte on tarbijasõbralikum ja pikemas perspektiivis jätkusuutlikum. Küttesüsteemi puudumine on turuväärtust alandav tegur, kuna hoone</p>

kandekonstruksioonid ja viimistlusmaterjalid on vähem kaitstud niiskuse ja madala temperatuuri eest. Metallist konstruktsioonelemendid võivad niiskuses korrodeeruda, mis vähendab nende tugevust ja eluiga. Korrosioon võib põhjustada metalli õhenemist ja nõrgenemist. Puitkonstruktsioonid on eriti haavatavad niiskuse suhtes, mis võib põhjustada mädanemist, hallitust ja seeninfektsioone. Need protsessid võivad nõrgestada puitu, vähendades selle kandevõimet ja eluiga. Niiskus võib tungida betooni ja müüritise pooridesse, põhjustades külmumisel laienemist ja pragunemist. Lisaks võib niiskus soodustada betooni sees oleva terasarmatuuri korrosiooni, mis omakorda nõrgestab betooni struktuurilist terviklikkust. Korduv külmumine ja sulamine võivad oluliselt suurendada kandekonstruksioonide kahjustusi. Elektriühenduse, vee ja kanalisatsiooni olemasolu on turuväärtust suurendav tegur, sest tehnosüsteemidega kinnistud on kinnisvaraturul nõutumad kui ilma tehnosüsteemideta kinnistud.

Muud tegurid

Muude tegurite all käsitleb hindaja kinnistul asuvaid lammutamist vajavat või rekonstrueeritavat hoonestust. Kinnistul asuvad rekonstrueeritavad hoone karkassid võivad luua mõningast lisaväärtust, kuid seevastu lammutamist vajav hoonestus mõjutab kinnistu turuväärtust negatiivselt, kuna lammutamisega kaasneb lammutuskulu.

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. Kuluanalüüsi aluseks on asenduspõhimõte: kohandus leitakse mingi elemendi asenduskulude kaudu. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga. Võrdluselemendid, mis on kõikidel võrreldavatel varadel hinnatava varaga sarnased ja kohandusprotsent puudub, on välja toodud ülevaatlikkuse põhimõttel.

KOHANDUSTABEL

VÕRDLUSTEHINGUD KÄIBEMAKSUTA:	1	2	7	HINNATAV VARA
Tehinguhind:	100 000 €	94 262 €	72 000 €	kohandamisel lähtutakse tehingu tervikhinnast
€/m²:	55 €	62 €	78 €	
Tehingu aeg:	juuni.2024	mai.2024	apr.2023	aug.2024
Võrdlus	samaväärne	samaväärne	samaväärne	
Ajaldamine	0%	0%	0%	
Ajaldatud tervikhind:	100 000 €	94 262 €	72 000 €	
Asukoht:	Põlva maakond, Põlva vald, Mammaste küla, kinnistu paikneb külakeskuses, olemas juurdepääs avalikult teelt	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Petaaluse küla, kinnistu paikneb eemal põhimaanteedest, olemas juurdepääs avalikult teelt	Pärnu maakond, Saarde vald, Kilingi-Nõmme linn, kinnistule paikneb elamurajooni kõrval eemal põhimaanteedest. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla, Jüri - kinnistu asub hajaasustuse piirkonnas kõrvalmaantee ääres, sh olemas juurdepääs avalikult teelt
Võrdlus	asukoht parem (hinnatum piirkond)	asukoht kehvem (vähem hinnatud piirkond)	asukoht kehvem (vähem hinnatud piirkond)	
Kohandus	-10%	5%	5%	
Hoone kandekonstruksioonide kirjeldus:	1989. aastal tellistest ja monteeritavast raudbetoonist ehitatud soojustamata hoone	monteeritavast raudbetoonist ja tellistest 1970.ndate lõpus ehitatud soojustamata hoone	1960.ndatel tellisest ja 1992. aastal metallist ehitatud osaliselt soojustatud, kuid rekonstrueerimata hooned	tellisest, metallist ja monteeritavast raudbetoonist 1964. aastal ehitatud hoone, mida on laiendatud 2000.ndate keskel (soojustamata hoone)
Võrdlus	samaväärne	samaväärne	samaväärne	
Kohandus	0%	0%	0%	
Hoone seisukorra kirjeldus:	rahuldav	rahuldav/hea	rahuldav	rahuldav

Võrdlus	samaväärne	parem	samaväärne	
Kohandus	0%	-10%	0%	
Maatüki pindala:	7107 m ² , hoonestusest vaba ala on ~20% ulatuses kaetud kõvakattega (haritava maa potentsiaal puudub)	17888 m ² , hoonestusest vaba ala on kaetud valdavalt segahaljastusega (haritava maa potentsiaal puudub)	6017 m ² , hoonestusest vaba ala on valdavalt kaetud kõvakattega (haritava maa potentsiaal puudub)	36700 m ² , sh ~41% maatükist moodustab haritav maa (põllumaa)
Võrdlus	vähem ehk kehvem	vähem ehk kehvem	vähem ehk kehvem	
Kohandus	15%	10%	15%	
Hoonestuse kasutusotstarve ja funktsionaalsus:	2-korruselise puidutöökoda koos kontori- ja olmeploriga. Funktsionaalsus on hea.	tootmishoone koos kontori- ja olmeploriga. Funktsionaalsus on hea.	liigendatav töökoda ja kaarhall koos kontoriruumidega, kuid puudub olmeplakk, funktsionaalsus on rahuldav/hea	laudahoone ümber ehitatud puidutööstuse hoone (sh olemas olmeplakk), funktsionaalsus on rahuldav/hea
Võrdlus	parem	parem	samaväärne	
Kohandus	-5%	-5%	0%	
Hoonete suletud netopindala m²:	1 816,0	1 510,0	924,0	880,5
Võrdlus	suurem ehk parem	suurem ehk parem	samaväärne	
Kohandus	-15%	-10%	0%	
Dokumentatsioon:	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on üldiselt korras (ehitisregistris on korrastamata vee ja kanalisatsiooni lahtrid)	dokumentatsioon on korrastamata (puudub kasutusluba)
Võrdlus	parem	parem	parem	
Kohandus	-10%	-10%	-10%	
Tehnosüsteemid:	lokaalküte (tahkekütuse katel), olemas elektriliitumine (3x250A) ja tsentraalne veevõrk	lokaalküte (tahkekütuse katel), olemas elektriliitumine (3x80A) ja lokaalne veevõrk (oma puurkaev)	kohtküte (ahiküte/elektriotseküte), olemas elektriliitumine (3x63A), olemas tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	lokaalküte (tahkekütuse katla baasil), olemas elektriliitumine (3x120A) ja lokaalne veevõrk (oma puurkaev)
Võrdlus	samaväärne	samaväärne	kehvem küttesüsteemi poolest	
Kohandus	0%	0%	5%	
Muud tegurid:	kõrvalhooned puuduvad	kõrvalhooned puuduvad	kõrvalhooned puuduvad	olemas varjualune pindalaga 515 m ²
Võrdlus	kehvem	kehvem	kehvem	
Kohandus	5%	5%	5%	
Kohandused kokku:	-20%	-15%	20%	
Kohandatud tervikhind:	80 000 €	80 123 €	86 400 €	
Kohanduste absoluutväärtuste summa:	60%	55%	40%	
Kaalud:	25%	30%	45%	100%
Kaalutud kohandatud tervikhind:	20 000 €	24 037 €	38 880 €	
Kaalutud kohandatud turuväärtuse ühikhind €/m²:				94 €
Turuväärtus:				82 917 €

Lõppväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kaalude andmise aluseks on kohanduste absoluutväärtuste summa – suurima kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehing saab väikseima kaalu ja vastupidi – kõige väiksemakohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehingule antakse suurim kaal.

Hinnatava vara turuväärtus on (ümardatuna tuhandelisteni) **83 000 (kaheksakümmend kolm tuhat) eurot** ehk 94€/m² hoone suletud netopindala kohta.

Varade, sh kinnisasjade võõrandamisel ja üürimisel on käibemaksu rakendamine reguleeritud käibemaksuseadusega. Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.

6 Hindamistulemus

Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Kuijõe külas asuva Jüri nimelise hoonestatud kinnisasja registriosa numbriga 1244732 (maatulundusmaa sihtotstarbega maatükk, millel asub laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone) turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **83 000 (kaheksakümmend kolm tuhat) eurot** ehk 94€/m² hoone suletud netopindala kohta.

Varade, sh kinnisasjade võõrandamisel ja üürimisel on käibemaksu rakendamine reguleeritud käibemaksuseadusega. Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 10%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud. Hinnatav vara on keskmise likviidsusega, kuna see on kätte saadav suuremale osale turuosalistele.

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Lisa nr 3 Ehitisregistri väljavõtted

Lisa nr 4 Hoone korruste põhiplaanid ja eelprojekti väljavõte

Lisa nr 5 Ehitusluba nr 1712271/36310 (26.10.2017)

Lisa nr 6 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

Egon Enula

koostaja, nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 208076
+372 56 2999 29
egon.enula@pindi.ee

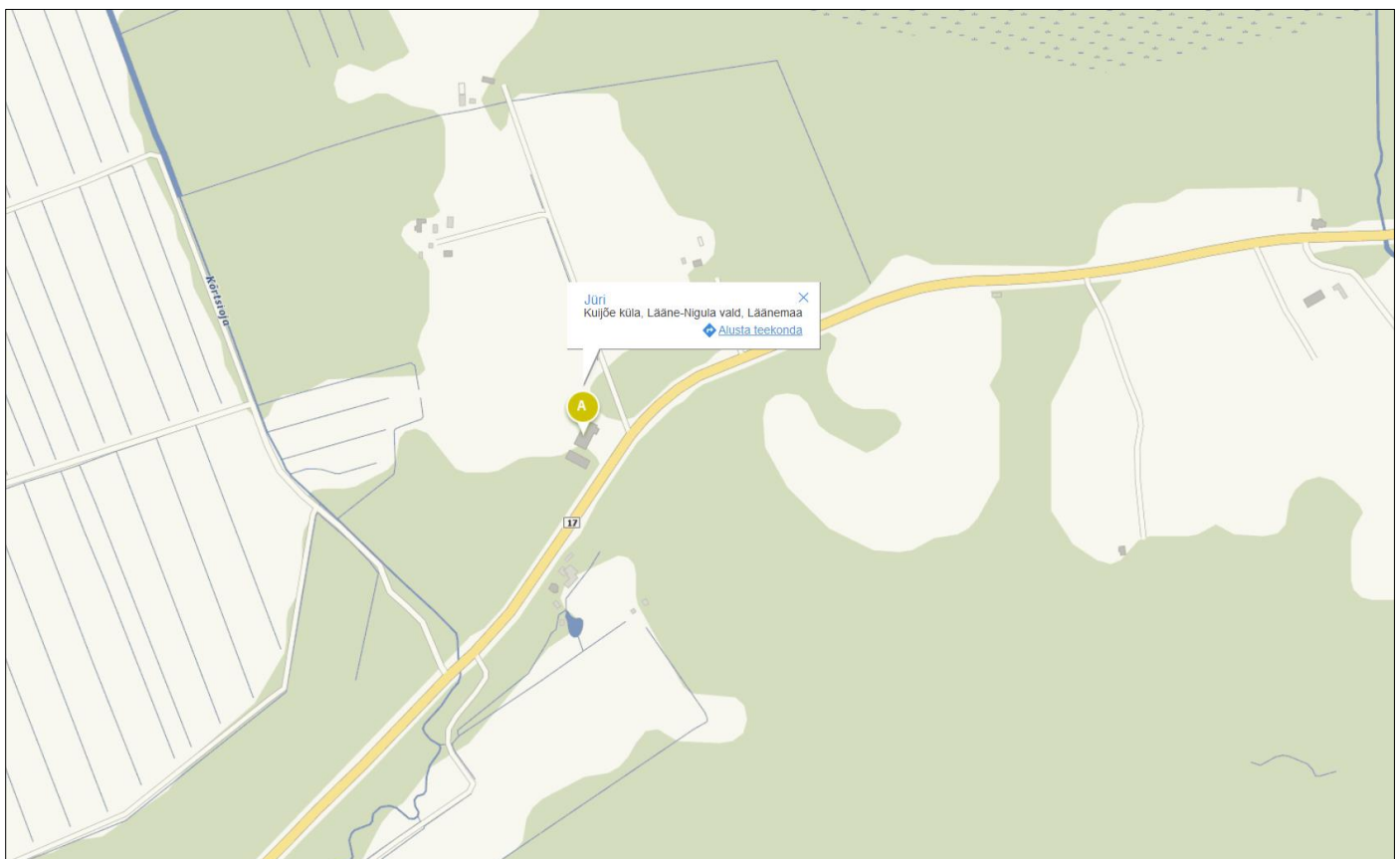
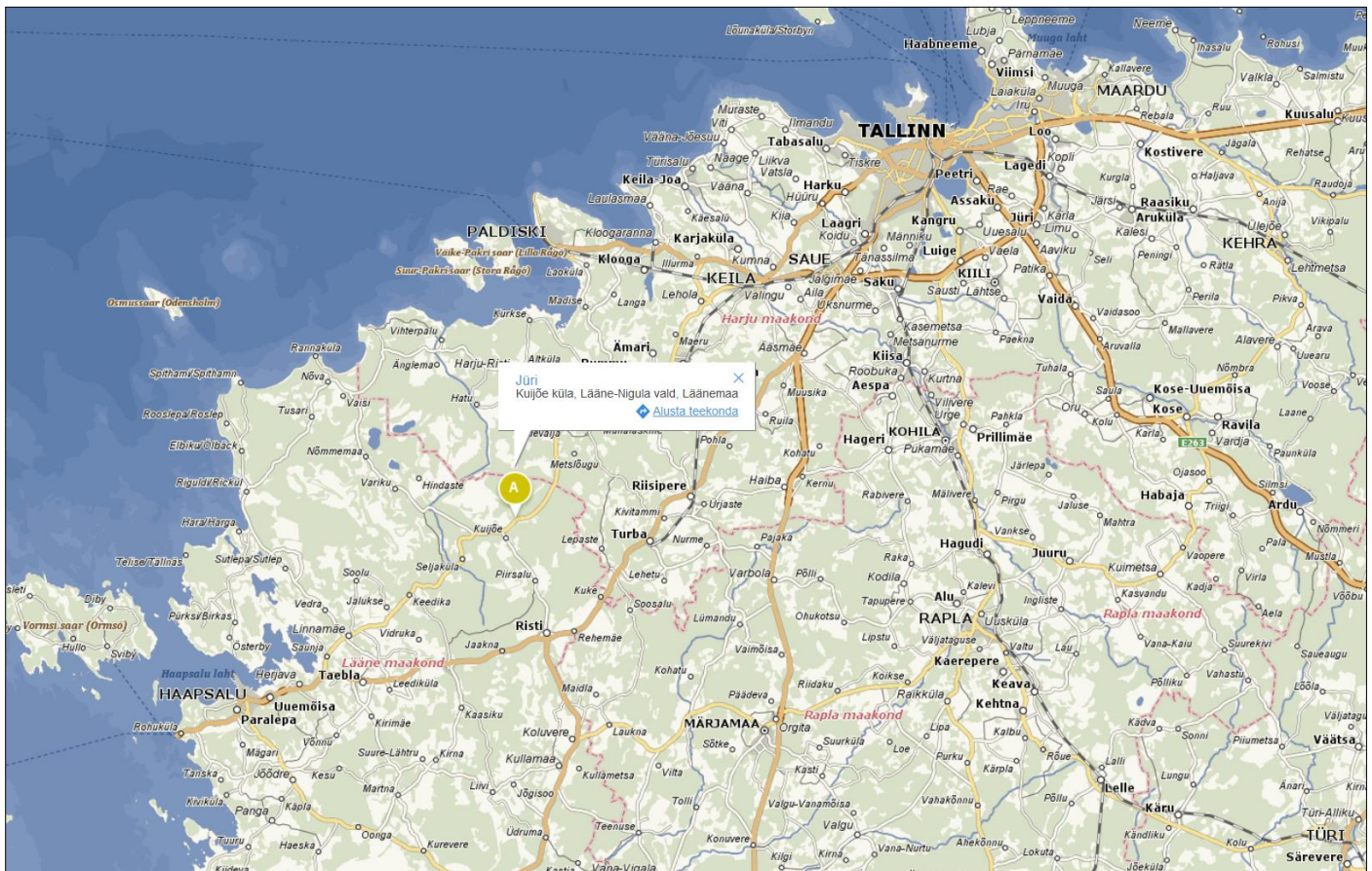
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 176335

/allkirjastatud digitaalselt/

Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod





Fotomaterjal hinnatavast varast väärtuse kuupäeva seisuga

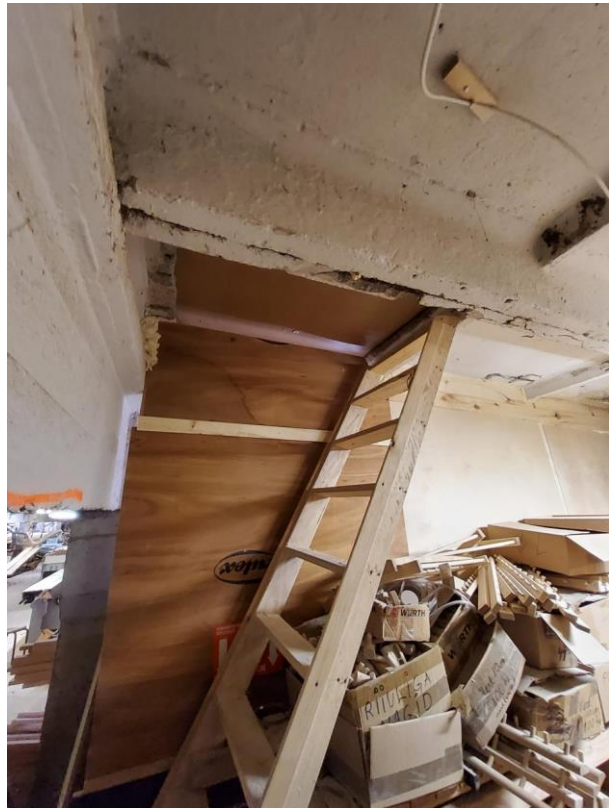
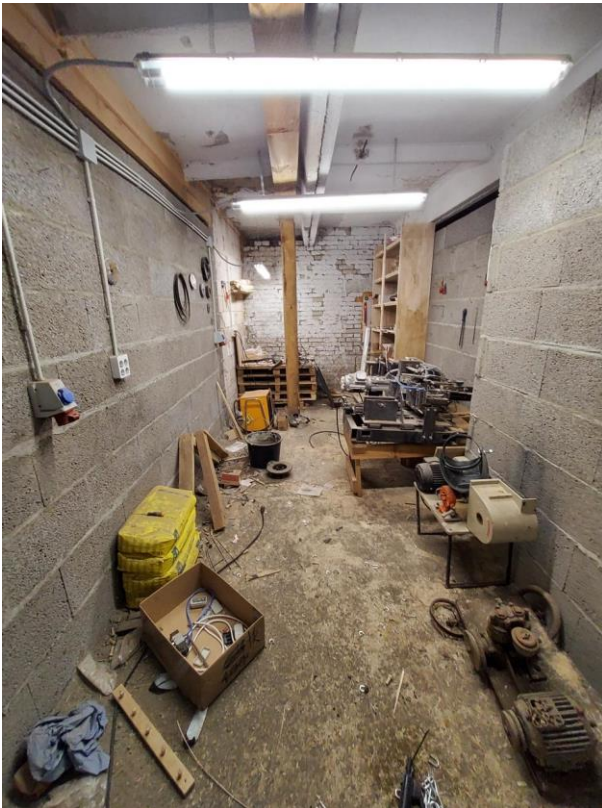


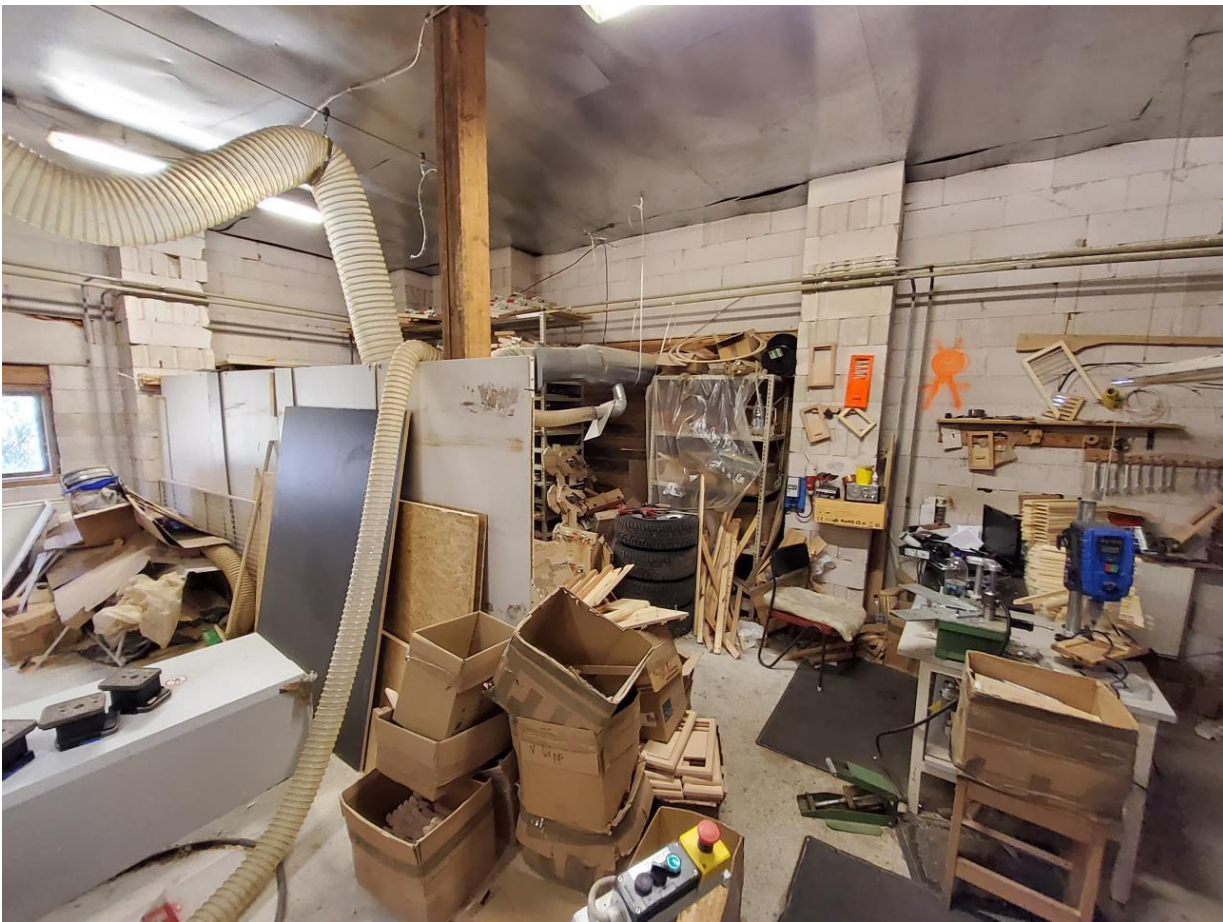


















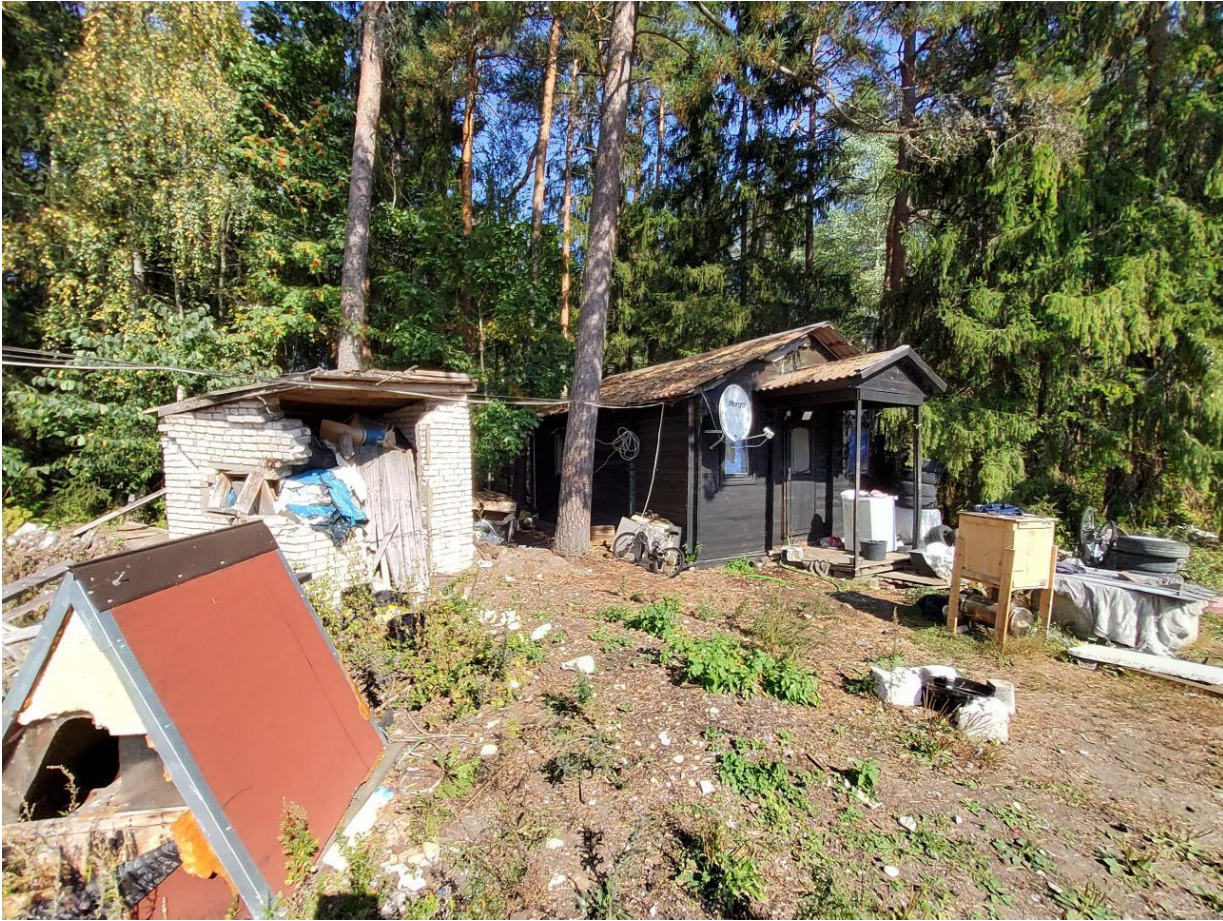
Kuivati ruumid











Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 1244732
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Kinnistu nimi Jüri

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	68001:004:0013	Maatulundusmaa 100%, Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla, Jüri.	3,67 ha	Maakatastri andmed üle võetud 14.02.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Vävars Osühing (registrikood 10113981, Vormsi vald)	17.02.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.03.2006.Kohtunikuabi Heli Sirelbu	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märkeid; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 28.11.2012 kohtutäituri avalduse alusel 4.12.2012. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv
2		Kustutatud 28.11.2022 kohtutäituri avalduse alusel 6.12.2022. Kohtunikuabi Kaire Kranich	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 910 000,00 krooni Vävars Osaühing (registrikood 10113981) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Hüpoteegist loobumine ja hüpoteegi omandamine Asjaõigusseaduse § 329 lg 1 alusel.	910 000,00 EEK	Sisse kantud 2.03.2007. 9.12.2019 kinnistamisavalduse alusel muudetud 10.01.2020. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv

Lisa 3 Ehitisregistri väljavõtted

Laut (EHR kood 105011277)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla, Jüri
Ehitisregistri kood	105011277
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Laut
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1964
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteilurumi pind (m2)	Loomakasvatushoone, sealhulgas karuslooma- või linnukasvatus (12711) 741,3
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteiluruumide pind kokku	741,3

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistatsiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	790,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	741,3
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	2 448,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis
Välisseina liik	tellis, väikeplokk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik	eterniit

Ehitise dokumendid

↕ Dokumendi liik	↕ Dokumendi nr	↕ Seotud ehitis(ed)	↕ Kuupäev	↕ Dokumendi seisund
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/767380	105011277	16.11.2017	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/353682	105011277	03.11.2017	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/158853	105011277	27.10.2017	Registrisse kantud
Ehitusluba	1712271/36310	105011277	26.10.2017	Antud
Ehitusloa taotlus	1711271/19302	105011277	17.10.2017	Lubatud/Teavitatud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/18543	105011277	14.03.2017	Registrisse kantud
Hooneregistri ehitise teatis	680/201(E1)	105011277	31.12.2003	Registrisse kantud

Kaarhall-ladu (EHR kood 120566628)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla, Jüri
Ehitisregistri kood	120566628
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Kavandatav
Ehitise nimetus	kaarhall-ladu
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta	on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m2)	Ehitismaterjalide ja -toodete tööstuse hoone (12515) 515,0
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	515,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	552,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	515,0
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	7,4
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	36,3
Laius (m)	14,8
Sügavus (m)	
Maht (m3)	3 110,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	metall
Välisseina liik	profileeritud metall
Välisseina välisviimistluse materjali liik	metall (seal hulgas plekk või profiilplekk)
Vahelagede kandva osa materjali liik	terasferm või -tala
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	terasferm või -tala
Katusekatte materjali liik	plekk

Ehitise tehnilised näitajad

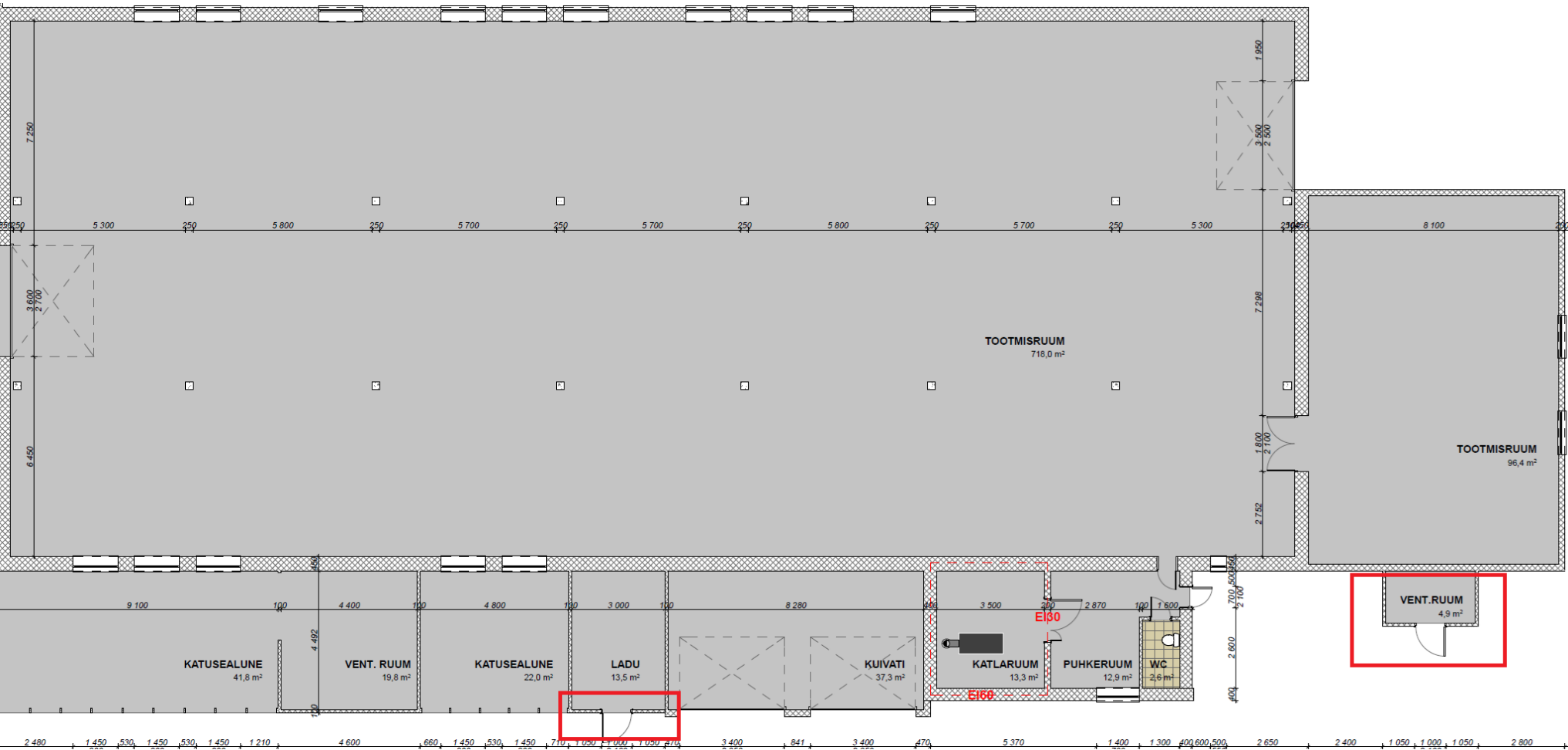
Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	

Ehitise dokumendid

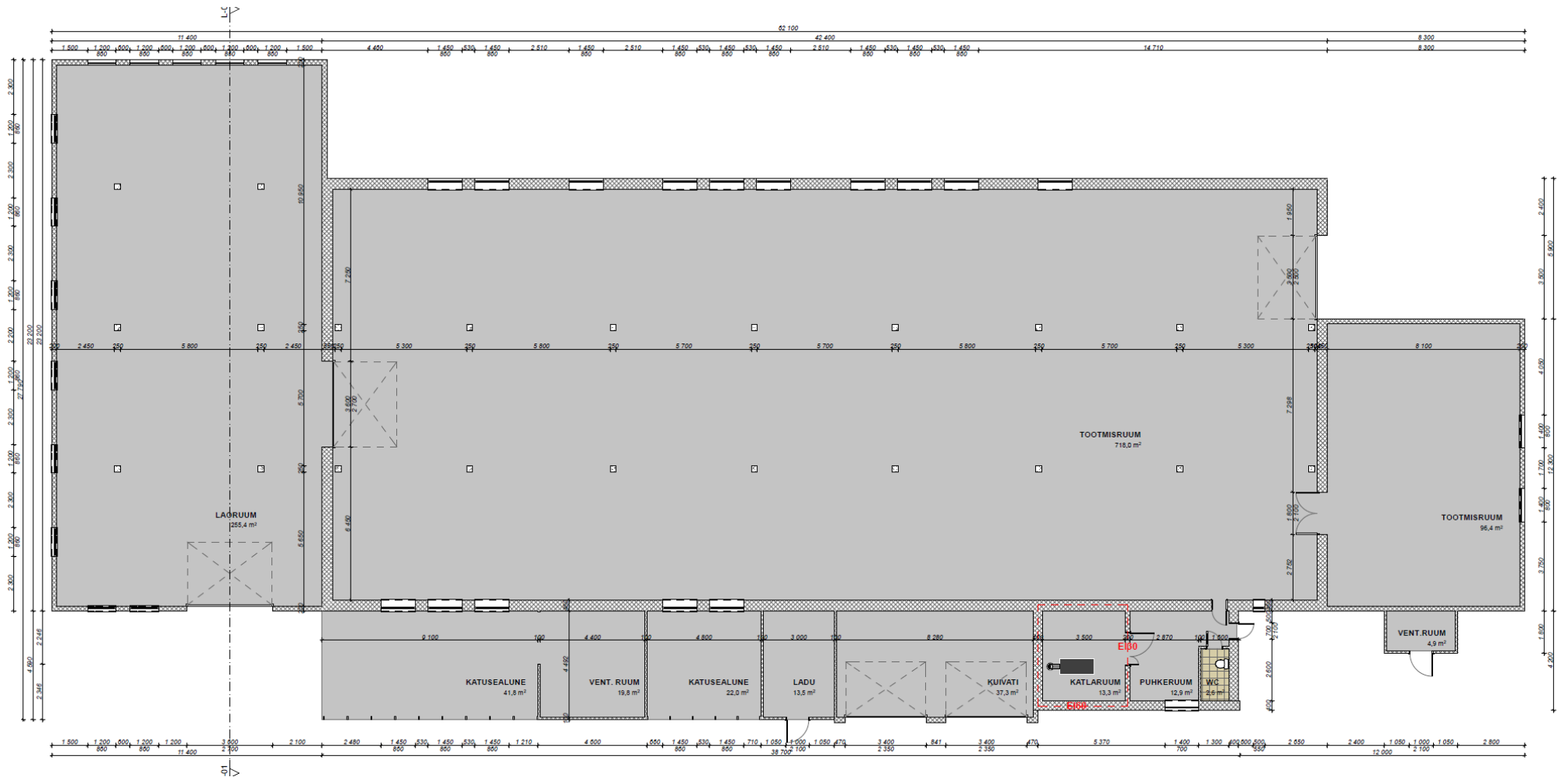
↕ Dokumendi liik	↕ Dokumendi nr	↕ Seotud ehtis(ed)	↕ Kuupäev	↕ Dokumendi seisund
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/353094	120566628	03.11.2017	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/18316	120566628	14.03.2017	Registrisse kantud
Ehitusloa taotlus ehitise püstitamiseks	ELT-2008-9	120566628	16.10.2008	Registrisse kantud
Ehitusluba ehitise püstitamiseks	EL-2008-9	120566628	16.10.2008	Registrisse kantud

Lisa 4 Hoone korruste põhiplaanid ja eelprojekti väljavõte

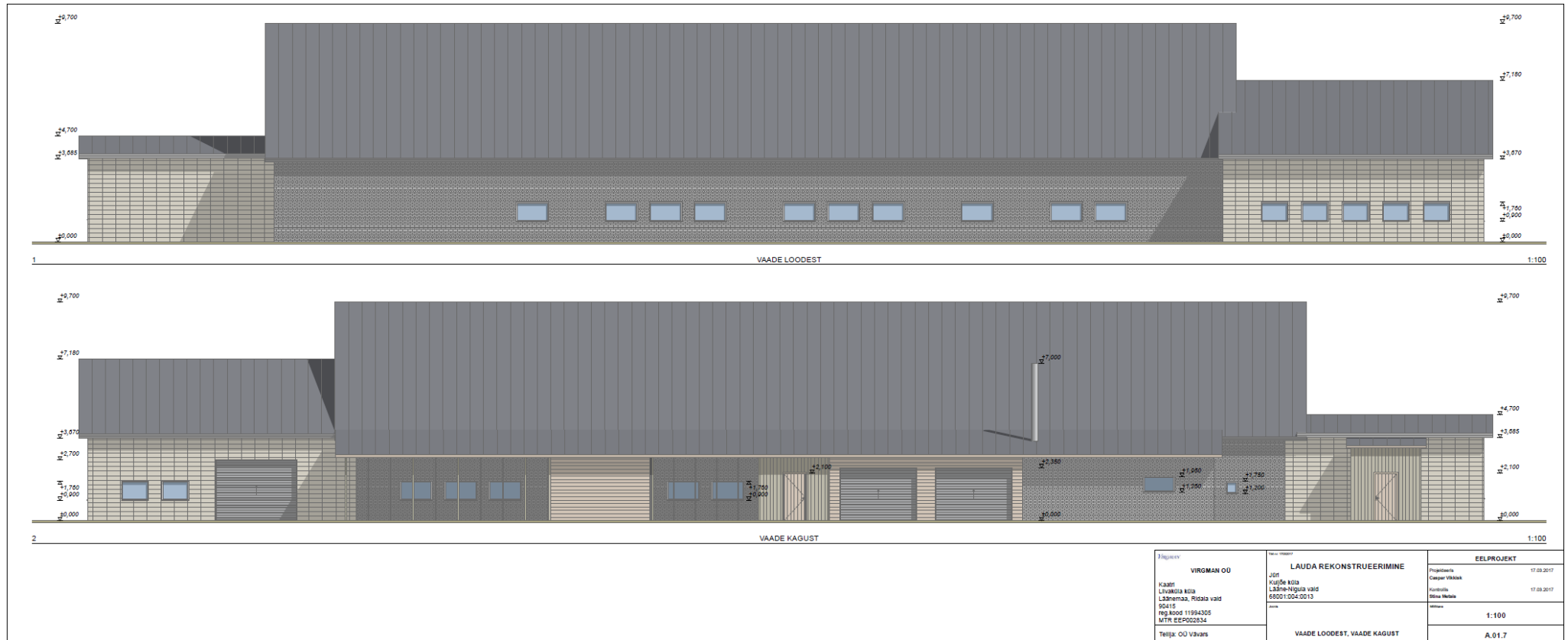
Laudahoonest ümberehitatud puidutööstuse hoone põhiplaan

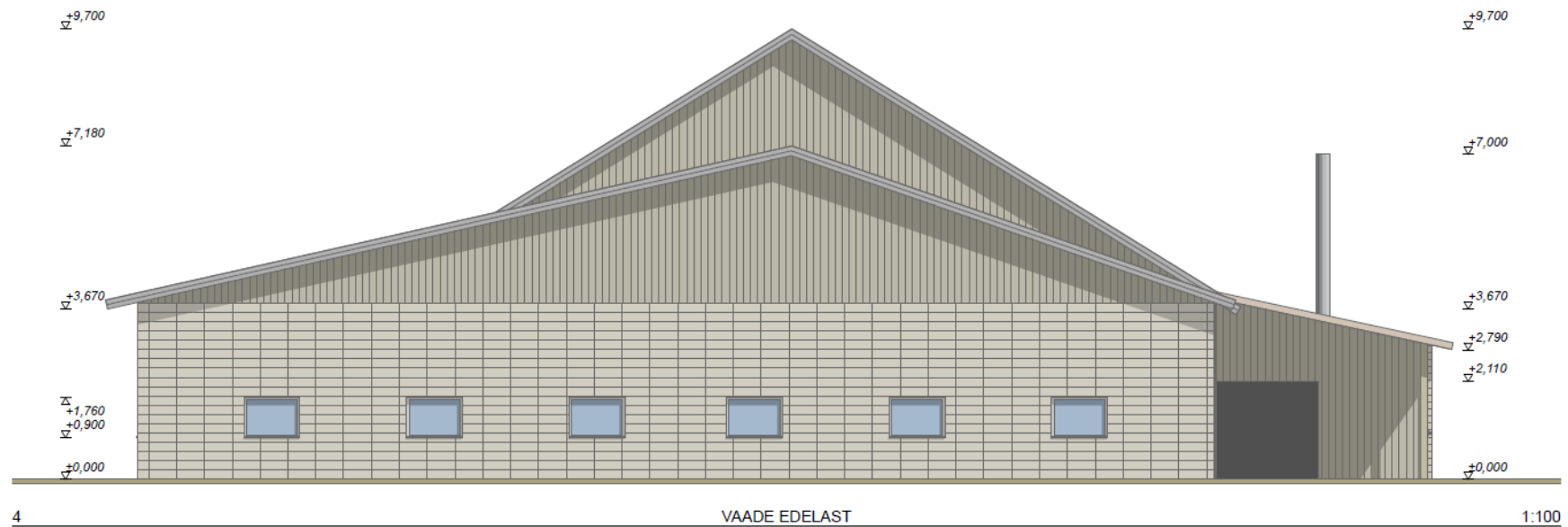


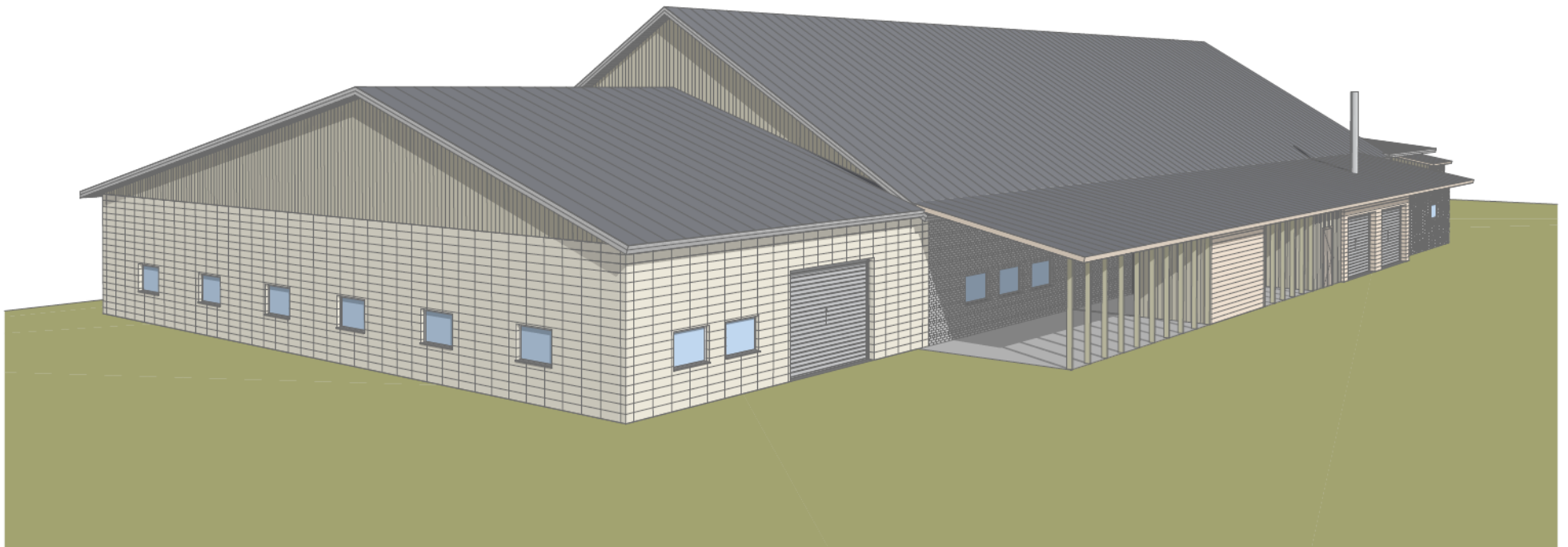
Ehitusloa järgne puidutööstuse hoone põhiplaan

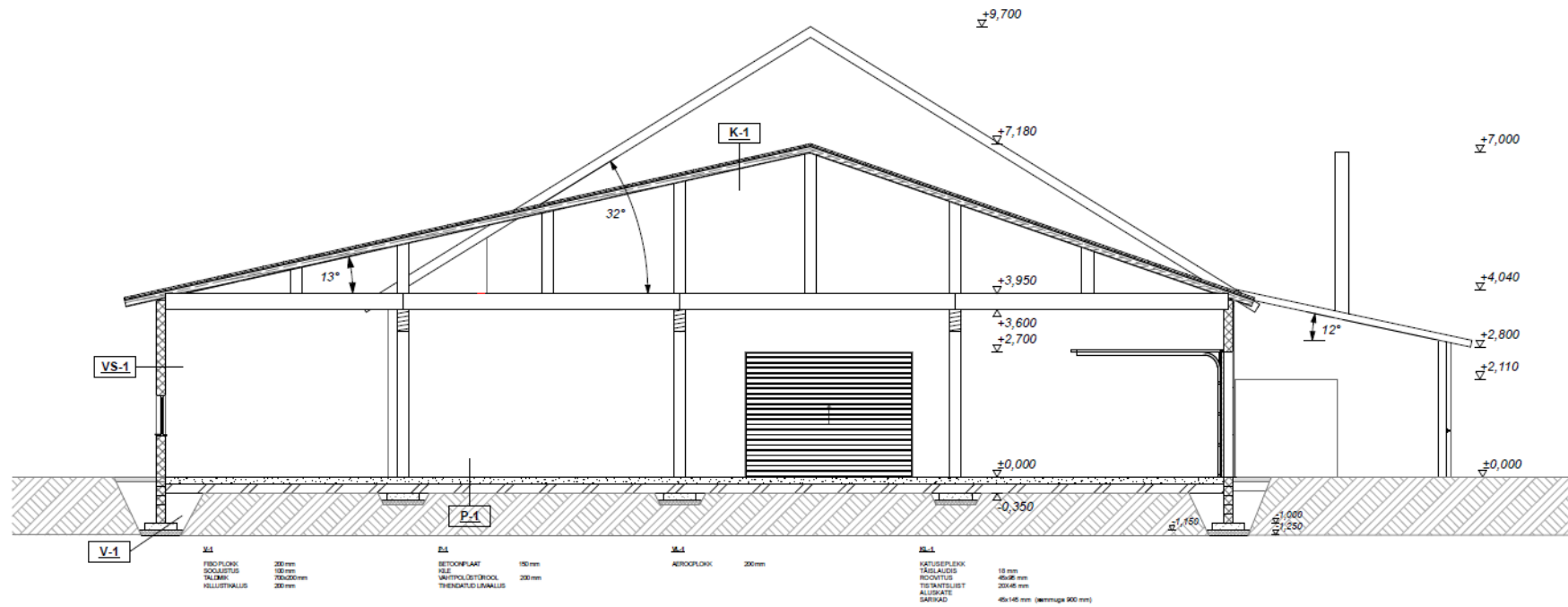


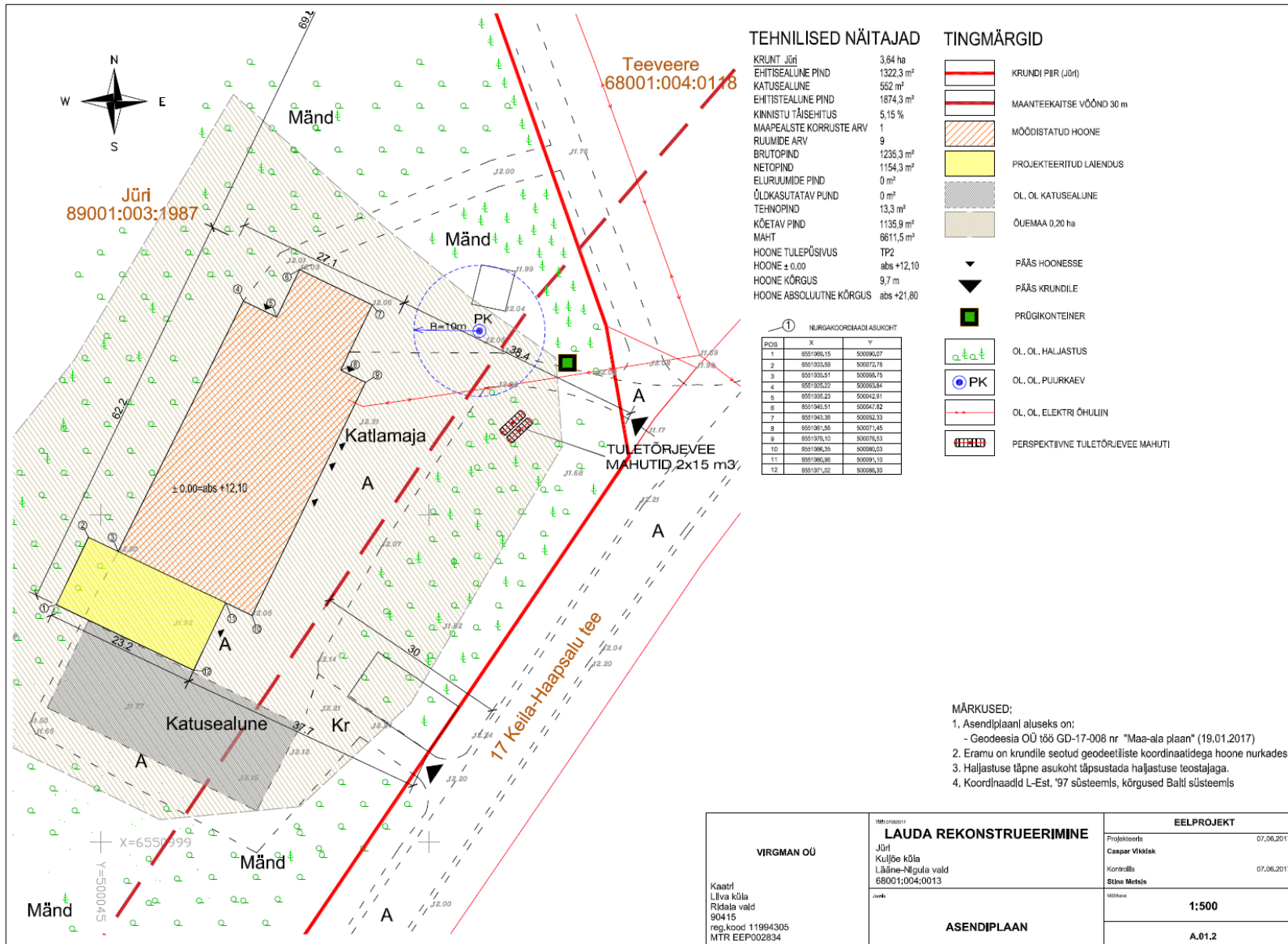
Virgman OÜ poolt 07.2017 koostatud Lauda rekonstrueerimise eelprojekti väljavõte











Ehitusluba nr 1712271/36310

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Ehitusloa taotlus 11271/19302 (esitatud 17.10.2017)
Haldusakt	Ehitusluba 12271/36310
Haldusakti kuupäev	26.10.2017
Haldusakti väljaandja	Lääne-Nigula Vallavalitsus (reg. kood 75038598)
Haldusakti allkirjastajad	null null

Haldusaktile lisatud täiendavad märkused ja tingimused

Haldusakti kinnitamine

Seotud ehitised

Jrk	Ehitise nimetus	EHR kood	Ehitise aadress
-----	-----------------	----------	-----------------

1	Laut	105011277	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla, Jüri
---	------	-----------	---

Ehitis

Ehitustegevuse info

Näitaja	Ehitise andmed
Hoone liik	Mitteeluhoone
Ehitisealune pind ja kõrgus	Ehitisealuse pinnaga üle 60 m2
Ehitis on vees, kaldaga ühendamata	Ei
Kavandatav tegevus	Ehitise ümberehitamine
Ehitustegevuse täpsustus	Kompleksne rekonstrueerimine
Alusdokument	Ehitusloa taotlus 1711271/19302 (17.10.2017)
See tegevus on	Loakohustuslik

Ehitise üldinfo

Näitaja	Ehitise andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Puidutööstuse hoone
Ehitisregistri kood	105011277
Omandi liik	kinnisasi
Ehitise seisund	
Esmase kasutusaasta	1964
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	ei
Ehitise aadress	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla, Jüri

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	Ehitise andmed
Kasutamise otstarve, mitteilurumi pind (m2)	Puidutööstuse hoone (12517) 1154,3
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteiluruumide pind kokku	1 154,3

Ehitise mõõtmised

Näitaja	Ehitise andmed
Ehitisealune pind (m ²)	1 322,3
Maapealse osa alune pind (m ²)	1 322,3
Köetav pind (m ²)	1 135,9
Suletud netopind (m ²)	1 154,3
Üldkasutatav pind (m ²)	0,0
Tehnopind (m ²)	13,3
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	9,7
Absoluutne kõrgus (m)	21,8
Pikkus (m)	62,1
Laius (m)	27,8
Sügavus (m)	0,0
Maht (m ³)	6 611,5
Maapealse osa maht (m ³)	6 611,5

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	Ehitise andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis; monteeritav raudbetoon
Välisseina liik	tellis; tellis, väikeplokk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms)
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	plekk

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	Ehitise andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	lokaalne, puurkaev
Kanalistasiooni liik	lokaalne, mahuti
Soojusvarustuse liik	lokaalküte
Soojusallika liik	katel
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik	mehaaniline sissepuhe ja väljatõmme; loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Ehitise andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	Digitud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6551070.98 500090.80 2. 6551072.85 500087.03 3. 6551082.79 500091.83 4. 6551088.18 500080.76 5. 6551080.93 500077.26 6. 6551083.39 500072.18 7. 6551045.19 500053.06 8. 6551047.34 500048.55 9. 6551037.06 500043.64 10. 6551027.05 500064.57 11. 6551037.34 500069.48 12. 6551035.42 500073.49 13. 6551070.98 500090.80
	Kuju aadressid	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla, Jüri

Ehitisel on 1 kuju

Dokumendid

Dokumendi liik: Muu lisa

Jrk	Faili andmed	
1	Faili nr	403
	Faili nimetus	403_Ehitusluba-korraldus_Juri_tootmi
	Fail	403_Ehitusluba-korraldus_Juri_tootmi....pdf
	Väljaandja/koostaja (kpv)	Lääne-Nigula Vallavalitsus (24.10.2017)
	Üleslaadija	MARJE HIIESALU (1133936)

Lisa 6 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, va juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
- 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.

Egon Enula

koostaja, nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 208076
+372 56 2999 29
egon.enula@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 176335

/allkirjastatud digitaalselt/