

Eksperthinnang nr. 016-24P



Aadress:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn 6 - 7
Hinnatav vara:	Korteriomand, registriosa nr. 653833 (3 - toaline korter)
Väärtuse kuupäev:	28.01.2025
Hindamisaruande kuupäev:	03.02.2025
Turuväärtus:	35 000 (kolmkümmend viis tuhat) € ehk 511 €/m ² korteri suletud netopindala kohta.
Hindaja:	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Karl Kodu Kutseline hindaja Kinnisvara nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 202936 Tel: +372 5625 7956
Läbivaataja:	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Kadri Pohlak Kutseline vara hindaja, tase 7 Kutsetunnistus nr. 219391 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Tel: +372 5804 3283 E-post: kadri.pohlak@lahekinnisvara.ee

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1 Hindamise alused	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	4
1.2 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	4
2 Hinnatava vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	5
2.3 Maakasutus	10
2.4 Korterelamu kirjeldus	10
2.5 Korterite andmed ja kirjeldus	11
2.6 Korterite viimistlus ja seisukord	11
2.7 Korterite tehnosüsteemid	11
2.8 Vara kestlikkus	11
3 Turuülevaade	12
3.1 Majandusülevaade	12
3.2 Hiiumaa ja Kärdla linna korterituru ülevaade	14
3.3 Turustatavuse analüüs	14
3.4 Pakkumisinfo	15
3.5 Müügitehingud	15
4 Hindamine	17
4.1 Vara parim kasutus	17
4.2 Hindamismeetodi valik	17
4.3 Turuväärtuse hindamine	17
Lisa 1 Fotod	20
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	24
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte	26
Lisa 4 Kitsenduste kaardi väljavõte	31
Lisa 5 Korterite plaanimaterjal	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	35

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand, registriosa nr. 653833 (3 - toaline korter)
Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn 6 - 7
Omanik	Hiiumaa vald
Katastritunnus	63902:001:0012
Kinnistu registriosa nr	653833
Omandivorm	Korteriomand
Eriomandi üldpindala	67,50 m ²
Eluruumi suletud netopind	67,50 m ²
Erikasutusõigus/ kasutuskord	Keldrikorraldusel on kasutusel keldriboks. Välja kujunenud tava alusel.
Elamu seisukord	Hoone visuaalsel vaatlusel on põhikonstruktsioonid ja hoone üldine seisukord rahuldav
Korteri seisukord	Rahuldav
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Laenu tagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale
Väärtuse liik	Turuväärtus
Ülevaatuse kuupäev	28.01.2025
Väärtuse kuupäev	28.01.2025
Hindamisaruande kuupäev	03.02.2025
Tellijä	Markeering OÜ
Tellimusleping	Tellimus kirjalikul teel 23.01.2025
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemus on keskmise täpsusklassiga (+/- 10%)
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.
KOMMENTAARID	
Korterrisse on paigaldatud õhksoojuspump, mis ei ole kantud ehitusregistrisse. Õhksoojuspumba olemasolu vara turuväärtust ei mõjuta, kuna ta jääb hinnatud turuväärtuse täpsusklassi piiresse.	
HINDAMISTULEMUS	
35 000 (kolmkümmend viis tuhat) € ehk 511 €/m² korteri suletud netopindala kohta.	

Hindaja: /allkirjastatud digitaalselt/
 Karl Kodu
 Kutseline hindaja
 Kinnisvara nooremhindaja, tase 5,
 kutsetunnistus nr. 202936
 Tel: +372 5625 7956
 E-post: karl.kodu@lahekinnisvara.ee

Läbivaataja: /allkirjastatud digitaalselt/
 Kadri Pohlak
 Kutseline vara hindaja, tase 7
 Kutsetunnistus nr. 219391
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
 Tel: +372 5804 3283
 E-post: kadri.pohlak@lahekinnisvara.ee

1 HINDAMISE ALUSED

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

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

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

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

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

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatuse kuupäev	28.01.2025
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline nooremhindaja Karl Kodu
Ülevaatuse juures viibinud isik	Renna Vilipus
Ülevaatuse ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud
Hindamise eesmärk	Laenutagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale

1.2 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	31.01.2025
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	28.01.2025
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	28.01.2025
Ehitisregistri andmed www.ehr.ee	24.01.2025
LAHE Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	28.01.2025
Kohapealne ülevaatus	28.01.2025
E-kinnisturaamatust tellitud dokumendid (korteri plaanimaterjal)	30.01.2025
Allhanked	-
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärsuseks	

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

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

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal

või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

Piiravad tingimused

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

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

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

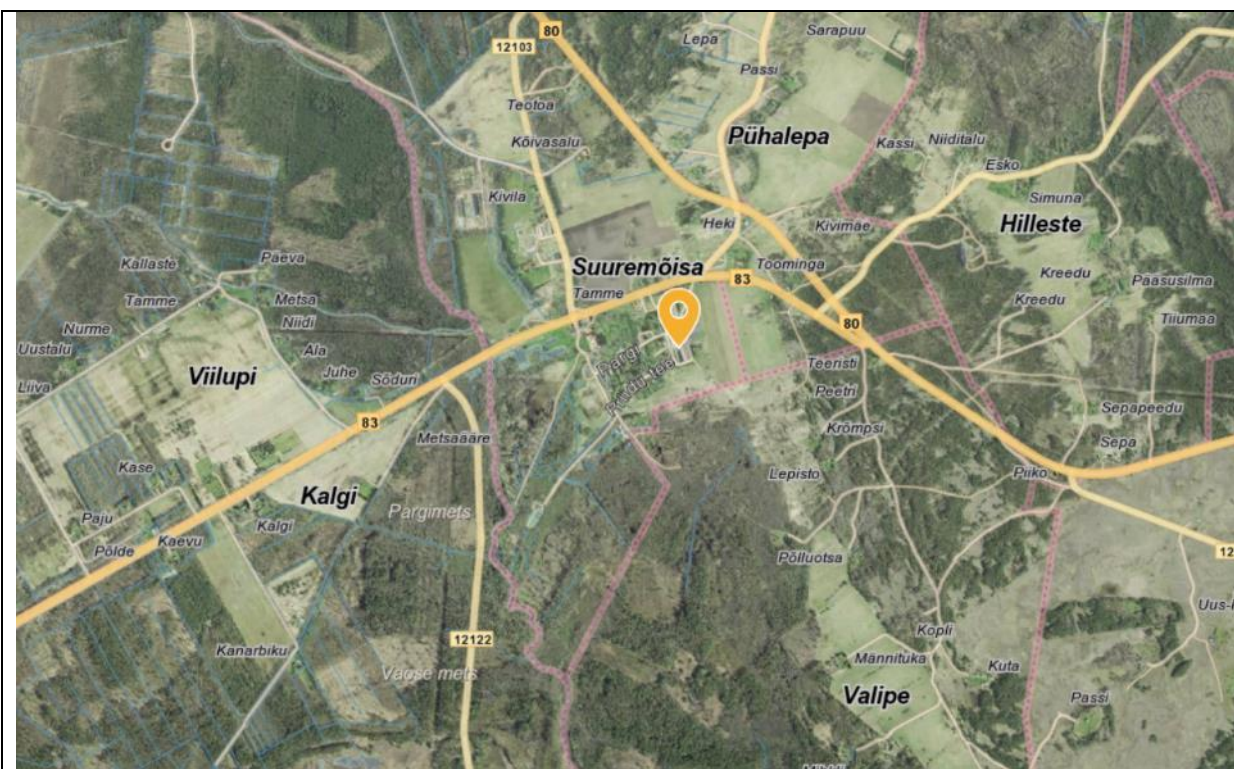
2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn 6 - 7
Registriora nr	653833
Vara liik, omandivorm	Korteriomand
Eriomandi koosseis	675/11414 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 7, mille üldpind on 67,50 m².
Omanik	Hiiumaa vald
Katastritunnus	63902:001:0012
Krundi pindala	2345,0 m²
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Kanded registriora III jaos	Puuduvad <i>Registriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2</i>
Kanded registriora IV jaos	Puuduvad <i>Registriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.
Üürilepingud	Hindajatele teadaolevalt puuduvad

2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Hiiu maakonnas, Hiiumaa vallas, Suuremõisa külas, Uus tänaval.
Konkureerivad turupiirkonnad	Hiiu maakond, Hiiumaa vald



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (kuvatõmmis seisuga 28.01.2024).

Mikroasukoht

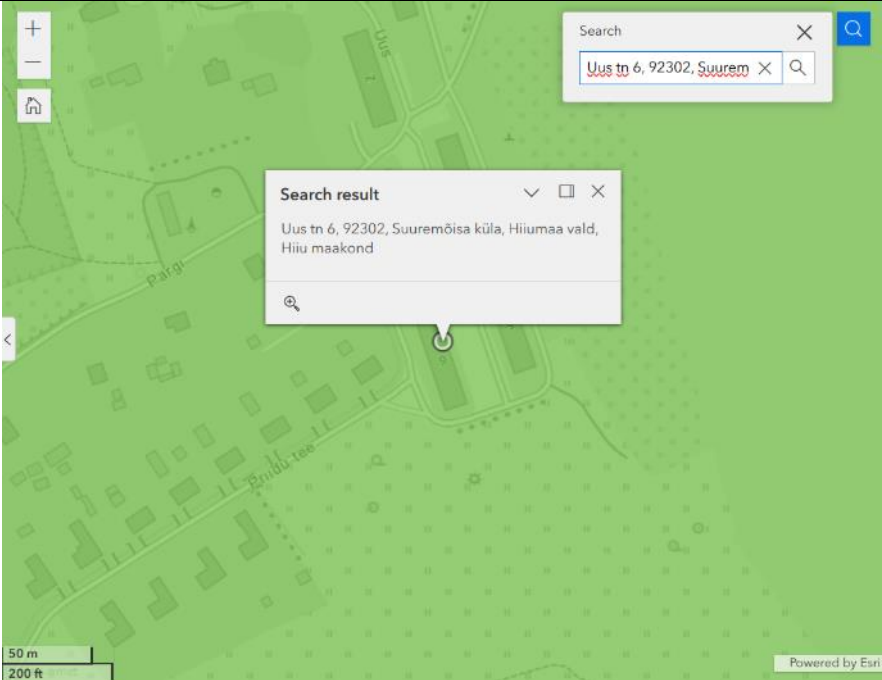
Iseloomustus

Hinnatav vara asub Hiiu maakonnas, Hiiumaa vallas, Suuremõisa külas, Uus tänaval, Suuremõisa tee ja Priidu tee vahelisel alal, naabruses on korterelamud, üksikelamud. Tegemist on hinnatud piirkonnaga.



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (kuvatõmmis seisuga 28.01.2024).

Haljastus	Madalhaljastus ja kõrghaljastus
Juurdepääs	<p>Hea, juurdepääs avalikult kasutatavalt Priidu teelt</p>  <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (kuvatõmmis seisuga 28.01.2024).</p>
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistul ja tänava ääres.
Müratase /liikluskoormus	<p>Hinnatava maa-ala või ka selle lähiümbruse osas pole täpne müratase teada. Tegemist on piirkonnaga, kus on keskmine või keskmisest väiksem liikluskoormus ja hindajale teadaolevalt puuduvad suured müraallikad, mis võiksid mõjutada vara turuväärtust. Väljavõte mürakaardist:</p>  <p>Allikas: Maa-ameti müraandmete kaardirakendus, (kuvatõmmis seisuga 28.01.2024).</p>
Maardlad	Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara teadaolevalt (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal.
Radoonirisk	Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel asub hinnatav vara alal, kus on keskmine või madal radoonitase. Hindaja hinnangul mõju vara turuväärtusele puudub. Samuti on võrdlusvarad sarnase tasemega piirkonnast.

<p>Rn-riski ruutkaart (500x500 m)</p> <p>Rn-riski väärtus (kBq/m³)</p> <ul style="list-style-type: none"> < 10 10 - 30 30 - 50 50 - 100 100 - 150 150 - 250 250 - 500 > 500 <p>Rn-risk omavalitsuse tasemel</p> <p>Omavalitsuse klass</p> <ul style="list-style-type: none"> Kõrge või väga kõrge Täiendav uuringuvajadus Keskmine või madal 	 <p>Allikas: Eesti pinnase radooniriski kaart, (kuvatõmmis seisuga 28.01.2024).</p>
<p>Ohtlikud kätised</p>	<p>Maa-ameti ohtlike kätiste kaardirakenduse andmetel ei asu hinnatav vara ohtlike kätiste ja suurõnnetuse ohuga alal.</p>  <p>Allikas: Maa-ameti ohtlike kätiste, veevarustuse ja veeohutuse kaardirakendus, (kuvatõmmis seisuga 28.01.2024).</p>
<p>Üleujutusrisk</p>	<p>Maa-ameti üleujutusohuga alade kaardirakenduse andmeil ei paikne 10-aastase esinemistõenäosusega üleujutusriskiga alal.</p>

	 <p>Allikas: Maa-ameti üleujutusohuga alade kaardirakendus, (kuvatõmmis seisuga 28.01.2024).</p>		
Soojussaared	<p>Maa-ameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatavas asukohas mõõdetud temperatuuri tõusu üle 30 kraadi ning soojussaarte tekkimise oht on hindaja hinnangul minimaalne.</p>  <p>Allikas: Maa-ameti soojussaarte kaardirakendus, (kuvatõmmis seisuga 28.01.2024).</p>		
Kaugused	Kauplus, kool	Lasteaed	Ühistransport
	Kauplus ~ 900 m raadiuses. Kool ~ 800 m raadiuses.	Lasteaed ~ 350 m raadiuses.	Ühistransport ~ 650 m raadiuses.

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan	 <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, (kuvatõmmis seisuga 28.01.2024).</p>
Kuju, reljeef	Korrapärase risküliku kujuline kinnistu (kompaktne). Tasase relieefiga.
Parkimine	Kinnistul, vaba parkimiskoha alusel
Hooned ja rajatised	Muu kolme või enama korteriga elamu.
Haljastus	Madalhaljastus
Piirded	Puuduvad.
Üldplaneering	Üldplaneeringuga vastuolud puuduvad. Hindamisel arvestatakse olemasoleva hoonestusega.

2.4 Korterelamu kirjeldus

Ehitusaasta	1991
Ehitisregistri kood	115011037
Energiamärgis	Määramata
Korruselisus	3
Korteriühistu	Olemas
Lift	Puudub
Kortrite arv	18
Ehitus- ja kasutusload ¹	Ehitusluba nr. EL-44-06 (registrisse kantud), mille haldusakti kuupäev on 05.02.2007. (Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks) Kasutusluba nr. KL-44-06 (registrisse kantud), mille haldusakti kuupäev on 03.09.2007. (Kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel) Ehitusluba nr. EL-80-06 (registrisse kantud), mille haldusakti kuupäev on 10.10.2007. (Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks) Kasutusluba nr. KL-12-08 (registrisse kantud), mille haldusakti kuupäev on 11.09.2008. (Kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel)

¹ Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Ehitise laiendamisel või ümberehitamisel (rekonstrueerimisel) ehitusloa/ehitusteate, kasutusloa/kasutusteate ja ehitusprojekti kohustuslikkus on reguleeritud ehitusseadustiku lisades nr 1 ja nr 2 sätestatud juhtudel.

Kui enne 01.07.2015. a oli ehitis vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteate või kasutusloata (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).

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruksioonid	Monteeritav raudbetoon
Välisseinad	Mitmekihiline raudbetoonpaneel
Katuse- ja vahelaed	Monteeritav raudbetoon
Katus	Eterniit
Välisviimistlus	Krohv
Trepikoja ukсед-aknad	Puitraamidel ukсед, plastraamil pakettaknad
Korterelamu seisukord	Hoone visuaalsel vaatlusel on põhikonstruktsioonid ja hoone üldine seisukord rahuldav

2.5 Korteri andmed ja kirjeldus

Vara liik	Korteriomand	
Korteri pindala	Kinnistusraamatu andmed	Ehitisregistri andmed
	67,50 m ²	67,50 m ²
Aluseks võetav suletud netopind ja vastavus	Kinnisturaamatu ja ehitisregistri andmed on vastavuses ja hindamisel võtame aluseks kinnisturaamatus ja ehitisregistris märgitud eluruumi suletud netopinna.	
Korrus	1	
Ruumilahendus/ planeering	Ruumiplaneering on hea	
Panipaik	Olemas. Keldrikorruel. Välja kujunenud tava alusel.	
Rõdu	Olemas.	

2.6 Korteri viimistlus ja seisukord

Korteri viimistlus	Eluruumid	San. ruumid
Põrandakatted	Parkett	Keraamiline plaat
Seinakatted	Värv, tapeet	Keraamiline plaat
Lagi	Värv	Värv
Materjalide seisukord	Rahuldav	Rahuldav
Aknad	Plastraamil aknad	
Uksed	Puitmaterjalist ukсед	
Kohtkindel mööbel	Köögimööbel puudub	
Hinnang korteri üldisele seisukorrale (visuaalne ülevaatus)	Kokkuvõttes rahuldav, korteris ei ole välja ehitatud kööginurka, ega pesemisvõimalust dušširuumis. Oleme seisukorra ja väljaehitamata korteri osadega hindamisel arvestanud.	

2.7 Korteri tehnosüsteemid

Veevarustus	Võrk
Kanaliseatsioon	Võrk
Elektrivarustus	Võrk
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Katel; kaugküte, õhk-soojuspump
Signaliseatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon
Tehnosüsteemide seisukord	Hindajale teadaolevalt töökorras.

2.8 Vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka

määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

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

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

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade²

PROGNOOS. Eksport veab Eesti majanduse kasvule

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt on majanduse seis tugevnenud. Mitmed seni raskustes olnud valdkonnad on suutnud uuesti kasvama hakata ja edasine liikumine jätkab paranemise kursil. Järgmisel aastal on oodatav majanduskasv 1,6% ning aastatel 2026–2027 umbes 3%. Hinnakasv jääb kahel järgmisel aastal maksutõusude tõttu 4% lähedusse ja seejärel aeglustub. Maksutõusud annavad ligikaudu kolmandiku järgmise kahe aasta hinnatõusust.

Eesti majanduse väljavaate paranemisest annab tunnistust ekspordimahu kasv. Suur osa senisest majanduslangusest on seotud eksportivale sektorile osaks saanud tagasilöökidega. Ekspordi uuesti tööle saamine on tarvilik eeldus majandusaktiivsuse kestvaks tõusuks. Viimased andmed näitavad, et kolmanda kvartali nõrk eksporditulemus jäi ajutiseks ning pärast seda jätkus aasta esimesel poolel juba nähtud kaubaväljaveo suurenemine. Eesti ettevõtted on leidnud uusi turge ning nende elavnemine peaks ekspordivõimalusi veelgi laiendama. Ekspordi tugi majanduskasvu taastumisele on tähtis, sest sisenõudlus areneb tagasihoidlikumalt selle tõttu, et valitsus plaanib piiri panna riigieelarve puudujäägi süvenemisele. Riigirahanduse kordategemine pärsib küll järgmise aasta majanduskasvu, kuid see tõstab riigi usaldusväärsust võlausaldajate ja investorite silmis ning tekitab riigieelarves intressikulude asemel ruumi muudele vajalikele kulutustele ning on kokkuvõttes oluline Eesti pikaajalise majanduskasvu jaoks.

Eesti majandus sõltub kõige enam Euroopa majanduse käekäigust, millele prognoositakse kasvu kiirenemist, kuid üsna vaoshoitud tempos. Euroopa Keskpank ootab euroala järgmise aasta kasvuks 1,1% ja ülejäägi omaks 1,4%. Rahvusvahelise kaubanduse väljavaatele on paraku lisandunud ka ebakindlus, mille põhjuseks on kartus, et USA hakkab karmistama kaubandustõkkeid. Sel oleks üleilmset majanduskasvu jahutavad ning ilmselt hinnatõusu hoogustavad järeloomad. Keerulisemaks muutunud üleilmsed majandussuhted, Eesti varasemate konkurentsieeliste taandumine ja ettevõtluse jaoks lihtsamate lahenduste ammendumine nõuavad tööstus- ja majanduspoliitika kohandamist viisil, mis looks muutunud oludesse sobiva uue kasvubaasi.

Tööturg on senisele majanduslangusele reageerinud võrdlemisi vähe ning kiiret muutust pole oodata ka majanduse elavnedes. Hõive ei ole seni vähenenud samas taktis majanduslanguse ulatusega ning kuna ettevõtted on hoidunud töötajate lahtilaskmisest, ei suurenda ka majanduse elavnemine esialgu värbamist märkimisväärselt. Töötus alaneb selle tulemusena üksnes tasapisi ja tagasihoidlik konkureerimine töökohtadele aeglustab palgakasvu tuleval aastal ligi 6%ni ning sellele järgneval kahel aastal umbes 5%ni. Palgakasvu raugemisele viib ka ettevõtete vajadus vahepeal vähenenud kasumlikkust

² Allikad: Eesti pank seisuga 13.12.2024

taastada, kuivõrd palgakuludeks makstav tuluosa on jõudnud kõigi aegade tipu lähedale, sest ettevõtjad on eelistanud töötajaid säilitada.

Inimeste ostujõud kosub aeglaselt, hoogsam paranemine jääb eeldatavasti 2026. aastasse. Valitsuse kavandatud maksumuudatuste ja elukalliduse tõusu tagajärjel langeb reaalne (tarbijahindade tõusu arvestav) netopalk järgmisel aastal umbes 1%. Kui aga võtta laiem vaade ja arvestada juurde ka intressimäärade alanemise tõttu vähenevad kodulaenude maksed, siis majapidamiste reaalne kasutatav tulu kokkuvõttes siiski tõuseb. Kasutada oleva raha hulga suurenemine elavdab tarbimist, samas varieerub maksutõusude ja intressilangemise mõju leibkonniti päris palju, sõltuvalt laenukohustuste olemasolust ja suurusest. Suurem muutus ostuvõimes toimub 2026. aastal, mil maksuküüru kaotamine võimaldab keskmisel reaalset netokuupalgal tõusta enam kui 4%.

Intressilangemused ergutavad majanduskasvu märkimisväärselt. Euroopa Keskpank on langetanud baasintressimäärasid, mille mõju on euribori kaudu juba jõudnud ka Eesti laenuvõtjateni. 6 kuu euribori alanemine, millega enamik ettevõtete ja eraisikute laenulepinguid on seotud, pakub majandusele tuge. Intressimäärade alanemise mõju jõuab Eesti laenuvõtjateni kiiremini kui enamikes teistes euroala riikides, kus rohkem levinud on pikemaajalist fikseeritud intressidega laenulepinguid. Võrreldes teiste Balti riikidega on Eesti erasektori võlakoo suurem, mistõttu vastukaaluks varasemale ulatuslikumale intressikoormuse tõusule on raha hinna languse positiivne mõju Eestis tuntavam.

Maksutõusude mõju hinnatõusule on ajutine. Tänavu kallineb tarbijakorv 3,6% ja kahel järgmisel aastal hinnatõus käibe- ja mootorsõidukimaksu ning aktsiiside lisandumise tõttu sellest madalamale ei lange. Maksude arvele läheb ligikaudu kolmandik eesisevast hinnatõusust. 2027. aastal langeb hinnakasv alla 3%, millest veerandi annab Euroopa Liidu uue saastekvoodisüsteemi rakendumine. Eesti hinnatase on jõudnud Euroopa Liidu keskmise lähedale ning osades kaubagruppides ka märksa kõrgemale. Kõrge hinnatase on juba suurendanud välismaalt tehtavate ostude osakaalu ning tõenäoliselt kasvab rahvusvahelistest veebipoodidest ostmine veelgi. See tähendab, et konkurentsipüües on Eesti kaupmeeste võimalused hindu tõsta varasemast ahtamad. Surve kulutõhususe suurendamiseks on seetõttu selgelt tõusnud, seda nii jae- ja hulgimüüjatele kui ka tootjatele. Kulutõhususe poole püüdlemine võib olla ka põhjus, miks Eesti ettevõtte on viletsates majandusoludes jätkanud aktiivset investeerimist, seda vaatamata seni soetatud sisseseade alarakendatusele ja üsnagi kõrgetele intressimääradele.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 13.12.2024

	2023	2024	2025*	2026*	2027*
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	38,16	39,16	41,13	43,40	45,70
SKP püsivhindades (muutus, %)	-3,1	-0,7	1,6	2,9	2,9
tarbijahinnaindeks (muutus, %)	9,2	3,6	4,3	3,6	2,7
töötuse määr (% tööjõust)	6,4	7,6	7,3	6,9	6,3
hõive (muutus, %)	3,2	0,2	-0,3	0,1	0,1
keskmine brutokuupalk (eurodes)	1832	1975	2091	2198	2302
keskmine brutokuupalk (muutus, %)	11,4	7,8	5,9	5,1	4,7
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,2

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Hiiumaa ja Kärdla linna korterituru ülevaade

Haldusreformi järgselt on Hiiu maakonnas üks vald: Hiiumaa vald ning 5 osavald: Emmaste, Kõrgessaare, Käina, Kärdla ja Pühalepa. Ootuspäraselt toimub valdav osa tehinguid ainsas maakonna linnas Kärdlas. Kärdla linnast väljaspool asuvates alevikes ja külates on tehingute arv väga madal, tehingud pigem juhuslikud ning väljakujunenud kinnisvaraturust rääkida ei saa.

Maa-ameti statistika kohaselt toimus 2015.a Hiiu maakonnas eluruumidest korteriomanditega 33 ostu-müügitehingut, 2016.a 42 tehingut, 2017.a 48 tehingut, 2018.a 43 tehingut, 2019.a 64 tehingut, 2020.a 52 tehingut ja 2021. aastal 64 tehingut. 2022. aastal müüdi Hiiu maakonnas 43, 2023.a. seisuga 53 korteriomandit. 2024.a seisuga müüdi 61 korteriomandit.

2015. aasta algusest on Hiiu maakonna keskmised ruutmeetri hinnad olnud kõikuvad, viimasel paaril aastal on keskmised ruutmeetri hinnad olnud tõusutrendis. 2015.a oli Hiiu maakonna korteriomandi keskmine hind 320 €/m², 2016.a 281 €/m², 2017. aastal 355 €/m², 2018. aastal 294 €/m², 2019. aastal 402 €/m², 2020. aastal 391 €/m² ja 2021.a. 465 €/m². 2022. aastal oli korteriomandi keskmine ruutmeetri hind Hiiu maakonnas 694 €, 2023.a. oli see 667,43 € ning 2024. a. seisuga 758,17 €.

Väljaspool Kärdla linna tehakse enim tehinguid korteritega, mis jäävad alevikesse/küladesse, kus on olemas kauplus ja olulisemad sotsiaal- ning teenindusasutused (kool, lasteaed) ja hea ühistranspordiühendus Kärdlaga. Ka väljaspool Kärdlat on hinnatud heas seisukorras korterid, millel on ökonoomne ja mugav küttesüsteem ning toimekas ühistu. Likviidsust ja hinda kergitavad ka teised mugavust lisavad tegurid nagu sauna olemasolu.

Kärdla linna korterituru ülevaade

Maa-ameti statistika kohaselt toimus 2015.a Kärdla linna eluruumidest korteriomanditega 17 ostu-müügitehingut, 2016.a 20 tehingut, 2017.a 32 tehingut, 2018.a 25 tehingut, 2019.a 34 tehingut, 2020.a 28 tehingut ja 2021. aastal 28 tehingut. 2022. aastal müüdi Kärdla linnas 18 korteriomandit. 2015. aasta algusest on Kärdla linna korteriomandite keskmised ruutmeetri hinnad olnud kõikuvad, viimasel paaril aastal on keskmised ruutmeetri hinnad olnud tõusutrendis. 2015.a oli Kärdla linna korteriomandi keskmine hind 388 €/m², 2016.a 380 €/m², 2017. aastal 404 €/m², 2018. aastal 382 €/m², 2019. aastal 519 €/m², 2020. aastal 509 €/m² ja 2021.a. 647 €/m². 2022. aastal oli korteriomandi keskmine ruutmeetri hind Kärdla linnas 915 €. 2023. aasta oli korteriomandi keskmine ruutmeetri hind Kärdla linnas 982 €, müüdi 21 korteriomandit. 2024. aasta seisuga oli korteriomandi keskmine ruutmeetri hind Kärdla linnas 1 112,50 €, müüdi 23 korteriomandit.

Viimaste aastate jooksul on Kärdla linna tehingud Hiiu maakonna korteriomandite (eluruumide) tehingutest moodustanud pea pooled, mistõttu Kärdla linna tehingutedünaamika on sarnane tervele Hiiu maakonnale, sh Hiiu maakonna tehingutedünaamika on mõjutatud peamiselt Kärdla linna tehingutest.

Kärdla linna hindades prognoosime hindade püsimist sarnasel tasemel eelneva poolaastaga või mõningast langust.

Allikas: Maa-amet

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Keskmise sissetulekuga leibkond, kes soovib elada Hiiu maakonnas, Hiiumaa vallas, Uuemõisas. Samuti sobib hinnatav vara soetamiseks ka üüritulu teenimise eesmärgil.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid suurel määral, sest segmendis on nõutud välja kujunenud piirkonnas, Heltermaa sadamale lähedalasuvates piirkondades, suuremad elamispinnad.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Pigem keskmine arv lõppkasutajatest soovib ja keskmine arv on võimeline hinnatavat vara soetama.

Müügiperiood	Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve on vähenenud hindade mõningaseks korrigeerimiseks allapoole ning turg on äraootaval seisukohal.
Alternatiivsed kasutused	Hindajate hinnangul puuduvad.

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Sarnaste varade pakkumiste arv on 3.
Pakkumishinnad	Pakkumishinnad on vahemikus 25 000 -42 900 €/m ² , olenevalt korteri tubade arvust, suletud netopindalast, korrusest ja ehitusaastast.

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist korterite pakkumised:

Asukoht	Hoonestuse kirjeldus	Pind, m ²	€/m ²	Hind, €
Uus tn 4, Suuremõisa, Pühalepa-Harju, Hiiumaa vald, Hiiumaa	Rahuldavas seisukorras kivihoone, 3 tuba, 1. korrus, heas seisukorras korter, keskküte, rõdu	67,5	519	35000
Tamme 2, Suuremõisa, Pühalepa-Harju, Hiiumaa vald, Hiiumaa	Rahuldavas seisukorras kivihoone, 2 tuba, 1. korrus, rahuldavas seisukorras korter, keskküte, rõdu puudub	42,7	585	25000
Näkmani tee 3, Kõrgessaare, Hiiumaa vald, Hiiumaa	Rahuldavas seisukorras kivihoone, 1 tuba, 2. korrus, heas/rahuldavas seisukorras korter, keskküte, rõdu	43	998	42900

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises

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

3.5 Müügitehingud

Hindajatele on teada järgnevad ostu-müügi tehingud sarnasest piirkonnast:

Nr	Asukoht	Aeg	Pind, m ²	€/m ²	Hind, €	Lisainfo
1	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn X	02.2024	68,9	552	38000	1991a ehitatud 18- korteriga raudbetoonkonstruktsioonidel hoone. Seisukord rahuldav. Tube on 3 - optimaalne/hea planeering. Hoone suletud netopindala on 68,9 m ² . Siseruumide seisukord on rahuldav/remonti vajav, väheväärtuslik köögimööbel olemas. Korter asub 2/3 korrusel.

						Kortermajas on kaugküte. Kortervis on rõdu olemas.
2	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Tamme X	04.2024	49,3	588	29000	1969a ehitatud 8- korteriga kivikonstruktsioonidel hoone. Seisukord rahuldav/remonti vajav. Tube on 2 - optimaalne/hea planeering. Hoone suletud netopindala on 49,3 m². Siseruumide seisukord on hea, köögimööbel olemas. Korter asub 2/2 korrusel. Kortermajas on kohtkküte (õhksoojuspump, ahjuküte). Kortervis rõdu puudub.
3	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn X	06.2024	78,4	510	40000	1987a ehitatud 18- korteriga raudbetoonkonstruktsioonidel hoone. Seisukord rahuldav. Tube on 4 - optimaalne/hea planeering. Hoone suletud netopindala on 78,4 m². Siseruumide seisukord on rahuldav, väheväärtuslik köögimööbel olemas. Korter asub 2/3 korrusel. Kortermajas on lokaalküte (õhksoojuspump, keskküte). Kortervis on rõdu olemas.
4	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Lõpe küla, Maru X	08.2024	42,7	351	15000	1992a ehitatud 16- korteriga raudbetoonkonstruktsioonidel hoone. Seisukord rahuldav. Tube on 2 - optimaalne/hea planeering. Hoone suletud netopindala on 42,7 m². Siseruumide seisukord on rahuldav, puudulik köögimööbel olemas. Korter asub 2/2 korrusel. Kortermajas on kohtkküte (õhksoojuspump). Kortervis on rõdu olemas.
5	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Käina alevik, Mäe tn X	02.2024	46,1	1128	52000	1975a ehitatud 12- korteriga kivikonstruktsioonidel hoone. Seisukord rahuldav. Tube on 2 - optimaalne/hea planeering. Hoone suletud netopindala on 46,1 m². Siseruumide seisukord on hea, köögimööbel olemas. Korter asub 1/2 korrusel. Kortermajas on kohtkküte (õhksoojuspump, kamin). Kortervis rõdu puudub.

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4 HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

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

Ekspert hinnangu koostajad on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus elamispiinnana (3 - toaline korter). Hinnatava varaga sarnaseid varasid ostetakse eelkõige omakasutusse, kuid samuti ka välja üürimise eesmärgil.

4.2 Hindamismeetodi valik

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

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutame võrdlusmeetodit (sobivaim meetod elukondliku vara hindamisel).

Võrdlusmeetod:

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

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

4.3 Turuväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ³	Valitud müügitehingud 1, 2 ja 3 sobivad eelkõige asukoha, korteri suuruse, korteri seisukorra poolest. Vajadusel oleme kasutanud kohandusi. Võrdlustehingud 1,2 ja 3 on vanemad kui 6 kuud (kuid mitte vanemad kui 12 kuud), kuna sarnaste varadega on tehinguid tehtud äärmiselt vähe.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, kuna elukondliku varaga kaubeldakse turul lõpphinna alusel.
Võrdlusühik	Ruutmeetri hind, kuna sarnaste varadega kaubeldaks ruutmeetri hinna alusel.
Võrdluselemendid:	
Ajaline kohandus	Ajalist kohandust ei ole rakendatud, kuna võrreldaval perioodil ei ole hinnad muutunud.
Asukoha kohandus	Enam hinnatud on hea infrastruktuuriga asukohas, keskustele lähemal paiknevad korterid. Samuti on oluline mürafoon, ligipääs ja piirkonna maine.
Korteri pindala, planeering	Väiksemad korterid on kõrgema ruutmeetri hinnaga, oluline on ka korteri planeering ja funktsionaalsus. Ligikaudu 5-15 m ² suurune pinnaerinevus mõjutab vara väärtust 5-15%.
Elamu tüüp, seisukord	Remonditud hooned on enam hinnatud, oluline on ka hoone materjalid, seisukord, energiatõhusus, tehnosüsteemid ja arhitektuur. Sarnaste varadega võrdlemisel vahe 5-15%.

³ Müügitehingute tabel punkt 3.5

Tubade arv / ruumiplaneering	Optimaalse suuruse ja hea ruumiplaneeringuga eluruumid on enam hinnatud, samasuure elamispinna, kuid rohkemate tubadega korter on enam hinnatud. Samuti on väärtus mõjutavaks teguriks korterist avanev vaade ja valgusküllasus.
Siseviimistluse seisukord	Parema siseviimistlusega korterid on enam hinnatud, samuti mõjutab hinda kvaliteetse kohtkindla mööbli olemasolu. Hinnavahe erineva kvaliteediklassiga korterite vahel võib olla 5-45%.
Korrus	Kuni kolmekordsete elamute puhul ei ole täheldatud korruse mõju turuväärtusele. Kõrgemate korruste puhul liftita elamutes on kõrgemate korruste korterid madalamalt hinnatud. Samuti on tihedalt asustatud aladel (linnades) vähema privaatsuse tõttu esimese korruse korterid madalamalt hinnatud.
Küte, tehno lahendused	Enam hinnatud on kaasaegsed ja kuluökonoomsed kütte- ja tehno lahendused, mõju turuväärtusele 5-10%. Küttesüsteem, mis tagab mugavuse, on kõrgemalt hinnatud
Rõdu/terrass	Rõdu/terrassi olemasolu mõjub turuväärtusele positiivselt
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
Tehinguhind, €:	Hindamisel			
	lähtuti	38 000	29 000	40 000
m² hind, €:	m² hinnast	552	588	510
Tehingu aeg:	jaan.25	veebr.24	apr.24	juuni.24
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud m² hind:		552	588	510
Asukoht:	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn 6 - 7	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn X	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Tamme X	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn X
		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Pindala (m²):	67,5	68,9	49,3	78,4
Kohandus		0%	-10%	5%
Tubade arv/ruumiplaneering:	3 - optimaalne/hea	3 - optimaalne/hea	2 - optimaalne/hea	4 - optimaalne/hea
		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Hoone tüüp ja seisukord:	1991a ehitatud 18-korteriga raudbetoonkonstruktsioonidel hoone. Seisukord rahuldav	1991a ehitatud 18-korteriga raudbetoonkonstruktsioonidel hoone. Seisukord rahuldav	1969a ehitatud 8-korteriga kivikonstruktsioonidel hoone. Seisukord rahuldav/remont vajav	1987a ehitatud 18-korteriga raudbetoonkonstruktsioonidel hoone. Seisukord rahuldav
		Samaväärne	Halvem	Samaväärne

Kohandus		0%	10%	0%
Ruumide seisukord ja kohtkindel mööbel:	Rahuldav, köögimööbel puudub, duširuum välja ehitamata	Rahuldav/remonti vajav, väheväärtuslik köögimööbel	Hea, köögimööbel	Rahuldav, väheväärtuslik köögimööbel
		Samaväärne	Parem	Parem
Kohandus		0%	-15%	-5%
Korruselisus:	1/3	2/3	2/2	2/3
		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Küttesüsteem:	Kaugküte, lisaks õhksoojuspump	Kaugküte	Kohtkküte (õhksoojuspump, ahjuküte)	Lokaalküte (õhksoojuspump, keskküte)
		Samaväärne	Halvem	Samaväärne
Kohandus		0%	5%	0%
Rõdu/terrass:	Rõdu olemas	Rõdu olemas	Rõdu puudub	Rõdu olemas
		Samaväärne	Halvem	Samaväärne
Kohandus		0%	5%	0%
Summaarne kohandus:		-5%	-10%	-5%
Kohandatud m² hind:		524	529	485
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		5%	50%	15%
Osakaal lõpphinnas:	100%	45%	20%	35%
Kaalutud m² hind:	511	236	106	170

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

Korteriomandi turuväärtuseks hindame:

511 €/m² * 67,5 m² = 34513 € ≈ 35 000 (kolmkümmend viis tuhat) € ehk 511 €/m² korteri suletud netopindala kohta.

Saadud tulemus on keskmise täpsusklassiga (+/- 10%)

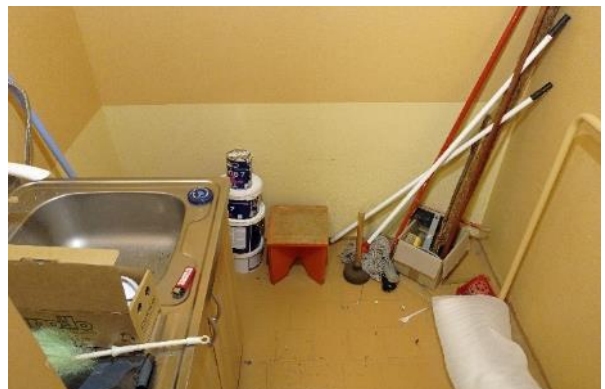
Kasutatud on käibemaksuta sisendeid.

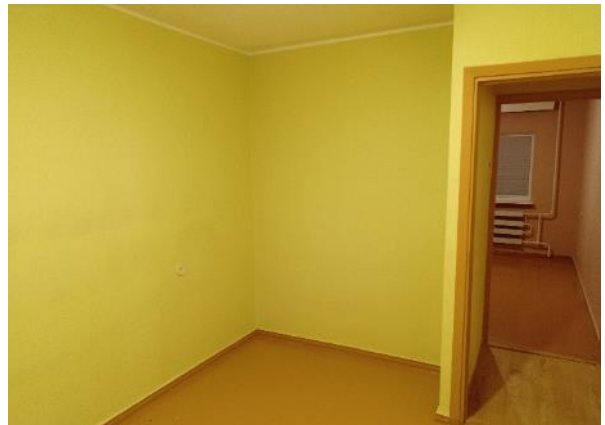
LISA 1 FOTOD





Dušširuum







LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

Registriosa number	653833
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	7
Korteriühistu registrikood	80150209

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	63902:001:0012	Elamumaa 100%, Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn 6.	2345,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 3.01.2019.	kehtiv
675/11414 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluuum nr 7, mille üldpind on 67,50 m ² ja mille tähistus plaanil on 7. Teised sama kinnisasja korterimandid nr 653233, 653333, 653433, 653533, 653633, 653733, 653833, 654033, 654133, 654233, 654333, 654433, 654533, 654633, 654733, 654833, 654933. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.12.2001 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Hiiumaa vald	5.11.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.11.2019.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: LAHE Kinnisvara Lääne-Eesti OÜ

Nimi: Karl Kodu

Kuupäev: 31.01.2025 10:13:33

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

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

18. krt. elamu (EHR kood 115011037)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn 6
Ehitisregistri kood	115011037
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	18. krt. elamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1991
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m ²)	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222) 1141,4
Eluruumide pind kokku	1 141,4
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	561,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	1 568,1
Üldkasutatav pind (m2)	426,7
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	3
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	6 049,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	monteeritav raudbetoon
Välisseina liik	mitmekihiline raudbetoonpaneel
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik	eterniit

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistatsiooni liik	võrk
Soojusallika liik	katel; kaugküte
Energiaallika liik	vedelkütus
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise asukoht

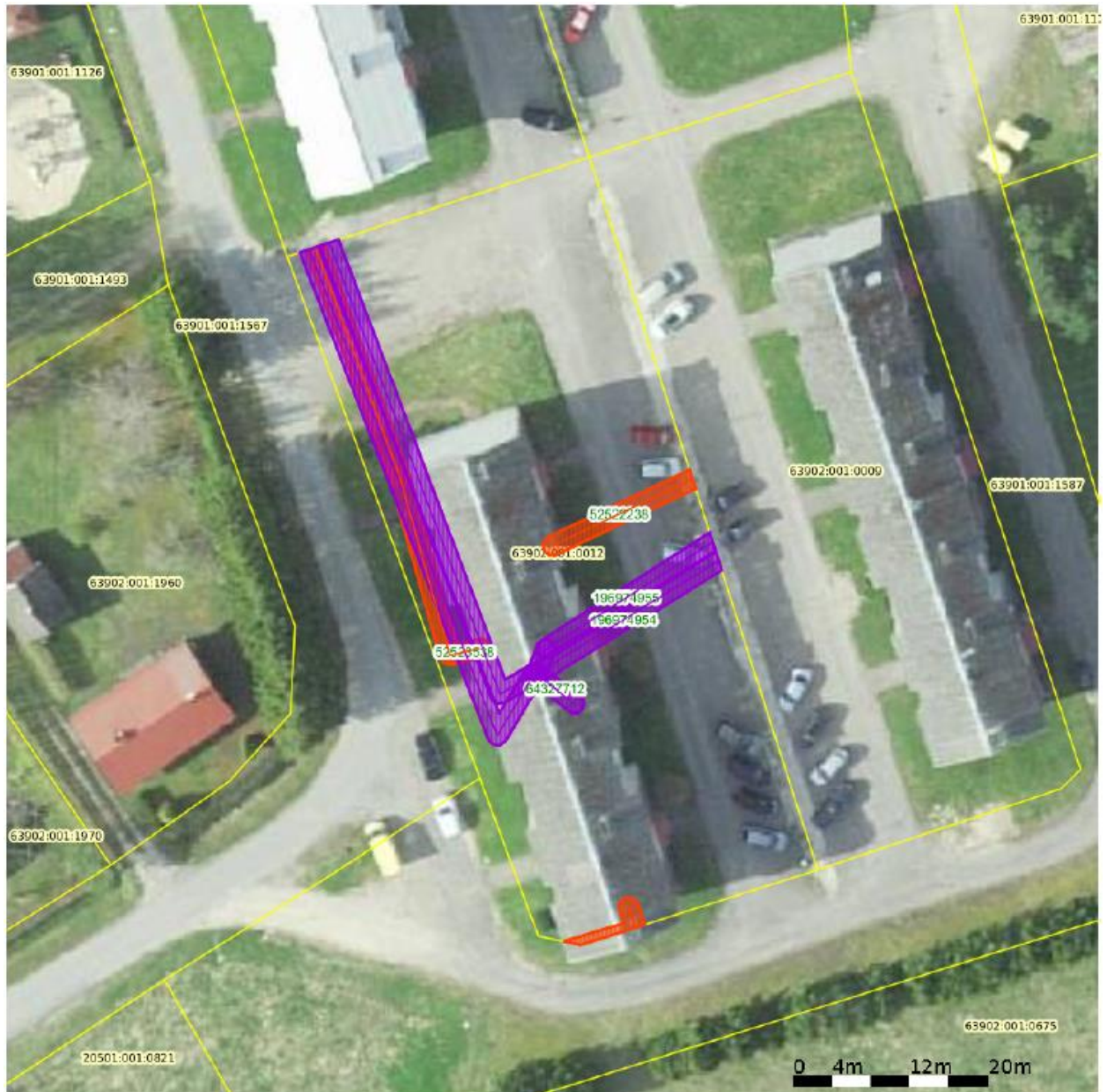
Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6526099.84 439491.31
		2. 6526095.94 439479.63
		3. 6526046.27 439496.21
		4. 6526050.17 439507.88
		5. 6526099.84 439491.31
	Kuju aadressid	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn 6

Ehitisel on 1 kuju

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
6	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	3
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Hooneosa aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn 6-6
	Ehitise osa pind (m2)	78,4
	Köetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	4
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš
	Gaasipaigaldis	
	Soojusallika liik	katel
	Energiaallika liik	vedelkütus
7	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Hooneosa aadress	Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn 6-7
	Ehitise osa pind (m2)	67,5
	Köetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	3
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš
	Gaasipaigaldis	
	Soojusallika liik	katel
	Energiaallika liik	vedelkütus

Kokku		
Kokku eluruume, pind (m2)	18,	1141,4
Kokku mitteeluruume, pind (m2)	1,	426,7
Ehitise osade pind kokku (m2)	1568,1	
Kõetav pind (m2)	0,0	
Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0	
Tubade arv	48	
Köökide arv	18	
Avatud köökide arv	0	

LISA 4 KITSENDUSTE KAARDI VÄLJAVÕTE



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Sideehitise kaitsevöönd	52523531/4858697	52523531	10.69	Sideehitis maismaal	52523531
	Sideehitise kaitsevöönd	52523538/4822132	52523538	9.44	Sideehitis maismaal	52523538
	Sideehitise kaitsevöönd	52523544/4843591	52523544	41.07	Sideehitis maismaal	52523544
	Sideehitise kaitsevöönd	52522238/5015558	52522238	33.26	Sideehitis maismaal	52522238
	Sideehitise kaitsevöönd	52523553/5077379	52523553	51.29	Sideehitis maismaal	52523553
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	6479888/12729191	6479888	121.79	Elektrimaakaabelliin	6479888
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	64327771/13250310	64327771	107.75	Elektrimaakaabelliin	64327771
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	64327712/13250318	64327712	13.02	Elektrimaakaabelliin	64327712
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	196974955 /13939738	196974955	42.09	Elektrimaakaabelliin	196974955
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	196974956 /13962427	196974956	8.89	Elektrimaakaabelliin	196974956
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	196974954 /14470668	196974954	45.69	Elektrimaakaabelliin	196974954

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
--------	----------------------------	-------------

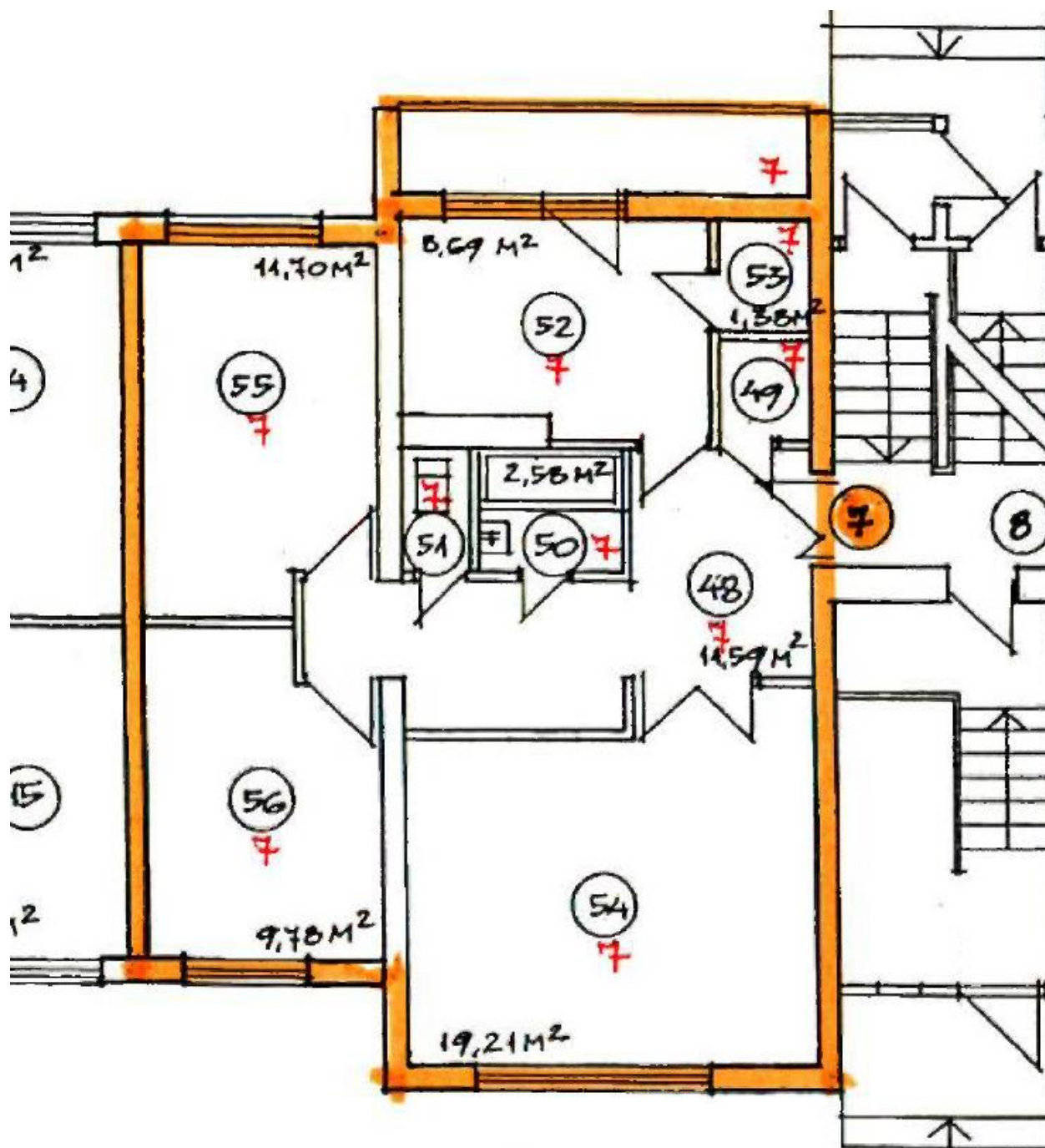
	Sideehitise kaitsevöönd	139.34
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	311.11

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo) *	Nimetus	Ulatus (m /m2)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Sideehitis maismaal	52523531		2.25	Telia Eesti AS	09.03.2020	01.05.2021	2
	Sideehitis maismaal	52523538		3.17	Telia Eesti AS	31.03.2021	01.05.2021	2
	Sideehitis maismaal	52523544		18.98	Telia Eesti AS	31.03.2021	02.05.2021	2
	Sideehitis maismaal	52522238		15.85	Telia Eesti AS	23.12.2015	03.05.2021	8
	Sideehitis maismaal	52523553		24.87	Telia Eesti AS	31.03.2021	04.05.2021	2
	Elektrimaakaabelliin	6479888	0,4kV kaabelliin	60.59	Elektrilevi OÜ		25.04.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	64327771	0,4kV kaabelliin	53.26	Elektrilevi OÜ		21.04.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	64327712	0,4kV kaabelliin	4.96	Elektrilevi OÜ		12.05.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	196974955	0,4kV kaabelliin	20.26	Elektrilevi OÜ		12.04.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	196974956	AXPK.4x16	2.93	Elektrilevi OÜ		12.04.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	196974954	0,4kV kaabelliin	22.07	Elektrilevi OÜ		13.04.2023	1

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

LISA 5 KORTERI PLAANIMATERJAL



VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

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

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

Läbivaataja: /allkirjastatud digitaalselt/
Kadri Pohlak
Kutseline vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus nr. 219391
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5804 3283
E-post: kadri.pohlak@lahekinnisvara.ee