



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL  
EHITUSTEADUSKOND

---

Ehitustootluse instituut

# SAAREMAAL MEEDLA KÜLAS ASUVA NÕMME TALU ARENDUSVÕIMALUSED

DEVELOPMENT POSSIBILITIES FOR NÕMME ESTATE, SAAREMAA  
**EPJ60LT**

Üliõpilane: **Elari Murd**

.....

Juhendaja: **Tiina Nuuter**

.....

Tallinn, 2016. a.

*Olen koostanud lõputöö iseseisvalt.*

*Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.*

.....  
(töö autori allkiri ja kuupäev)

Üliõpilase kood: EAEI105270

Töö vastab magistritööle esitatud nõuetele

.....  
(juhendaja allkiri ja kuupäev)

Kaitsmisele lubatud .....

(kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees .....

(allkiri)

## Kokkuvõte ja järeldused

Käesolevas magistritöös vaadeldakse arendataval kinnistul olemasolevat üle 100 aasta tagasi ehitatud vana rehielamut, mis on saanud selle aja vältel ilmastikumõjudest tingitud kahjustusi. Viimase ning ka tollaegse puuduliku ehitustöö tõttu pole hoone renoveeritav ning tänapäeva tingimustele vastav, mistõttu on lihtsam ja odavam elamu lammutada ning uus asemele ehitada. Vana hoone aura tekitamiseks kavandatavasse elamusse säilitatakse taaskasutamist võimaldavad palgid ja põrandalauad.

Uut hoonet on mõistlik kavandama hakata, kuna turismituru uuringu tulemused näitavad selle jätkuvat kasvu aastast aastasse. Seda iseloomustab vaatamata Eesti turismi hooajalisusele 2015. aastal püsitud rekord siseturistide majutamises. Vaadeldav kinnistu asub Saaremaa keskuse Kuressaare külje all, mille turismi intensiivsuse näitaja on kogu Eesti peale kolmas, jäädes alla ainult Pärnu linnale ning Pärnu maakonnale. Kohalike konkurentide majandusnäitajate uurimine näitas, et ettevõtted tegutsevad kasumiga, mis julgustab turule sisenemist.

Magistritöös välja töötatud uus hoone on maalähedane, valgusküllaldane ning peegeldab vana hoone olemust. Majutusasutuses on erinevad ruumid suurte ürituste korraldamiseks, vabaaja veetmiseks ning puhkamiseks. Maksimaalselt suudab hoone majutada kuni 17 inimest. Kokku on hoones 17 erinevat ruumi: tehniline ruum, suur kaminasaal, söögituba, köök, konverentsiruum, tuulekoda, 3 tualettruumi, 6 magamistuba, vabaajaveetmise ruum ning lastele mängutuba. Selline tubade kooslus võimaldab majutusasutuses korraldada kõikvõimalikke üritusi erinevatele vanusegruppidele.

Hoone püstitamine oma jõududega läheb maksma 157315 eurot, mille ehituskestuseks on 9 kuud ning kasutades AS Ebc Ehituse poolt pakutavat ehitustöövõttu on hinnaks 309172 eurot 7-kuulise ehitusperioodiga. Kuna ehitustöövõtt kujunes poole kallimaks, siis vaadeldi finantseerimist ja uuriti tasuvust ainult ehitamisel oma jõududega. Kogu arendusprojekti finantseerimiseks on mitmeid võimalusi: pangalaenuid ning erinevate asutuste poolt pakutavad toetused. Toetuseid pakuvad Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Amet (PRIA), ettevõtluse arendamise sihtasutus (EAS) ning muud toetusprogrammid. Toetusrahade saamiseks peavad olema täidetud erinevad tingimused, mis valdavalt välistavad alustavatele ettevõttele toetuste saamised. Seetõttu on rahastamine lahendatud SEB-pangast saadava hüpoteeklaenu näol.

Igakaiseks laenumakseks on 20-aastase perioodi peale 1017 eurot. Tasuvusarvutuses vaadeldi tasuvust diskonteeritud rahavoogude meetodi kaudu erinevatel parameetritel diskontomääraga 2% ja 3%. Kõige pikemaks tasuvusajaks on 22 aastat ja 2 kuud diskontomääraga 3% ning ajas fikseeritud hindadega kogu hoone üüril 450 euroga ja maja üüril kaminasaalita 300 eurot. Optimaalseks tasuvusajaks on 18 aastat ja 4 kuud diskontomääraga 2% ning kui ülalmainitud üürihinnad tõusevad iga viie aasta tagant 5%.

Järelikult on käesolevas magistritöös vaadeldud kinnisvara arendusprojekt liiga pika tasuvusajaga ning sisaldab hüpoteeklaenu hüpoteekide näol liialt suurt riski, mistõttu ei ole teda mõistlik reaalsuses ellu viia.

Ainukene võimalus arendusprojekti efektiivsuse tõstmiseks on võimalus saada toetuseid tegevuste mitmekesistamiseks, mis tõstab majutusasutuse populaarsust. Sellisel juhul on suurenenud külastusprognosiga tasuvusajaks 12 aastat ja 2 kuud diskontomääraga 2% ning ajas kallinevate hindadega.

Vaadeldava arendusprojekti kõik tasuvusanalüüsid on üle 10-aastase tasuvusajaga ning on nii täpsed kui täpsed on külastusprognosid. Suure elulise riskiga hüpoteeklaenude näol ning otsese vajaduse puudumiseta majutusasutus kiirelt rajada, on kõige mõistlikum püstitada kavandatav hoone oma jõududega järk-järgult ehitades. See tähendab ehitada hoone laenuvabalt vaba raha tekkimisel ning kasutades oma metsast saadavat puitmaterjali.

## **Resümee (Summary)**

Present master's thesis is dealing with development possibilities for Nõmme estate, Saaremaa. The aim was to find out the best use of the empty old farmhouse built in 1874 which belongs to author's family.

The old farmhouse has got damaged by weather conditions in time. The most reasonable way is to demolish it and collect over century old timber logs for the new planned house.

The new house is planned to accommodate tourists. It is reasonable because the survey of tourism market in Estonia and Saaremaa showed signs of stability and growth. The tourism intensity indicator of Saaremaa is third of Estonia's total and is second best to Pärnu and Pärnu county. Analysis of competitor's annual reports showed profits which is a good reason to enter the market.

The new house has 17 different rooms, large windows and a water reed roof. There are a technical room, a large hall with fireplace, a dining room, a kitchen, a conference room, hall, 3 restrooms, 6 bedrooms, a leisure-time room and play corner for children. Maximum amount of bedplaces for accommodating tourists is 17. In addition there is a opportunity to put children's beds in bedrooms.

Building the new house by own workforce costs 157315 euros, building progress lasts 9 months. Bid from contractor Ebc Ehitus presented calculated cost of 309172 euros and duration 7 months. Due to high price of contractors services, financing and cost-benefit analysis is calculated by using own workforce. There are different ways to finance present project: loans from banks and different sponsorships from PRIA, EAS etc. Unfortunately sponsorships have requirements which exclude having them for new accommodation companies. Therefore financing is solved by mortgage loan.

The monthly loan payment is 1017 euros. Cost-benefit analysis is calculated by discounted payback period method. The longest payback period is 22 years and 2 months where discount rate is 3% and rental prices are fixed in time: 450 euros for the whole house and 300 euros for the house without large hall with fireplace. The more optimistic payback period is 18 years and 4 months with discount rate 2% and same prices but growing in time 5% after every five years. Those payback periods are too long and there's too much risk with mortgage loan.

One and only opportunity to increase tourist's numbers is to apply sponsorships for diversifying activities. If applications are satisfied and future developments built, the house gets more popular which increases frequency of attendance. Then, with higher rate of guests and prices growing in time, payback period is 12 years and 2 months with discount rate 2% and prices growing in time.

In conclusion, all payback periods are more than 10 years long depending on accuracy of guest rate predictions. Without necessity of starting the accommodation immediately and great risk of mortgages of the loan, the most reasonable way is to build the house step by step depending on personal finance situation and using timber from own forests.