



TALLINNA
TEHNIKAÜLIKOOL

Ehituse ja arhitektuuri instituut

MUHUMAAL KALLASTE KÜLAS ASUVA MUNSKA TALU ARENDUSVÕIMALUSED

ANALYSIS OF DEVELOPMENT POSSIBILITIES FOR MUNSKA FARM IN
KALLASTE VILLAGE OF THE ISLAND OF MUHU
EA 60 LT

Üliõpilane: **Monika Põld**

.....

Juhendaja: **Tiina Nuuter**

.....

Tallinn, 2017.a.

SISUKOKKUVÕTE EESTI KEELES:

Käesoleva magistritöö eesmärk oli 1916-1940. aastate jooksul tehtud juurdeehitustega Muhumaa reheelamu arendamisvõimaluste leidmine. Töö käigus uuriti hoone tehnilist seisukorda, anti hinnang piirde-, kandekonstruksioonide ja tehnovarustuse suurematele probleemidele, kahjustustele ning nende tekkepõhjustele. Tegemist on miljööväärusliku hoonega, mida lammutada kindlasti ei soovitud ning ainuke variant oli leida renoveerimislahendusi.

Töös uuriti Muhu valla elamuturgu, kus leiti, et Muhumaa üle-üldine populaarsuse kasv muudab Muhumaa aina kutsuvamaks mandri-eestlastele ning teistele välismaalastele. 2017.aasta kevade seisuga oli märgata tehinguaktiivsuse kasvu. Elamuturu uurimise eesmärgiks oli leida Munska kinnistu turuhind, mille väärtuse leidmisel on olulised turuga, varaga ja välisilmingutega seotud tegurid ja näitajad. Võrdlusmeetodi alusel võrreldi kinnisvaraportaalist leitud, sarnaseid müüdavaid kinnisvarasid, Munska kinnistuga. Leiti, et Munska kinnistu turuhind enne renoveerimist oleks 108 000 eurot ning peale renoveerimist 206 000 eurot ehk kinnistu hind tõuseks peale renoveerimist 48%.

Autor koostas elamu arhitektuurse plaani, millele kandis probleemsed kohad ning renoveerimislahendused. Koostas hoone ruumiprogrammi, sealhulgas kirjeldas detailselt ruumide siseviimistlusteid. Plaani alusel leiti tööde maksumus. Tööd oma jõududega ning tellitud spetsialistidega lähevad maksma 90 914 eurot, ehitusperioodiga 6 kuud. Tööde finantseerimiseks kasutatakse Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus'e (EAS) hajaasustuse programmi toetust, müüakse maha kinnistu omanikule kuuluvat kaks hoonestamata eraldi seisvat kinnistut ning võetakse kodulaen SEB pangast.

Pangalaenu tasutakse 18 aastat ning igakuine laenusumma 372 eurot. Tasuvusanalüüsi osas leiti, et hoone renoveerimise tasuvusaeg on 15 aastat, kui võtta arvesse ainult lambakasvatussaadustest saadav tulu. Peale renoveerimistasusi jääb omanikul hoiuseks igakuiselt 248 eurot, mida kasutatakse tulevikus teiste Munska talu hoonete remonditöödeks ja hoolduseks.

Renoveerimata ning renoveeritud kinnistu turuhinna vahe on 98 000 eurot ning ainuüksi renoveerimistöödele arvestati 90 914 eurot, millest 80 302 eurot tasub omanik 18 aasta jooksul. Sellest selgub, et renoveerimistööd suurt rahalist kasu omanikule ei too, küll aga

aitaks säilitada Muhumaa taluarhitektuuri ning parandaks seal elavate inimeste olmetingimusi.

SUMMARY OF MASTER THESIS:

The purpose of this Master's Thesis was to find potential development possibilities of an extension (built between 1916-1940) of the old Munska farm on the island of Muhu in Estonia. During the study, the general technical condition of the building was investigated and an assessment was made regarding the major problems, damages and their causes concerning the structures, the bearing systems and the technical equipment. Demolishing the property was not an option due to its cultural and environmental value, leading to the exploration of renovation solutions.

The study looked at the housing market of the Muhu rural municipality, which showed that the increasing popularity of Muhu makes the island more inviting to mainland Estonians as well as foreigners. As at Spring 2017, an increase of transaction activities has been noted. The purpose of the study of the residential market was to determine the market price of the Munska farm property, accounting for the market, the assets as well as the external environment, as demonstrated by relevant factors and indices. Based on a comparison reference method, similar listings to Munska property were found and evaluated on real-estate portals online. It was estimated that the Munska property market value before the renovations would be €108,000, rising to €206,000 after renovations – an increase of 48%.

The author drew up an architectural plan of the property, identifying the problem areas and possible renovation solutions, developed the room planning and wrote a detailed description of the interior decorations of the rooms. The cost of the works was found based on this plan. The works with own strengths and specialists will cost €90,914, with a 6-month construction period. The work would be financed by the Enterprise Estonia (EAS)'s support programme for sparsely populated areas, the sale of two separate plots of land belonging to the owner and a home loan from the SEB bank.

The bank loan is paid for 18 years, with a monthly payment of €372. Regarding the cost-benefit analysis, it was found that the pay-back period for the building renovations would be 15 years when considering only the income generated through sheep farming. The owner will then have an available deposit of €248 per month after the renovation costs, which will be used for the future repairs and maintenance of the other Munska farm buildings.