

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 9948850)

Aadress: Õuna tn 18, Audru alevik, Pärnu linn, Pärnu maakond

Eksperthinnang nr: 2504-10413-02/AT

Väärtuse kuupäev: 12.04.2025

Hindamisaruande
kuupäev: 12.05.2025

Tellija: Maa- ja Ruumiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	5
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	9
3. Turuülevaade	12
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	12
3.2. Pärnu kesklinna lähialade maaturg	16
3.3. Turustatavuse analüüs	20
4. Turuväärtuse hindamine	21
4.1. Parim kasutus	21
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	21
4.3. Hindamine võrdlusmeetodil	22
Lisa 1. Fotod	27
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	29
Lisa 3. Kitsenduste kaart	30
Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	32

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 9948850)
Aadress	Õuna tn 18, Audru alevik, Pärnu linn, Pärnu maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	16001:001:0438
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	39 623 m ²
Sihotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Üldplaneering	Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Õuna tn 18 kinnisasi tiheasustusalal ja perspektiivsel reovee kogumisalal. Kinnisasja juhtotstarbeks on reserveeritud elamumaa. Koostamisel oleva Pärnu linna üldplaneeringu (2035+) kohaselt paikneb kinnisasi ühiskondliku ehitise maa-alal (ÜE).
Detailplaneering	Audru Vallavolikogu 12.10.2017 otsusega nr 54 kehtestatud Audru hooldekeskuse detailplaneeringuga on antud õigus moodustada kinnisasjale kolm sotsiaaltootandusala krunti ning kinnisasjale on kavandatud rajada kuni 140 kohaga hooldekeskus vanuritele ja erivajadustega inimestele.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.
Ülevaatuse kuupäev	12.04.2025
Väärtuse kuupäev	12.04.2025
Hindamisaruande kuupäev	12.05.2025
Tellijä	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/24/8, tellimus 03.04.2025, tellimus nr 8
Hindamise eeldused	Hindamisel eeldatakse, et kinnisasja maakasutuse sihtotstarvet on võimalik muuta ja sellest tulenevalt lähtutakse elamumaa kasutusest. Selline eeldus tuleneb hindamise eesmärgist.
Hinnang likviidsusele	Lähtudes eelduslikust kasutusest elamumaana on müügiperioodi pikkuseks kuni 1 aasta.
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
Maakasutuse sihtotstarve ja kehtestatud DP-s sätestatud kasutus tulenevad KOV-i nägemusest rajada sinna hooldeandekasutus, samas turg näeks seal KOV-i nägemust eirates seal muud potentsiaali ehk võimalust muuta sihtotstarvet, mis on väärtuse seisukohast suurema potentsiaaliga. Vaba turu tingimustes on selle maa parimaks kasutuseks elamumaa.	
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Õuna tn 18, Audru alevik, Pärnu linn, Pärnu maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 9948850) turuväärtus eeldusel, et maad on võimalik tulevikus kasutada elamumaana, on väärtuse kuupäeval 66 000 (kuuskümmend kuus tuhat) € .	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Õuna tn 18, Audru alevik, Pärnu linn, Pärnu maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 9948850). Töö eesmärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (asjakohased viited on esitatud lühivalt) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

1.2. Hindamise eeldused

Hindamisel eeldatakse, et kinnisasja maakasutuse sihtotstarvet on võimalik muuta ja sellest tulenevalt lähtutakse elamumaa kasutusest. Selline eeldus tuleneb hindamise eesmärgist.

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.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4:2024, p. 7.4.10)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 20.04.2025;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist ja tehinguandmete päringukeskkonnast 20.04.2025 ning tehingute andmebaasist 14.04.2025;
- Pärnu linna kodulehelt 02.05.2025;
- kinnisvaraportaalist kv 02.05.2025.

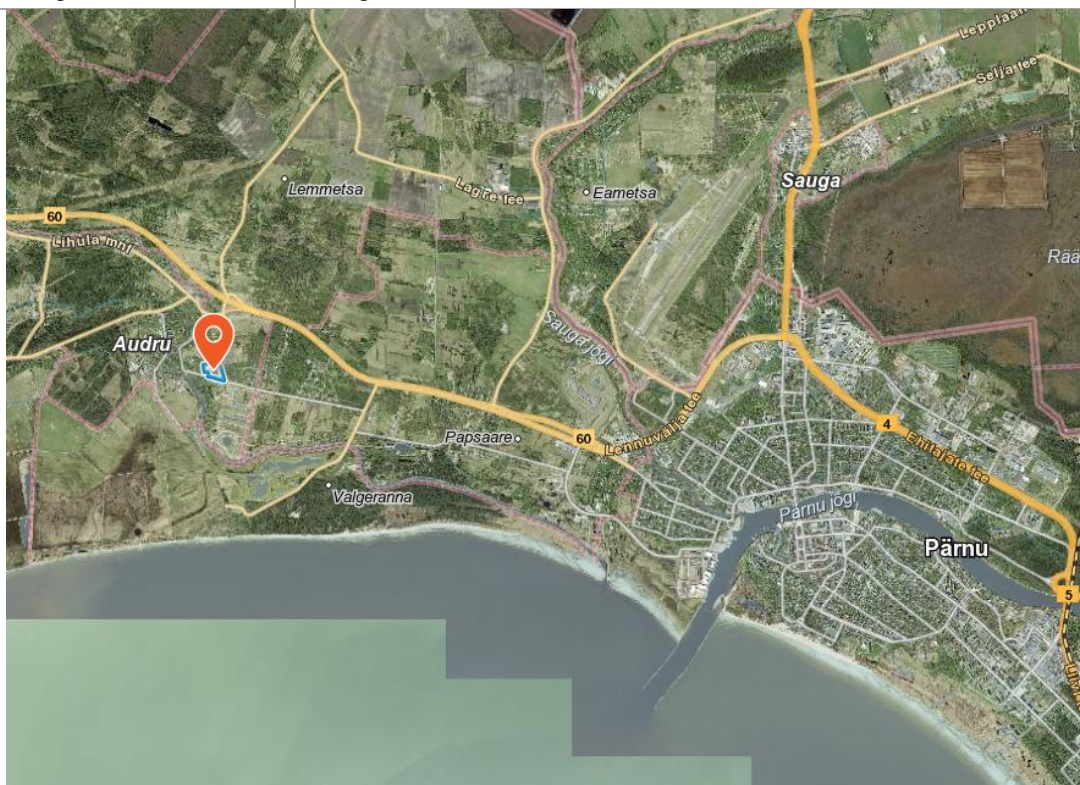
Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 12.04.2025. Ülevaatus hõlmas kinnisasja iseloomulikke osasid ja tehti juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

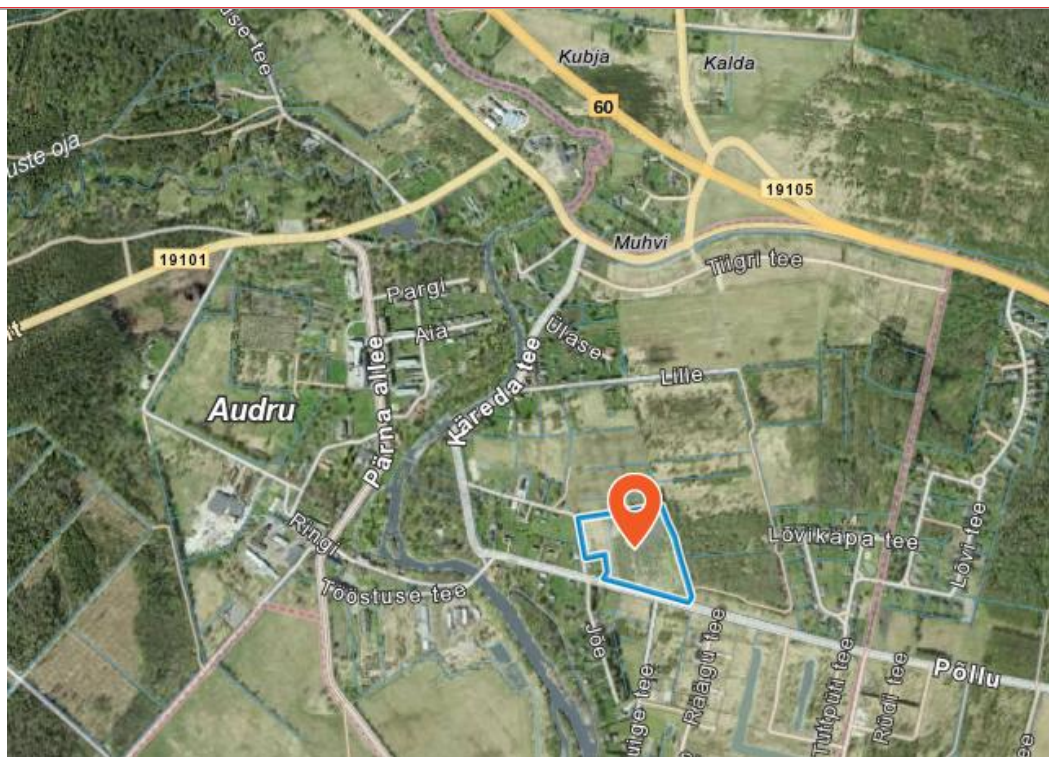
2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Pärnu maakond
Omavalitsus	Pärnu linn
Asustusüksus	Audru alevik
Lähiaadress	Õuna tn 18
Makroasukoht	
Kirjeldus	Audru aleviku idapoolses osas
Kaugus keskusest	Kaugus Pärnu linna keskusest ca 9 km



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega

Mikroasukoht	
Kirjeldus	Audru aleviku idaosas, elumupiirkond, valdavalt arendusjärgus, Audru aleviku keskus ca 1,5 km
Juurdepääs	Mööda kõvakattega Põllu ja Õuna tänavat
Kommunikatsioonid	Puuduvad, kuid läheduses olemas



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

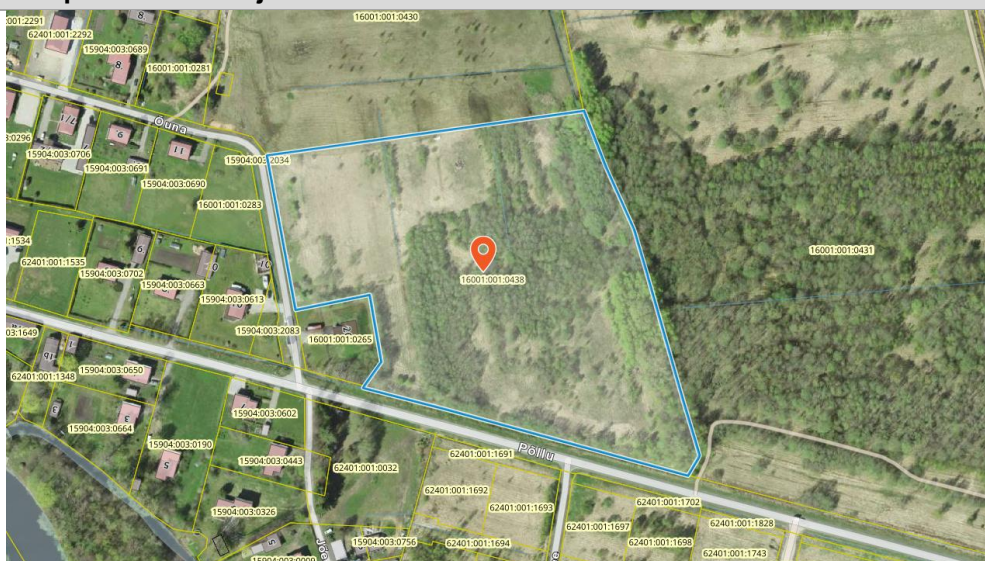
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	9948850
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Isiklik kasutusõigus Pärnu linn kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus jalg- ja jalgrattatee rajamiseks vastavalt 18.09.2024.a lepingu punktile 3. Viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris: 16474 Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 16474. 18.09.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.09.2024.

Kitsendused	<p>Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil (vt lisa 3) on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sideehitise kaitsevöönd; • elektripaigaldise kaitsevöönd; • piiratud asjaõigusega ala (vt kinnistusraamatu III jagu lisas 1); • planeeringu ala.¹ <p>Kuna sideehitise ja elektripaigaldise kaitsevöönd paiknevad maaüksuse servas ja tegemist on tiheasustusega aladel tavapäraste kitsendustega, siis neil mõju väärtusele puudub. Isiklik kasutusõigus on seatud Pärnu linna kasuks ja kuna kinnisasi kavatsetakse võõrandada samuti Pärnu linnale, siis sellega hindamisel ei arvestata. Planeeringu ala näol on tegemist tiheasustusalaga määratlemisega, millel otsene mõju väärtusele puudub.</p>
Hüpoteegid	Puuduvad

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

Aadress	Õuna tn 18, Audru alevik, Pärnu linn, Pärnu maakond
Katastritunnus	16001:001:0438
Pindala	39 623 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

¹ Vt täpsemad andmed lisa 3.

Kõlvikuline koosseis	
Kirjeldus	Ebakorrapärase kujuga, hulknurkne, nõ väljalõikega edelaosas, suurust arvestades kompaktne, valdavas osas kraavkuivendusega, reljeef tasane
Hoonestus	Puudub
Üldplaneering	<p>Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Õuna tn 18 kinnisasi tiheasustusalal ja perspektiivsel reovee kogumisalal. Kinnisasja juhtotstarbeks on reserveeritud elamumaa.</p>  <p>Allikas: Pärnu linna kodulehekül, väljavõte üldplaneeringu põhijooniselt</p> <p>Koostamisel oleva Pärnu linna üldplaneeringu (2035+) kohaselt paikneb kinnisasi ühiskondliku ehitise maa-alal (UE).</p>
Detailplaneering	<p>Audru Vallavolikogu 12.10.2017 otsusega nr 54 kehtestatud Audru hooldekeskuse detailplaneeringuga on antud õigus moodustada kinnisasjale kolm sotsiaalhoolekandeasutuse krunti ning kinnisasjale on kavandatud rajada kuni 140 kohaga hooldekeskus vanuritele ja erivajadustega inimestele.</p>  <p>Allikas: Pärnu linna kodulehekül, väljavõte detailplaneeringu põhijooniselt</p>

Detailplaneering

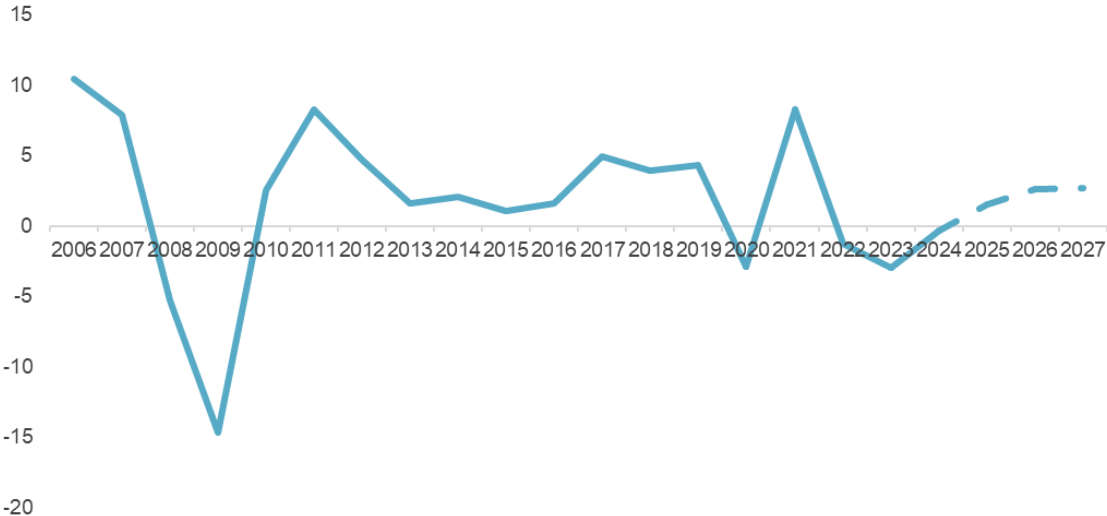
KRUNDI EHTUSÕIGUS JA KITSENDUSED										
pos. nr.	krundi pos nr	krundi plan. suurus (m²)	KRUNDI EHTUSÕIGUS				suurim maapealne ja maasalune (kelder) korraldatus	hoonete lubatud ± 0.00 vahemik	tulepüüvus	haljastuse min. osakaal (%)
			suurim hoonete alune pind (m²)	krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lubatud abs. kõrgus (m)	suurim hoonete arv krundil				
1.	POS 1	20507	2000	S 100 % (sotsiaalkodukanda asustate maa)	15.00	4	2, -1	+3.00 - +4.00	TP-1,TP-2	40
2.	POS 2	8444	1200	S 100 % (sotsiaalkodukanda asustate maa)	15.00	2	2, -1	+3.00 - +4.00	TP-1,TP-2	40
3.	POS 3	10192	1200	S 100 % (sotsiaalkodukanda asustate maa)	15.00	2	2, -1	+3.00 - +4.00	TP-1,TP-2	40

Allikas: Pärnu linna kodulehekülg, väljavõte detailplaneeringu põhijooniselt

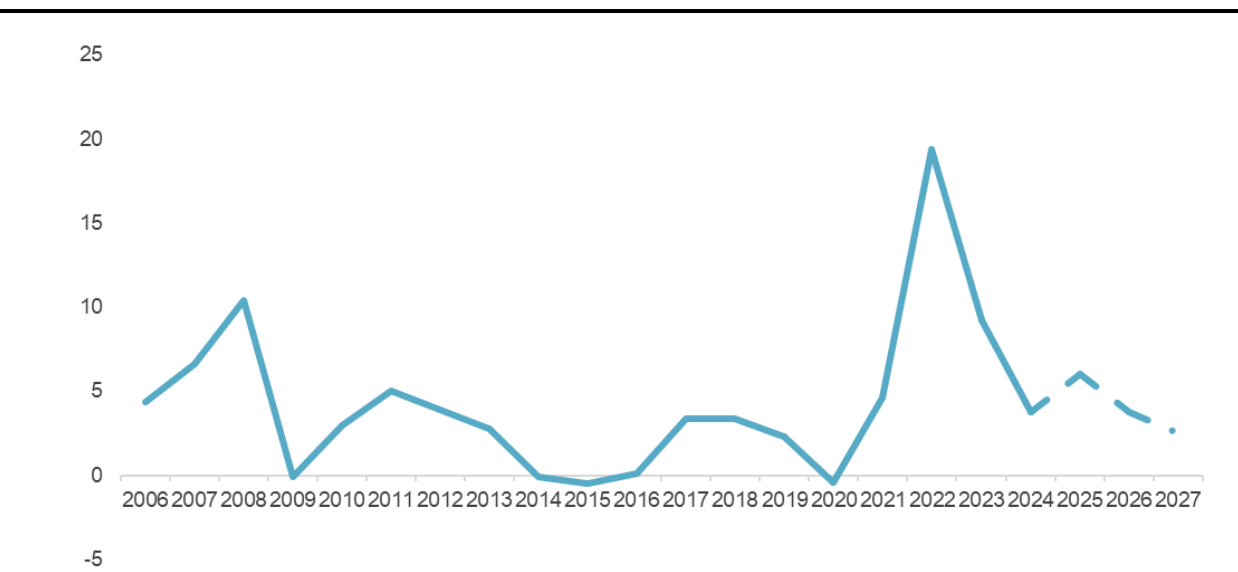
Allikas: Pärnu linna kodulehekülg, väljavõte detailplaneeringu põhijooniselt

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 0,3%. Majandus kasvas 2024. aasta IV kvartalis 1,2% 2023. aasta IV kvartaliga võrreldes, millega seoses lõppes 10 kvartalit kestnud majanduslangus. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 25.03.2025) prognoositakse 2025. aastal majanduskasvuks 1,5%, 2026. aastal 2,6% ja 2027. aastal 2,7%.
SKP kasv Eestis	
	
2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 25.03.2025) Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank	
THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2024. aastal 2023. aasta keskmisega võrreldes 3,5%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2024. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis moodustasid kokku kogutõusust 23,7%. Toidukaupadest kallinesid enim oliivõli (44%) ning mahlad ja siirupid (36,7%). Samas odavnesid märgatavalt suhkur (18%) ja värske köögivili (11,6%). Bensiin oli 2,7% ja diislikütus 4,4% odavam. Tarbijahinnaindeks langes 2025. aasta märtsis võrreldes 2025. aasta veebruariga 0,5% ning tõusis võrreldes eelmise aasta märtsiga 4,4%. Võrreldes 2024. aasta märtsiga olid kaubad 2,1% ja teenused 8,1% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 25.03.2025) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2025. aastal 6,0%, 2026. aastal 3,8% ja 2027. aastal 2,5%.

Tarbijahinnaindeks Eestis



2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisega (avalikustatud 25.03.2025)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

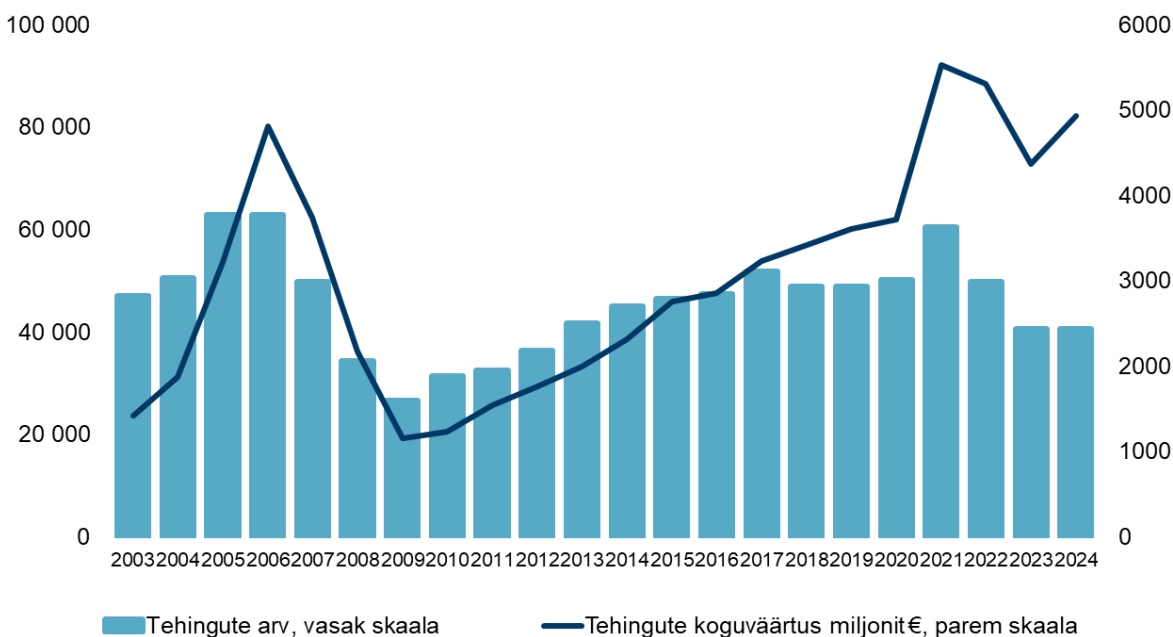
2024. aastal oli töötuse määr 7,6%, tööhõive määr 68,9% ja tööjõus osalemise määr 74,6%. Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2024. aasta IV kvartalis oli töötuse määr 7,4%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,0%. Eesti Panga majandusprognosis (avalikustatud 25.03.2025) kohaselt on töötuse määr 2025. aastal 7,6%, 2026. aastal 7,2% ning 2027. aastal 6,7%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

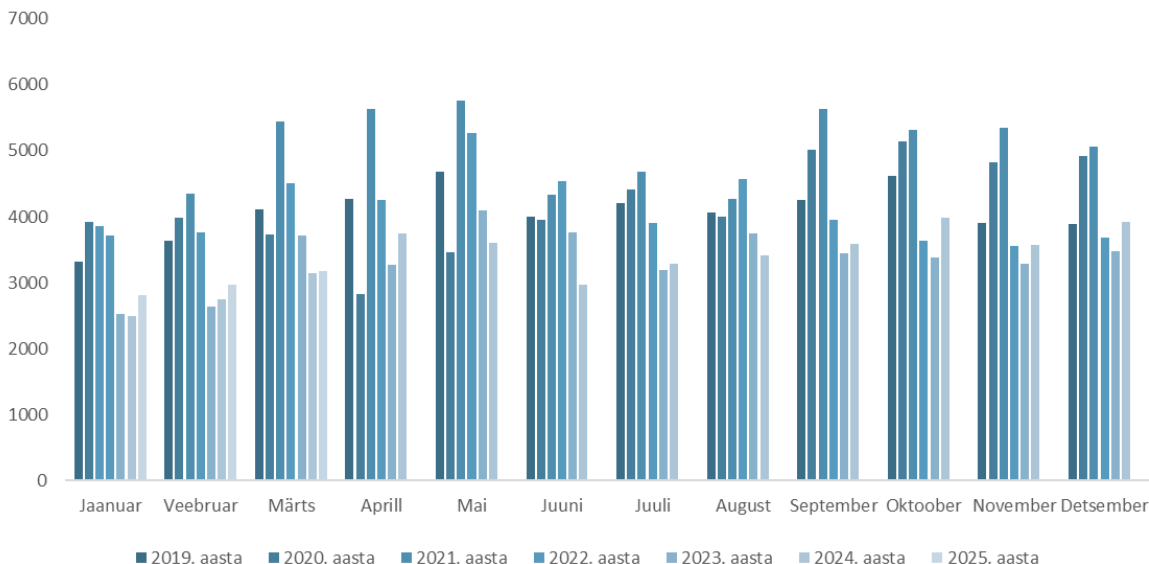


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu
aktiivsus ja
maht

Viimaste kuude euribori langus on mõnevõrra tehinguaktiivsust kasvatanud ning võrreldes aastataguse ajaga on alates 2024. aasta septembrist kinnisvaratehingute arv olnud võrreldes aastataguse ajaga suurem. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. 2023. aastal tehti ca 20% vähem tehinguid kui 2022. aastal (kokku 40 580 tehingut), mille koguväärtus oli ca 17% madalam kui 2022. aastal (4,4 miljardit €). Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal. 2024. aastal toimunud tehingute arv oli samal tasemel, mis 2023. aastal, samas tehingute koguväärtus kasvas 13%. 2025. aasta I kvartalis tõusis tehingute arv mõnevõrra võrreldes 2024. aasta I kvartaliga ning oli samasol tasemel võrreldes 2023. aasta I kvartaliga, kuid oli oluliselt madalam võrreldes 2019. – 2022. aastaga.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

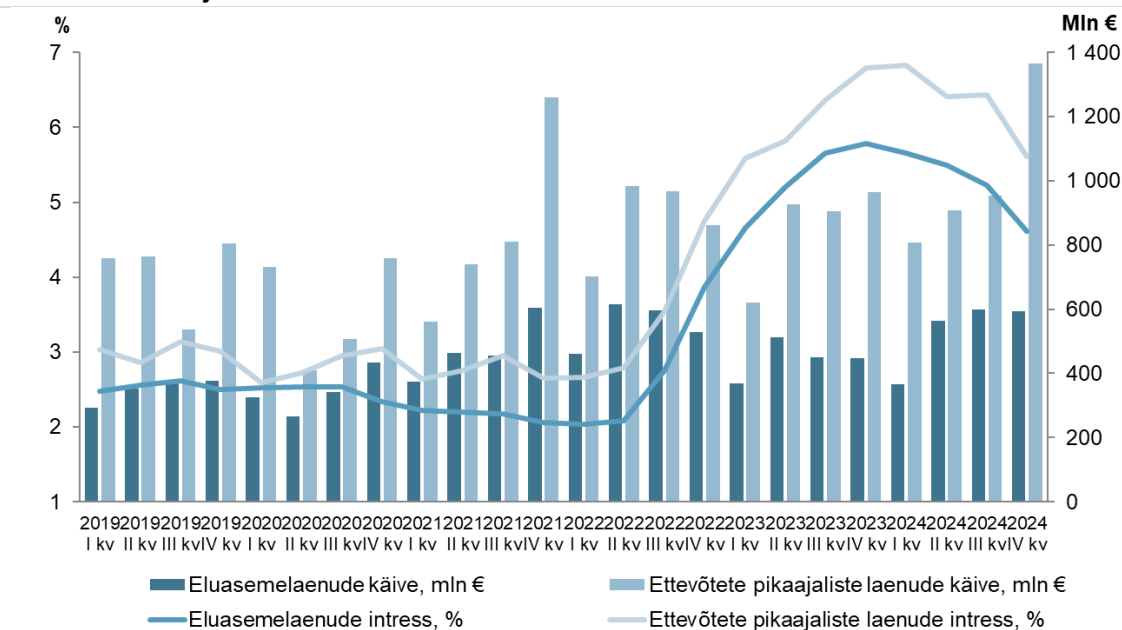
Laenu turg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas tõusnud laenukäive, mis oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive on samuti 2024. a II kvartalist alates tõusma hakanud võrreldes 2024. a I kvartaliga. Kui eluasemelaenude käive on viimastel kvartalitel sarnasel tasemel olnud, siis ettevõtete laenude osas tõusis laenude käive 2024. aasta IV kvartalis viimase viie aasta kõrgeimale tasemele.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas, kuid intressid on jätkuvalt kõrged. Eluaseme laenude intressimäär oli 2024. a IV kvartalis 4,6% ja ettevõtete laenude intressimäär 5,61%.

Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

3.2. Pärnu keskuslinna lähialade maaturg

Üldinfo	<p>Audru piirkonna maaturg on ehitusliku potentsiaaliga maa osas märkimisväärselt aktiivne. Tegemist on Pärnu keskuslinna vahetus naabruses paikneva alaga, kus nii turu nõudlusest tulenevalt kui ka planeeringutest lähtuvalt on eelkõige elamuehituslik perspektiiv. Detailsemalt on analüüsitud Audru aleviku, Papsaare ja Lemmetsa küla tehinguid. Pärnu keskuslinnast kaugemale jäävates piirkondades on hinnad madalamad, välja arvatud mereäärsed alad, kus just mere lähedus on peamiseks väärtust mõjutavaks teguriks.</p> <p>Analüüsitava piirkonnas on aktiivne eelkõige elamumaa turg, kuid olulisel määral toimub tehinguid ka maatulundusmaaga. Viimasel juhul on hinnad oluliselt mõjutatud (elamu)ehituslikust perspektiivist.</p>
---------	---

Maatulundusmaa turg	
Maatulundusmaa hinnad	Ehituslikku potentsiaali omava nn toormaa tehingute hulgas domineerivad tavaliselt maatulundusmaa tehingud. Hinnad küündivad Pärnu kesklinna vahetus läheduses (Papsaare külas) tasemeni 10- 15 €/m ² , kuid enamjaolt on siiski kordades madalamad. Kui tegemist on turu kontekstis küsitava atraktiivsusega, siis lähenevad hinnad tüüpilisele maatulundusmaa hinnatasemele, mis jääb enamjaolt alla 1 €/m ² , kuid hinnatava vara piirkonnas on valdavalt 1 – 2 €/m ² .
Elamumaa turg	
Väärtust mõjutavad tegurid	Elamumaa hinnad sõltuvad eelkõige asukohast (sh. piirkonna mainest, olemasoleva hoonestuse olemasolust), tehnovõrkude olemasolust ja kehtivatest planeeringutest (ehitusõigusest). Ostjad tähtsustavad nii lokaalset taristut (piirkonna siseste teede ja tänavate ning tehnovõrkude olemasolu ja seisukord) kui ka taristu olemasolu laiemas mõttes (koolide, lasteaedade ja kaupluste lähedus). Tähelepanu pööratakse privaatsusele ja kõrghaljastuse olemasolule, seda just eelkõige väljaspool tiheasustusega alasid. Väikeelamukruntidest on enam nõutud 1200 – 2 500 m ² suurused krundid. Suuremad krundid on seni endale ostjad leidnud eelkõige looduslikult atraktiivsetes asukohtades (veekogu või metsa ääres, liigendatud maastikuga piirkondades) – mujal pole tehingute tervikhinna tasemetes suurt hinnavahet, kas tegemist on näiteks 5 000 või 10 000 m ² suuruse krundiga.
Piirkonnad	Viimaste aastate uusarendused on koondunud valdavalt Pärnu kesklinna Audru ja Paikuse osavaldadesse, Tori valla Tammiste ja Eametsa külade ning Häädemeeste valla territooriumile Pärnu linnapiiri lähedal. Eelistatuimaks piirkonnaks on Tori valla Tammiste küla Pärnu jõe äärne piirkond ning Audru osavalla veekogude äärsed elamupiirkonnad Papsaare ja Valgeranna külades ning Häädemeeste valla Reiu küla. Eelistatud piirkonnad on ka Paikuse alevi ja Silla küla piirkonnad Reiu jõe läheduses.
Elamumaa hinnad	Keskmiselt kallimad hinnad on Pärnu kesklinna piiril asuvas Tammiste külas, kus tehinguhinnad jäävad vahemikku 35 000 – 70 000 EUR (35 - 70 €/m ² taandatuna maaüksuse hinnaühikule). Pärnu kesklinna piiriala lähedal asuvas Häädemeeste valla Reiu külas on väljaehitatud kommunikatsioonidega elamumaa tehinguhinnad jäänud vahemikku 60 000 – 85 000 € (30 – 40 €/m ² taandatuna maaüksuse hinnaühikule). Papsaare küla elamumaa tehinguhinnad on jäänud vahemikku 35 000 – 70 000 € (20 – 35 €/m ² taandatuna maaüksuse hinnaühikule). Just Audru jõe läheduses asuvate kruntide tehinguhinnad on ulatunud 70 000 €-ni. Pärnu kesklinnast kaugemale jäävas Audru alevikus on tervikhinnad silmas pidades hinnatippe sarnased, st küündivad 70 000 €-ni ja kõrgemalegi, kuid krundid on pigem pisut suuremad ja seeläbi ühikuhinnad madalamd olles valdavalt vahemikus 15 – 25 €/m ² .

Elamu- ja maatulundusmaa hinnastatistika Audru alevikus ja Papsaare külas

	Alevik/ küla	Maaka- sutus ²	Arv	Pindala, m ²	Hind, €		Pinnaühiku hind, €/m ²			
					Min	Maks	Min	Maks	Med	Keskm
2018	Audru alevik	E	29	2 714	3 000	24 000	1,1	6,6	5,2	4,7
		MTM	8	56 740	800	60 000	0,0	0,5	0,4	0,4
	Papsaare küla	E	44	2 200	1 318	75 000	0,2	28,8	10,0	9,2
		MTM	3	***	***	***	***	***	***	***
2019	Audru alevik	E	15	1 663	8 000	60 000	6,8	20,7	14,1	13,1
		MTM	5	34 116	7 521	40 028	0,4	1,0	0,6	0,6
	Papsaare küla	E	29	3 002	7 500	107 000	1,4	27,0	13,4	12,9
		MTM	4	***	***	***	***	***	***	***
2020	Audru alevik	E	16	1 749	10 000	28 000	5,1	21,2	15,1	13,4
		MTM	5	31 492	5 000	29 800	0,1	5,5	0,5	2,4
	Papsaare küla	E	28	2 774	1 000	89 000	0,7	19,9	12,1	11,6
		MTM	7	22 293	25 000	120 000	0,6	6,6	2,7	3,5
2021	Audru alevik	E	100	2 438	4 000	72 000	1,4	38,4	12,0	12,8
		MTM	9	68 349	4 000	234 000	0,1	5,2	0,5	1,3
	Papsaare küla	E	64	2 026	1 007	110 000	0,3	43,6	13,8	15,0
		MTM	9	48 476	3 000	130 000	0,3	9,0	1,1	2,5
2022	Audru alevik	E	19	2 165	5 000	125 000	3,6	30,4	9,6	12,9
		MTM	5	28 641	21 000	32 000	0,5	6,5	1,0	1,9
	Papsaare küla	E	84	1 388	10 000	85 000	3,6	41,0	21,6	21,2
		MTM	10	23 732	8 500	149 120	0,3	10,4	1,8	3,4
2023	Audru alevik	E	8	1 870	6 000	62 000	2,7	29,9	15,3	16,7
		MTM	3	***	***	***	***	***	***	***
	Papsaare küla	E	30	1 503	2 500	68 000	1,7	47,4	16,4	19,2
		MTM	6	25 346	14 000	204 000	0,3	13,8	4,1	5,8
2024	Audru alevik	E	16	1 936	12 200	100 000	6,9	28,6	18,5	18,5
		MTM	5	6 407	4 000	8 500	0,7	1,0	0,7	0,8
	Papsaare küla	E	38	1 640	15 500	231 800	7,0	78,9	32,9	28,8
		MTM	0	***	***	***	***	***	***	***
2025	Audru alevik	E	8	2 547	14 640	70 000	7,0	31,1	11,8	14,3
		MTM	1	***	***	***	***	***	***	***
	Papsaare küla	E	12	1 425	12 000	58 000	6,5	39,5	32,0	30,2
		MTM	3	***	***	***	***	***	***	***

² E- Elumumaa, MTM- maatulundusmaa

Valik Pärnu linna Audru aleviku ja selle lähedase piirkonna maatulundusmaa müügitehinguid ³						
Nr	Küla	Tehingu aeg	Hind, € ⁴	Pindala, m ²	Sihtotstarve ⁵	Hind, €/m ²
1	Kabriste küla	02.05.2024	35 000	15 396	MTM	2,27
2	Lindi küla	17.09.2024	43 000	20 518	MTM	2,10
3	Malda küla	11.12.2024	140 000	53 528	MTM	2,62
4	Lemmetsa küla	04.09.2024	20 000	7 048	E	2,84
5	Lemmetsa küla	15.01.2025	37 000	36 501	MTM	1,01
6	Liu küla	12.03.2025	17 872	15 894	MTM	1,12
7	Tuuraste küla	10.04.2025	62 700	41 240	MTM	1,52
8	Papsaare küla	30.01.2025	115 000	51 678	MTM	2,23
9	Audru alevik	04.04.2025	27 000	11 105	MTM	2,43

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas

Müügipakkumised	Hinnatava vara piirkonnas on hulganisti elamumaa (elamukrundid) pakkumisi. Nn toormaa pakkumisi on vähem, kuid seda võib siiski pidada aktiivseks. Need on mõnevõrra kallimad tehinguhindadest, valdavalt 2 – 4 €/m ² .
-----------------	--

Tori valla edela- ja lõunapoolse piirkonna ehitusliku potentsiaaliga maatulundusmaa müügipakkumised				
Küla, aadress	Pindala, m ²	Hind, €	Hind, €/m ²	Kirjeldus
Papsaare küla, Elu	49 475	205 000	4,1	DP puudub, elamumaa potentsiaal
Audru alevik, Salumaa	28 298	84 894	3,0	DP puudub, ehituslik potentsiaal
Audru alevik, Naaritsa tee 13	61 443	160 000	2,6	Hetkel elamumaa, ÜP 2035+ kohaselt tootmismaa, sobilik päikesepargiks
Papsaare küla, Elu tee 4	64 900	235 000	3,6	DP puudub, sobilik elamuarenduseks
Lemmetsa küla, Jaani	16 561	45 000	2,7	Potentsiaalne elamumaa
Lemmetsa küla, Karupoja	54 200	89 000	1,6	Sobilik elamuehituseks või päikesepargiks
Audru alevik, Õuna tn 12	12 666	120 000	9,5	Arenduspotentsiaaliga, tee on rajatud

Allikas: kv.ee

³ Valimi koostamisel on analüüsitud tehinguid jaanuarist 2024 kuni aprillini 2025. Valiku aluseks oli paiknemine sarnases piirkonnas. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. Kohandamiseks valitud tehingute puhul analüüsiti täiendavalt pindala ja mikroasukohta, eelkõige paiknemist mere suhtes. Kabriste (1), Lindi (2) ja Liu (6) küla tehingud jäid kõrvale peamiselt mere läheduse tõttu, Malda küla (3) tehingu puhul oli tegemist kahe kõrvuti paikneva maaüksusega ja ebahariliku kujuga, Lemmetsa küla (4) tehingu puhul oli tegemist jõeäärse asukoha ja oluliselt väiksema pindalaga, Tuuraste küla (7) tehingu puhul võis olla tegemist olulise metsamajandusliku väärtusega. Nimetatud tehinguid täpsemalt ei analüüsitud ja seetõttu võis neil esineda ka muid asjaolusid, mistõttu need ei oleks kohandamiseks sobilikud olnud. Kõige sarnasemaks ja seetõttu kohandamisel sobilikeks osutusid Lemmetsa (5) ja Papsaare (8) küla ning Audru aleviku (9) tehingud. Nende puhul kontrolliti ka üksikasjalikult ka tehingu tausta.

⁴ Hinnad ei sisalda käibemaksu

⁵ MTM- maatulundusmaa, E- elamumaa

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Hinnatava vara lõppkasutajaks on eelduslikku elamuehituslikku potentsiaali silmas pidades arendajad.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara asukohast keset olemasolevat asustust, mille puhul on täiendavalt iseloomilikuks aktiivne arendus, on tegemist turu kontekstis atraktiivsega varaga. Samas tuleb arvestada asjaoluga, et erinevas arendusjärgus krunte ja ka nn toormaad on pakkumisel päris palju.
Konkureeriv pakkumine	Hinnatava varaga võrreldavas piirkonnas on ehitusliku potentsiaaliga nn toormaa pakkumine suhteliselt aktiivne. Sarnaseid pakkumisi on enam kui 5, st täpse arvu määratlemine sõltub sellest, mida sarnaseks pidada.
Müügiperiood (likviidsus)	Tegemist on maaturu kontekstis likviidse varaga, eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Hinnatava vara alternatiivne kasutus kõrvale jättes eeldusliku kasutuse elamumaana on seotud ühiskondlike ehitistega, milleks seda tegelikkuses ka kavandatakse.

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2)

Õuna tn 18 kinnisasja puhul on tegemist osaliselt metsamaaga ja osaliselt rohumaa, juurdepääs kinnisasjale on avalikult kasutatavalt teelt, so Õuna ja Põllu tänavalt.

Katastriandmete kohaselt on tegemist 100% ühiskondlike ehitiste maaga. Maaüksuse suurus on 39 623 m².

Audru Vallavolikogu 13.05.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Audru valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Õuna tn 18 kinnisasi tiheasustusalal ja perspektiivsel reovee kogumisalal. Kinnisasja juhtotstarbeks on reserveeritud elamumaa. Koostamisel oleva Pärnu linna üldplaneeringu (2035+) kohaselt paikneb kinnisasi ühiskondliku ehitise maa-alal (ÜE).

Audru Vallavolikogu 12.10.2017 otsusega nr 54 kehtestatud Audru hooldekeskuse detailplaneeringuga on antud õigus moodustada kinnisasjale kolm sotsiaalhoolekandeesutuse krunti ning kinnisasjale on kavandatud rajada kuni 140 kohaga hooldekeskus vanuritele ja erivajadustega inimestele.

Vastavalt maakatastriseaduse § 18¹ lõike 12 punktile 1 on ühiskondlike ehitiste maana küsitletav maa, mis on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaaia maa. Silmas pidades nii olemasolevat maakasutuse sihtotstarvet katastris kui ka kehtiva detailplaneeringu järgset kasutust, on tegemist ühiskondliku ehitise maaga.

Praegune maakasutuse sihtotstarve ja kehtestatud DP-s sätestatud kasutus tulenevad KOV-i nägemusest rajada sinna hoolekandeesutus, samas turg näeks KOV-i nägemust eirates seal muud potentsiaali ehk võimalust muuta sihtotstarvet nii, et tekiks suurem potentsiaal. Vaba turu tingimustes on selle maa parimaks kasutuseks elamumaa. Kuna eesmärgiks on hindamine selleks, et leida väärtus juhuks, kui maa võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega, võib väita, et seda tehtaks turu potentsiaali arvestades. Seega lähtuvalt hindamise eesmärgist on parimaks kasutuseks elamumaa. Seesugune kasutus on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad võõrandamistehingud.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitlemise korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade

eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

Kui välistada elamuehituslik potentsiaal ehk siis sisuliselt loobuda hinnangus püstitatud eeldusest, on tegemist ühiskondlike ehitiste maaga, mille puhul turuväärtuse hindamine ei ole võimalik. Ainsaks väärtuse leidmise viisiks võib sellisel juhul pidada maa maksustamishinna rakendamist. See on hinnangus ka esitatud, kuid silmas tuleb pidada, et eksperthinnangu eesmärgiks on turuväärtuse leidmine eeldusel, et maad on võimalik kasutada elamumaana.

4.3. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Analüüsitud on 2024.- 2025. aastal (seisuga aprill 2025) toimunud suuremaid hoonestamata maa tehinguid hinnatava vara piirkonnas. Võrdlustehinguteks on valitud punktis 3.2. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud. Tehingute valikut on täpsemalt käsitletud punktis 3.2.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Hind, €/m ²	Pindala, m ²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Lemmetsa küla	15.01.2025	37 000	1,01	36 501	Ei
	Papsaare küla	30.01.2025	115 000	2,23	51 678	Ei
	Audru alevik	04.04.2025	27 000	2,43	11 105	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m ²), kuna võrdlemisel kasutatud tehingud on pindalalt suhteliselt erineva suurusega.					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus jaanuar – aprill 2025. Tegemist on maaturu kontekstis värske andmetega, tehingute toimumise ajast arvates ei ole turul vapustusi toimunud ja sellest tulenevalt ajaldamist ei ole rakendatud.					
Võrdluselementide valik ja kohandused	Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:					
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> ○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. Oluline on eelkõige kaugus suurematest linnadest ja linna (või muu asula) enda suurus. Suuremateks kohandusteks on siiski põhjust harva, sest tavaliselt on võimalik kohandamisel kasutada samas või vähemalt sarnases makroasukohas paiknevaid varasid. 					

Võrdluselementide valik ja kohandused	<ul style="list-style-type: none">○ Mikroasukoht ja juurdepääs<ul style="list-style-type: none">○ Parema asukoha ja juurdepääsutee eest ollakse nõus enam maksma. Enamjaolt eelistatakse väljakujunenud asustusega piirkondi, mis tavaliselt annavad eelise olemasoleva taristu näol. Samas loodusliku või poollooduslike ala läheduses on eeliseks võrreldes olukorraga, kui see puudub. Metsasemad piirkonnad on eelistatud lagedatele aladele. Oluline on juurdepääs avalikult teelt või selle puudumisel vajalike asjaõiguselike lepingute olemasolu.○ Maatüki suurus, m²<ul style="list-style-type: none">○ Suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on üldjuhul madalam kui väiksematel. Mastaabiefekti ulatus võib olla suur, kuid nn toormaad silmas pidades on selle tähtsus pigem piiratud, sest DP-ga enamjaolt maaüksus jagatakse väiksemateks osadeks ning omad eelised on nii suurematel kui väiksematel projektidel.○ Kõlvikuline koosseis ja seisukord<ul style="list-style-type: none">○ Metsamaa on eelistatud lagedatele aladele. Tihtipeale on oluline ka see, kas arendus eeldab lammutamist, koristamist, pinnasetõid jms.○ Sihtotstarve ja planeering<ul style="list-style-type: none">○ Ehitusliku potentsiaali kontekstis on olemasolev sihtotstarve vähem oluline võrreldes ÜP-s ja eriti DP-s ette nähtud sihtotstarbega. DP puudumine võib mõjutada tavapäraselt kinnistu väärtust kuni 30%. Samas tuleb arvestada, et DP olemasolu ei ole kõikjal arendustegevuseks vajalik ja seeläbi või esineda olukordi, mil arendustegevus on ka ilma detailplaneeringu olemasoluta suhteliselt lihtne.○ Tehnovõrgud<ul style="list-style-type: none">○ Tehnovõrkude puudumine võib langetada hinnatava vara väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Nn toormaa puhul on oluline eelkõige see, kui kaugel olemasolevad ja liitumist võimaldavad tehnovõrgud paiknevad. Suhteliselt madala toormaa väärtuse puhul võib tehnovõrkude rajamine olla isegi kordades kulukam võrreldes toormaa hinnaga.○ Kuju ja reljeef<ul style="list-style-type: none">○ Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist avaldab kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Tavaliselt on eelistatud tasane reljeef, kuid enamjaolt on reljeefil negatiivne mõju siiski suurte kõrguste vahe korral, mida Eesti oludes esineb väga harva.○ Kitsendused<ul style="list-style-type: none">○ Kitsenduste puhul mõjutavad väärtust tavaliselt need, mis otseselt piiravad ehitamise võimalust. Suurel osal kitsendustel otsene mõju väärtusele puudub.
--	--

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Pärnu linn	Pärnu linn	Pärnu linn	Pärnu linn
	Audru alevik	Lemmetsa küla	Papsaare küla	Audru alevik
	Õuna tn 18			
Tehinguhind, €		37 000	115 000	27 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		37 000	115 000	27 000
Tehinguhind, €/m ²		1,01	2,23	2,43
Tehingu aeg		15.01.2025	30.01.2025	04.04.2025
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		37 000	115 000	27 000
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		1,01	2,23	2,43
Makroasukoht	Kaugus Pärnu linna keskusest ca 9 km	Kaugus Pärnu linna keskusest ca 9 km	Kaugus Pärnu linna keskusest ca 6 km	Kaugus Pärnu linna keskusest ca 10 km
Kommentaar		Sarnane	Parem	Sarnane
Kohandus		0%	-20%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Audru aleviku idaosas, kaugus aleviku keskusest ca 1,5 km, mereni linnulennult 2,1 km, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteedelt	Lemmetsa külas, Audru alevikust põhjas, kaugus Audru aleviku keskusest 1,5 km, märkimisväärse liiklusega tee ääres, mereni linnulennult 3,1 km, juurdepääs kõvakattega riigiteedelt	Papsaare külas, Pärnu keskuslinna piir ca 3,5 km, kus ühtlasi paikneb ka esmavajalik taristu, mereni linnulennult 2,2 km, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt	Audru aleviku keskosas, kaugus aleviku keskusest ca 0,6 km, mereni linnulennult 2,8 km, juurdepääs kõvakattega riigi- ja munitsipaalteedelt
Kommentaar		Halvem	Halvem	Parem
Kohandus		20%	10%	-10%
Maatüki suurus, m²	39 623	36 501	51 678	11 105
Kommentaar		Sarnane	Suurem	Väiksem
Kohandus		0%	10%	-10%
Kõlvikuline koosseis ja seisukord	Enim haritav maa, väiksemas osas looduslik rohumaa, muu maa ja metsamaa, poollooduslikus seisundis võsastunud ala	Poollooduslikus seisundis, valdavalt võsastunud looduslik rohumaa	Valdavalt metsamaa, hõredaks raiutud mets	Metsamaa, valdavalt lageraie
Kommentaar		Sarnane	Parem	Sarnane
Kohandus		0%	-10%	0%

Sihtotstarve ja planeering	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, eeldatakse tuginedes kehtivale Audru valla üldplaneeringule elamumaa potentsiaali (perspektiivse reovee kogumiseala), koostamisel oleva Pärnu linna üldplaneeringu (2035+) kohaselt ühiskondliku ehitise maa-ala (ÜE), DP olemas, kuid elamumaa potentsiaali realiseerimine eeldab uue DP koostamist ja kehtestamist	MTM100%, kehtiva Audru valla üldplaneeringu kohaselt elamumaa (EV) perspektiivse reovee kogumisealal, koostamisel oleva Pärnu linna üldplaneeringu (2035+) kohaselt äri ja teeninduse maa-ala (ÄT), DP puudub	MTM100%, kehtiva Audru valla üldplaneeringu kohaselt elamumaa (EV) perspektiivse reovee kogumisealal, koostamisel oleva Pärnu linna üldplaneeringu (2035+) kohaselt pereelamu maa-ala (EP), kehtiv DP 2005, kuid selle elluviimise võimalus 20 aastat hiljem on küsitav	MTM100%, kehtiva Audru valla üldplaneeringu kohaselt elamumaa (EV) perspektiivse reovee kogumisealal, koostamisel oleva Pärnu linna üldplaneeringu (2035+) kohaselt pereelamu maa-ala (EP) ja vähesel määral puhke- ja haljasala maa-ala, väljastatud projekteerimistingimused 02.01.2024
Kommentaar		Sarnane	Parem	Parem
Kohandus		0%	-5%	-20%
Tehnovõrgud	Tehnovõrgud piirkonnas olemas	Tehnovõrgud piirkonnas olemas	Tehnovõrgud piirkonnas olemas	Tehnovõrgud piirkonnas olemas
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kuju ja reljeef	Hulknurkne, ebakorrapärane, kuid suurust arvestades kompaktne, tasane reljeef	Kolmnurkse põhiplaani, pisut väljavenitatud, hõlmab olulise suurusega teravnurkset ala, tasane reljeef	Trapetsilaadse põhiplaani, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, pisut väljavenitatud, hõlmab väikest teravnurkset ala, tasane reljeef
Kommentaar		Halvem	Parem	Halvem
Kohandus		20%	-5%	10%
Kitsendused	Olulised kitsendused puuduvad	Märkimisväärne osa avalikult kasutatava tee kaitsevööndis	Olulised kitsendused puuduvad	Olulised kitsendused puuduvad
Kommentaar		Halvem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		10%	0%	0%
Summaarne kohandus		50%	-20%	-30%
Summaarne kohandus, €/m ²		0,51	-0,45	-0,73
Kohandatud tehinguhind, €/m²		1,52	1,78	1,70
Kohanduste absoluutväärtuste summa		50%	60%	50%

Kaalud		0,35	0,30	0,35
Turuväärtus, €/m²	1,66	0,53	0,53	0,60
Turuväärtus, €	65 851			
Ümardatud turuväärtus, €	66 000			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja enam kohandatud tehingutele väiksem kaal.

Õuna tn 18 kinnisasja turuväärtus on ümardatult 66 000 €.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. Lähtudes eelduslikust kasutusest elamumaana on müügiperioodi pikkuseks kuni 1 aasta.

Kui hinnangus püstitatud eeldust ignoreerida, on tegemist ühiskondlike ehitiste maaga, mille puhul turuväärtuse hindamine ei ole võimalik. Sellisel juhul on kinnisasja hariliku väärtusena käsitletav selle maksustamishind 44 774 €.

Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja loodeosast (foto paremas osas on nähtav Õuna tänav)



Vaade kinnisasja põhjaosast



Vaade kinnisasja kaguosast (foto vasakus osas on nähtav Põllu tänav)



Vaade kinnisasja lõunaosast



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosaka number 9948850
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	16001:001:0438	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Pärnu maakond, Pärnu linn, Audru alevik, Ouna tn 18. Pindala on ebatäpne.	39623 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 22.02.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	5.10.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.11.2017.	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
1	Isiklik käsutusõigus Pärnu linn kasuks. Tähtajatu isiklik käsutusõigus jalg- ja jalgrattatee rajamiseks vastavalt 18.09.2024.a lepingu punktile 3. Viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris: 16474. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 16474.	18.09.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.09.2024.	kehtiv

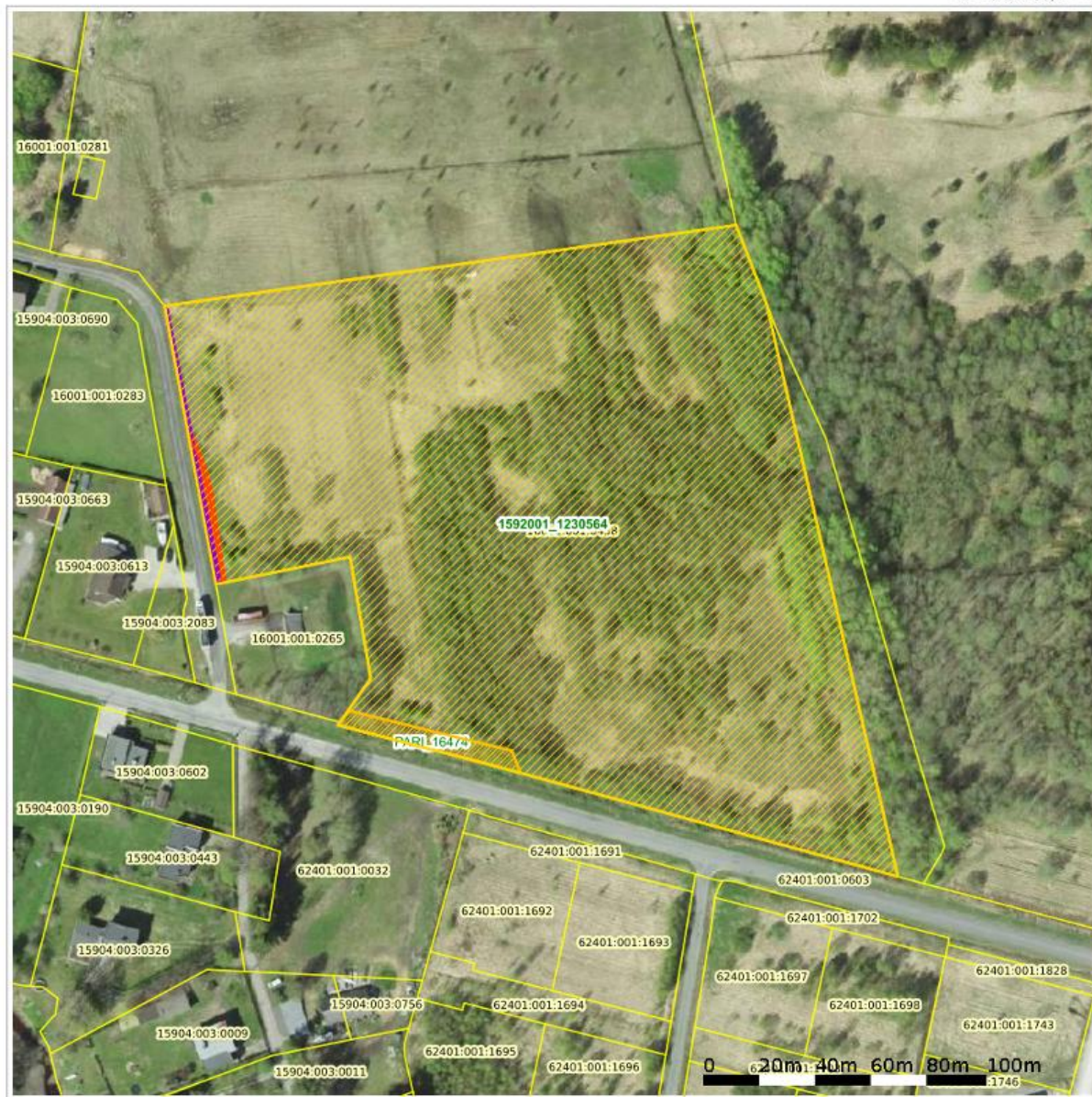
IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 20.04.2025 14:04:50
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).





Lisa 3. Kitsenduste kaart

X = 6474158, Y = 521661



X = 6473776, Y = 521280

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Sideehitise kaitsevöönd	51246991/5014380	51246991	110.91	Sideehitis maismaal	51246991
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	214438487/14428240	214438487	121.87	Elektrimaakaabelliin	214438487
	Piiratud asjaõigusega ala	PARI_16474/15268580	PARI_16474	389.20	Isiklik kasutusõigus	PARI_16474
	Planeeringu ala	1592001_1230564 /15527200	1592001_1230564	37167.19	Tiheasustusala	1592001_1230564

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaali kitsenduste rakendus

Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria 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 kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning 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.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk 12
Pärnu, 80013
+372 442 0700