Eksperthinnang nr. 121-24P

Aadress	Pärnu maakond, Saarde vald, Lodja küla, Lodja jahimaja.
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, reg. osa nr. 4419006 (Lodja jahimaja, suurulukite töötlemise punkt, saun)
Väärtuse kuupäev	01.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	25.07.2024
Turuväärtus	284 000 (kakssada kaheksakümmend neli tuhat) €
Hindaja:	/allkirjastatud digitaalselt/ Karl Kodu Kutseline hindaja Kinnisvara nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 202936 Tel: +372 5625 7956
Läbivaataja:	/allkirjastatud digitaalselt/ Virgo Laansoo Kutseline hindaja 151728 Vara hindaja, tase 7 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Registreeritud eraekspert Tel: +372 56677210

SISUKORD

KOKKUVÕTE ... 3
1 Hindamise alused ... 4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk ... 4
1.2 Hindamise algandmed ... 4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused ... 5
2 Hinnatava vara kirjeldus ... 5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus ... 5
2.2 Asukoht ... 6
2.3 Maakasutus ... 9
2.4 Hoone kirjeldus(Jahimaja) ... 10
2.5 Hoone konstruktsioonid(Jahimaja) ... 11
2.6 Hoone siseviimistluse seisukord (Jahimaja) ... 11
2.7 Hoone tehnosüsteemid (Jahimaja) ... 11
2.8 Hoone kirjeldus (Suurulukite töötlemise punkt) ... 11
2.9 Hoone konstruktsioonid (Suurulukite töötlemise punkt) ... 12
2.10 Hoone siseviimistluse seisukord (Suurulukite töötlemise punkt) ... 12
2.11 Hoone tehnosüsteemid (Suurulukite töötlemise punkt) ... 12
2.12 Abihooned ... 13
2.13 Vara kestlikkus ... 13
3 Turuülevaade ... 13
3.1 Majandusülevaade ... 13
3.1 Majutusasutused, Eesti siseturism 2024. a mai kuu lõpu seisuga ... 17
3.2 Turustatavuse analüüs ... 18
3.3 Pakkumisinfo ... 18
3.4 Müügitehingud ... 19
4 Hindamine ... 21
4.1 Vara parim kasutus ... 21
4.2 Hindamismeetodi valik ... 21
4.3 Turuväärtuse hindamine ... 22
Lisa 1 Fotod ... 25
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte ... 40
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte ... 41
Lisa 4 Kitsenduste kaardi väljavõte ... 46
Lisa 5 Rendilepingu väljavõte ... 50
Vastavuskinnitus standardi nõuetele ... 58

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnissi, reg. osa nr. 4419006 (Majutusasutus)
Aadress	Pärnu maakond, Saarde vald, Lodja küla, Lodja jahimaja.
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	71102:001:0094
Kinnisasja registriosa nr	4419006
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnisasja pindala	3,79 ha
Katastriüksuse hoonestus	Jahimaja, Suur ulukite töötlemise punkt, saun
Hoonete ehitisregistri kood	103031695, 120270676, 120270675
Hoonete suletud netopindala	Jahimaja snp 245,0 m², suur ulukite töötlemise punkti snp 123,5 m², sauna snp 42,7 m².
Hoonete üldine seisukord	Jahimaja on visuaalsel vaatlusel heas seisukorras. Suur ulukite töötlemise punkt on hea/rahuldavas seisukorras, saun on hea/rahuldavas seisukorras
Hindamistulemust nõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Eesmärk	Tehingu nõustamine
Ülevaatuse kuupäev	01.07.2024
Väärtuse kuupäev	01.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	25.07.2024
Tellija	Riigimetsa Majandamise Keskus
Tellimusleping	Tellimus kirjalikult e-posti teel 25.06.2024, tellija esindaja Kinnisvaraosakonna kinnisvaralepingute spetsialist Ere Kaaristu
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 12 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	
-	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus: **284 000 (kaks sada kaheksakümmend neli tuhat) €**	

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

Läbivaataja: /allkirjastatud digitaalselt/
Virgo Laansoo
Kutseline hindaja 151728
Vara hindaja, tase 7
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Registreeritud eraekspert
Tel: +372 56677210

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 sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas 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	01.07.2024
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline nooremhindaja Karl Kodu
Ülevaatuse juures viibinud isik	Aavo Urbel
Ülevaatuse ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud
Hindamise eesmärk	Tehingu nõustamine

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	05.07.2024
Kinnisvaraportaal www.kv.ee	19.07.2024
Maa-ameti kodulehekülg www.maaamet.ee ja erinevad kaardirakendused	19.07.2024
Ehitisregistri väljavõte	05.07.2024
AS Regio Eesti kaart www.kaart.delfi.ee	19.07.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	19.07.2024
Kohapealne ülevaatus	01.07.2024
-	-
Allhanked	-
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	

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 on hindaja lähtnud eeldusest, et saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse ja saastuse ohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnatavat vara või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4)

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)

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).

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).

Hindamisaruanne on hindamise eesmärgi huvides avalik. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada muul eesmärgil, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida.

2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

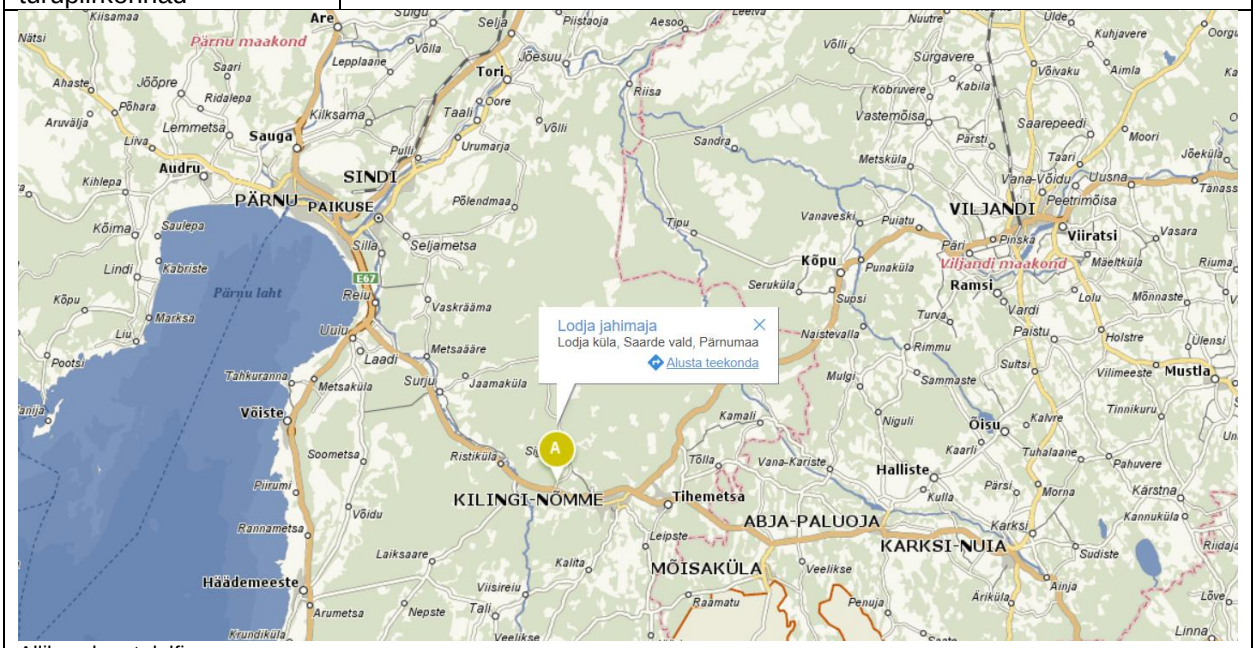
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Pärnu maakond, Saarde vald, Lodja küla, Lodja jahimaja.
Registriosa nr	4419006
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	71102:001:0094
Kinnistu pindala	3,79 ha
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 80%, Veekogude maa 20%
Kanded registriosa I jaos	Puuduvad
Kanded registriosa III jaos	Puuduvad *väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2*
Kanded registriosa IV jaos	Puuduvad *Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2*

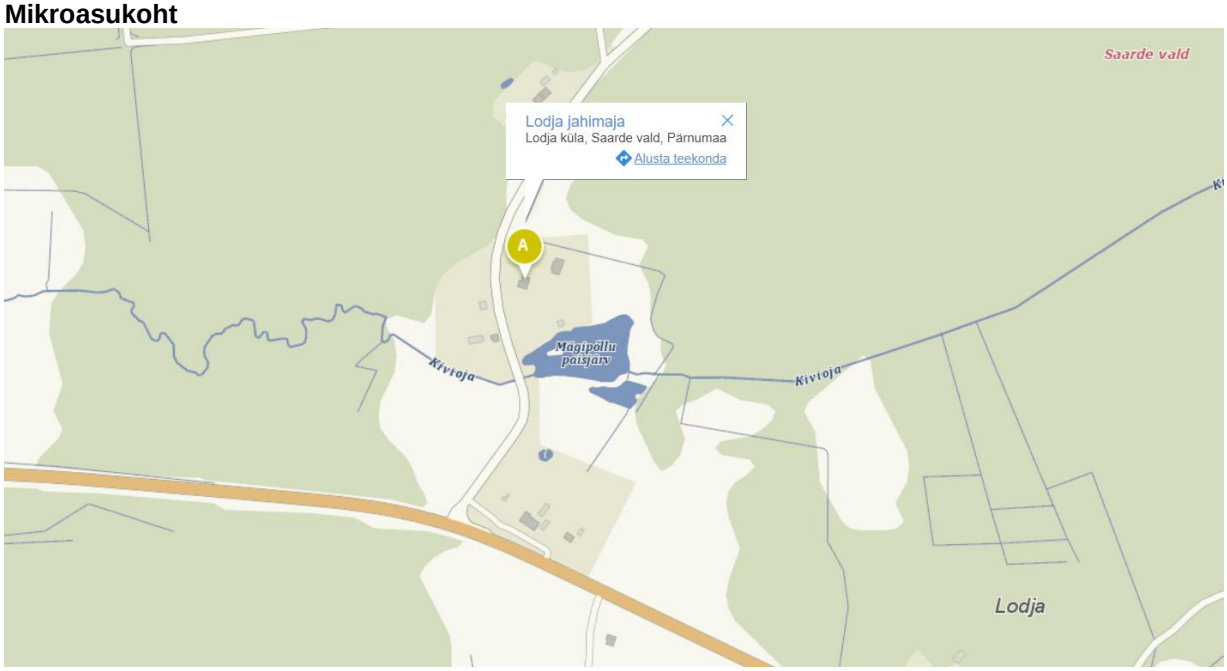
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. *Eksperthinnangu Lisas nr 4 on toodud kitsenduste kaart.*
Üürilepingud	Tähtajaline rendileping olemas Pärnumaa Rohevik OÜ-ga. Leping on sõlmitud tähtajalisena ja see lõpeb 30. aprillil 2025, kui pooled ei ole kokku leppinud lepingu punkti 1.3. kohaselt lepingu pikenemist. Hindajale teadaolevalt lepingut pikendatud ei ole. Tähtaajaline rendileping hinnatava vara turuväärtust ei mõjuta, kuna „Rendileandja võib Lepingu mõjuval põhjusel üles öelda teatades, sellest Rentnikule ette 6 (kuus) kuud“ ja leping lõpeb 2025. aprillis. Rentnik maksab Rendileandjale 1000 € (lisandub käibemaks) kuus. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmine on tingitud õigusaktidest. Lepingu muutmine ja täiendamine vormistatakse Lepingu lisana. *Väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 5*

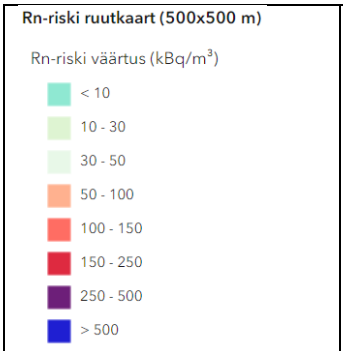
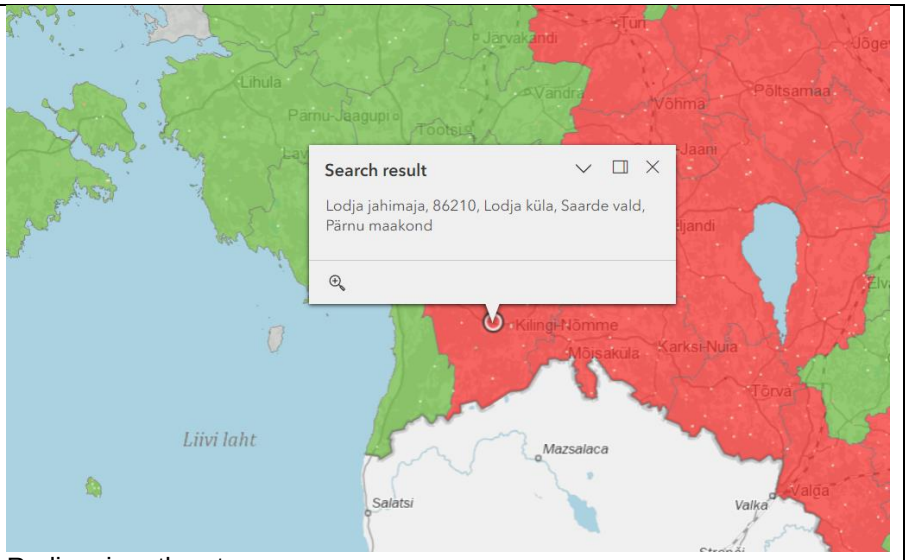
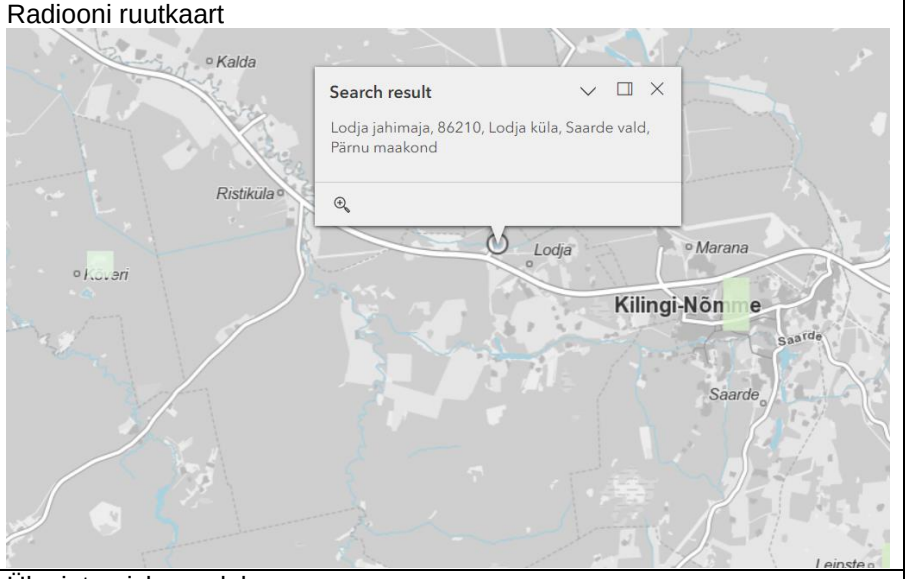
2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Pärnu maakonnas, Saarde vallas, Lodja külas.
Konkureerivad turupiirkonnad	Pärnumaa, Pärnu linnast kaugemad piirkonnad

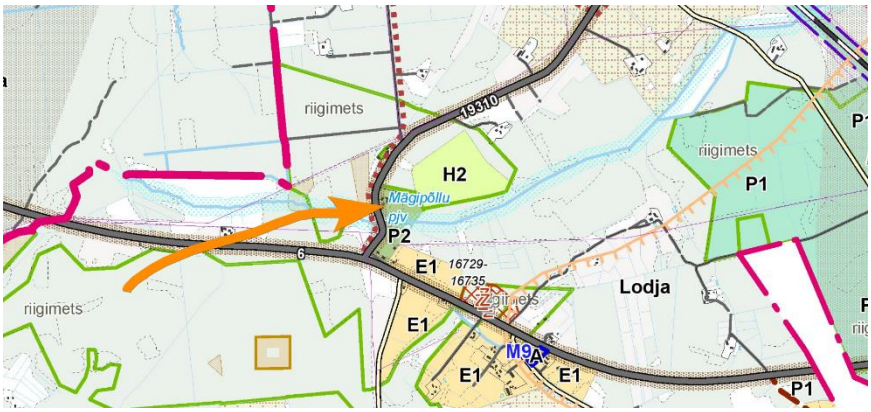


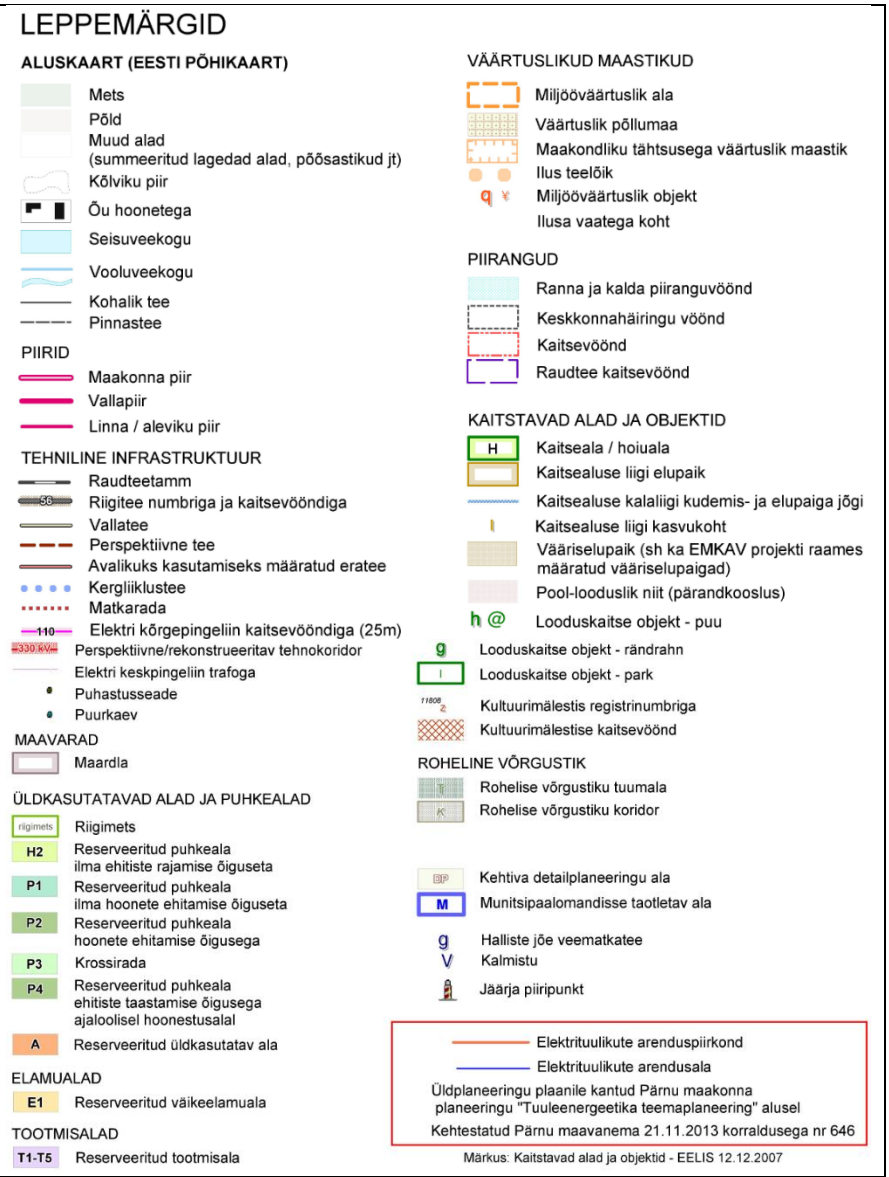
Allikas: kaart.delfi.ee

Mikroasukoht  Allikas: kaart.delfi.ee	
Iseloomustus	Hinnatav vara asub Pärnu maakonnas, Saarde vallas, Lodja külas, Valga-Uulu tee ja Lodja-Saunametsa teelt vahelisel alal, naabruses on üksikelamud, metsamaad, haritavad maad.
Haljastus	Madalhaljastus ja kõrghaljastus
Juurdepääs	Hea, juurdepääs avalikult kasutatavalt Lodja-Saunametsa tee Allikas: Maa-ameti teerakenduse kaart
Müratase/liikluskoormus	Hinnatava maa-ala või ka selle lähiümbruse osas pole täpne müratase teada. Piirkonnas on väiksem/keskmine liikluskoormus ja hindajale teadaolevalt puuduvad suured müraallikad.
Ohtlikud käitised	Maa-ameti ohtlike käitiste kaardirakenduse andmetel hinnatav vara ei ole ohtlike käitiste alal.
Radoonirisk	Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel paikneb vara kõrge või väga kõrge radooniriski alal. Samas on radiooni riski ruutkaardilt näha, et lähipiirkonnas ida (aastal 2997) ja lääne (aastal 2003) suunal kõrgeid radiooni näite ei ole tuvastatud.

	 Radiooni ruutkaart 	
Üleujutusrisk	Üleujutusrisk puudub	
Soojussaared	Soojussaared puuduvad	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistul	
Kaugused	Kauplus	Ühistransport
	Kauplus ~ 5,21 km raadiuses.	Ühistransport ~ 600 m raadiuses.

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan *Hinnatav kinnistu on piiritletud sinise joonega*	 Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (19.07.2024)
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase hulknurga kujuline kinnistu (kompaktne). Suhteliselt tasase relieefiga.
Parkimine	Kinnistul või tänava ääres vaba parkimiskoha alusel. Parkimis- ja manööverdamisvõimalused on rahuldavad.
Hooned ja rajatised	Lodja jahimaja, suurulukite töötlemise punkt, saun
Haljastus	Madalhaljastus, kõrghaljastus, pingid, põlispuud, välikamin ja istumispaik.
Piirded	Olemas. Metallist ja puidust piirded täielikult piiravad kinnistut.
Üldplaneering	Hinnatav vara paikneb kehtiva Saarde valla üldplaneeringu (Saarde valla üldplaneering on planeering algatati saarde Vallavolikogu otsusega nr 31, 12. aprillil 2006. a. ja kehtestati Saarde Vallavolikogu 30.01.2008 a. otsusega nr 2.) kohaselt Reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega. Üldplaneeringuga vastuolud puuduvad. Hindamisel arvestatakse olemasoleva hoonestusega. 

	
Detailplaneering	Detailplaneering puudub.

2.4 Hoone kirjeldus[1](Jahimaja)

Ehitusaasta	1906 (täielikult renoveeritud aastal 2005)
Ehitisregistri kood	103031695
Energiamärgis	Määramata
Peamine kasutamise otstarve	Majutusasutus
Ehitus- ja kasutusload	Ehitusluba nr. 63 (registrisse kantud), mille haldusakti kuupäev on 23.09.2004. (Ehitise rekonstrueerimine) Kasutusluba nr. 148 (registrisse kantud), mille haldusakti kuupäev on 13.09.2005. (Ehitise rekonstrueerimine)
Korruselisus	2
Ehitisealune pindala	187,4 m²
Suletud netopind	245,0 m²

[1] Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

Pinnaandmete vastavus ja vastuolud	Vastuolud puuduvad ja lähtume Ehitisregistri andmetest.
Ruumiplaneering	I korrus: elutuba, köök, 2 dušsiruum-wc, 2 magamistuba. II korrus: 4 magamistuba, 4 dušsiruum-wc, rõdu.

2.5 Hoone konstruktsioonid[2](Jahimaja)

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioonid	Tellis, väikeplokk
Välisseina liik	Tellis, väikeplokk
Katuse- ja vahelaed	Puit
Katuse kate	Katusekivi
Välisviimistlus	Keraamiline tellis; puit
Uksed ja aknad	Puitraamidel uksed, puitraamidel aknad
Põhikonstruktsioonide ja hoone üldine seisukord	Hoone visuaalsel vaatlusel on põhikonstruktsioonid ja hoone üldine seisukord: hea

2.6 Hoone siseviimistluse seisukord[3] (Jahimaja)

Siseviimistlus	Ruumid	San. ruumid
Põrandakatted	Parkett	Keraamiline plaat
Seinakatted	Tapeet, värv	Keraamiline plaat
Lagi	Laeplaat, värv	Värv
Kohtkindel mööbel	Köögimööbel	
Hinnang siseviimistluse üldisele seisukorrale	Hea/rahuldav	

2.7 Hoone tehnosüsteemid[4] (Jahimaja)

Veevarustus	Lokaalne (puurkaev)
Kanalisatsioon	Lokaalne
Elektrivarustus	Võrk
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Lokaalküte (maaküte, kaminaküte)
Signalisatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon
Tehnosüsteemide seisukord	Hindajale teadaolevalt tehnosüsteemid töökorras. Tehnosüsteemid on kogu kompleksil ühiselt kasutusel. Rentniku ja ülevaatuse juures viibinud isiku sõnul maaküte aega-ajalt talvel ei küta kogu kompleksi täielikult soojaks. Tehnosüsteemid vajavad jooksvalt tavapäraseid hooldustöid.

2.8 Hoone kirjeldus[5] (Suurulukite töötlemise punkt)

Ehitusaasta	2005
Ehitisregistri kood	120270676
Energiamärgis	Määramata
Peamine kasutamise otstarve	Valdavalt kasutatakse laopinnana, osaliselt elamispinnana.
Ehitus- ja kasutusload	Ehitusluba nr. 61 (registrisse kantud), mille haldusakti kuupäev on 22.09.2004. (ehitise püstitamine) Kasutusluba nr. 136 (registrisse kantud), mille haldusakti kuupäev on 01.09.2005. (Ehitise püstitamine)

[2] Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel
[3] Andmed visuaalsel ülevaatusel
[4] Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel
[5] Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

Korruselisus	2
Ehitisealune pindala	198,6 m²
Suletud netopind	123,5 m²
Pinnaandmete vastavus ja vastuolud	Vastuolud puuduvad ja lähtume Ehitisregistri andmetest.
Ruumiplaneering	I korrus: elutuba, köök, 2 dushiruum-wc. Endised uluki töötlemise ruumid, hetkel kasutusel laoruumidena. II korrus: magamistuba, wc.

2.9 Hoone konstruktsioonid[6] (Suurulukite töötlemise punkt)

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioonid	Puit
Välisseina liik	Puit
Katuse- ja vahelaed	Puit
Katuse kate	Plekk
Välisviimistlus	Puit
Uksed ja aknad	Alumiiniumraamidel uksed, plastraamidel pakettaknad
Põhikonstruktsioonide ja hoone üldine seisukord	Hoone visuaalsel vaatlusel on põhikonstruktsioonid ja hoone üldine seisukord: hea

2.10 Hoone siseviimistluse seisukord[7] (Suurulukite töötlemise punkt)

Siseviimistlus	Ruumid	San. ruumid
Põrandakatted	Keraamiline plaat, puit, linoleum	Keraamiline plaat
Seinakatted	Puit, värv, plekk	Keraamiline plaat
Lagi	Värv, plekk	Värv
Kohtkindel mööbel	Köögimööbel	
Hinnang siseviimistluse üldisele seisukorrale	Hea/rahuldav.	

2.11 Hoone tehnosüsteemid[8] (Suurulukite töötlemise punkt)

Veevarustus	Lokaalne (puurkaev)
Kanalisatsioon	Lokaalne
Elektrivarustus	Võrk
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Lokaalküte (maaküte, kaminaküte)
Signalisatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon
Tehnosüsteemide seisukord	Hindajale teadaolevalt tehnosüsteemid töökorras. Tehnosüsteemid on kogu kompleksil ühiselt kasutusel. Rentniku ja ülevaatuse juures viibinud isiku sõnul maaküte aega-ajalt talvel ei küta kogu kompleksi täielikult soojaks. Tehnosüsteemid vajavad jooksvalt tavapäraseid hooldustöid.

[6] Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel
[7] Andmed visuaalsel ülevaatusel
[8] Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

2.12 Abihooned[9]

Saun (saunamaja)	2005 a ehitatud. Järve ääres asuv puitkonstruktsioonil saun, kivi katus. Heas/rahuldavas seisukorras. Ehitusalune pind ehitusregistris märgitud 94.7 m^2. Snp ca 42,7 m^2. Saunamajal maaküte, lokaalne vesi ja kanalisatsioon.

2.13 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 Majandusülevaade[10]

PROGNOOS. Eesti Pank prognoosib majanduse pööret kasvule teisel poolaastal

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt näeme käesoleva aasta teises pooles majanduse taaselavnemist. Majanduse kasvule pöördumist toetab eelkõige nõudluse taastumine välisturgudel, mis aitab eksportivaid ettevõtteid. Tugevana püsinud tööturg ning rahapoliitiliste intressimäärade langetamine aitavad omakorda kaasa majapidamiste ostujõu taastumisele. Samas on prognoosis ebakindlust endiselt palju, kuna muu hulgas tuleb arvestada ka geopoliitilistest pingetest tulenevate riskidega.

Rohkem kui kaks aastat kestnud majanduslangus lõppeb prognoosi kohaselt selle aasta teises pooles. Esimeses kvartalis langus küll jätkus, kuid järjest enam hakkas ilmnema märke olukorra paranemisest. Seni enim kannatanud haru ja majanduse käekäigu seisukohalt väga kaaluka töötleva tööstuse tootmismahu vähenemistrend on lõppenud ning kaubaekspordi maht pöördus aasta alguses kasvule. Ettevõtete hinnang eksporditellimustele ja konkurentsivõimele välisturgudel on muutunud positiivsemaks, mistõttu jõuab ühes välisturgude oodatava väljumisega madalseisust kindlamale alusele ka Eesti ekspordi kasvuväljavaade. Lisaks piiriülesele kaubandusele panustab majanduskasvu ka suurenev sisenõudlus, seda peamiselt tänu inimeste ostujõu kosumisele ning tööturu vastupidavusele.

Paljud tingimused on muutunud majanduskasvu toetavamaks. Eksporti toetab soodsamaks muutunud vahetuskurss euro ja Skandinaavia valuutade vahel ning sealsed turudki on aasta alguses seni prognoositust kiiremini kosunud. Ettevõtete edenemist ja seeläbi ka majanduse kasvu tervikuna soodustavad veel ka odavnenud toormed, energia hinnalangus ja tarneprobleemide vähenemine. Tööjõukulude kiire kasv on rahunemas, mis võimaldab hinnakasvul ka edaspidi jätkata aeglustuval kursil.

[9] Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel
[10] Allikad Eesti pank ja Statitikaamet, seisuga 14.06.2024.a.

Rahapoliitika pidurdav mõju majanduskasvule leeveneb. Euroopa Keskpanga nõukogu langetas viimasel rahapoliitilisel istungil intressimäärasid, mis turuootustel põhinevalt kajastus euribori languses juba varemgi. Intresside alanemine leevendab laenukulu nii majapidamiste kui ka ettevõtete jaoks ning mõjub majandusele turgutavalt. Samas on kiire hinnakasvu taandumine euroalal osutunud varem hinnatust inertsemaks, mistõttu oodatakse rahaturgudel küll edasist intresside alanemist, kuid varem arvatust aeglasemas tempos. Intressimäärade alanemine jätab laenukohustusega inimestele rohkem raha kätte ja loob paremad eeldused majapidamiste tarbimiskulutuste ning ettevõtete investeeringute kasvuks.

Ebakindlus on vähenenud, ent püsib endiselt suur. Ühest küljest on Eesti majanduse väljavaade selginenud, kuivõrd möödunud aastatel läbitud kriisidega kaasnenud ebaselgus on suures osas hajunud. Teisest küljest püsib prognoosidega seotud ebakindlus, mis on seotud kõrgendatud geopoliitiliste riskidega ja jätkuvast Venemaa sõjast Ukrainas. Tänavu toimuvad valimised enam kui 60 riigis, mis teevad sellest aastast valimisterohkeima aasta kogu ajaloos. Paratamatult on sellega seotud ka poliitiline määramatus ja teadmata on valimiste võimalik mõju majandusele nii globaalsel kui ka regionaalsel tasandil.

Eesti eelarvepoliitika võib majanduspilti prognoositust erinevaks kujundada. Prognoosi koostamise ajaks teada olnud eelarvepoliitiline suund hoiab järgmistel aastatel eelarve puudujääki selgelt suuremana kui Euroopa reeglitega lubatud 3% SKPst. On tõenäoline, et edaspidi tehakse otsuseid, millega puudujääki vähendatakse ning riigi rahaline tugi majandusele ja selle kasvule väheneb. Sellise stsenaariumi tõenäosust kinnitab valitsuse heaks kiidetud jooksva aasta negatiivne lisaeelarve, mida käesolev prognoos paraku ei sisalda, sest lisaeelarve lõplik maht ja sisu polnud prognoosi valmimise ajaks kinnitatud. Samal põhjusel ei sisaldu selles prognoosis äsja vastu võetud otsus kehtestada automaks ning arvestada pole saanud järgmisi aastaid puudutavaid tõenäolisi, aga sisult ja mahult teadmata eelarvepoliitilisi otsuseid puudujäägi vähendamiseks. Võla kuhjumise ja suurenevate intressimaksete vältimiseks on riigieelarvedistsipliini taastamine aga ülimalt tähtis. Kuivõrd majanduskasv on hoogustumas, pole eelarvetugi majandusele enam ka senises ulatuses vajalik.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 14.06.2024

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,43	41,81	43,94
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,4	3,6	3,0
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,8	2,7	2,0
töötus (%)	5,6	6,4	8,0	7,8	7,1
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1969	2053	2149
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	7,4	4,3	4,7
eelarvetasakaal (% SKPst)	-1,0	-3,4	-3,2	-4,6	-3,8

* prognoos
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Pärnumaa hoonestatud elamumaade turuülevaade

Järjekordsetest kriisidest räsitud aasta viis kinnisvaraturu tehingute arvu ja koguväärtuse 2023. aastal langusesse. Eesti kinnisvaraturul toimus 2023. aastal kokku 51 110 võõrandamistehingut, millest 40 585 olid ostu-müügitehingud. 2022. aastaga võrreldes vähenes tehingute arv 2023. aastal 16%, sh ostumüügitehingute arv 19%. Vähenenud nõudlus mõjutas ka kinnisvaraturul kaasatud rahalise kapitali kogumahtusid ning ka hinnatasemed on vähenenud nõudluse taustal langenud. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2022. aastaga 15% võrra, olles 5,0 miljardit eurot. Võrdluseks oli 2021. aastal tehtud kinnisvaratehingute koguväärtus rekordilised ligi 6 miljardit eurot ning veel varasem rekord pärineb 2006. aastast, mil kinnisvaraturu käive oli 4,7 miljardit eurot. Tehingute koguväärtus on 2021 aastaga võrreldes langenud 17%. Siiski püsivad nii tehingute koguarv kui ka koguväärtus kõrgemal kui seda olid vastavad näitajad 2020. aastal.

2023. aastal toimus enim tehinguid korteriomanditega (55,1%) ning kinnisasjade osakaal koguarvust vähenes mõnevõrra (44,4%). Seejuures oli hoonestusõiguste osakaal väga väike (0,42%). Nii korteriomanditega kui ka kinnisasjadega tehtud tehingute koguarv vähenes aastaga vastavalt 16% ja 18%. Vähenenud tehingute taustal langes korteriomanditega tehtud tehingute koguväärtus aastaga 0,31 miljardit eurot. Kinnisasjadega tehtud tehingute koguväärtus aga langes aastaga 0,53 miljardit eurot ning langusesse panustasid enim elamumaa sihtotstarbega kinnisasjad. Hoonestamata elamumaa mediaanhinnad varieerusid 2022. aastal maakondade lõikes oluliselt. Kui Võru, Jõgeva ja Põlva maakonnas oli tehingute mediaanhind ligi 11 000 eurot, siis Harju maakonnas oli sama näitaja koguni ligi 90 000 eurot. Haritava maa hektari mediaanhind oli 2022. aastal 5183 eurot, mis on neljandiku võrra kõrgem kui 2021. aastal. Kõrgeim haritava maa hinnatase oli 2022. aastal Tartu ja Põlva maakonnas, kus hektari hind oli vastavalt 6170 ja 6110 eurot. Kasvava metsaga metsamaade mediaanhinnaks terves Eestis oli ligi 7300 eurot hektari kohta.

Hoonestatud elamumaa

Nõudlus elamute järele oli eelmisel aastal tõusutrendis. Enimhinnatud on siiski suured, mere või jõega piirnevad kinnistud, millel asuvad hooned on heas seisukorras ja mis ei vaja olulisi investeeringuid ning mille ülalpidamiskulud on madalad. Küttelahenduse osas eelistatakse mugavat ja ökonoomset ning kaasaegset lahendust.

Viimase aastaga on eriti hinda tõusnud maapiirkondades olevad kinnistud, nii hoonestatud elamute või suvilatega, samuti hoonestamata kinnistud. Pakkumiste arv on stabiliseerunud.

Remonti vajavaid ning vee- ja kanalisatsioonisüsteemita elamuid hinnatasemega kuni 40 000 € ostetakse pigem sobiva asukoha tõttu. Keeruline on ostjat leida keskustest kaugemal asuvatele elamutele, mille hinnatase on üle 80 000 €. Kõrgemat hinda on nõus ostjad maksma veekogu äärsete kinnistute puhul.

Maamajade puhul annavad tugevate konstruktsioonidega kõrvalhooned olulise lisaväärtuse. Valdadesse elamu ostjateks on pigem privaatsust hindavad inimesed, kellel on olemas sõiduvahendid. Enamasti soovitakse osta elamut suurematest linnadest kuni 15 km kaugusele, kuid infrastruktuurielemendid võiksid asuda elukohale siiski lähemal (lasteaiad, koolid). Enim tehingud on teostatud siiski linna lähedal paiknevates elamupiirkondades.

Samuti on kõrgemate hindadega ka mereäärsed või muude veekogude äärsed elamud/suvilad. Kallimad kinnistud paiknevad Pärnus/Pärnu lähiümbruses ning mereäärsetes külades.

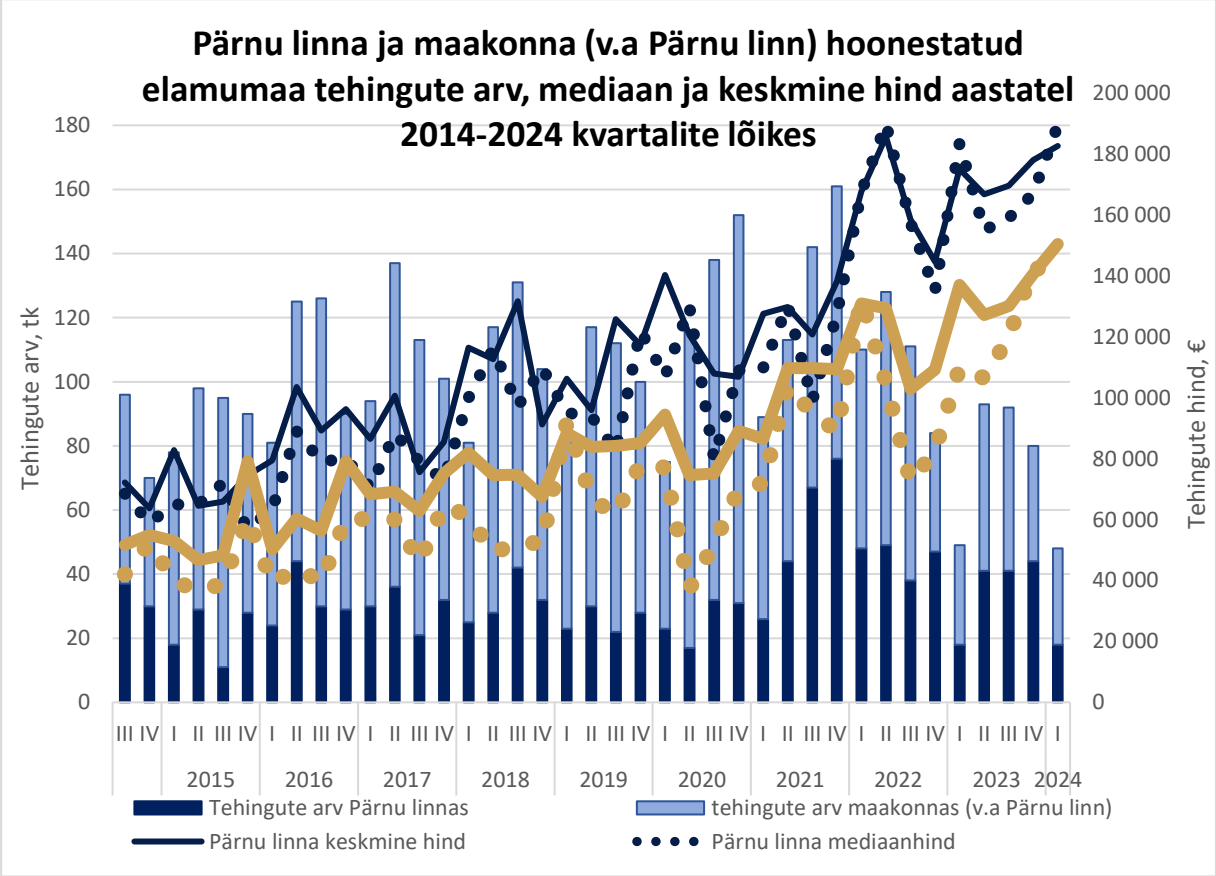
Tuginedes Maa-ameti tehinguinfole ja Lahe Kinnisvara andmebaasidele on elamute müügihinnad Pärnu linnas viimasel poolaastal järgmised:

Elamu seisukord	**Müügihind, €**
Remonti vajav Puudub wc ja pesuruum, viimistluselemendid rikutud ja vajavad kohest välja vahetamist	80 000-100 000
Rahuldav Algupärane viimistlus või vahetatud üksikud viimistluselemendid	100 000-120 000
Hea Keskmises seisukorras, teostatud jooksvalt remonti, kasutatud keskmise hinnaklassi materjale, ahiküte või lokaalne keskküte	120 000-150 000
Väga hea (renoveeritud)	150 000-180 000

viimistlus on hiljuti uuendatud (mitte üle 5a tagasi), kasutatud on keskmise ja osaliselt keskmisest kõrgema hinnaklassi materjale, enamasti lokaalne keskküte või maaküte	
Uus Enamasti ökonoomse küttelahendusega, enamasti kuni 10a tagasi ehitatud, uuselamupiirkonna hooned	alates 180 000

Müügiperiood Pärnu linnas asuval elamul on kuni 6 kuud. Kõrgema hinnaklassiga elamu müügi korral peab arvestama aastase perioodiga. Linna ostavad maja pigem väiksemate lastega pered, kes soovivad elukorralduse hoida võimalikult lihtsana – lapsed saavad jala koolist koju ja huviringidesse.

Tehtud tehinguid analüüsides võib järeldada, et kasvanud on pigem elamiskõlblike ja kaasajastatud elamute hinnad. Remonti vajavate ja kohest investeeringut vajavate elamute hinnad ei ole kasvanud ja nende kasvu ka ei prognoosi. Eelkõige seetõttu, et laenutagatisel finantseerimine osutub problemaatiliseks.



Joonis 1. Pärnu linna ja maakonna hoonestatud elamumaa tehingute arvu, keskmise ja mediaanhinna muutus ajavahemikul 2015 – 2024 kvartalite lõikes
Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Pärnu linnas on enim nõutud piirkonnad Rääma, eelkõige madala hinna ja Kesklinna läheduse tõttu, ning Raeküla, samuti madalama hinnataseme pärast. Järgnevad Kesklinna piirkond, mille elamute väiksem nõudlus on tingitud kõrgemast hinnatasemest ja kohaliku elanikkonna madalamast laenuvõimest, ning Vana-Pärnu piirkond, kuna sealne elamufond on väike.

Prognoos

Kinnisvara turg on käesolevaks hetkeks rahunenud, pakkumiste arv on kasvanud, mis hakkab ka juba avaldama survet hindadele. Tehingute arv on vähenenud ja mõningates turusegmentides on näha hindade langust. Prognoosime, et sama tendents kestab ning 2024.a I poolaastal on näha ka hindade langust ja veelgi suuremat pakkumiste kasvu.

3.1 Majutusasutused, Eesti siseturism 2024. a mai kuu lõpu seisuga[11]

Statistikaameti andmetel peatus 2024. aasta mais majutusettevõtetes üle 293 000 turisti, mida on 11% rohkem kui aasta varem samal ajal. Suurenes nii sise- kui ka välisturistide arv.

Mais külastas Eesti majutusettevõtteid 163 000 välis- ja 130 000 siseturisti. Eelmise aasta sama kuuga võrreldes oli välisturiste 16% ja siseturiste 5% rohkem.

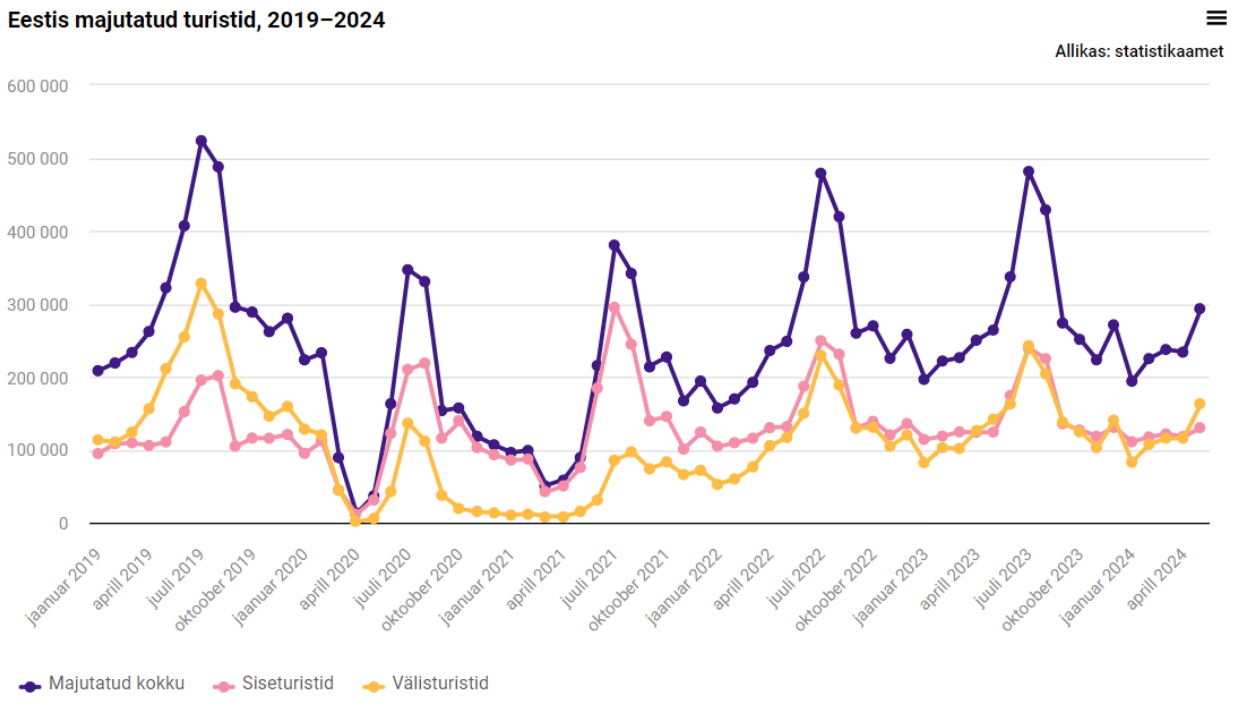
Statistikaameti juhtivanalüütik **Helga Laurmaa** tõdes, et mais küll välisturistide arv võrreldes eelmise aastaga kasvas, aga kriisieelsele 2019. aasta maile jäi veel 23%-ga alla. „Positiivne on aga see, et siseturiste on jällegi 18% rohkem kui tol ajal," selgitas Laurmaa. Kõige rohkem saabus turiste naaberriikidest – Soomest ligi 62 000 ja Lätist 19 000. Saksamaalt reisis Eestisse 11 000, Leedust 7000 ja Rootsist ning Poolast kummastki 4500 inimest. Võrreldes eelmise aasta maiga saabus Saksamaalt 50%, Suurbritanniast 20%, Poolast ja Leedust kummastki 6% ning Lätist 5% rohkem turiste. Rootsi turiste oli 2% vähem kui mullu mais.

Kolm neljandikku välisturistidest oli puhkusereisil ning 19% tööreisil. Suurem osa välisturiste (72%) eelistas ööbida Harju maakonnas, järgnesid Pärnu (11%), Tartu (7%), Saare (3%) ja Ida-Viru maakond (2%). Siseturistidest 69% märkis oma reisi eesmärgiks puhkuse ja 23% töö. Kõige enam peatus siseturiste Harjumaal (32%), järgnesid Pärnumaa (14%), Tartumaa (11%), Ida-Virumaa (9%) ja Saaremaa (7%).

Turistid jäid majutusettevõtetesse kokku 542 900 ööks, neist 222 400 oli siseturistide ja 320 500 välisturistide ööbimisi.

Mais said külastajad peatuda 1038 majutuskohas. Turistide kasutuses oli 22 000 tuba ja 52 000 voodikohta, täidetud oli 47% tubadest. Ööpäev maksis majutusettevõttes keskmiselt 49 eurot inimese kohta, mis oli sama kallis kui 2023. aasta mais, aga 14% kallim kui kriisieelsel 2019. aasta mail. Harjumaal maksis ööpäev inimese kohta 55 eurot, Tartumaal 52 eurot, Ida-Virumaal 44 eurot, Pärnumaal 42 eurot ja Saaremaal 37 eurot.

[11] Pärnu maakonna näol on tegemist hooajaliselt (suveaeg) toimiva majutusteenusena, toome välja turuülevaate, mille graafik näitab ka turu sessoonsust, andmed kuni 2024 a mai kuu lõpp.



Allikas: Statistikaamet

Prognoos:

Pandeemia mõju majandusele s.h turismisektorile on olnud väga tugev. Võrreldes eelnevate aastatega on välisturism suurenenud, kuid ei ole veel saavutanud pandeemiaeelset taset. Samas on välisturistide osakaal suurenemas. Tulenevalt sesoonsusest on kõige aktiivsemad perioodid juunist-augustini. Prognoosime peale madalhooaja lõppu (alates mai lõpust) turismi taastumist pandeemiaeelsele tasemele.

3.2 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Peamiselt kõrgema sissetulekuga leibkond/ettevõte, kes soovib tegelede majutusteenuse pakkumisega või eraisikud, kes soovivad kinnistut kasutada elamiseks või suvilana.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Valdavalt rahuldab, kuna hooned on heas seisukorras, kinnistu on haljastatud põlispuudega, kinnistul on veekogu ja olemas on piisavalt privaatsust.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Pigem keskmine arv lõppkasutajatest soovib ja väiksem arv on võimeline hinnatavat vara soetama.
Müügiperiood	Müügiperiood on kuni 12 kuud
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve on suurenenud hindade mõningaseks korrektsiooniks allapoole.
Alternatiivsed kasutused	Hindajate hinnangul on alternatiivsed kasutused olemas ja kinnistut võimalik kasutada aastaringseks elamisek selamuna või suvemajana.

3.3 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Sarnaste varade pakkumiste arv on alla 10-ne.
Pakkumishinnad	Sarnaste varade pakkumishinnad jäävad vahemikku 190000 – 330000 €, olenevalt hoonete arvust, suletud netopindalast, seisukorrast, kinnistu suurusest ja funktsionaalsusest.

Allikas: www.kv.ee

Järgnevalt tuuakse välja www.kv.ee portaalist mõned kaudselt sarnased pakkumised:

Pilt	Asukoht	Pakkumishind, €	Kinnistu pindala, m²	Hoone snp, m²	Lisainfo
	Ikla motell, Ikla küla, Häädemeeste vald, Pärnu maakond	289 000 ehk ca 368 €/m² hoone pinna kohta	12048	785,8	Kinnistul asub 1998 aastal ehitatud heas/rahuldavas seisukorras majutushoone. Siseviimistlus rahuldav. Hostelis on kokku 20 kahe- ja kolmetoalist numbrituba ning jagatud WC-d ja duširuumid. Hoovimajas on tantsu- ja kaminasaal, grillinurk maja ees ning seminariruum. Vesi ja kanalisatsioon tsentraalsed. Kohtküte (katel ja soojuspump)
	Kalda 3a, Vändra, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnumaa	190 000 ehk ca 300 €/m² hoone pinna kohta	2652	634,1	Kinnistul asub 1900 (rekonstrueeritud 2005) aastal ehitatud heas seisukorras majutushoone. Siseviimistlus heas seisukorras. 12 numbrituba. Vesi ja kanalisatsioon tsentraalsed. Lokaalne pelletküte.
	Raketi, Penu küla, Häädemeeste vald, Pärnu maakond	330 000 ehk ca 1235 €/m² hoone pinna kohta	6238	267.3 (2 hoonet)	Kinnistul asub 2005a rekonstrueeritud heas seisukorras majutushooned. Siseviimistlus heas seisukorras. 9 numbrituba. Vesi ja kanalisatsioon lokaalsed. Lokaalne maaküte.

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 tulemuse täpsust.

3.4 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud sarnastest piirkondadest:

Jrk	Asukoht	Tehingu aeg	Hoone snp, m²	Hind, €/m²	Hind, €	Lisainfo
1	**Pärnu maakond, Tori vald, Taali küla, Mõisa tee X**	**11.04.2024**	**334,2**	**898**	**300000**	**Hajaasustatud piirkond, looduslähedane paik. Kinnistu piirneb jõega. Ca 1870.a (rekonstrueerimisega alustatud juba 2007, kasutusluba 2022) ehitatud 2-kordne maakivi/kivi konstruktsioonidel endine mõisa abihoone tall-tõllakuur rahuldavas seisukorras. Madal- ja kõrghaljastus, põlispuud, paekivist ja puidust piirded. Säilitatud vana hoone**

						loodusliku kivi vundamnedi müürid. Hoone suletud netopind 334,2 m². Hoone on rahuldava funktsionaalsusega, 5 magamistuba, 1 dušsiruum-wc, saun. Siseruumide seisukord on hea/ehitusjärgus. Kinnistu pindala 15644 m². Lokaalküte (maaküte), lokaalne veevarustus (puurkaev) ja kanalisatsioon. Abihooneteks 2/2 kinnistul ajaloolised ait ja laut (ei ole majutushoonetena kasutusel).
2	**Pärnu maakond, Pärnu linn, Paikuse alev, Jõekalda tee X**	**14.02.2023**	**315,3**	**1824**	**575 000**	**Hajaasustatud piirkond, looduslähedane paik. Kinnistu piirneb ühiskasutatava maaga, millelt hea ligipääs jõele. Kinnistul on ka väike tiik. 2 põhihoonet. Ca 1990.a (rekonstrueeritud 2009) ehitatud 2-kordsed puit konstruktsioonidel puhkehooned, heas seisukorras. Madal- ja kõrghaljastus, väliterrass, võrkpalli väljak, puitpiirded. Hoone suletud netopind 315,3 m². Hoone on parema funktsionaalsusega, peamajas 5 magamistuba, 11 magamistuba teises hoones. dušsiruum-wc igas toas olemas, saunakompleks. Siseruumide seisukord on hea. Kinnistu pindala 8977 m². Lokaalküte (autonoomne õhk-vesi keskküte), tsentraalne vesi ja lokaalne kanalisatsioonilahendus). Kuur (ei kajastus ehitusregistris, maa-ameti kaardilt mõõdetuna ca 137 m²).**
3	**Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Pärnu mnt X**	**dets.22**	**508,6**	**590**	**300000**	**Tihedas elamupiirkonnas. Veekogu ei ole. 1930a ehitatud (2007 saanud renoveeritud) 2-kordne kivist konstruktsioonidel hoone heas/rahuldavas seisukorras. Madal- ja kõrghaljastus, terrass, metallpiirded. Hoone suletud netopind 508,6 m². Hoone on hea funktsionaalsusega, 8 magamistuba, igas toas eraldi wc-dušsiruum. Siseruumide seisukord on hea. Kinnistu pindala 3626 m². Lokaalküte (põrandaküte, õhksoojuspump), tsentraalne vesi ja kanalisatsioon. Majandushoone (snp 206,1 m2, ei ole kasutusel**

						majandushoonena) heas/rahuldavas seisukorras.
4	Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Karja tn X	13.11.2023	291,1	1340	390000	Tihedas elamupiirkonnas. Veekogu ei ole. 1985a (renoveerutud 2013) ehitatud 2-kordne puitkonstruktsioonidel hoone. Heas Seisukorras. Madal- ja kõrghaljastus. Hoone suletud netopind 291,1 m^2. Hoone on rahuldava funktsionaalsusega, 4 korterit, igal ühel eraldi dušsiruum-wc, bassein, saun. Siseruumide seisukord on hea. Kinnistu pindala 832 m^2. Kohtküte (I korrusel õhksoojuspump, ahi, ning II korrusel õhkvesipumbaga põrandaküte). Päikesepaneelid. Vesi ja kanalisatsioon tsentraalsed. Garaaž, kuur.
5	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Kärde küla	31.03.2022	264,4	1742	209000	Tihedas elamupiirkonnas. Veekogu ei ole. 1969a (renoveeritud 2022) ehitatud 2-kordne kivihoone. Väga heas seisukorras. Madal- ja kõrghaljastus. Hoone suletud netopind 264,4 m^2. Hoone on rahuldava funktsionaalsusega, kogu hoone kasutatav ühtsena. saunakompleks, bassein. Siseruumide seisukord on väga hea. Kinnistu pindala 1331 m^2. Kohtküte (automaatne pelletiküte). Vesi ja kanalisatsioon tsentraalsed. Alla 20 m^2 kuur.

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).

Eksperthinnangu koostajad on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on kasutus majutusasutusena või kasutus elamuna/suvemajana.

4.2 Hindamismeetodi valik

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

Käesolevas eksperthinnangus on kasutatud hinnatava kinnisasja turuväärtuse hindamiseks võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade 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[12]	Valitud müügitehingud 1, 2 ja 3 sobivad eelkõige asukoha, hoone seisukorra, hoone suuruse, tehnosüsteemide poolest. Vajadusel oleme kasutanud kohandusi. Võrdlustehing 2, on vanem kui 12 kuud, kuna sarnaste varadega on tehinguid tehtud äärmiselt vähe.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud ilma käibemaksuta sisendeid, käibemaksustamise korral lisandub turuväärtusele käibemaks.
Võrdlusühik	Tervikhind, kuna sarnaste varadega kaubeldakse tervikhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Ajalist kohandust on vaadeldaval perioodil rakendatud, kuna võrreldes veebruar 2023 seisuga on hinnad ligikaudu -10% langenud.
Asukoha	Enam hinnatud on hea infrastruktuuriga asukohas, keskustele lähemal paiknevad majutused. Samuti veekogu ääres paiknevad piirkonnad. Oluline on ka piirkonna maine, mürafoon, privaatsus jms.
Hoone tüüp, seisukord	Uuemad hooned on enam hinnatud, oluline on ka hoone materjalid, seisukord, energiatõhusus, tehnosüsteemid ja arhitektuur. Sarnaste varadega võrdlemisel vahe 5-40%.
Suletud netopind	Suurema suletud netopinnaga hooned on reeglina kõrgemas hinnaklassis, samuti on oluline hoone ruumiplaneering ja funktsionaalsus.
Haljastus	Enam hinnatud on kinnistud madal- ja kõrghaljastatult, põlispuudega, piiretega väliterraside ja väliköökidega.
Funktsionaalsus	Enam hinnatud on rohkemate ruumide, igale toale eraldi wc-dušširuumidega, ja suurema mahutavusega majutushooned.
Siseviimistluse seisukord	Parema siseviimistlusega hooned on enam hinnatud. Hinnavahe erineva kvaliteediklassiga vahel võib olla 5 – 45%.
Kinnistu suurus, m2	Suurematel kinnistutel paiknevad hooned on kõrgemalt hinnatud, kuna annavad suurema privaatsuse. Kohandamisel on arvesse võetud piirkasulikkust ning võrdlusvarade tehinguhindu.
Kommunikatsioonid/ tehnolahendused	Tehnovõrkudega kinnistud on enam hinnatud. Mõju suurus turuväärtusele 5-20%.
Abihooned	Abihoonete olemasolu mõjub hinnatava vara turuväärtusele positiivselt.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD		
		1	2	3
Tehingu hind (€)	juuli.24	300 000	575 000	300 000
m² hind, €:		898	2415	590

[12] Müügitehingute tabel, p.3.5.

Tehingu aeg		apr.24	veebr.23	dets.22
Ajaldamine		0%	-10%	-15%
Ajaldatud hind (€)		**300 000**	**517 500**	**255 000**
Asukoht	Pärnu maakond, Saarde vald, Lodja küla, Lodja jahimaja.	Pärnu maakond, Tori vald, Taali küla, Mõisa tee X	Pärnu maakond, Pärnu linn, Paikuse alev, Jõekalda tee X	Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, Pärnu mnt X
		Parem	Parem	Samaväärne
Kohandus		-5%	-25%	0%
Asukoht (mikro)	Hajaasustatud piirkond, looduslähedane paik. Kinnistul on järv	Hajaasustatud piirkond, looduslähedane paik. Kinnistu piirneb jõega	Hajaasustatud piirkond, looduslähedane paik. Kinnistu piirneb ühiskasutatava maaga, millelt hea ligipääs jõele. Kinnistul on ka väike tiik	Tihedas elamupiirkonnas. Veekogu ei ole
		Samaväärne	Samaväärne	Halvem
Kohandus		0%	0%	10%
Hoone tüüp, seisukord	1906a (rekonstrueeritud aastal 2004) 2-kordne kivi konstruktsioonidel majutushoone heas seisukorras	Ca 1870a (rekonstrueerimisega alustatud juba 2007, kasutusluba 2022) ehitatud 2-kordne maakivi/kivi konstruktsioonidel endine mõisa abihoone tall-tõllakuur rahuldavas seisukorras	Ca 1990a (rekonstrueeritud 2009) ehitatud 2-kordne puit konstruktsioonil puhkehoone, heas seisukorras	1930a ehitatud (2007 saanud renoveeritud) 2-kordne kivist konstruktsioonidel hoone heas/rahuldavas seisukorras
		Halvem	Parem	Samaväärne
Kohandus		5%	-10%	0%
Haljastus	Madal- ja kõrghaljastus, põlispuud, kõnniteede valguustuslambid, kiviterrass koos välikaminaga, puit ja metall piirded	Madal- ja kõrghaljastus, põlispuud, paekivist ja puidust piirded. Säilitatud vana hoone loodusliku kivi vundamnedi müürid	Madal- ja kõrghaljastus, väliterrass, võrkpalli väljak, puitpiirded	Madal- ja kõrghaljastus, terrass, metallpiirded
		Samaväärne	Samaväärne	Halvem
Kohandus		0%	0%	5%
Hoone suletud netopind (m²):	245,0	334,2	238,1	508,6
		Suurem	Samaväärne	Suurem
Kohandus		-10%	0%	-20%
Funktsionaalsus	Hea funktsionaalsusega, 6 magamistuba, igas toas eraldi wc-dušsiruum. Ulukite tootmishoones 1 majapool (2 korruse peale) köögi, elutoa, dušsiruum-wc ja magamistuba	Rahuldava funktsionaalsusega, 5 magamistuba, 1 dušsiruum-wc, saun	Parema funktsionaalsusega, peamajas 11 magamistuba teises hoones 5 magamistuba. Dušsiruum-wc igas toas olemas, saunakompleks	Hea funktsionaalsusega, 8 magamistuba, igas toas eraldi wc-dušsiruum
		Halvem	Parem	Samaväärne

Kohandus		5%	-20%	0%
Siseruumide seisukord	Hea/rahuldav	Hea/ehitusjärgus	Hea	Hea
		Halvem	Parem	Parem
Kohandus		10%	-5%	-5%
Krundi suurus (m²)	37892	15644	8977	3 626
		Väiksem	Väiksem	Väiksem
Kohandus		5%	10%	15%
Kommunikatsioonid/ tehnolahendused	Lokaalküte (maaküte), lokaalne veevarustus (puurkaev) ja kanalisatsioon.	Lokaalküte (maaküte), lokaalne veevarustus (puurkaev) ja kanalisatsioon	Lokaalküte (autonoomne õhk-vesi keskküte), tsentraalne vesi ja lokaalne kanalisatsioonilahendus	Lokaalküte (põrandaküte, õhksoojuspump), tsentraalne vesi ja kanalisatsioon
		Samaväärne	Parem	Halvem
Kohandus		0%	-5%	5%
Abihooned	Saunamaja (snp 42,7 m2), suur ulukite töötlemise punkt (sno 123,5 m2) heas/rahuldavas seisukordades	Abihooneteks 2/2 kinnistul ajaloolised ait (704,8 m2) ja laut (728,0 m2), abihooned ei ole majutushoonetena kasutusel. Rem. vajavates/rahuldavas seisukordades	Puhkehoone snp 77,2 m2, (kasutusel majutushoonena), Kuur (ei kajastus ehitusregistris, maa-ameti kaardilt mõõdetuna ca 137 m2). Abihooned on heas seisukorras	Majandushoone (snp 206,1 m2, ei ole kasutusel majandushoonena) heas/rahuldavas seisukorras
		Parem	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		-5%	0%	0%
Summaarne kohandus		5%	-55%	10%
Kohandatud hind (€)		**315 000**	**232 875**	**280 500**
Kohanduste absoluutväärtuste summa		45%	85%	75%
Osakaal lõpphinnas	**1,00**	0,45	0,25	0,30
Kaalutud hind (€)	**284 119**	**141 750**	**58 219**	**84 150**

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.

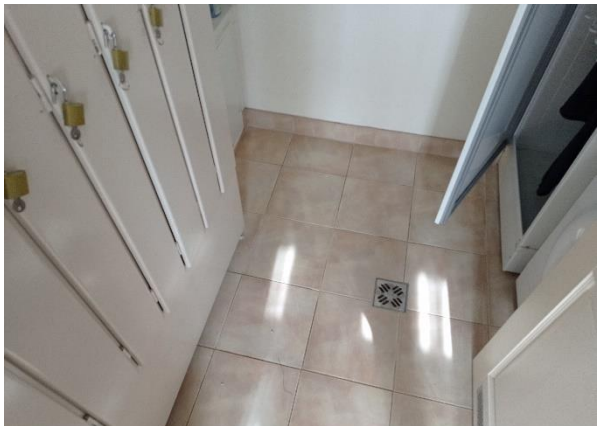
Tervikhindade kaalutud keskmise tulemusena hindame vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeval:

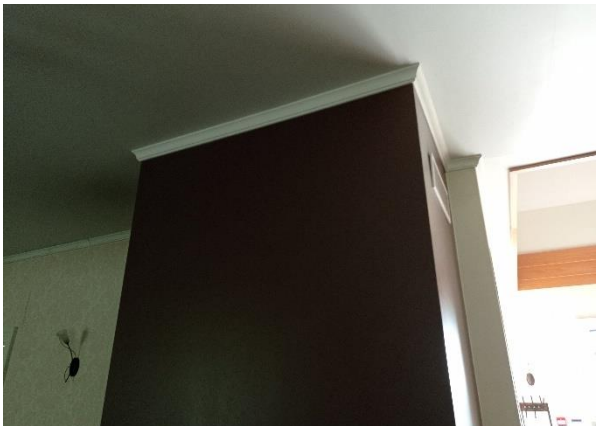
284 119 € ≈ 284 000 (kakssada kaheksakümmend neli tuhat) €.

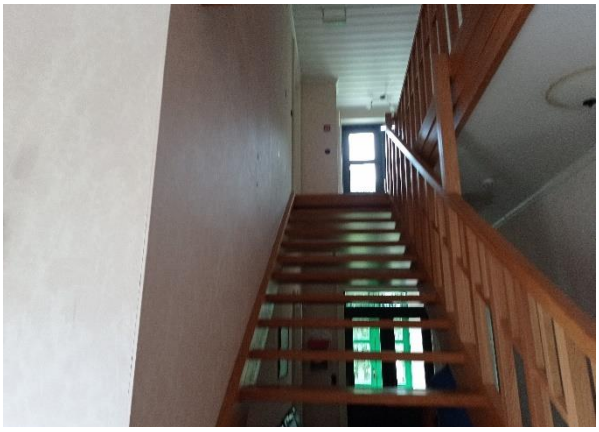
Saadud tulemus on tavapärase täpsusklassiga (+/- 10%)

Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

LISA 1 FOTOD







LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

Registriosa number	4419006
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	71102:001:0094	Ühiskondlike ehitiste maa 80%, Veekogude maa 20%, Pärnu maakond, Saarde vald, Lodja küla, Lodja jahimaja.	3,79 ha	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	18.09.2012 kinnistamisavalduse, 2.08.2004 käskkirja alusel sisse kantud 6.11.2012. Kohtunikuabi Katrin Kokk	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		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 7910 alusel 29.03.2017	kehtiv

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: 05.07.2024 13:11:38
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Jahimaja (EHR kood 103031695)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Pärnu maakond, Saarde vald, Lodja küla, Lodja jahimaja
Ehitisregistri kood	103031695
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Jahimaja
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	1906
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	ei

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m2)	Muu lühiajalise majutuse hoone (12129) 223,1
Eluruumide pind kokku	**0,0**
Mitteeluruumide pind kokku	**223,1**

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	187,4
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	223,1
Suletud netopind (m2)	245,0
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	9,2
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	17,7
Laius (m)	12,1
Sügavus (m)	
Maht (m3)	1 305,7
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis; puit; tellis, väikeplokk
Välisseina liik	tellis, väikeplokk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	keraamiline tellis; puit
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	katusekivi

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	lokaalne
Kanalistasiooni liik	lokaalne
Soojusvarustuse liik	lokaalküte
Soojusallika liik	soojuspump
Energiaallika liik	maasoojus + elekter
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise asukoht

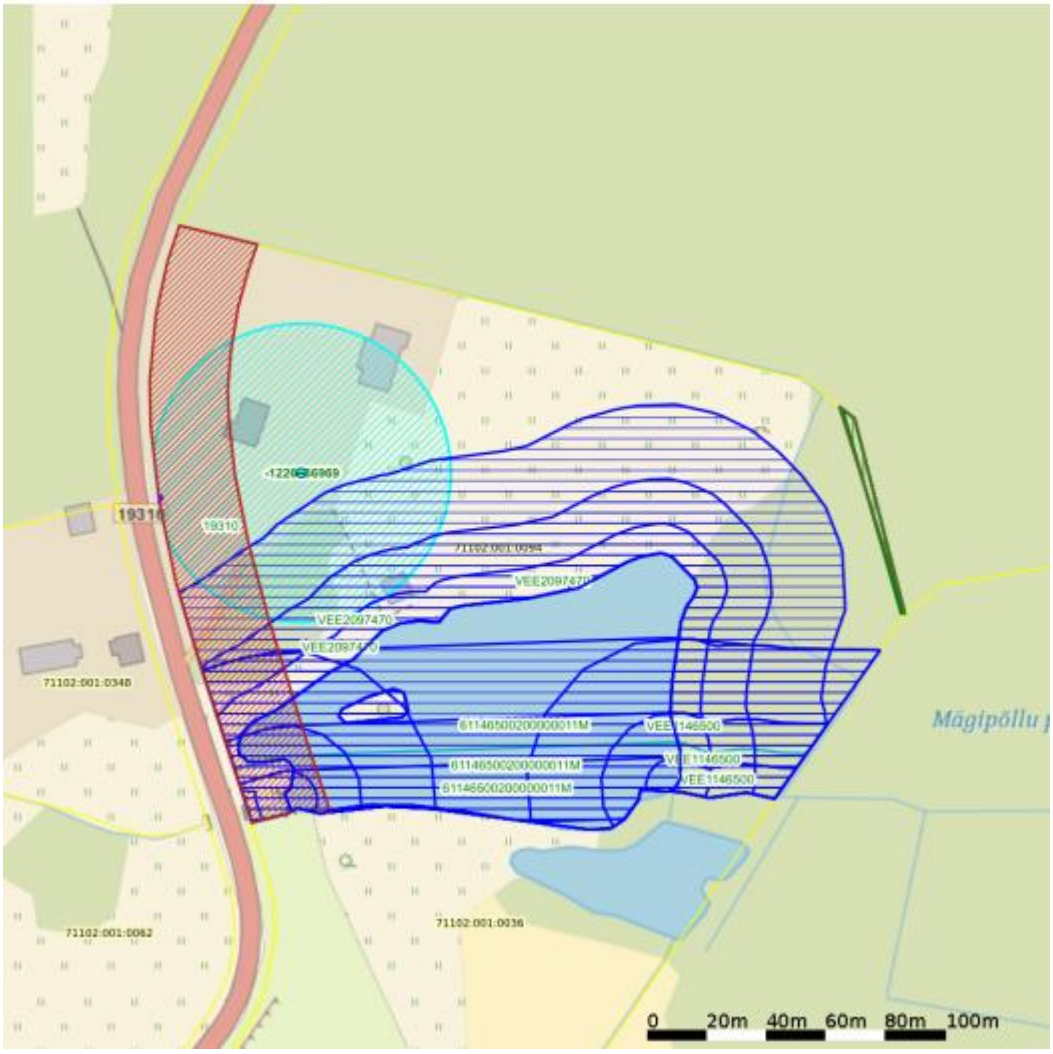
Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6447180.48 551652.12 2. 6447194.00 551656.74 3. 6447196.95 551648.09 4. 6447188.50 551645.21 5. 6447189.28 551642.91 6. 6447184.22 551641.19 7. 6447180.48 551652.12
	Kuju aadressid	Pärnu maakond, Saarde vald, Lodja küla, Lodja jahimaja

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
1	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	66,7
	Köetav pind (m2)	66,7
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	3
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	
2	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	101,8
	Köetav pind (m2)	101,8
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	4
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	0, 0,0
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	0, 0,0
	Ehitise osade pind kokku (m2)	0,0
	Köetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	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)
	Vääriselupaik	6663556/6792536	6663556	134.64	Vääriselupaik	VEP206239
	Veehaarde sanitaarkaitseala	-1226836969/6861774	-1226836969	7799.22	Puurkaev	PRK0018533
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	19310/7314872	19310	5244.25	Maantee	19310
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	88162512/8458644	88162512	2.01	Elektrimaakaabelliin	88162512
	Eesvoolu kaitsevöönd	61146500200000011M /13703204	61146500200000011M	3664.58	Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km2 valgalaga	61146500200000011M
	Ranna või kalda piiranguvöönd	61146500200000011M /13703205	61146500200000011M	11018.66	Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km2 valgalaga	61146500200000011M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	61146500200000011M /13703207	61146500200000011M	2652.99	Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km2 valgalaga	61146500200000011M
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	61146500200000011M /13703206	61146500200000011M	5640.33	Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km2 valgalaga	61146500200000011M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1146500/14186441	VEE1146500	773.77	Kuni 10ha pind, kuni 25km2 valgalaga veekogu	VEE1146500
	Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE1146500/14186443	VEE1146500	8117.20	Kuni 10ha pind, kuni 25km2 valgalaga veekogu	VEE1146500
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	VEE1146500/14186442	VEE1146500	2727.49	Kuni 10ha pind, kuni 25km2 valgalaga veekogu	VEE1146500
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	VEE2097470/14207061	VEE2097470	7409.90	Kuni 10ha pind, kuni 25km2 valgalaga veekogu	VEE2097470
	Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE2097470/14207062	VEE2097470	15151.71	Kuni 10ha pind, kuni 25km2 valgalaga veekogu	VEE2097470

	Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE2097470/14207060	VEE2097470	3122.49	Kuni 10ha pind, kuni 25km2 valgalaga veekogu	VEE2097470

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Väärisel upaik	134.64
	Veehaarde sanitaarkaitseala	7799.22
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	5244.25
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	2.01
	Eesvoolu kaitsevöönd	3664.58
	Ranna või kalda piiranguvöönd	22501.98
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	5460.43
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	12021.35

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)
	Väärisel upaik	VEP206239	VEP nr.206239	134.64	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - väärisel upaigad	13.08.2019	24.01.2021	4
	Puurkaev	PRK0018533		0.00	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - põhjaveehaarded	01.08.2013	24.01.2021	4
	Maantee	19310	Lodja - Saunametsa	0	Transpordiamet	20.12.2022	03.11.2021	4
	Elektrimaakaabelliin	88162512	AXMK.4x120	0.23	Elektrilevi OÜ	06.03.2023	11.04.2023	1
	Maaparandussüsteemi	61146500200000011M	Kivioja	0	Maaparandussüsteemid -	23.08.2021	31.03.2021	4

	eesvool 10-25km2 valgalaga				Põllumajandusamet			
	Kuni 10ha pind, kuni 25km2 valgalaga veekogu	VEE1146500	Kivioja	0	ETAK - kaldajoon	07.02.2024	07.11.2022	4
	Kuni 10ha pind, kuni 25km2 valgalaga veekogu	VEE2097470	Mägipõllu paisjärv	8835.82	ETAK - kaldajoon	07.02.2024	26.08.2022	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9402133	Neckera pennata (sulgjas õhik)	145.93	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	04.07.2022	11.07.2022	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9701586	Usnea barbata (kare habesamblik)	145.93	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	04.07.2022	11.07.2022	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9402139	Scapania apiculata (süstjas skapaania)	145.93	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	04.07.2022	11.07.2022	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9600980	Skeletocutis odora (taiga-peenpoorik)	145.93	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	04.07.2022	11.07.2022	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9701547	Lobaria pulmonaria (harilik kopsusamblik)	145.93	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	04.07.2022	11.07.2022	4
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	KLO9701581	Thelotrema lepadinum (harilik koobassamblik)	145.93	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	04.07.2022	11.07.2022	4

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

LISA 5 RENDILEPINGU VÄLJAVÕTE

RMK LODJA JAHIMAJA RENDILEPING NR 9-28/2020/3

Viimase digitaalallkirja kuupäev

Riigimetsa Majandamise Keskus, keda esindab RMK juhatuse esimehe 21. jaanuari 2013. a käskkirja nr 1-5/10 alusel RMK kinnisvaraosakonna Lääne piirkonna haldusspetsialist Merike Onemar, edaspidi **Rendileandja**, ühelt poolt,
ja Rohevik OÜ (registrikood 12512314), keda esindab volituse alusel Kristo Song, edaspidi **Rentnik,** keda nimetatakse edaspidi **Pool** või ühiselt **Pooled**,
tulenevalt RMK kinnisvaraosakonna juhataja 20.04.2020.a. käskkirjast nr 9-49/3 „Enampakkumise tulemuse kinnitamine" ja 19.03.2020 käskkirjast nr 9-49/6 „RMK valduses oleva kinnisvara rendile andmine" toodud põhitingimustel:

sõlmisid **Pooled** käesoleva lepingu, edaspidi **Leping,** alljärgnevas:

1. Lepingu ese ja tähtaeg

1.1. Rendile antakse Pärnu maakonnas, Saarde vallas, Lodja külas asuv Lodja jahimaja maa-ala (katastriüksus 71102:001:0094, riigi kinnisvararegistri kood KV12076, suurusega 37892m2) ja seal asuvad elamu (riigi kinnisvararegistri kood KV12076H1, kasuliku pinnaga 245 m2), suurulukite töötlemise punkt (riigi kinnisvararegistri kood KV12076H2, kasuliku pinnaga 123,5 m2) saun (riigi kinnisvararegistri kood KV12076H3, kasuliku pinnaga 42,7 m2) ja rajatisega, milledeks on Lodja jahimaja puurkaev (riigi kinnisvararegistri kood KV12076R1), Lodja välikamin (riigi kinnisvararegistri kood KV12076R2), Lodja piirdeaed (riigi kinnisvararegistri kood KV12706R3), Lodja jahimaja plats (riigi kinnisvararegistri kood KV12076R4) koos sinna juurde kuuluvate päraldiste ja inventariga (edaspidi nimetatud koos kui rendipind või RMK Lodja jahimaja) järgmistel tingimustel:

1.2. Rendipinna üleandmisel Rentniku otsesesse valdusse vormistavad Pooled kohapeal kirjaliku varade üleandmise akti, mis on Lepingu lisaks 1 , kus on kirjeldatud kogu üleantav inventar.

1.3. Sõlmitakse tähtajaline rendileping kehtivusega 5 (viis) aastat, kehtivusega alates 01.05.2020.a. Rendileandja ja rentnik võivad enne rendilepingu lõppemist kokku leppida rendilepingu pikendamise järgmiseks viieks aastaks, koos võimalusega korrigeerida rendi suurust vastavalt kinnisvara üürituru muutustele ja rendihinda suurendada.

1.4. Rendipinda tuleb kasutada majutus- ja toitlustusteenuse ning jahiturismiteenuse osutamiseks, sest rendipinna osa suurulukite töötlemise punkt on ehitatud sihtotstarbeliselt kütitud ulukite esmaseks töötlemiseks ja hoiustamiseks enne ulukirümpade realiseerimist. Rentnik peab rendilepingu eset majandama vastavalt selle sihtotstarbele ning kasutama seda korrapäraselt, heaperemehelikult ja loodussäästlikult, kasutades oma tegevuses nime „RMK Lodja jahimaja".

Rent ja kõrvalkulud

2.1. Rentnik kohustub maksma renti 1000 (üks tuhat) eurot kuus, millele lisandub käibemaks.

2.2. Rentnik on kohustatud kandma kõik rendipinna kasutamisega seotud kõrvalkulud (sh elektri-, side-, jäätmeveo-, küttekulud, rendile antud hoonetega seotud kindlustusmaksed, maamaks) ja rendile antud hoonete tehnosüsteemide (vee-, kütte- ja valvesüsteemide) hoolduse kulud. Lisaks on rentnikul kohustus hoida omal kulul korras kogu Lodja jahimaja maa-ala ja teostama rendile antud ehitistes väiksemaid, oma tegevuseks vajalikke ehitus- ja sanitaarremonttöid. Tehnosüsteemide hooldustööd ja kinnistu heakorratööd peavad vastama RMK sisestandardites toodud nõuetele. Nimetatud nõuded on lepingu lisaks 2.

2.3. Juhul, kui rendileandja osutab või vahendab Rentnikule seoses rendipinna kasutamisega teenust, mida ei ole nimetatud Lepingu punktis 2.2., kohustub Rentnik tasuma selle eest vastavalt Lepingus ettenähtule, kui Pooled ei lepi kokku teisiti.

2.4. Rentnik maksab renti rendileandja poolt esitatud arve alusel üks kord kuus. Rendileandja kohustub esitama rentnikule nõuetekohase arve hiljemalt jooksva kuu 25. kuupäevaks.

2.5. Renti hakatakse arvestama ja rentnikul tekib rendi tasumise kohustus alates rendipinna otsese valduse üleandmisest ning üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisest. Rendi ja muude Lepingujärgsete maksete tasumise kohustust ei mõjuta asjaolu, kas rentnik faktiliselt ja kui suures ulatuses rendipinda kasutab.

2.6. Rentnik ja rendileandja tasaarvestavad rendi ja rentniku poolt rendipinnale tehtud investeeringuid, kui rendipinnale tehtavad parendused ja muudatused ning selleks majaminevad kulud on eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga kooskõlastatud.

3. Ettemaks lepingu tagatisena

3.1. Rentnik kohustub maksma Rendileandjale ettemaksu hiljemalt rendilepingu sõlmimise päevaks kokku 3600 (kolm tuhat kuussada) eurot, millest on enampakkumise ettemaksuna ülekantud 50 eurot, seega kannab Rentnik lisaks 3550 (kolm tuhat viissasada viiskümmend) eurot (edaspidi nimetatud tagatisraha) Rendileandja arveldusarvele EE881010002021370008 SEB pangas, tagamaks Lepingu kehtivuse ajal kõigi lepingust tulenevate nõuete täitmist. Tagatisrahalt ei maksta rentnikule intressi.

3.2. Kui Rendileandjal ei ole tekkinud rentnikule Lepingu kehtivusaja jooksul lepingust tulenevaid rentniku poolt tasumata nõudeid, arvestab rendileandja tagatisraha lepingujärgseteks rendimakseteks.

4. Poolte kohustused

4.1. Rendileandja kohustub:
4.1.1. andma Rentnikule rendipinna üle hiljemalt 15.05. 2020. a.
4.1.2. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Rentnikule esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.
4.1.3. esitama rentnikule nõuetekohase arve hiljemalt jooksva kuu 25. kuupäevaks, maksetähtajaga mitte vähem kui 14 kalendripäeva.

4.2. Rentniku kinnitused:
4.2.1. Rentnik on rendipinna vastuvõtmisel teadlik rendipinna seisukorrast, kõigist rendipinna puudustest ning Rentnik on enne Lepingu sõlmimist rendipinnaga ja seal kehtivate piirangutega ja kohustustega piisavalt ja igakülgselt tutvunud ning soovib rendipinda just selliste piirangutega ja kohustustega kasutusele võtta.
4.2.2. Rentnik on teadlik, et tal tuleb lubada Rendileandja esindajatel takistamatult kontrollida Lepingu tingimuste täitmist.
4.2.3. Rentnik on teadlik , et rendileandja ei vastuta rendipinna puuduste ja rendipinnal asuva rentniku vara juhusliku hävimise eest.
4.2.4. Rentnik on teadlik asjaolust, et oma vara hävimise riski vastu on tal võimalik vara kindlustada.
4.2.5. Rentnik on teadlik, et tal on õigus kasutada rendipinda vastavalt Lepingus ettenähtud sihtotstarbele viisil, mis igati vastaks Rendileandja keskkonnapoliitikale ja ei kahjustaks mitte mingil viisil Rendileandja mainet.
4.2.6. Rentnik on teadlik, et tal puudub õigus oma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle anda ning anda rendipinda täielikult või osaliselt allrendile või kasutusse teistele isikutele ilma Rendileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta.
4.2.7. Rentnik on teadlik, et tal tuleb tagada rendipinna säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine.
4.2.8. Rentnik on teadlik, et tal tuleb rendipinna kasutamisel täita kõiki looduskaitse-, heakorra, ohutustehnika-, tuleohutuse- ja keskkonnanõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke mõjusid inimeste tervisele, varale ja looduskeskkonnale ning likvideerima ja hüvitama koheselt tekkinud kahju.
4.2.9. Rentnik on teadlik, et tal tuleb teatada viivitamatult Rendileandjale, kui Rentniku vastu on esitatud kohtusse avaldus tema pankroti väljakuulutamiseks või võetakse vastu otsus Rentniku likvideerimiseks või esineb muid Rentniku tegevust piiravaid asjaolusid.
4.2.10. Rentnik on teadlik, et tal tuleb esitada pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Rendileandjale esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

4.3. Rentnikul on kohustus:

4.3.1. tagada rendipinna säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine;
4.3.2. täita rendipinna kasutamisel kõiki heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutus-, keskkonnanõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke mõjusid inimeste tervisele, rendileandja varale ja looduskeskkonnale ning likvideerida ja hüvitada koheselt tekkinud kahju;
4.3.3. tagada rendile antud kinnistu parkmetsas ja haljasalal heakord vastavalt RMK sisestandardis toodud nõuetele Lisa 2 ;
4.3.4. kirjeldada oma kodulehe avalehel selgelt seost RMK-ga ja kasutama oma kodulehel ka RMK logo;
4.3.5. teavitada koheselt rendileandja esindajat kõigist rendipinnal toimuvatest avariidest ja õnnetus – ja kahjutekkimise juhtumitest;
4.3.6. kooskõlastada enne rendipinnale rajatiste paigaldamist või rajamist eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga;
4.3.7. kooskõlastada kõik rendipinnale tehtavad parendused ja muudatused eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga;

4.3.8. tagastada rendipind lepingu lõppedes seisundis, mis vastab rendipinna lepingukohasele kasutamisele, kirjaliku vara üleandmise akti alusel.
4.3.9. võimaldada rendileandjal mõistliku tasu eest kasutada suurulukite töötlemise punkti.

5. Lepingu muutmine

5.1. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmine on tingitud õigusaktidest.

5.2. Ühe Poole esitatud kirjaliku taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi kümne (10) kalendripäeva jooksul arvates taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele Poolele koos vastavasisulise põhjendusega viie (5) kalendripäeva jooksul.

5.3. Lepingu muutmine ja täiendamine vormistatakse Lepingu lisana.

6. Lepingu lõppemine

6.1. Leping on sõlmitud tähtajalisena ja see lõpeb 30. aprillil 2025, kui pooled ei ole kokku leppinud lepingu punkti 1.3. kohaselt lepingu pikenemist;

6.2. Rendileandja võib Lepingu mõjuval põhjusel üles öelda teatades, sellest Rentnikule ette 6 (kuus) kuud, hüvitades samal ajal kõik temaga eelneval kokkuleppel rendipinnale tehtud parendused proportsioonis, millises osas toimus erakorraline ülesütlemine varem enne lepingu lõppemise tähtpäeva. Rentnik võib rendilepingu mõjuval põhjusel üles öelda, teatades sellest rentnikule ette 6 (kuus) kuud; kuid sel juhul puudub rendileandjal kohustus hüvitada rentnikule parendusi.

6.3. Rendileandja võib Lepingu koheselt üles öelda kui ilmneb, et Rentnik ei ole kinni pidanud rendipinna sihtotstarbest või ei täida oma lepingulisi kohustusi piisava hoolsusega.

7. Rendipinna valduse üleandmine Lepingu lõppemisel

7.1. Rentnik on kohustatud Lepingu viimasel kehtivuspäeval rendipinna ja kõik selle päraldised Rendileandjale üle andma. Rendipinna otsese valduse vastuvõtmise kohta koostatakse kohapeal vastav akt, mis on Lepingu lisaks.

7.2. Rendipind peab olema Rendileandjale tagastamisel seisundis, mis vastab selle lepingujärgsele kasutamisele, arvestades Lepingust tulenevaid Poolte kohustusi ja vastutust ning rendipinna harilikku füüsilist kulumist ning poolte kokkuleppel rendipinnale jäetavaid ümberehitusi ja muudatusi. Rentnik peab rendipinna enne tagastamist heakorrastama ning vabastama talle ja teistele isikutele kuuluvast varast.

8. Poolte vastutus

8.1. Kui Pool ei tasu Lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma teisele Poolele viivist pool protsenti (0,5 %) õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Vastava nõude esitab viivist nõudev Pool kirjalikult.

8.2. Juhul, kui Rendileandja viivitab rendipinna Rentnikule üleandmisega üle Lepingus

ettenähtud tähtaja, kohustub ta tasuma leppetrahvi summas 3 (kolm) eurot iga üleandmisega viivitatud päeva eest, kuid mitte rohkem kui poole kuu rendi summa.

8.3. Rendipinna vabastamisega viivitamisel Lepingu lõppemisel on Rentnik kohustatud tasuma lisaks Rendile ja kõrval kuludele leppetrahvi pool (0,5) % ühe kuu Rendi summast iga vabastamisega viivitatud päeva eest.

8.4. Juhul, kui Rentnik rikub Lepingus ettenähtud (hoolsus-, keskkonnakaitse- vms) kohustusi, on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult leppetrahvi tasumist kuni 3 (kolme) kuu rendi summa ulatuses. Lisaks on Rentnikul kohustus hüvitada kõik kahjud, mille ta on rendipinnal tekitanud.

8.5. Juhul, kui Rendipind ei ole Lepingu punktis 7.2. fikseeritud seisundis, on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult leppetrahvi tasumist 1 (ühe) kuu Rendi summa ulatuses ja tekitatud kahju täielikku hüvitamist.

8.6. Poolel on õigus esitada Lepingus nimetatud juhtudel teisele Poolele leppetrahvi nõue 3 (kolme) kuu jooksul arvates päevast, mil tal leppetrahvi nõude õigus tekkis.

9. Teadete edastamine

9.1. Üks Pool edastab Lepinguga seotud teated lähtuvalt teise Poole Lepingus märgitud kontaktandmetest. Vastavate kontaktandmete muutusest on Pool kohustatud koheselt informeerima teist Lepingupoolt.

9.2. Teadete edastamine toimub telefoni, e-posti teel, va juhtudel, kui Lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele Poolele posti teel tähitud kirjaga või e-posti teel digitaalselt allkirjastatult. Kirjalik teade loetakse teisele Poolele üle antuks, kui postitamisest on möödunud 3 (kolm) kalendripäeva.

9.3. Poole iga nõue teisele Poolele, mis esitatakse tulenevalt Lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.

9.4 Rendileandja esindajaks Lepingu täitmisega seotud küsimustes on kinnisvaraosakonna Lääne piirkonna haldusjuht Aavo Urbel (telefon 5050158, e-mail aavo.urbel@rmk.ee. Lepingu muutmisega, ülesütlemisega või muudes õiguslikes küsimustes on rendileandja esindajaks Merike Onemar (telefon 5276644, e-mail merike.onemar@rmk.ee)

9.5 Rentniku esindajaks Lepingu täitmisega seotud küsimustes on Kristo Song (telefon 53474029, e-mail kristo.song@gmail.com).

10. Vaidluste lahendamine

Vaidlused ja lahkarvamused, mis tekivad Lepingu täitmisel, lahendatakse poolte vaheliste läbirääkimiste teel. Läbirääkimiste käigus kokkuleppele mittejõudmisel lahendatakse vaidlused õigusaktidega ettenähtud korras. Kohtuvaidlused lahendatakse Harju maakohtus.

11. Lõppsätted

11.1. Lepingu muudatused, täiendused ja parandused kehtivad ainult siis, kui nad on tehtud kirjalikus vormis ja allakirjutatud selleks volitatud isikute poolt.
11.2. Leping jõustub selle allakirjutamise hetkest ja kehtib kuni lepinguliste kohustuste täitmiseni mõlema Poole poolt.
11.3. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad:

Rendileandja
Riigimetsa Majandamise Keskus
Registrikood 70004459
Sagadi, Haljala vald, Lääne-Viru mk
Telefon : 5276644
merike.onemar@rmk.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Merike Onemar
Lääne piirkonna haldusspetsialist

Rentnik
Rohevik OÜ
Registrikood 12512314
Kooli 1-7, Sangaste, Otepää vald, Valgamaa
Telefon: 53474029
Kristo.song@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristo Song

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 hindamistoimingus abistanud.
- 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/ Virgo Laansoo Kutseline hindaja 151728 Vara hindaja, tase 7 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Registreeritud eraekspert Tel: +372 56677210