

Ekspert hinnang nr. 120-24P



Aadress	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Meelva küla, Koorejaama.
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, reg. osa nr. 22686150 (amort.tööstushoone)
Väärtuse kuupäev	01.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	24.07.2024
Turuväärtus	5 000 (viis tuhat eurot) €
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	5
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	5
1.2 Hindamise algandmed	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	6
2 Hinnatava vara kirjeldus	6
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	6
2.2 Asukoht	7
2.3 Maakasutus	9
2.4 Hoone kirjeldus	11
2.5 Hoone konstruktsioonid	12
2.6 Hoone siseviimistluse seisukord	12
2.7 Hoone tehnosüsteemid	12
2.8 Vara kestlikkus	12
3 Turuülevaade	13
3.1 Majandusülevaade	13
3.2 Pärnumaa lao-, büroo- ja tootmispindade turuülevaade	14
3.3 Turustatavuse analüüs	16
3.4 Pakkumisinfo	16
3.5 Müügitehingud	17
4 Hindamine	18
4.1 Vara parim kasutus	18
4.2 Hindamismeetodi valik	18
4.3 Turuväärtuse hindamine	18
Lisa 1 Fotod	21
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	23
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte	24
Lisa 4 Kitsenduste kaardi väljavõte	28
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	30

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, reg. osa nr. 22686150 (amortiseerunud tööstushoone)
Aadress	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Meelva küla, Koorejaama.
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	43001:001:1290
Kinnisasja registriosa nr	22686150
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnissja pindala	5540 m ²
Katastriüksuse hoonestus	Amortiseerunud tööstushoone
Hoone ehitisregistri kood	120563886
Hoone suletud netopindala	66,4 m ²
Hoone üldine seisukord	Hoone visuaalsel vaatlusel on põhikonstruktsioonid ja hoone üldine seisukord: amortiseerunud
Hindamistulemust nõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Eesmärk	Tehingu nõustamine
Ülevaatuse kuupäev	01.07.2024
Väärtuse kuupäev	01.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	24.07.2024
Tellijä	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 või keskmisest madalamaks 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 tavapärasest madalama täpsusklassiga (+/- 20%)
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.
KOMMENTAARID	
-	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus: 5 000 (viis 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 sooritava soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1)

Ülevaatus 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 ülevaatus 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

Ülevaatus kuupäev	01.07.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline nooremhindaja Karl Kodu
Ülevaatus juures viibinud isik	Aarne Pupart
Ülevaatus ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatus 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
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	19.07.2024
Maa-ameti kodulehekülge 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 lähtunud 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 katematerjalide 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

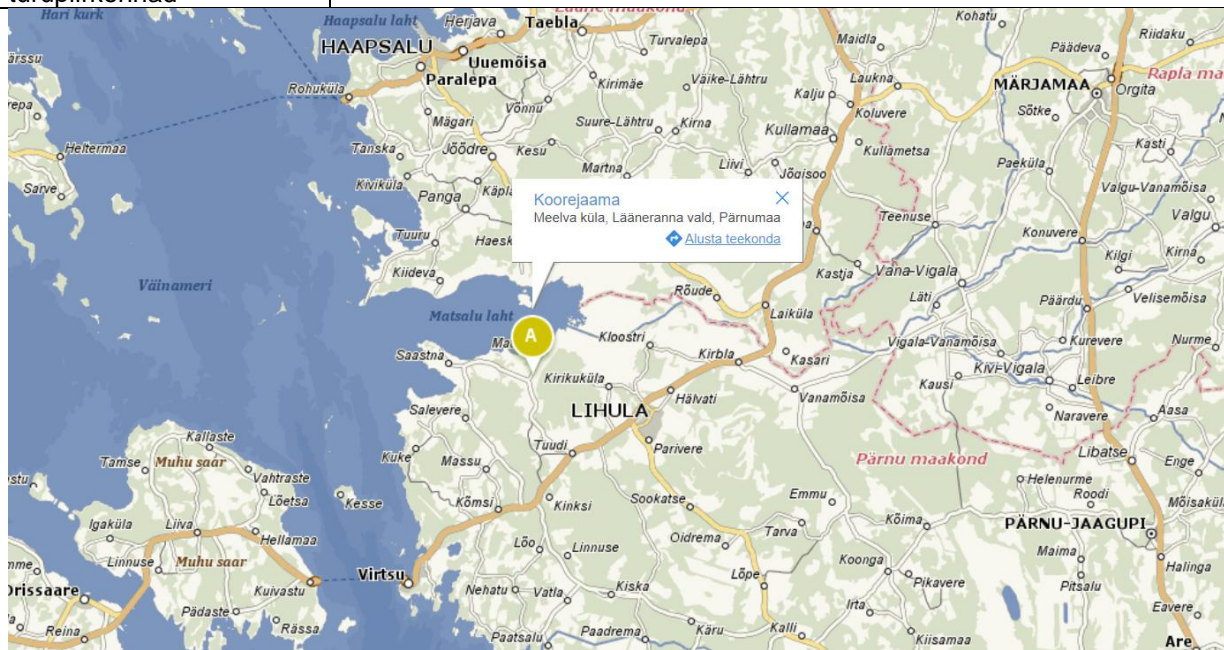
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Meelva küla, Koorejaama.
Registriora nr	22686150
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti vabariik
Katastritunnus	43001:001:1290
Kinnistu pindala	5540 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriora I jaos	Puuduvad
Kanded registriora III jaos	Puuduvad <i>väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2</i>
Kanded registriora IV jaos	Puuduvad <i>Kinnistusregistriora väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2</i>

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.
Üürilepingud	<i>Ekspert hinnangu Lisas nr 4 on toodud kitsenduste kaart.</i> Puuduvad

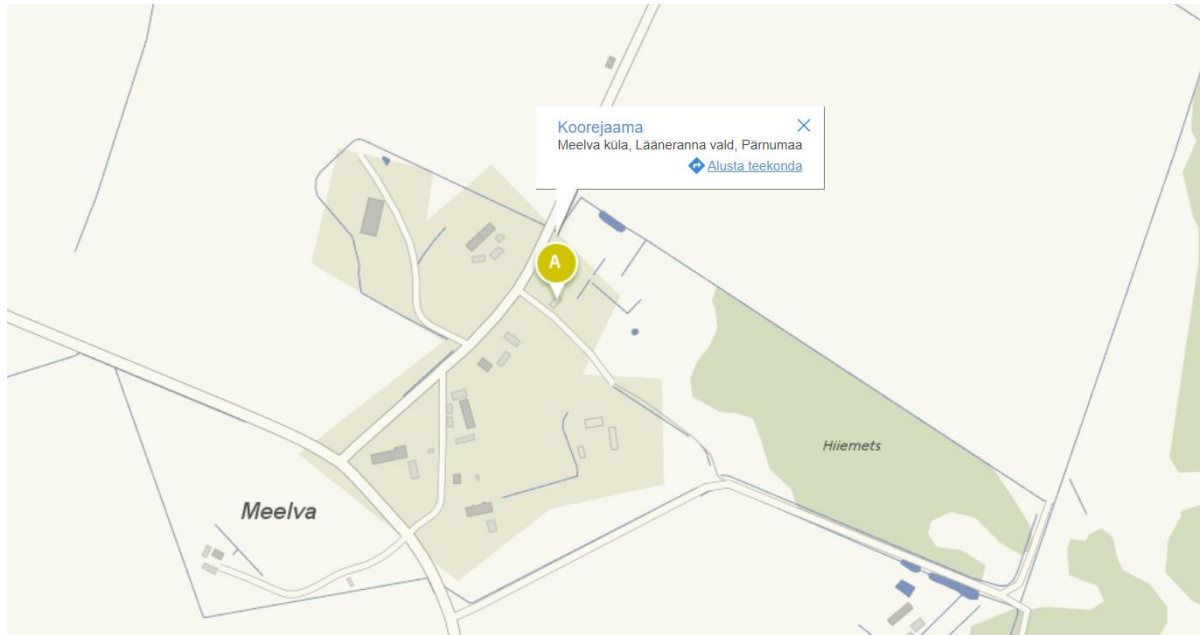
2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Pärnu maakonnas, Lääneranna vallas, Meelva külas.
Konkureerivad turupiirkonnad	Pärnumaa, Pärnu linnast kaugemad piirkonnad, Läänemaa



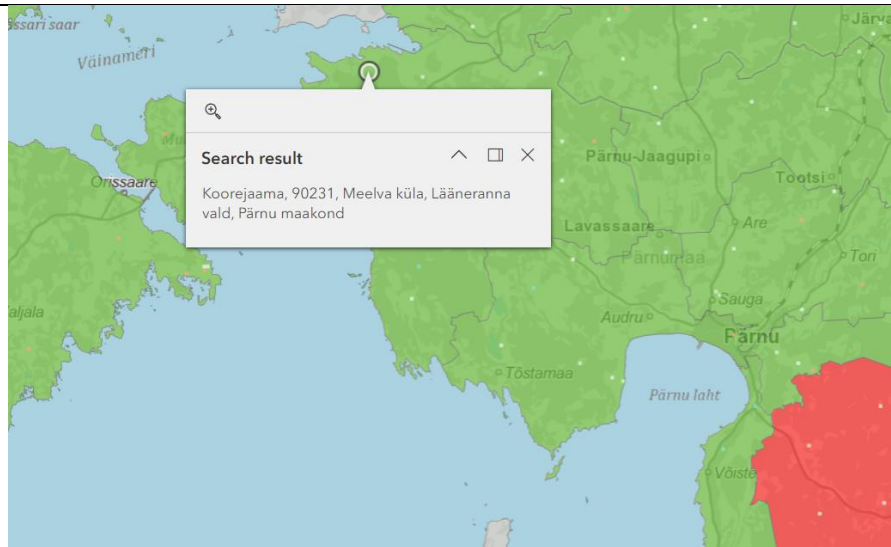
Allikas: kaart.delfi.ee

Mikroasukoht




Allikas: kaart.delfi.ee

Iseloomustus	Hinnatav vara asub Pärnu maakonnas, Lääneranna vallas, Meelva külas, Meelva-Matsalu tee ja Vana-Kuisapi tee vahelisel alal, naabruses on üksikelandud, haritavad maad, metsamaad, Matsalu laht.
Haljastus	Madalhaljastus ja kõrghaljastus
Juurdepääs	<p>Hea, juurdepääs avalikult kasutatavalt Meelva-Matsalu teelt</p>  <p>Allikas: Maa-ameti teerakenduse kaart</p>
Müratase/liikluskoormus	Hinnatava maa-ala või ka selle lähiümbruse osas pole täpne müratase teada. Piirkonnas on väiksem 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 madala radooniriski alal.

<div><div>Rn-riski ruutkaart (500x500 m)</div><div>Rn-riski väärtus (kBq/m³)</div><div><div>< 10</div><div>10 - 30</div><div>30 - 50</div><div>50 - 100</div><div>100 - 150</div><div>150 - 250</div><div>250 - 500</div><div>> 500</div></div></div>	<div></div>	
Üleujutusrisk	Kuna veekogu läheduses puudub, siis üleujutusrisk puudub	
Soojussaared	Soojussaared puuduvad	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistul ja tänava ääres.	
Kaugused	Kauplus	Ühistransport
	Kauplus ~ 8,1 km raadiuses.	Ühistransport ~ 350 m raadiuses.

2.3 Maakasutus

<div>Kaardirakenduse plaan</div> <div>Hinnatav kinnistu on piiritletud sinise joonega</div>	<div></div> <div>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (19.07.2024)</div>
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase ristküliku kujuline kinnistu (kompaktne). Tasase relieefiga.
Parkimine	Kinnistul või tänava ääres vaba parkimiskoha alusel. Parkimis- ja manööverdamisvõimalused on rahuldavad.
Hooned ja rajatised	Garaaž
Haljastus	Madalhaljastus, kõrghaljastus.
Piirded	Olemas. Elektrikarjus osaliselt piiravad kinnistut.
Üldplaneering	Hinnatav vara paikneb kehtiva Lihula valla üldplaneeringu (Lihula valla üldplaneering on kehtestatud Lihula Vallavolikogu 25.09.2003 määrusega

	<p>nr 22, muudetud Lihula Vallavolikogu 10.06.2004 otsusega nr 30, Lihula Vallavolikogu 28.04.2011 määrusega nr 13 ja 31.01.2013 määrusega nr 2, Lääne Maavanema 25.07.2016 korraldusega nr 1-1/16/114, Lääneranna Vallavolikogu 14.12.2017 otsusega nr 31 ja 18.04.2019 otsuga nr 140.) kohaselt Kaitsealusel maal (piiranguvöönd).</p> <p>Kaitseala piires ei tohi kaitseala valitseja nõusolekuta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja pindala; • kinnitada maakorralduskava; • väljastada metsaomanikule metsamajandamiskava; • kehtestada detail- ja üldplaneeringut; • anda projekteerimistingimusi. <p>Üldplaneeringuga vastuolud puuduvad. Hindamisel arvestatakse olemasoleva hoonestusega.</p> 
--	--

	<p><u>LEPPEMÄRGID:</u></p> <p><u>PIIRID</u></p> <p>Mäakonna piir</p> <p>Valla piir</p> <p>Linna piir</p> <p>Detailplaneeringu kohustusega ala</p> <p><u>KESKUSE MAA</u></p> <p>Keskuse reservmaa</p> <p><u>ELAMUMAA</u></p> <p>Banumaa</p> <p>Banumaa reserv</p> <p><u>ÄRIMAA</u></p> <p>Äri- ja teenindusettevõtte maa</p> <p>Äri- ja teenindusettevõtte reservmaa</p> <p>Puhkema reservi ärimaa mõistes</p> <p><u>TOOTISMAA</u></p> <p>Tootmisettevõtte ja ladude maa</p> <p>Tootmisettevõtte ja ladude reservmaa</p> <p>Tuulepargi reservmaa</p> <p><u>ÜLDMAA</u></p> <p>Üldmaa</p> <p>Üldmaa reserv</p> <p>Üldkasutatavate hoonete maa</p> <p>Üldkasutatavate hoonete reservmaa</p> <p>Puhkema reservi üldmaa mõistes</p> <p>Kalmistute maa</p> <p><u>MAASTULUÜLDUSMAA</u></p> <p>Riigimets</p> <p><u>KAITSEALUNE MAA</u></p> <p>Kaitseala piir</p> <p>Kaitseala piiri muudatuse ettepanek</p> <p>Kaitsealune maa</p> <p>Sihikaitsevöönd</p> <p>Piranguvöönd</p> <p>Kaitstav looduse üksikobjekt</p> <p>III kategooria looduskaitsealuse liigi kasvukoht</p> <p>Ettepanek võtta üksikobjektina looduskaitse alla</p> <p>II kategooria looduskaitsealuse liigi esinemisala</p> <p>Värsiselupaik</p> <p>Muinsuskaitse pindalaline objekt registrinumbri</p> <p>Muinsuskaitse mälestis registrinumbri</p> <p>Muinsuskaitse mälestis - mõis registrinumbri</p> <p>Muinsuskaitse mälestis - park registrinumbri</p> <p>Muinsuskaitse mälestis - kalmistu registrinumbri</p> <p>Muinsuskaitse mälestis - kirik registrinumbri</p> <p>Ettepanek mälestisena muinsuskaitse alla võtmiseks</p> <p>Muinsuskaitseala</p> <p>Muinsuskaitseala kaugvaateala piiri muudatuse ettepanek</p> <p><u>KARJAJÄRDE MAA</u></p> <p>Ülivakarjajärgi maa</p> <p><u>MAVARA JA MAAJÄRDE LEIUKOHA</u></p> <p>Kruusa leiukoht</p> <p>Turba leiukoht</p> <p><u>JÄÄTMEKÄITLUSE MAA</u></p> <p>Jäätmekäitluse reservmaa</p> <p>Suletud Ohemäe prügila</p> <p>Kasutusel olnud loomade matmispaik</p> <p>Puhastusseade</p> <p><u>VEEKOGUDE MAA</u></p> <p>Vooluveekogu</p> <p>Meri</p> <p><u>VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD</u></p> <p>Väärtuslikud maastikud</p> <p>Mjõöväärtusega hoonestusala</p> <p>Ettepanek väärtusliku objektina kohaliku kaitse alla võtmiseks</p> <p><u>PIIRANGUD</u></p> <p>Ranna ulatus (200m)</p> <p>Sanitaarkaitsevöönd</p> <p><u>TRANSPORDIMAA</u></p> <p>Riigimaantee numbri</p> <p>Valla teed ja tänavad</p> <p>Rajatav tänav</p> <p>Availikuks kasutamiseks määratud/reserveeritud tee</p> <p>Rajatav avalik tee</p> <p>Era- ja määratlemata omanikuga tee</p> <p>Perspektiivne toimuvaba teekate</p> <p>Teeäärne reserv</p> <p>Perspektiivne jalgratta- ja jalakäijate tee</p> <p>Matkarada</p> <p>Perspektiivne matkarada</p> <p>Perspektiivne maantee alt- või ülelõikukoht</p> <p>Perspektiivne ülepääs Vägala jõel</p> <p><u>KOMMUNIKATSIOONID</u></p> <p>110 kV elektriühik</p> <p>10 kV elektriühik alajaamaga</p> <p>Puurkaev / Pumpla</p> <p>Maantee mõjuvöönd (250 m kummalegi poole tee telge)</p> <p>Perspektiivsed reoveekogumised</p> <p><u>OBJEKTID</u></p> <p>Vallimaja</p> <p>Perspektiivsed munitsipaalmaad</p> <p>Tervisekeskus</p> <p>Koolimaja</p> <p>Lasteaed</p> <p>Rahvamaja</p> <p>Bensiinikütankla</p> <p>Parkla</p> <p>Kalmistu</p> <p>Park</p> <p>Mõis</p> <p>Lautrikoht</p> <p>Sadam</p> <p>Suupõhikoht</p> <p>Väga vesiki koht</p> <p>Sild</p> <p>Võimalik tammi asukoht Kasari jõel</p> <p>Tekimiskoht</p> <p>Linnutorn</p> <p>Väeteplatvorm</p> <p>Vaatamisväärsus</p> <p>Avanev vaade</p> <p>Ilmekas teeõik</p>
Detailplaneering	Detailplaneering puudub.

2.4 Hoone kirjeldus¹

Ehitusaasta	1923
Ehitisregistri kood	120563886
Energiamärgis	Määramata
Peamine kasutamise otstarve	Töökoda, ladu
Ehitus- ja kasutusload	Elektroonilises registris kasutusel. Ehitus- ja kasutuslubade kohta andmed puuduvad
Korruselisus	1
Ehitisealune pindala	92,0 m²
Suletud netopind	66,4 m²

¹ Andmed ehitisregistrist, esitatud projektist ja visuaalsel ülevaatusel

Pinnaandmete vastavus ja vastuolud	Vastuolud puuduvad ja lähtume Ehitisregistri andmetest.
Ruumiplaneering	1 ruum.

2.5 Hoone konstruktsioonid²

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

2.6 Hoone siseviimistluse seisukord³

Siseviimistlus	
Põrandakatted	Betoon
Seinakatted	Betoon
Lagi	Sissevarisenud katus
Hinnang siseviimistluse üldisele seisukorrale	Amortiseerunud.

2.7 Hoone tehnosüsteemid⁴

Veevarustus	Puudub
Kanalisatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Puudub
Signalisatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon
Tehnosüsteemide seisukord	Hindajale teadaolevalt tehnosüsteemid puuduvad.

2.8 Vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

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

² Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

³ Andmed visuaalsel ülevaatusel

⁴ Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

Hindajate hinnangul ei ole hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid (amortiseerunud väheväärtuslik vanem väike tootmishoone) ja hindajate hinnangul on hinnatava vara kestlikkuse väärtus negatiivne.

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade⁵

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 välisurgudel, 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 lõpeb prognoosi kohaselt selle aasta teises pooles. Esimeses kvartalis langus küll jätkus, kuid järjest enam hakkas ilmema 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 välisurgudel on muutunud positiivsemaks, mistõttu jõuab ühes välisurgude 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.

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 lisaeeelarve, mida käesolev prognoos paraku ei sisalda, sest lisaeeelarve

⁵ Allikad Eesti pank ja Statitikaamet, seisuga 14.06.2024.a.

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 lao-, büroo- ja tootmispindade turuülevaade

Äripinnad

Büroopindade turg Pärnu kesklinnas on väiksemahuline. Büroopindade vakantsus olenevalt ruumide kvaliteedist 10% - 20%. Üüritasemed jäävad kesklinnas vahemikku 2,5 – 15 €/m², viimastel aastatel on üüritasemed püsinud stabiilsetena. Büroo- ja korterelamus „Hansaport“ Aida tn. 5 on ca 1 800 m² büroopinda, küsitavad hinnatasemed on ca 6,5 €/m², valminud Martensi majas ca 11 €/m², Malmö majas alates 10 €/m², Rüütli tänavas 5-14 €/m². Papiniidu piirkonnas on võimalik kontorit üürida alates 5-6 €/m². Savi tänava piirkonnas jäävad büroode üürid valdavalt vahemikku 5-7,5 €/m².

Rannapiirkonna (Mere pst., Ranna pst., Papli tn., Suvituse tn., A.H. Tammsaare pst. jne.) äripindade (st. kaubandus- või büroopinnad) üüritasemed jäävad renoveeritud pindade puhul vahemikku 6 – 7 €/m². Renoveerimata pindade puhul on üürihinna vahemik 3 - 5 €/m².

Üüritasemed erinevad varadel peamiselt sõltudes tema asukohast, kvaliteedist (nii pinna kui ka üüriteenuse), logistilisest paiknemisest, suurusest, parkimisvõimalustest ja muudest sarnastest teguritest.

Üürilevõtjate poolt on enam nõutud 30 – 50 m² suurune A või A+ kvaliteediga kontoripind kesklinnas, kus on hea autodega ligipääs ja parkimisvõimalused nii oma töötajatele kui ka klientidele.

Mõningane huvi on ka B kvaliteediga kontoripindade osas, seda just alustavate firmade ning mitte klienditeenindusega tegutsevate ettevõtete hulgas. Praktiliselt puudub huvi C kvaliteediga ja endistes tootmishoonetes paiknevate kontorite järele, sellised seisavad suures osas tühjana.

Väljaspool südalinna on rajatud suures mahus kaubandus-büroopinda Papiniidu äripiirkonda-endise Levadia territooriumile 6 ärihoonet kogupinnaga ca 10 000 m², Papiniidu 5 krundile 3 äri-üürihoonet kogupinnaga 17 000 m². Samuti on värsked ärihooned Suur-Jõe tänaval. Arvestades turule paisatud suurest pindade hulgast, võib rääkida turu küllastumisest.

Tootmis- ja laopinnad

Pärnumaa tootmis- ja ärimaade tehingute mahud on madalad, kuna piirkond ei ole äriliselt ega ka suurtootmiseks atraktiivne. Enam atraktiivsed piirkonnad on suuremad linnad ja nende ümbruses asuvad

tootmis- ja ärimaad. Tootmis- ja laopindade puhul on viimastel aastatel tekkinud tendents viia tootmine linnast välja. Eelistatakse linnast eemal asuvaid piirkondasid, kus tegutsemiskulud on madalamad kui linnas.

Lao- ja tootmishoonete turuhinda määrab oluliselt asukoht, juurdepääs, hoonete konstruktsioon ja ruumilahendus. Ostu-müügihinna mõjutavad suures osas ka sellised tegurid nagu maaeralduse suurus, insener-kommunikatsioonide olemasolu, asukoht transiitteede suhtes, samuti hoonete ja maaüksuse seisukord ning laienemisvõimalus tulevikus. Füüsiliselt ja moraalselt vananenud lao- ja tootmispinnad on vähelikviidsed.

Potentsiaalsele ostjale on oluline hoone efektiivne kasutamine, kulud vajalike parenduste tegemiseks ja laienemisvõimalused tulevikus. Sellest tulenevalt on turul ostu-müügitehingute varadeks olnud sagedamini r/b karkassil ehitised, mille siseruumi ja avade kõrgus on seadmete paigaldamiseks ja masinate liikumiseks piisav ja mida saab kergvaheseintega hõlpsasti liigendada.

Nõukogudeaegsed hooned ei suuda sageli rahuldada tänapäeva tootmisetehnoloogia poolt esitatavaid ehitustehnilisi nõudeid, samas on hoonete ümberehitamine ja kaasajastamine seotud arvestatavate kulutustega. Kui varasematel aastatel tehti investeeringuid olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks, siis viimastel aastatel kaalutakse tõsiselt rekonstrueerimise otstarbekuse ja uue kaasaegse ning vajadustele vastava hoone ehitamise vahel.

Tootmishooneid soovitakse enam osta, kui üürida, laopindade puhul on valdavad üüritehingud.

Koroona viirusest, Ukraina sõjast ja ennergia kriistist põhjustatud kriisiga on lao- ja tootmispindade üüriturul surve B ja C klassi pindadel üürihindade alanemiseks ja vakantsi tõusuks. A-klassi pindadel Lahe Kinnisvara olulisi muutusi ei prognoosi (Pärnu linnas on A-klassi pindasid vähe).

Lao- ja tootmispindade netorendimäärad (netorent I) Pärnu turupiirkonnas seisuga 2024 II kvartal:

A klass

	2024 II kv	Muutus	Vakants	Muutus
	4,5-7,5 €	→	5-15%	→

B ja C klass

	2024 II kv	Muutus	Vakants	Muutus
	1,5-4,5 €	↓	10-20%	↑

Lao- ja tootmispindade kvaliteediklassid:

- **A-klass** – uusehitised, kaasaegsete tehnolahendustega ja hea ruumilahendusega tootmis- ja laopinnad.
- **B-klass** – 1990-ndatel püstitatud hooned või rekonstrueeritud nõukogudeaegsed hooned, sh tehnosüsteemid uuendatud.
- **B-klass** – valdavalt nõukogudeaegsed renoveerimata/rekonstrueerimata hooned, sh kaasajastamata tehnovõrgud

Peamised kaasaegsetele lao - ja tootmispindadele esitatavad kriteeriumid on järgmised:

- Asukoht nii üldisemas plaanis (paiknemine tootmiseks ja ladustamiseks homogeenses piirkonnas, magistraalide lähedus, logistiliste lõpp-punktide lähedus, hea nähtavus) kui ka juurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus magistraaltänavatelt ja suurematelt teedelt ka suurematele veokitele).
- Planeeringu funktsionaalsus (piisav töökõrgus, ruumikuju peab olema efektiivne (avatud), mis vastavalt vajadusele võimaldab ka vaheseinte lisamist)
- Põranda kvaliteet (tasane, piisava kandejõuga, kulumiskindel)
- Kaasaegsed tehnilised lahendused (hea kauba juurdepääs ja laadimissillad, ventilatsioon)

- Tehnovõrgud (piisavate võimsusvarudega; vesi, kanalisatsioon, gaas, küte)
- Optimaalses mahus olme- ja kontoripinna olemasolu (kuni 10% kogupinnast)
- Tööjõu ja ühistranspordi olemasolu läheduses

Proгноosis:

Arvestades hetkel maailmas toimuva kriisiga (Ukraina sõda, kõrged laenuintressid, laiapõhjaline majanduse jahtumine) on lao- ja tootmispindade üüriturul surve üürihindade alanemiseks ja vakantsi kasvuks (eelkõige B ja C-klassi pinnad, kuid puutamata ei jää ka A-klassi pinnad). Lahe Kinnisvara prognoosib lao- ja tootmispindadele survet üürihindade vähenemiseks ja vakantsuse kasvuks.

Ostu-müügitehingute turg on jahtunud ja Lahe Kinnisvara enne 2025.a II kvartalit ostu-müügi tehingute turul elavnemist ei prognoosi.

3.3 Turustatavuse analüüs



Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Peamine sihtgrupp selles segmendis on kohalikud inimesed, väike ettevõtjad, seltsid või muud grupid.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Ei rahulda, kuna hoone on amortiseerunud seisus ja puudub elekter, vesi, kanalisatsioon ja küte.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Pigem väiksem arv lõppkasutajatest soovib ja keskmine arv on võimeline hinnatavat vara soetama.
Müügiperiood	Müügiperiood on kuni 12 kuud
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve on suurenenud hindade mõningaseks korrigeerimiseks allapoole.
Alternatiivsed kasutused	Hindajate hinnangul puuduvad.


3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Sarnaste varade pakkumiste arv on 12.
Pakkumishinnad	Sarnaste varade hinnad jäävad vahemikku 8000 – 25000 €, 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, m ²	Hoone snp, m ²	Lisainfo
	Piirikivi, Võidula küla, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond	5 900 ehk ca 39,8 €/m ² hoone pinna kohta	4458	148,4	Kinnistul asub arvatavasti 1870ndatel või 80ndatel aastal ehitatud amortiseerunud seisukorras maakivi hoone, kasutusel olnud meiereina. Siseviimistlus amortiseerunud. Tehnosüsteemid puuduvad.
	Mardiveski, Valistre küla, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond	8 000 ehk ca 362 €/m ² hoone pinna kohta	4395	22,1	Kinnistul asub enne 1895. aastat ehitatud amortiseerunud seisukorras maakivi veski, kasutusel olnud veskihoonena. Siseviimistlus amortiseerunud. Tehnosüsteemid puuduvad.

Pilt	Asukoht	Pakkumishind, €	Kinnistu pindala, m ²	Hoone snp, m ²	Lisainfo
	Künka, Raka, Järva vald, Järvamaa	9 000 ehk ca 29,5 €/m ² hoone pinna kohta	7429	305,3	Kinnistul asub ilmselt 1960ndatel aastatel ehitatud amortiseerunud seisukorras hoone, kasutusel olnud elamuna. Siseviimistlus amortiseerunud. Tehnosüsteemid puuduvad.

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 tulemuste täpsust.

Sarnases asukohas ja sarnaseid hooneid üüripakkumises hetkel ei ole

3.5 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud sarnastest piirkondadest:

Jrk nr	Asukoht	Tehingu aeg	Lisainformatsioon, seisukord, SNP, m ²	Hind, €/m ²	Tehingu hind, €
1	Pärnu maakond, Tori vald, Tori alevik, Rehe tn X	jaan.23	Ca 1930a ehitatud 1-kordne puit konstruktsioonidel hoone. Amort. seisukorras. Rahuldava funktsionaalsusega, olnud kasutusel laohoonena. Tehnosüsteemid puuduvad. Hoone suletud netopind on 91 m ² . Kinnistupindala on 492 m ² .	66	6001
2	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Soovälja küla	aug.23	Ca 1980a ehitatud 1-kordne kivi konstruktsioonidel hoone. Rem. vajavas. seisukorras. Rahuldava funktsionaalsusega, olnud kasutusel laohoonena. Tehnosüsteemid puuduvad. Hoone suletud netopind on 238,6 m ² . Kinnistupindala on 4794 m ² .	21	5000
3	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Kloostri küla	mai.23	Ca 1860a ehitatud 1-kordne kivist konstruktsioonidel hoone. Amort. seisukorras. Rahuldava funktsionaalsusega, endine ait-kuivati, võimalik kasutada laohoonena. Elekter, kohtküte, puurkaev. Hoone suletud netopind on 332,7 m ² . Kinnistupindala on 8001 m ² .	48	16000
4	Lääne maakond, Haapsalu linn, Jõõdre küla	apr.23	1950a ehitatud 1-kordne kivihoone. Rem. vajavas. seisukorras. Parema funktsionaalsusega, olnud kasutusel laohoonena (väetise hoidla). Tehnosüsteemid puuduvad. Hoone suletud netopind on 590 m ² . Kinnistupindala on 2488 m ² .	28	16505
5	Pärnu maakond, Lääneranna	mai.24	19. sajandul ehitatud 1-kordne kivihoone. Amort. / hävinud seisukorras. Funktsionaalsus puudub. Tehnosüsteemid puuduvad. Hoone suletud netopind on	192	23000

Jrk nr	Asukoht	Tehingu aeg	Lisainformatsioon, seisukord, SNP, m2	Hind, €/m ²	Tehingu hind, €
	vald, Kõima küla		Hoone alune pind ca 120,0 m ² (möödetud maa-ameti kaardilt). Kinnistupindala on 840 m ² .		

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 lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Eksperthinnangu koostajad on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on kasutus tööstushoonena. Hinnatava varaga sarnaseid varasid ostetakse eelkõige omakasutusse.

4.2 Hindamismeetodi valik

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

Käesolevas eksperthinnangus on kasutatud hinnatava kinnisasja turuväärtuse hindamiseks võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste vara hindamisel).

Võrdlusmeetod:

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

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

4.3 Turuväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ⁶	Valitud müügitehingud 1, 2 ja 3 sobivad eelkõige asukoha, hoone seisukorra, siseruumide seisukorra poolest. Vajadusel oleme kasutanud kohandusi. Võrdlustehingud 1 ja 3 on vanemad kui 12 kuud, kuna sarnaste varadega on tehinguid tehtud äärmiselt vähe. Võrdlustehing 1 on korraldatud enampakkumine, selline tehing sai valitud võrdlustehingute vähesuse tõttu.
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	Valitud müügitehingud 1, 2 ja 3 sobivad eelkõige asukoha, hoone seisukorra, siseruumide seisukorra poolest. Vajadusel oleme kasutanud kohandusi. Võrdlustehingud 1 ja 3 on vanemad kui 12 kuud, kuna sarnaste varadega on

⁶ Müügitehingute tabel, p.3.5.

	tehinguid tehtud äärmiselt vähe. Võrdlustehing 1 on korraldatud enampakkumine, selline tehing sai valitud võrdlustehingute vähesuse tõttu.
Asukoha	Enam hinnatud on väljakujunenud äripiirkondades paiknevad kinnistud.
Krundi üldpind ja kuju	Suuremal krundil paiknevad hooned on enamhinnatud (parkimisvõimalus, äritegevuse laiendamisevõimalus jne), samuti on oluline krundi kompaktsus
Hoone tüüp ja seisukord	Enam hinnatud on uued ja kivi/teras konstruktsioonis hooned, samuti on oluline hoone seisukord ja projektlahendus. Mõju turuväärtusele 5-35%.
Siseviimistlus	Viimistluse kvaliteediklasside vaheks hindame 5-40%
Üldpind	Mastaabiefekt ehk väiksema vara pinnaühiku maksumus on kõrgem.
Tehnolahendused	Kaasaegsete tehnolahendustega hooned on enamhinnatud. Samuti on enam hinnatud tsentraalsed kommunikatsioonid. Mõju turuväärtusele 5-25%.
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	6 001	5 000	16 000
m² hind, €:		66	21	48
Tehingu aeg		jaan.23	aug.23	mai.23
Ajaldamine		-10%	-5%	-7%
Ajaldatud hind (€)		5 401	4 750	14 880
Asukoht	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Meelva küla, Koorejaama.	Pärnu maakond, Tori vald, Tori alevik, Rehe tn X	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Soovälja küla	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Kloostri küla
		Parem	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		-25%	0%	0%
Hoone tüüp, seisukord	1923a 1-kordne kivihoone. Seisukord amortiseerunud.	Ca 1930a ehitatud 1-kordne puit konstruktsioonidel hoone. Amort. seisukorras.	Ca 1980a ehitatud 1-kordne kivi konstruktsioonidel hoone. Rem. vajavas. seisukorras.	Ca 1860a ehitatud 1-kordne kivist konstruktsioonidel hoone. Amort. seisukorras.
		Samaväärne	Halvem	Samaväärne
Kohandus		0%	5%	0%
Hoone suletud netopind (m²):	66,4	91,0	238,6	332,7
		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-5%	-20%	-25%
Funktsionaalsus	Rahuldava funktsionaalsusega, kasutusel olnud tootmishoonena	Rahuldava funktsionaalsusega, olnud kasutusel laohoonena	Rahuldava funktsionaalsusega, olnud kasutusel laohoonena	Rahuldava funktsionaalsusega, endine ait-kuivati, võimalik kasutada laohoonena
		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Siseruumide seisukord	Amortiseerunud	Amortiseerunud	Rem. vajav	Amortiseerunud
		Samaväärne	Parem	Samaväärne
Kohandus		0%	-5%	0%

Krundi suurus (m²)	5540	492	4794	8 001
		Väiksem	Samaväärne	Suurem
Kohandus		25%	0%	-10%
Kommunikatsioonid/tehnolahendused	Tehnosüsteemid puuduvad	Tehnosüsteemid puuduvad	Tehnosüsteemid puuduvad	Elekter, kohtküte, puurkaev
		Samaväärne	Samaväärne	Parem
Kohandus		0%	0%	-20%
Summaarne kohandus		-5%	-20%	-55%
Kohandatud hind (€)		5 131	3 800	6 696
Kohanduste absoluutväärtuste summa		65%	35%	62%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,25	0,45	0,30
Kaalutud hind (€)	5 002	1 283	1 710	2 009

Turuväärtuse leidmiseks 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:

5002 € ≈ 5 000 (viis tuhat eurot) €.

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

Saadud tulemus on tavapärasest madalama täpsusklassiga (+/- 20%)

LISA 1 FOTOD





LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

Registriosa number 22686150
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	43001:001:1290	Maatulundusmaa 100%, Põlva maakond, Lääneranna vald, Meelva küla, Koorejaama.	5540,0 m ²	5.01.2023 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 7141850 osa eraldamisel 11.01.2023. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	5.01.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.01.2023. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: LAHE Kinnisvara Lääne-Eesti OÜ
 Niimi: Karl Kodu
 Kuupäev: 05.07.2024 13:10:18
 Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Koorejaam (EHR kood 120563886)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Meelva küla, Koorejaama
Ehitisregistri kood	120563886
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Koorejaam
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1923
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m ²)	Toiduainetetööstuse hoone (12514) 66,4
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	66,4

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m ²)	92,0
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Köetav pind (m ²)	
Suletud netopind (m ²)	66,4
Üldkasutatav pind (m ²)	
Tehnopind (m ²)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	6,4
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m ²)	16,2
Laius (m)	6,7
Sügavus (m)	
Maht (m ³)	258,0
Maapealse osa maht (m ³)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

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

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	puudub
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistatsiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Iiftide arv	

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	Digitud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6508388.74 481180.53 2. 6508384.26 481185.84 3. 6508395.24 481195.51 4. 6508398.49 481191.70 5. 6508394.49 481188.79 6. 6508396.06 481186.82 7. 6508388.74 481180.53
	Kuju aadressid	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Meelva küla, Koorejaama

Ehitisel on 1 kuju







Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Ehitise osa nimetus	Koorejaam
	Kasutamise otstarve	Toiduainetetööstuse hoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	66,4
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	0,0
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	1,66,4
	Ehitise osade pind kokku (m2)	66,4
	Kõetav 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 (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	16192/7314120	16192	2145.47	Maantee	16192
	Kaitseala piiranguvöönd	KLO1100749/8365956	KLO1100749	5540.19	Kaitseala	KLO1000300
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	IM318096274/12928869	IM318096274	344.77	Elektriõhuliin alla 1 kV	IM318096274
	Eesvoolu kaitsevöönd	51118700200500011M /13698267	51118700200500011M	163.26	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51118700200500011M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	51118700200500011M /13698268	51118700200500011M	5.56	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51118700200500011M
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	9979/8406591	9979	2934.09	Kinnismälestis	9979

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2145.47
	Kaitseala piiranguvöönd	5540.19
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	344.77
	Eesvoolu kaitsevöönd	163.26
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	5.56
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	2934.09

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m/m ²)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Maantee	16192	Meelva - Matsalu	0	Transpordiamet	20.12.2022	03.11.2021	4
	Kaitseala	KLO1000300	Matsalu rahvuspark	5540.19	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	01.04.2023	24.01.2021	4
	Elektrihüülin alla 1 kV	IM318096274	AMKA. 3x70+95	86.19	IMATRA ELEKTER AS		07.09.2023	1
	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51118700200500011M	Laulepa	0	Maaparandussüsteemid - Põllumajandusamet	23.08.2021	31.03.2021	4
	Kinnismälestis	9979	Asulakoht	0	Kultuurimälestiste register - Muinsuskaitseamet	26.02.2018	26.01.2021	10

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

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 hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- 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.

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