

Eksperthinnang nr. 118-24P



Aadress	Pärnu maakond, Pärnu linn, Lavassaare alev, Mäe tn 10a.
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, reg. osa nr. 23836550 (pritsikuur)
Väärtuse kuupäev	01.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	19.07.2024
Turuväärtus	3 800 (kolm tuhat kaheksasada eurot) €
Koostaja:	<p>/allkirjastatud digitaalselt/ Karl Kodu Kutseline hindaja Kinnisvara nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 202936 Tel: +372 5625 7956</p>
Läbivaataja:	<p>/allkirjastatud digitaalselt/ Virgo Laansoo Kutseline hindaja 151728 Vara hindaja, tase 7 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Registreeritud eraekspert Tel: +372 56677210</p>

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.....	10
2.5 Hoone konstruktsioonid	11
2.6 Hoone siseviimistluse seisukord	11
2.7 Hoone tehnosüsteemid.....	11
2.8 Vara kestlikkus	12
3 Turuülevaade	12
3.1 Majandusülevaade	12
a. Pärnumaa lao-, büroo- ja tootmispindade turuülevaade	14
3.2 Turustatavuse analüüs	16
3.3 Pakkumisinfo	16
3.4 Müügitehingud	17
4 Hindamine	17
4.1 Vara parim kasutus.....	17
4.2 Hindamismeetodi valik.....	18
4.3 Turuväärtuse hindamine.....	18
Lisa 1 Fotod	21
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	24
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte	25
Lisa 4 Kitsenduste kaardi väljavõte	28
Lisa 5 Rendilepingu väljavõte.....	30
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	35

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, reg. osa nr. 23836550 (pritsikuur)
Aadress	Pärnu maakond, Pärnu linn, Lavassaare alev, Mäe tn 10a.
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	62401:001:2529
Kinnisasja registriosa nr	23836550
Kinnistu liik	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	153,0 m ²
Kinnisasja hoonestus	Pritsikuur
Hoone ehitisregistri kood	191671339
Hoone suletud netopindala	32,6 m ²
Hoone üldine seisukord	Hoone visuaalsel vaatlusel on põhikonstruktsioonid ja hoone üldine seisukord: Rahuldav
Hindamistulemust nõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Eesmärk	Tehingu nõustamine
Ülevaatuse kuupäev	01.07.2024
Väärtuse kuupäev	01.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	19.07.2024
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 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: 3 800 (kolm tuhat kaheksasada) € ehk 118 €/m² hoone suletud netopindala kohta.	

Koostaja: /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	Aavo Urbel
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	15.07.2024
Maa-ameti kodulehekülgi www.maaamet.ee ja erinevad kaardirakendused	15.07.2024
Ehitisregistri väljavõte	05.07.2024
AS Regio Eesti kaart www.kaart.delfi.ee	15.07.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	15.07.2024
Kohapealne ülevaatus	01.07.2024
Hinnatava vara rendileping.	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 hindamisaruanandes 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 hindamisaruanne soovitakse avaldada muul eesmärgil, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida.

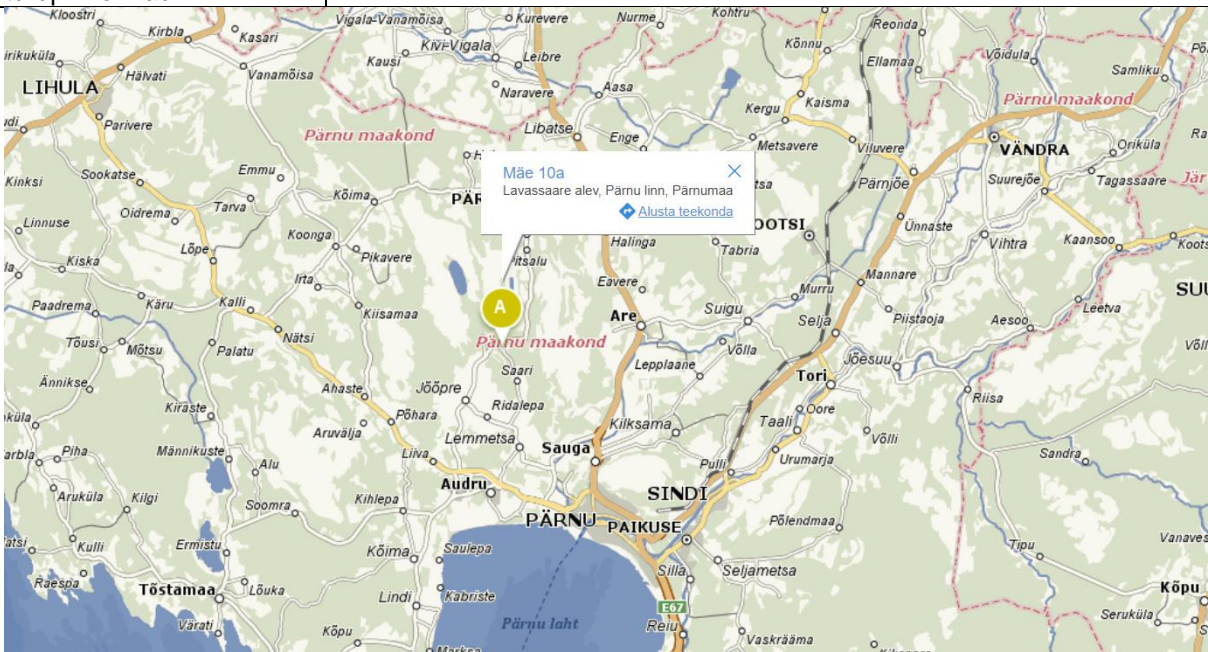
2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

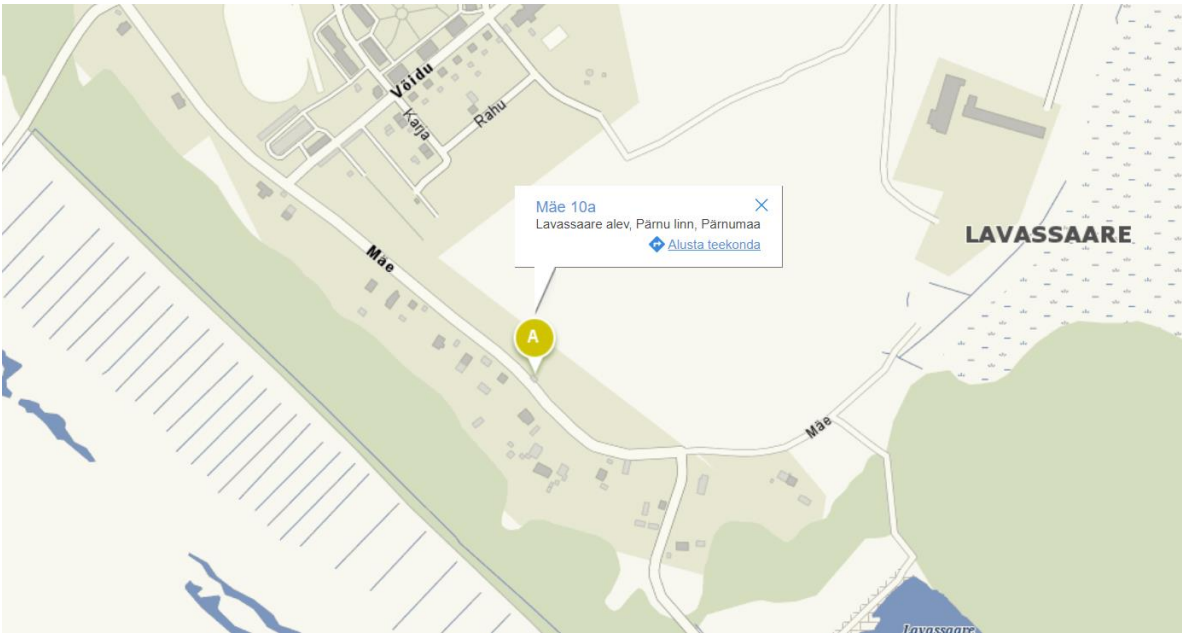
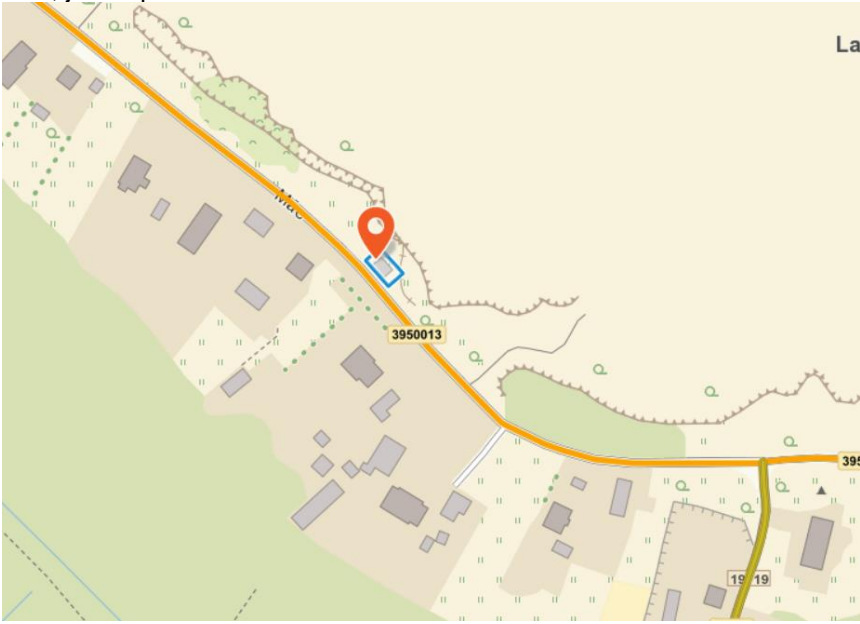
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

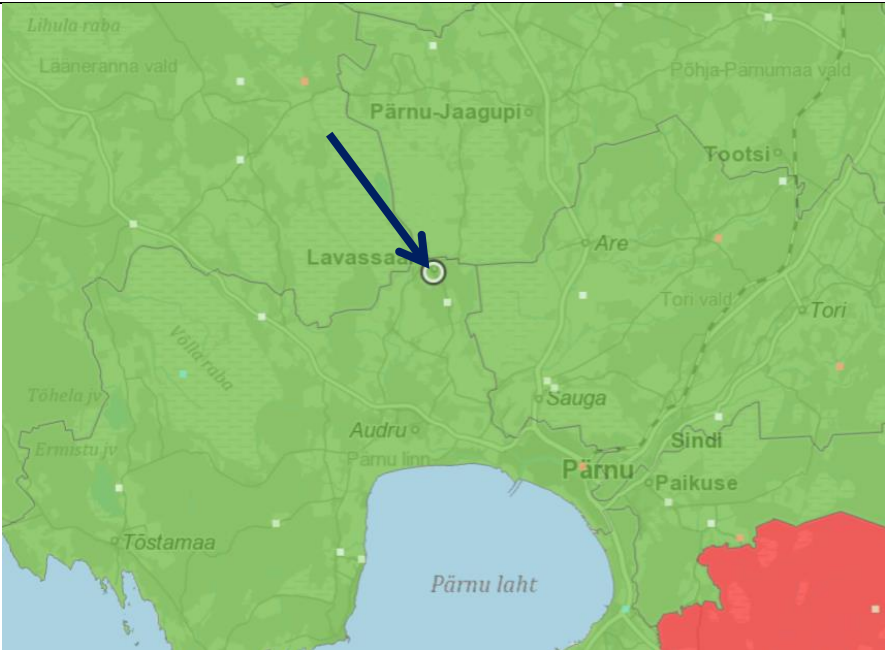
Aadress	Pärnu maakond, Pärnu linn, Lavassaare alev, Mäe tn 10a.
Registriosi nr	23836550
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	62401:001:2529
Katastriüksuse pindala	153,0 m ²
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Kanded registriosi I jaos	Puuduvad
Kanded registriosi III jaos	Puuduvad <i>väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2</i>
Kanded registriosi IV jaos	Puuduvad

	<i>Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<i>Ekspert hinnangu Lisas nr 4 on toodud kitsenduste kaart koos andmetga.</i>
Uürilepingud	<p><i>Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.</i></p> <p>Tähtajatu rendileping olemas Pärnumaa Jahimeeste Liit MTÜ-ga. Tähtajatu rendileping hinnatava vara turuväärtust ei mõjuta, kuna on lõpetatav tavapärase müügiperioodi jooksul (3 kuud). Rentnik maksab Rendileandjale 24 € (sisaldab makse) aastas.</p> <p>Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmine on tingitud õigusaktidest. Lepingu muutmine ja täiendamine vormistatakse Lepingu lisana.</p> <p><i>väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 5</i></p>


2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Pärnu maakonnas, Pärnu linnas, Lavassaare alevis, Mäe tänaval.
Konkureerivad turupiirkonnad	Pärnumaa, Pärnu linnast kaugemad piirkonnad.
	
Allikas: kaart.delfi.ee	

Mikroasukoht  <p>Allikas: kaart.delfi.ee</p>	
Iseloomustus	Hinnatav vara asub Pärnu maakonnas, Pärnu linnas, Lavassaare alevis, Mäe tänaval, Mäe tänava ja Lavassaare kruusakarjääri vahelisel alal, naabruses on üksikelamud, metsamaad, korterelamud, Lavassaare kruusakarjäär.
Haljastus	Madalhaljastus ja kõrghaljastus
Juurdepääs	<p>Hea, juurdepääs avalikult kasutatavalt Mäe tänavalt.</p>  <p>Allikas: Maa-ameti teerakenduse kaart</p>
Müratase	Keskmine/keskmisest madalam
Liikluskoormus	Keskmine/keskmisest madalam
Maardlad	Hinnatav kinnistu ei jää maardlate või võimalike maardlate/leiukohtade alale. Läheduses paiknevad turba ja liiva/kruusa maardlad/võimalike maardlate alad.

Rn-risk omavalitsuse tasemel		
Omavalitsuse klass		
<div><div></div> Kõrge või väga kõrge</div> <div><div></div> Täiendav uuringuvajadus</div> <div><div></div> Keskmine või madal</div>		
		
Allikas: Eesti radooniriski levialade kaart (Eesti Geoloogiakeskus).		
Üleujutusrisk	Kuna veekogu läheduses puudub, siis üleujutusrisk puudub	
Soojussaared	Soojussaared puuduvad	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Tänaval ääres.	
Kaugused	Lasteaed, kool, kauplus	Ühistransport
	Kauplus ~ 2.7 km raadiuses.	Ühistransport ~ 1 km raadiuses.

2.3 Maakasutus

<p>Kaardirakenduse plaan</p> <p><i>Hinnatav kinnistu on piiritletud sinise joonega</i></p>	 <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (15.07.2024)</p>
Kuju, reljeef	Suhteliselt korrapärase kujuga (kompaktne). Ebatasase relieefiga.
Parkimine	Tänavaaäres. Parkimis- ja manööverdamisvõimalused on rahuldavad.
Hooned ja rajatised	Pritsikuur
Haljastus	Madalhaljastus, kõrghaljastus, mõningased viljapuud.
Piirded	Puuduvad.

Üldplaneering	<p>Üldplaneeringuga vastuolud puuduvad. Hindamisel arvestatakse olemasoleva hoonestusega.</p>  <p>ILLUSTRATIIVSED LEPPEMÄRGID</p> <p>PIIRID</p> <ul style="list-style-type: none"> Valla piir Katastri piirid Munitsipaalmaa numbriga <p>ALUSKAART</p> <ul style="list-style-type: none"> Riigimetsa ala Seisu veekogu Vooluveekogu nimega <p>MAAVARAD</p> <ul style="list-style-type: none"> Maardla nimega <p>PIIRANGUD</p> <ul style="list-style-type: none"> Ranna ja kalda piiranguvöönd Veekogu ehituskeeluvöönd Reoveepuhasti kaja Kaitsevöönd Riigi hoolduses olev eesvool <p>KAITSTAVAD ALAD JA OBJEKTID</p> <ul style="list-style-type: none"> Kinnismälestise kaitsevöönd Kultuurimälestise registrinumbriga Looduskaitsealade piirangutega ala <p>VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID</p> <ul style="list-style-type: none"> Avatav vaade Väärtuslik maastik nimega <p>ÜLDPLANEERINGU LEPPEMÄRGID</p> <p>MAAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONID</p> <ul style="list-style-type: none"> A Sotsiaalarvestamine AR Reserveeritud üldkasutatav maa B Ärimaa BR Reserveeritud ärimaa EV Väikeelamumaa EVR Reserveeritud väikeelamumaa EK Kortereelamumaa EKR Reserveeritud kortereelamumaa T Tootmismaa TR Reserveeritud tootmismaa MT Maetootmismaa (kasutatakse karjääri arendamiseks) O Tehnoehitise maa PR Reserveeritud puhkemaa ilma hoonetega ehitamise õigusega HI Haljasala HL Looduslik haljasala V Veekogumaa Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala <p>TEHNILINE INFRASTRUKTUUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Riigitee - kõrvalmaantee numbriga Tänav nimega Tee mustkatte alla viimine Kergliiklustee Kitsarööpmeline raudtee 35 kV kõrgepinge elektrihüülin Keskpinge elektrihüülin
Detailplaneering	Detailplaneering puudub.

2.4 Hoone kirjeldus¹

Ehitusaasta	1938
Ehitisregistri kood	191671339
Energiamärgis	Määramata
Ehitus- ja kasutusload ²	Elektroonilises registris kasutusel. Ehitus- ja kasutuslubade kohta andmed puuduvad

¹ Andmed ehitisregistrist, esitatud projektist ja visuaalsel ülevaatusel

² Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Ehitise laiendamisel või ümberehitamisel (rekonstrueerimisel)

Peamine kasutamise otstarve	Jahitarvete ladustamine
Korruselisus	1
Ehitisealune pindala	37,8 m ²
Suletud netopind	32,6 m ²
Pinnaandmete vastavus ja vastuolud	Vastuolud puuduvad ja lähtume Ehitisregistri andmetest.
Ruumiplaneering	2 laoruumi

2.5 Hoone konstruktsioonid³

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioonid	Puit
Välisseina liik	Laudis
Katuse- ja vahelaed	Puit
Katuse kate	Plaatmaterjal (seal hulgas tsementkiudplaat)
Välisviimistlus	Puit
Uksed ja aknad	Puitraamidel uksed, puitraamidel aknad
Põhikonstruktsioonide ja hoone üldine seisukord	Hoone visuaalsel vaatlusel on põhikonstruktsioonid ja hoone üldine seisukord: rahuldav

2.6 Hoone siseviimistluse seisukord⁴

Põrandakatted	Puit, muld
Seinakatted	Puit
Lagi	Puit
Hinnang siseviimistluse üldisele seisukorrale	Rahuldav

2.7 Hoone tehnosüsteemid⁵

Veevarustus	Puudub
Kanaliseatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Puudub
Signaliseatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Puudub
Tehnosüsteemide seisukord	Hindajale teadaolevalt tehnosüsteemid puuduvad.

ehitusloa/ehitusteate, kasutusloa/kasutusteate ja ehitusprojekti kohustuslikkus on reguleeritud ehitusseadustiku lisades nr 1 ja nr 2 sätestatud juhtudel.

Kui enne 01.07.2015.a oli ehitise vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteate või kasutusloa (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

³ Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

⁴ Andmed visuaalsel ülevaatusel

⁵ Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

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).

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

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade⁶

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 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 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.

Rahapoliitika pidurdav mõju majanduskasvule leeveneb. Euroopa Keskpanka 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.

⁶ Allikad Eesti pank ja Statistikaamet, seisuga 14.06.2024.a.

Intressimäärade alanemine jätab laenukohustusega inimestele rohkem raha kätte ja loob paremad eeldused majapidamiste tarbimiskulutuste ning ettevõtete investeringute 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 geopolitiliste 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

a. 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-müügihinda 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

Prognoos:

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.

3.2 Turustatavuse analüüs




Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Peamine sihtgrupp selles segmendis on kohalikud väike ettevõtjad, seltsid või muud grupid.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Ei rahulda, sest paikneb vähehinnatud asukohas ja tegemist on vanema väiksema laohoonega, millel puuduvad tehnovõrgud.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt välja tuua, pigem keskmisest väiksem osa huvilistest soovib ja keskmine on võimeline hinnatavat vara soetama.
Müügiperiood	Müügiperiood on kuni 12 kuud
Missugused on oodatavad müügihinnad	Erinevate kriiside mõjul tõenäoliselt lähiajal mõningases languses.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad. Sobivad laondusega tegelevatele ettevõtetele.

3.3 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Hinnatava varaga kaudselt sarnaseid hooneid Eestis pakkumisel mõni üksik. Sarnaste varade pakkumised puuduvad.
Pakkumishinnad	Kaudselt sarnaste varade pakkumishinnad on vahemikus 5000 - 25000 €, olenevalt hoonete arvust, suletud netopindalast, seisukorrast, kinnistu suuruselt 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
	Jahimaja, Ridase, Lääneranna vald, Pärnumaa	15 000 ehk ca 88,6 €/m ² hoone pinna kohta	1177	169,4	Kinnistul asub arvatavasti 1970ndatel või 80ndatel aastal ehitatud remonti vajavas seisukorras jahimaja hoone, kasutusel olnud laona. Siseviimistlus remonti vajav. Elekter ja kohtküte olemas.
	Marana, Saarde vald, Pärnumaa	22 000 ehk ca 105 €/m ² hoone pinna kohta	1641	209	Kinnistul asub 1991 aastal ehitatud remonti vajavas seisukorras endine olmehoone/äripind, mis eelnevalt olnud kasutusel kontorina. Siseviimistlus on remonti vajavas seisukorras. Vesi lokaalne, kanalisatsioon puudub, elektrisüsteem: võrk, küte puudub.
	Sõpruse tn 32, Viiratsi, Viljandi vald, Viljandimaa	21 000 ehk ca 179 €/m ² hoone pinna kohta	481	117	Kinnistul asub arvatavasti 1980 aastal ehitusjärku jäänud remonti vajavas seisukorras väike lao-, tootmishoone. Siseviimistlus on remonti vajavas seisukorras. Tehnosüsteemid puuduvad.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügi- ja üürihindadega. 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

3.4 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud sarnastest piirkondadest:

Jrk nr	Asukoht	Tehingu aeg	Lisainformatsioon, seisukord, SNP, m2	Hind, €/m²	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 m². Kinnistupindala on 492 m².	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 m². Kinnistupindala on 4794 m².	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-kuiivati, võimalik kasutada laohoonena. Elekter, kohtküte, puurkaev. Hoone suletud netopind on 332,7 m². Kinnistupindala on 8001 m².	48	16000
4	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Maima küla	apr.24	1970 ehitatud 1-kordne kivist tootmishoone Amort. Seisukorras. Rahuldava funktsionaalsusega, endine tootmishoone. Elekter. Lokaalne küte (tahke kütus), lokaalne vesi ja kanalisatsioon. Hoone suletud netopind on 935,3 m². Kinnistupindala on 6534 m².	43	40000
5	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Kõima küla	mai.24	19. sajandul ehitatud 1-kordne kivihoone. Amort. / hävinud seisukorras. Funktsionaalsus puudub. Tehnosüsteemid puuduvad. Hoone suletud netopind on Hoone alune pind ca 120,0 m² (mõõdetud maa-ameti kaardilt). Kinnistupindala on 840 m².	192	23000

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

Sarnases piirkonnas on üüriturg välja kujunemata ja üüriinfo on puudulik.

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).

Ekspert hinnangu koostajad on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus laopinnana. Hinnatava varaga sarnaseid varasid ostetakse eelkõige omakasutusse.

4.2 Hindamise meetodi valik

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

Käesolevas ekspert hinnangus 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 ⁷	Valitud müügitehingud 1, 2 ja 3 sobivad eelkõige asukoha, hoone seisukorra, funktsionaalsuse poolest. Vajadusel oleme kasutanud kohandusi. 1. ja 3. võrdlustehing on vanem kui 12 kuud, kuna sarnaste varade on tehinguid tehtud äärmiselt vähe. Võrdlustehing 1 ja 2 on KOV poolt korraldatud enampakkumised, sellised tehingud said 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	2023.a jaanuari kuust oleme arvestanud ca -10% hinnalangust, 2023.a augusti kuust ca -5% (Maa-ameti statistika ja maaklerite turuinfo).
Asukoht	Enam hinnatud on väljakujunenud äripiirkondades paiknevad kinnistud.
Krundi üldpind ja kuju	Suuremal krundil paiknevad hooned on enamhinnatud (parkimisvõimalus, äritegevuse laiendamisvõimalus jne), samuti on oluline krundi kompaktsus
Hoone tüüp ja seisukord	Enam hinnatud on uued ja kivi/teras konstruktsioonid 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.
Tehno lahendused	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.	

⁷ Müügitehingute tabel, p.3.5.

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, Pärnu linn, Lavassaare alev, Mäe tn 10a.	Pärnu maakond, Tori vald, Tori alevik, Rehe tn X	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Soovälja küla	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Kloostri küla
		Parem	Halvem	Halvem
Kohandus		-20%	5%	5%
Hoone tüüp, seisukord	1938a 1-kordne puithoone. Seisukord rahuldav.	Ca 1930a ehitatud 1-kordne puitkonstruktsioonidel hoone. Amort. seisukorras.	Ca 1980a ehitatud 1-kordne kivi konstruktsioonidel hoone. Rem. vajavas. seisukorras.	Ca 1860a ehitatud 1-kordne kivist konstruktsioonidel hoone. Amort. seisukorras.
		Halvem	Halvem	Halvem
Kohandus		10%	5%	10%
Hoone suletud netopind (m²):	32,60	91,0	238,6	332,7
		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-10%	-25%	-30%
Funktsionaalsus	Rahuldava funktsionaalsusega, kasutusel laohoonena	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	Rahuldav	Rem. vajav	Rem. vajav	Rem. vajav
		Halvem	Halvem	Halvem
Kohandus		5%	5%	5%
Krundi suurus (m²)	153	492	4794	8 001
		Suurem	Suurem	Suurem
Kohandus		-10%	-25%	-35%
Kommunikatsioonid/ tehnolahendused	Tehnosüsteemid puuduvad	Tehnosüsteemid puuduvad	Tehnosüsteemid puuduvad	Elekter, kohtküte, puurkaev
		Samaväärne	Samaväärne	Parem
Kohandus		0%	0%	-20%
Summaarne kohandus		-25%	-35%	-65%
Kohandatud hind (€)		4 051	3 088	5 208
Kohanduste absoluutväärtuste summa		65%	70%	112%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,45	0,40	0,15
Kaalutud hind (€)	3 839	1 823	1 235	781

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:

3 800 (kolm tuhat kaheksa sada) € ehk 118 €/m² hoone suletud netopindala kohta.

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 23836550
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	62401:001:2529	Tootmismaa 100%, Pärnu maakond, Pärnu linn, Lavassaare alev, Mäe tn 10a.	153,0 m2	27.09.2023 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 8765750 osa eraldamisel 5.10.2023. Kohtunikuabi Karlina Orr	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	27.09.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.10.2023. Kohtunikuabi Karlina Orr	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: LAHE Kinnisvara Lääne-Eesti OÜ
 Nimi: Karl Kodu
 Kuupäev: 05.07.2024 13:08:08
 Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Lavassaare pritsikuur (EHR kood 191671339)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Pärnu maakond, Pärnu linn, Lavassaare alev, Mäe tn 10a
Ehitisregistri kood	191671339
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Lavassaare pritsikuur
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1938
Esmase kasutuselevõtu aasta	jah
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve,	Muu laohoone (12529)
mitteeluruumi pind (m2)	32,6
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	32,6

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	37,8
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	32,6
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	4,6
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	7,4
Laius (m)	5,1
Sügavus (m)	
Maht (m3)	95,6
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit
Välisseina liik	laudis
Välisseina välisviimistluse materjali liik	puudub
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	plaatmaterjal (seal hulgas tsementkiudplaat)

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	puudub
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

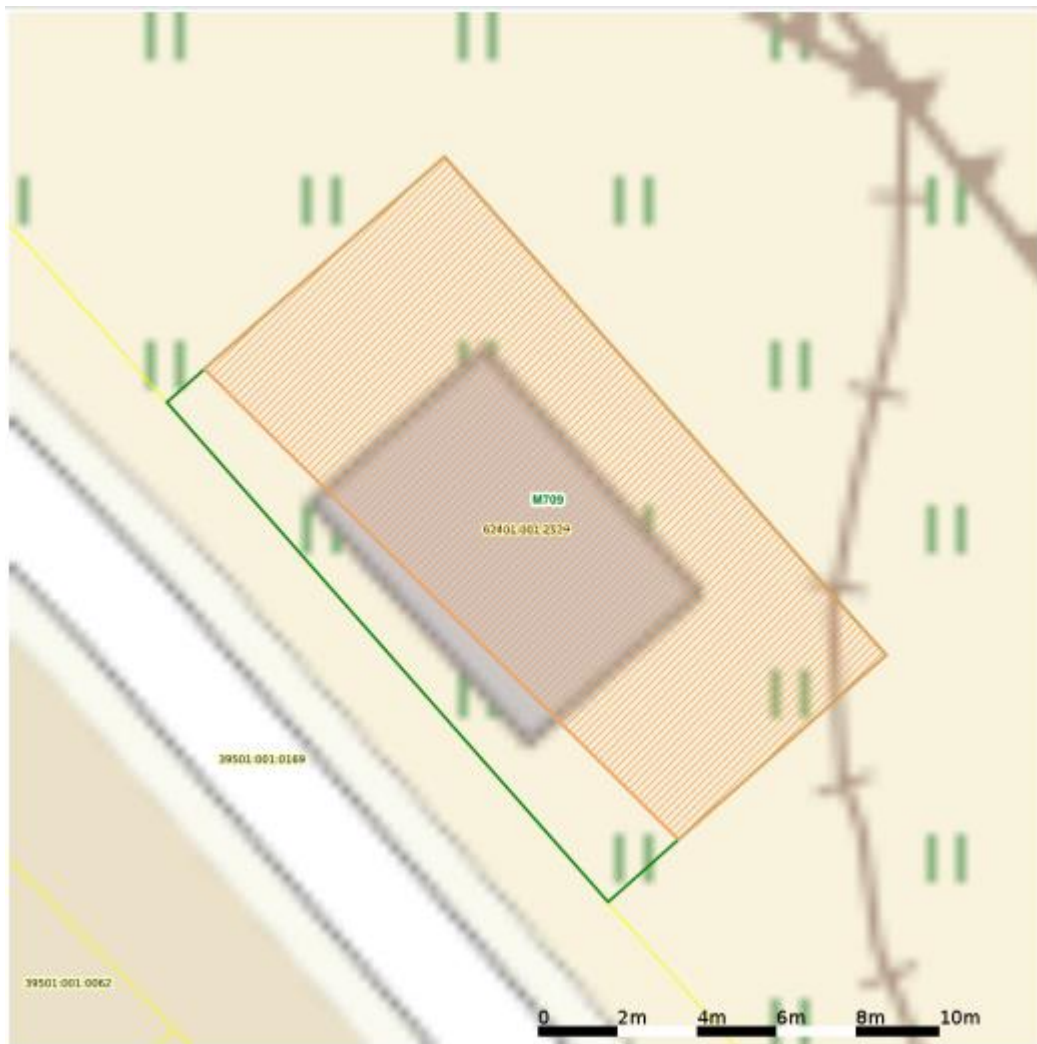
Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	Lavassaare pritsikuur
	Geomeetria moodustusviis	Mõõdistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6485484.53 521692.59 2. 6485479.08 521697.54 3. 6485475.62 521693.77 4. 6485481.07 521688.80 5. 6485484.53 521692.59
	Kuju aadressid	Pärnu maakond, Pärnu linn, Lavassaare alev, Mäe tn 10a

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Lavassaare pritsikuur
	Ehitise osa nimetus	Lavassaare pritsikuur
	Kasutamise otstarve	Muu laohoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	32,6
	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 eluruumi, pind (m2)	0, 0,0
	Kokku mitteeluruumi, pind (m2)	1, 32,6
	Ehitise osade pind kokku (m2)	32,6
	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



Otsingu objekti andmed


Otsinguobjekt: Katastriüksus
 Tunnus: 62401:001:2529

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Maardla	M709/13437086	M709	123.04	Maardla	M709

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Maardla	123.04

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m /m ²)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult alates	Täpsus-klass (m)
	Maardla	M709	Lavassaare	123.04	Maavarade register		26.01.2021	5
	Püsielupaik	PLO1001593	Lavassaare kõbre püsielupaik	152.71	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - loodusobjektid	12.10.2020	18.10.2022	4

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

LISA 5 RENDILEPINGU VÄLJAVÕTE

RENDILEPING NR 9-28/2023/4

Hiliseima digitaalallkirja kuupäev

Riigimetsa Majandamise Keskus, keda esindab RMK juhatuse esimehe 14. aprilli 2023.a. käskkirja nr 9-49/8 alusel RMK kinnisvaraosakonna Lääne piirkonna haldusjuht Aavo Urbel, edaspidi **Rendileandja**, ühelt poolt, ja Pärnumaa Jahimeeste Liit MTÜ, keda esindab juhatuse liige Uno Kask, edaspidi **Rentnik**, keda nimetatakse edaspidi Pool või ühiselt Pooled ning tulenevalt Poolte vahelisest 24.aprilli 2023 läbirääkimiste protokollist nr 9-33/1 sõlmisid **Pooled** käesoleva lepingu, edaspidi **Leping**, alljärgnevas:

1. Lepingu ese ja tähtaeg

- 1.1. Rendile antakse Pärnu maakonnas, Pärnu linnas, Lavassaare alevis, Mäe tn 10 kinnistul (katastritunnus 16001:001:0175) asuv Lavassaare pritsikuur (riigi kinnisvararegistri kood KV65470H1), registripind 32,6 m² (edaspidi nimetatud rendipind).
- 1.2. Rendileping sõlmitakse alates 01.05.2023.a. tähtajatult.
- 1.3. Rendipinna üleandmisel Rentniku otsesse valdusse vormistatakse kirjalik rendipinna üleandmise akt, mis on Lepingus lisaks nr. 1.

2. Rent ja kõrvalkulud

- 2.1. Rentnik kohustub maksma renti 24 (kakskümmend neli) eurot aastas, mis sisaldab kõiki seadustest tulenevaid makse.
- 2.2. Rendi tasumiseks esitab Rendileandja Rentnikule arve üks kord aastas. 2023.aasta rendi eest esitatakse arve 10 päeva jooksul alates lepingu sõlmimisest. Alates 2024 aastast esitatakse arve kalendriaasta esimese töönädala jooksul.
- 2.3. 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.

3. Ettemaks lepingu tagatisena

- 3.1. Rentnik kohustub maksma Rendileandjale tagatisraha 24 (kakskümmend neli) eurot 10 päeva jooksul alates lepingu sõlmimisest (edaspidi nimetatud tagatisraha), tagamaks Lepingu kehtivuse ajal kõigi lepingust tulenevate nõuete täitmist. Tagatisraha kantakse Rendileandja arveldusarvele EE881010002021370008 SEB pangas.
- 3.2. Kui Rendileandjal ei ole tekkinud rentnikule Lepingu kehtivusaja jooksul lepingust tulenevaid Rentniku poolt tasumata nõudeid, arvestab Rendileandja tagatisraha lepingujärgseteks rendimakseteks.
- 3.3. Tagatisrahalt ei maksta rentnikule intressi.

4. Rendileandja õigused ja kohustused

- 4.1. Rendileandja kohustub andma Rentnikule rendipinna ja kõik selle päraldised üle hiljemalt 01.05.2023.a.
- 4.2. Rendileandja ei vastuta rendipinna puuduste ja rendipinnal oleva rentniku vara juhusliku hävimise või kadumise eest.
- 4.3. Rendileandjal on õigus leping igal ajal üles öelda, teatades sellest rentnikule ette vähemalt 3 kuud.

5. Rentniku õigused ja kohustused

- 5.1. Rentnikul on õigus leping igal ajal üles öelda teatades sellest Rendileandjale ette vähemalt 3 kuud.
- 5.2. Rentnikul on õigus kasutada rendipinda laoruumina.
- 5.3. Rentnik on rendipinna vastuvõtmisel teadlik rendipinna seisukorrast, kõigist rendipinna puudustest ning ta on enne Lepingu sõlmimist rendipinnaga ja seal kehtivate piirangutega ja kohustustega piisavalt ja igakülgsest tutvunud ning soovib rendipinda just selliste piirangutega ja kohustustega kasutusele võtta.
- 5.4. Rentnik on teadlik asjaolust, et oma vara hävimise riski vastu on tal võimalik vara kindlustada.
- 5.5. 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.
- 5.6. 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.
- 5.7. Rentnikul on kohustus tagada rendipinna säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine.
- 5.8. Rentnikul on kohustus rendipinna kasutamisel täitma kõiki heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutus-, ja keskkonnanõudeid, vältima oma tegevusega kõiki kahjulikke mõjusid inimeste tervisele, Rendileandja varale ja looduskeskkonnale ning likvideerida ja hüvitada kohe tekkinud kahju.
- 5.9. Rentnikul on kohustus teavitada kohe Rendileandja esindajat kõigist rendipinnal toimuvatest avariidest ja õnnetustest – ja kahjutekkimise juhtumitest.
- 5.10. Rentnikul on kohustus kooskõlastada enne rendipinnale rajatiste paigaldamist või rajamist eelnevalt kirjalikult Rendileandja esindajaga.
- 5.11. Rentnikul on kohustus kooskõlastada kõik rendipinnale tehtavad parendused ja muudatused eelnevalt kirjalikult Rendileandja esindajaga.
- 5.12. Rentnikul on kohustus võimaldada Rendileandja esindajatel takistamatult kontrollida Lepingu tingimuste täitmist.
- 5.13. Rentnikul on kohustus tagastada rendipind ja kõik selle päraldised lepingu lõppedes seisundis, mis vastab rendipinna lepingukohasele kasutamisele, kirjaliku vara üleandmise akti alusel. Rentnik peab enne tagastamist Rendipinna heakorrastama ning vabastama talle ja teistele isikutele kuuluvast varast.

6. Lepingu muutmine

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

6.2. 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.

6.3. Lepingu muutmine ja täiendamine vormistatakse Lepingu lisana.

7. Lepingu lõppemine

7.1. Leping võib lõppeda Lepingu punktides 4.3. ja 5.1. toodud tingimustel.

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

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 Lepingu poolt.
- 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 tähtitud kirjaga või e-posti teel digitaalselt allkirjastatult. Kirjalik teade loetakse teisele Poolele üle antuks, kui postitamise 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 täitmise seotud küsimustes on kinnisvaraosakonna Lääne piirkonna haldusjuht Aavo Urbel (telefon 5050158, e-mail aavo.urbel@rmk.ee).
- 9.5. Rentniku esindajaks Lepingu täitmise seotud küsimustes on Ken Kärge (telefon 53462262, e-mail ken.karg@gmail.com).

10. Vaidluste lahendamine

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

11. Lõppsätted

- 11.1. Lepingu muudatused, täiendused ja parandused kehtivad ainult siis, kui nad on tehtud kirjalikus vormis ja allkirjutatud selleks volitatud isikute poolt.
- 11.2. Leping jõustub selle allkirjutamise 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
Mõisa/3, Sagadi küla Haljala vald
Lääne-Viru maakond 45403
Telefon : 5050158
aavo.urbel@rmk.ee

Rentnik

Pärnumaa Jahimeeste Liit MTÜ
Registrikood 80073875
Lauka tn 6 Pärnu linn
Pärnu maakond 80047
Telefon: +372 4430199
info@pjl.ee

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.

Koostaja:

/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