

Ekspert hinnang nr. 119-24P



Aadress	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lõo küla, Valvetorni.
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnistu, reg. osa nr. 22684250 (garaaž)
Väärtuse kuupäev	01.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	21.07.2024
Turuväärtus	8 100 (kaheksa tuhat ükssada eurot) €
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

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	8
2.4 Hoone kirjeldus	9
2.5 Hoone konstruktsioonid.....	10
2.6 Hoone siseviimistluse seisukord	10
2.7 Hoone tehnosüsteemid	10
2.8 Vara kestlikkus	11
3 Turuülevaade	11
3.1 Majandusülevaade	11
a. Pärnumaa lao-, büroo- ja tootmispindade turuülevaade	13
3.2 Turustatavuse analüüs	15
3.3 Pakkumisinfo	15
3.4 Müügitehingud.....	16
4 Hindamine.....	17
4.1 Vara parim kasutus	17
4.2 Hindamise meetodi valik	17
4.3 Turuväärtuse hindamine	17
Lisa 1 Fotod	20
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	23
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte	24
Lisa 4 Kitsenduste kaardi väljavõte	28
Lisa 5 Rendilepingu väljavõte.....	29
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	33

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnistu, reg. osa nr. 22684250 (garaaž)
Aadress	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lõo küla, Valvetorni.
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	43001:001:1287
Kinnistu registriosa nr	22684250
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	6632,0 m ²
Kinnisasja hoonestus	Garaaž
Hoone ehitisregistri kood	120765134
Hoone suletud netopindala	97,4 m ²
Hoone üldine seisukord	Hoone visuaalsel vaatlusel on põhikonstruktsioonid ja hoone üldine seisukord: remonti vajav
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Eesmärk	Tehingu nõustamine
Ülevaatuse kuupäev	01.07.2024
Väärtuse kuupäev	01.07.2024
Hindamisaruande kuupäev	20.07.2024
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: 8 100 (kaheksa tuhat ükssada) € ehk 83 €/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	18.07.2024
Maa-ameti kodulehekülgi www.maaamet.ee ja erinevad kaardirakendused	18.07.2024
Ehitisregistri väljavõte	05.07.2024
AS Regio Eesti kaart www.kaart.delfi.ee	18.07.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	18.07.2024
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

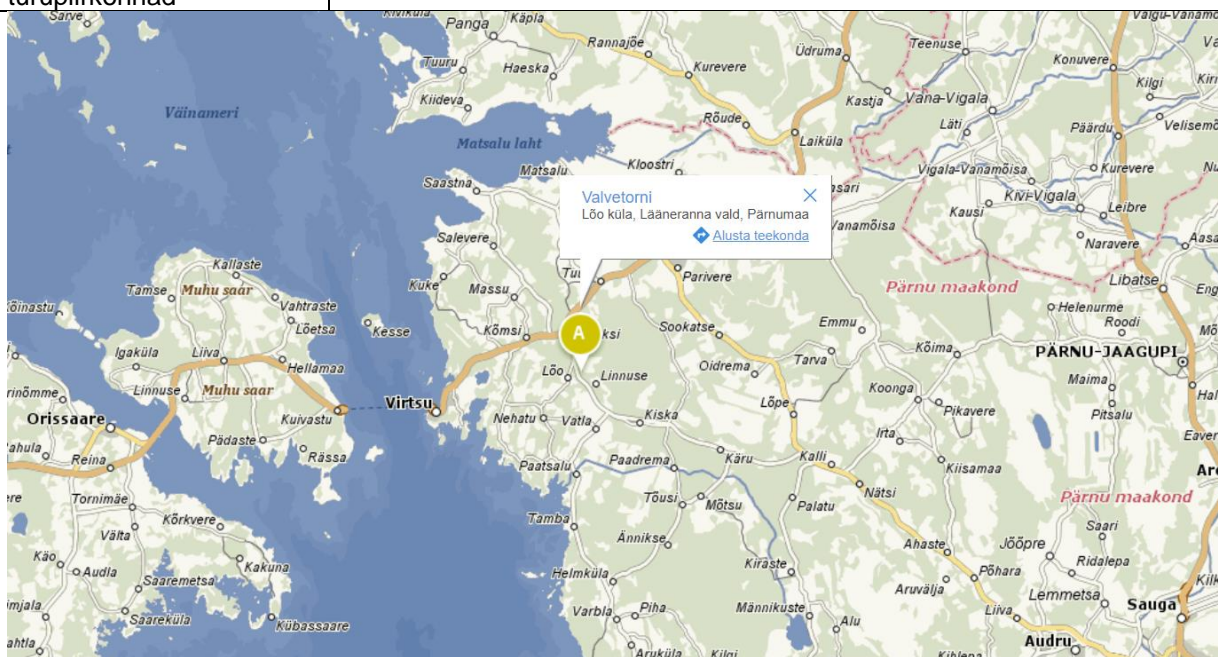
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lõo küla, Valvetorni
Registriora nr	22684250
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti vabariik
Katastritunnus	43001:001:1287
Kinnistu pindala	6632,0 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>

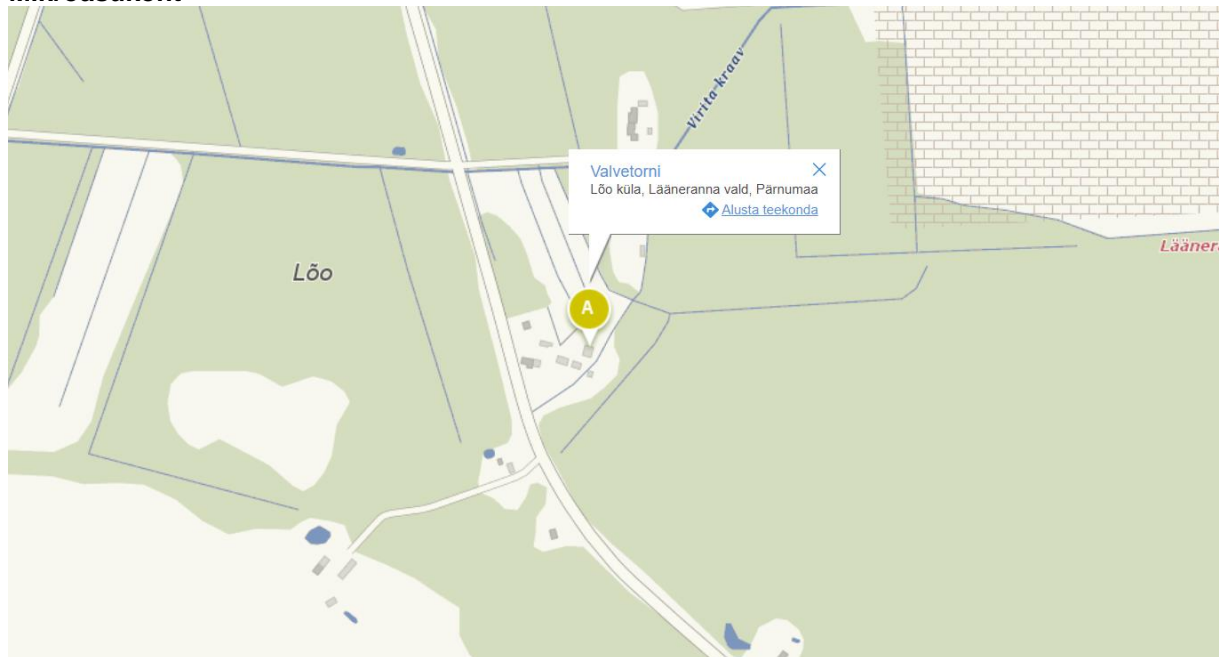
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. <i>Ekspert hinnangu Lisas nr 4 on toodud kitsenduste kaart.</i>
Üürilepingud	Tähtajatu rendileping olemas Jaana Saunaga. Tähtajatu rendileping hinnatava vara turuväärtust ei mõjuta, kuna on lõpetatav tavapärase müügiperioodi jooksul (3 kuud). Rentnik maksab Rendileandjale 10 € (sisaldab makse) kuus. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmine on tingitud õigusaktidest. Lepingu muutmine ja täiendamine vormistatakse Lepingu lisana. <i>Väljavõte on toodud ekspert hinnangu Lisas nr 5</i>

2.2 Asukoht

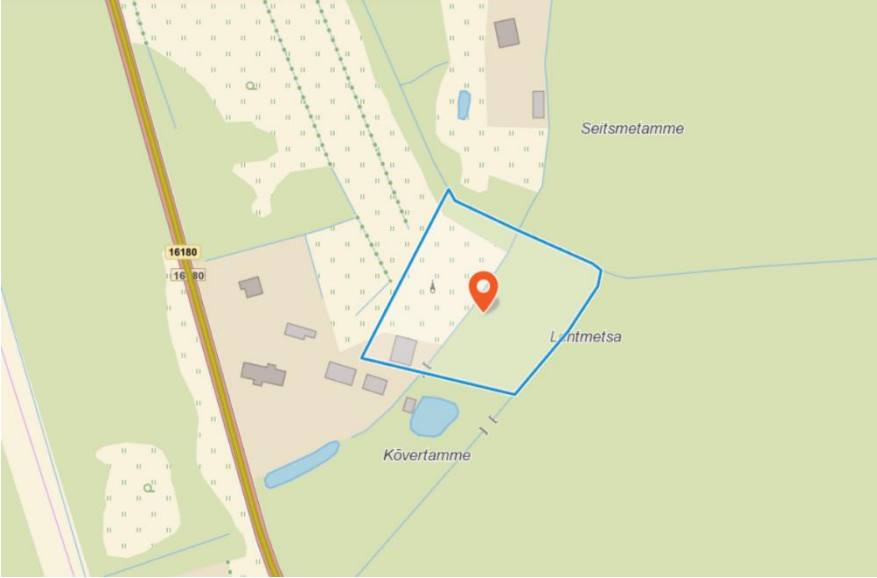
Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Pärnu maakonnas, Lääneranna vallas, Lõo külas.
Konkureerivad turupiirkonnad	Pärnumaa, Pärnu linnast kaugemad piirkonnad. Lisaks Läänemaa.

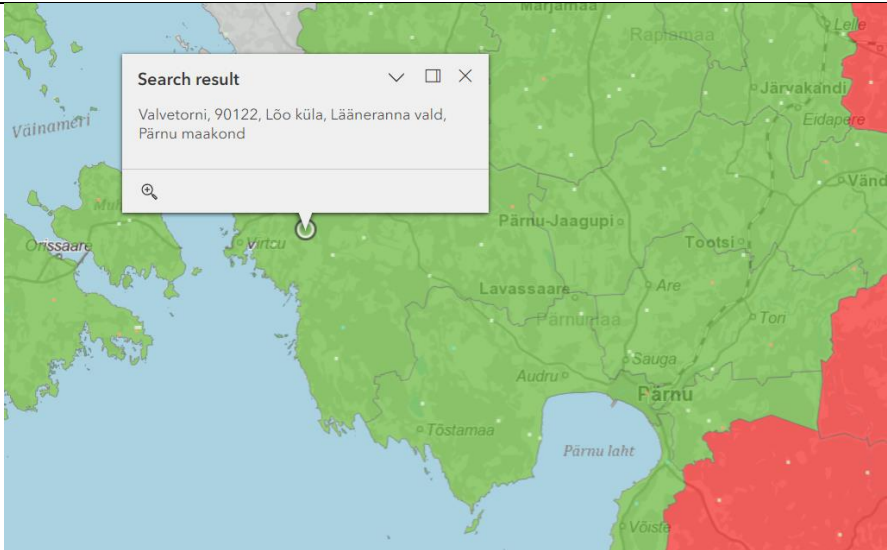


Allikas: kaart.delfi.ee

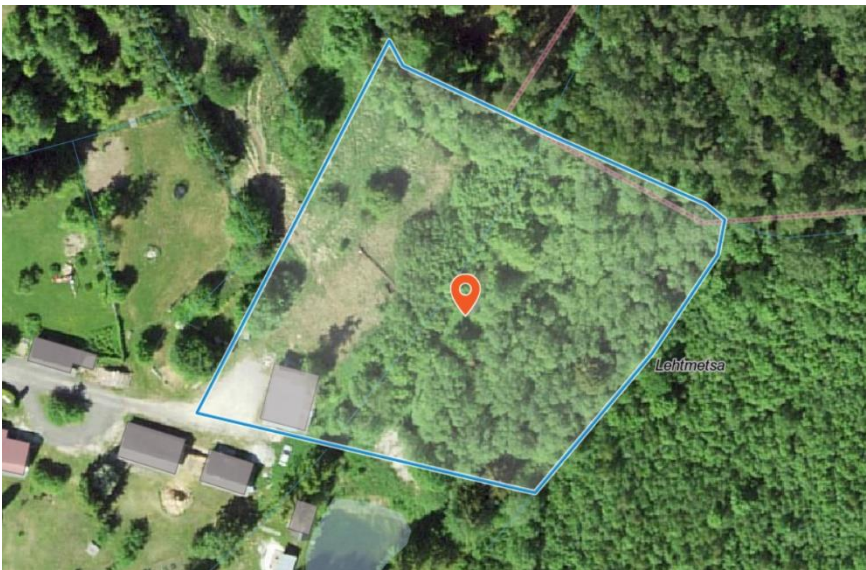
Mikroasukoht


Allikas: kaart.delfi.ee

Iseloomustus	Hinnatav vara asub Pärnu maakonnas, Lääneranna vallas, Lõo külas, Karuse-Kalli tee ja Kõverdama turbakaevandusala vahelisel alal, naabruses on üksikelamud, metsamaad, Kõverdama turbakaevandusala.
Haljastus	Madalhaljastus ja kõrghaljastus
Juurdepääs	Rahuldav, juurdepääs avalikult kasutatavale teelt puudub, ligipääs üle kõrvalkinnistu. Servituut seadmata ja hindaja soovib seada ligipääsu servituut. 
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.

Rn-riski ruutkaart (500x500 m)		
<div><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></div>		
Üleujutusrisk	Kuna veekogu läheduses puudub, siis üleujutusrisk puudub	
Soojussaared	Soojussaared puuduvad	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistul	
Kaugused	Kauplus	Ühistransport
	Kauplus ~ 3.9 km raadiuses.	Ühistransport ~ 100 m raadiuses.

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan	
Hinnatav kinnistu on piiritletud sinise joonega	
	
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (18.07.2024)	
Kuju, reljeef	Suhteliselt korrapärase kujuga. Tasase relieefiga.
Parkimine	Täna ääres. Parkimis- ja manööverdamisvõimalused on rahuldavad.
Hooned ja rajatised	Garaaž
Haljastus	Madalhaljastus, kõrghaljastus.
Piirded	Puuduvad.
Üldplaneering	Hinnatav vara paikneb kehtiva Hanila valla üldplaneeringu (Hanila valla üldplaneering on kehtestatud Hanila Vallavolikogu 17. detsembri 2003. a määrusega nr 32.) kohaselt Riigimetsa maa.

	<p>Üldplaneeringuga vastuolud puuduvad. Hindamisel arvestatakse olemasoleva hoonestusega.</p> <p>LEPPEMÄRGID:</p> <p>PIIRID</p> <ul style="list-style-type: none"> Maakonna piir Valla piir Detailplaneeringu koostamisega ala piir <p>ELAMUMAA</p> <ul style="list-style-type: none"> Elamumaa Elamumaa reserv <p>ÄRIMAA</p> <ul style="list-style-type: none"> Äri- ja teenindusettevõtete maa Äri- ja teenindusettevõtete reservmaa Puhkemaa reserv ärimaa mõistes <p>TOOTISMAA</p> <ul style="list-style-type: none"> Tootmisoonete - rajatiste ja ladude maa Tootmisoonete - rajatiste ja ladude reservmaa Keskonnasõbraliku- ja väiketootmise reservmaa Mäetööstusmaa Mäetööstuse reservmaa Tuulepargi reservmaa <p>VEEKOGUDE MAA</p> <ul style="list-style-type: none"> Vooluveekogu Meri Lennuvälja lähikümbruse maa-ala <p>TRANSPORDIMAA</p> <ul style="list-style-type: none"> Riigimaantee numbri Riigimaantee reserv kaitsevööndiga (50 m) Valla teed ja tänavad Perspektiivne avalik tee Tee, mille omand on määratletud Perspektiivne toimuvaba teekäik Ratta matkarada Perspektiivne matkarada Perspektiivne aegustusrada Perspektiivne väikelennukite start/maandumisrada ning sportivõistluste rada <p>ÜLDMAA</p> <ul style="list-style-type: none"> Üldmaa Üldmaa reserv Üldkasutatavate hoonete maa Puhkemaa reserv üldmaa mõistes Supelrandade reservmaa Kalmistute maa Kalmistute reservmaa <p>MAATULUNDUSMAA</p> <ul style="list-style-type: none"> Riigimets <p>KAITSEALUNE MAA</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaitseala piir Reservaat Sihikaitsevöönd Piiranguvöönd Kaitstav looduse üksikobjekt II kategooria looduskaitseluse liigi kasvukoht II kategooria looduskaitseluse liigi esinemisala III kategooria looduskaitseluse liigi esinemisala Väiniselupaik Muinsuskaitse pindalane objekt registrinumbri Muinsuskaitse mälestis registrinumbri Muinsuskaitse mälestis - mõis registrinumbri Muinsuskaitse mälestis - park registrinumbri Muinsuskaitse mälestis - kivistu registrinumbri Muinsuskaitse mälestis - kirik registrinumbri Ettepanek mälestisena muinsuskaitse alla võtmiseks <p>MAAVARA JA MAA-AINESE LEIUKOHAD</p> <ul style="list-style-type: none"> Kruusa leiukoht Lüva leiukoht Turba leiukoht <p>JÄÄTMEHOIDLA MAA</p> <ul style="list-style-type: none"> Jäätmehoolda maa Puhasti / reovee ülepump <p>VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD</p> <ul style="list-style-type: none"> Väärtuslikud maastikud <p>PIIRANGUD</p> <ul style="list-style-type: none"> Ehituskeelvööndi piir Sanitaarkaitsevöönd
Detailplaneering	Detailplaneering puudub.

2.4 Hoone kirjeldus¹

Ehitusaasta	1975
Ehitisregistri kood	120765134
Energiamärgis	Määramata
Peamine kasutamise otstarve	Töökoda, ladu

¹ Andmed ehitisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

Ehitus- ja kasutusload ²	Elektroonilises registris kasutusel. Ehitus- ja kasutuslubade kohta andmed puuduvad
Korruselisus	1
Ehitisealune pindala	110,2 m ²
Suletud netopind	97,4 m ²
Pinnaandmete vastavus ja vastuolud	Vastuolud puuduvad ja lähtume Ehitisregistri andmetest.
Ruumiplaneering	2 garaažiruumi.

2.5 Hoone konstruktsioonid³

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioonid	Väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon
Välisseina liik	Väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms)
Katuse- ja vahelaed	Puit
Katuse kate	Plaatmaterjal (seal hulgas tsementkiudplaat)
Välisviimistlus	Krohv; puit (vooder)
Uksed ja aknad	Puitraamidel uksed, puitraamidel aknad
Põhikonstruktsioonide ja hoone üldine seisukord	Hoone visuaalsel vaatlusel on põhikonstruktsioonid ja hoone üldine seisukord: remonti vajav.

2.6 Hoone siseviimistluse seisukord⁴

Siseviimistlus	Ruumid
Põrandakatted	Betoon
Seinakatted	Betoon
Lagi	Betoon
Hinnang siseviimistluse üldisele seisukorrale	Remonti vajav.

2.7 Hoone tehnosüsteemid⁵

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

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) 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 ehitis 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 garaaž/töökoda) 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 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 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 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.

⁶ Allikad Eesti pank ja Statitikaamet, 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 inimesed, väike ettevõtjad, seltsid või muud grupid.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Ei rahulda, kuna hoone on remonti vajavas seisus ja puudub elekter, vesi ja kanalisatsioon.
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.

3.3 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Sarnaste varade pakkumiste arv on 17.
Pakkumishinnad	Sarnaste varade hinnad jäävad vahemikku 13000 – 55000 €, 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
	Kurena, Tori vald, Pärnumaa	35 000 ehk ca 196 €/m ² hoone pinna kohta	8229	234,2	Kinnistul asub 1963 aastal ehitatud remonti vajavas seisukorras elamu-töökoda hoone, kasutusel olnud tootmis- ja laonahoonena. Siseviimistlus remonti vajav. Elekter puudub, lokaalne vesi ja kanalisatsioon, kohtküte (ahi,kamin).
	Marana, Saarde vald, Pärnumaa	35 000 ehk ca 117 €/m ² hoone pinna kohta	1221	191,8	Kinnistul asub 1991 aastal ehitatud remonti vajavas seisukorras endine tehnohoone, mis eelnevalt olnud kasutusel laopinna ja töökojana. Siseviimistlus on remonti vajavas seisukorras. Elekter olemas, vesi ja kanalisatsioon lokaalsed, küte puudub.
	Tootmishoone, Koluvere, Lääne-Nigula vald, Läänemaa	53 000 ehk ca 342 €/m ² hoone pinna kohta	1267	155	Kinnistul asub 1968 aastal ehitatud remonti vajavas seisukorras väike töökoja ja kontoriga. Siseviimistlus on remonti vajavas seisukorras. Elekter olemas. Vee ja kanalisatsioonitorustik amortiseerunud. Kütteks ahiküttel kohtküte.

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

3.4 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, Lääneranna vald, Kloostri küla	mai.24	Ca 1860ndatel aastatel ehitatud 1-kordne kivi konstruktsioonidel hoone. Amort. seisukorras. Halvema funktsionaalsusega, olnud kasutusel ait-kuivatina. Elekter olemas. Puurkaev, kohtküte (ahi). Hoone suletud netopind on 332,7 m ² . Kinnistupindala on 8001 m ² .	59	19500
2	Rapla maakond, Rapla vald, Kaiu alevik, Kasvandu tee X	nov.23	Ca 1970ndatel aastatel ehitatud 1-kordne kivihoone. Seisukord rahuldav. Parema funktsionaalsusega, kasutusel garaažina/laona. Elekter olemas. Tsentraalne vesi, kanalisatsioon lokaalne. Küttesüsteem. Hoone suletud netopind on 142,1 m ² . Kinnistupindala on 1782 m ² .	204	29000
3	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
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, Tori vald, Päriveri küla	sept.23	1971a ehitatud 1-kordne kivihoone. Amort. seisukorras. Parema funktsionaalsusega, olnud kasutusel laohoonena (väetise hoidla). Tehnosüsteemid puuduvad. Hoone suletud netopind on 586,8 m ² . Kinnistupindala on 4270 m ² .	308	37000

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4 HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

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

4.2 Hindamise meetodi valik

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

Käesolevas ekspert hinnangus on kasutatud hinnatava kinnisasja turuväärtuse hindamiseks võrdlusmeetodit (sobivaim meetod elukondliku 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, siseruumide seisukorra poolest. Vajadusel oleme kasutanud kohandusi. Võrdlustehing 3 on KOV poolt korraldatud enampakkumine, 2. võrdlustehingut on kohandatud enam kui 30%, 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 augusti kuust oleme arvestanud ca -10% hinnalangust (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 laiendamisevõimalus 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.

⁷ Müügitehingute tabel, p.3.5.

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	19 500	29 000	5 000
m² hind, €:		59	204	21
Tehingu aeg		mai.24	nov.23	aug.23
Ajaldamine		-2%	-7%	-10%
Ajaldatud hind (€)		19 110	26 970	4 500
Asukoht	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lõo küla, Valvetorni.	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Kloostri küla	Rapla maakond, Rapla vald, Kaiu alevik, Kasvandu tee X	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Soovälja küla
		Samaväärne	Parem	Samaväärne
Kohandus		0%	-20%	0%
Hoone tüüp, seisukord	1975a 1-kordne kivihoone. Seisukord remonti vajav.	Ca 1860ndatel aastatel ehitatud 1-kordne kivi konstruktsioonidel hoone. Amort. seisukorras.	Ca 1970ndatel aastatel ehitatud 1-kordne kivihoone. Seisukord rahuldav	Ca 1980a ehitatud 1-kordne kivi konstruktsioonidel hoone. Rem. vajavas. seisukorras.
		Halvem	Parem	Halvem
Kohandus		10%	-5%	5%
Hoone suletud netopind (m²):	97,4	332,7	142,1	238,6
		Suurem	Suurem	Suurem
Kohandus		-35%	-10%	-20%
Funktsionaalsus	Rahuldava funktsionaalsusega, kasutusel garaažina/laona	Halvema funktsionaalsusega, olnud kasutusel ait-kuivatina	Parema funktsionaalsusega, kasutusel garaažina/laona	Rahuldava funktsionaalsusega, olnud kasutusel laohoonena
		Halvem	Parem	Samaväärne
Kohandus		5%	-10%	0%
Siseruumide seisukord	Remonti vajav	Amortiseerunud	Rem. vajav	Rem. vajav
		Halvem	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		5%	0%	0%
Krundi suurus (m²)	6632	8001	1782	4 794
		Suurem	Väiksem	Väiksem
Kohandus		-5%	10%	5%
Kommunikatsioonid/ tehnolahendused	Tahkküttel kohtküte. Elekter, vesi ja kanalisatsioon puuduvad	Elekter olemas. Puurkaev, kohtküte (ahi)	Elekter olemas.tentraalne vesi, kanalisatsioon lokaalne. Küttesüsteem.	Tehnosüsteemid puuduvad

		Parem	Parem	Halvem
Kohandus		-20%	-25%	5%
Summaarne kohandus		-40%	-60%	-5%
Kohandatud hind (€)		11 466	10 788	4 275
Kohanduste absoluutväärtuste summa		82%	87%	45%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,30	0,25	0,45
Kaalutud hind (€)	8 061	3 440	2 697	1 924

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.

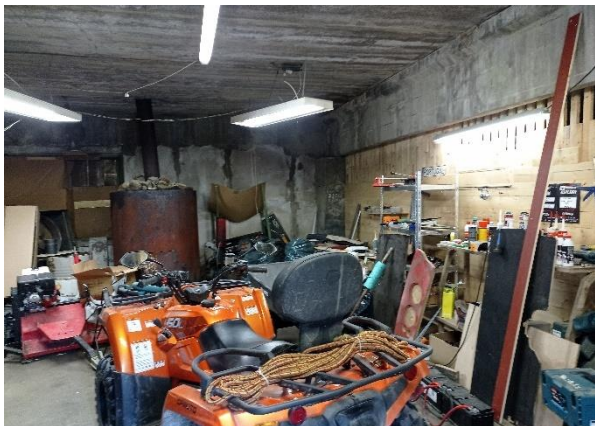
Tervikhindade kaalutud keskmise tulemusena hindame vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeval:

8061 € ≈ 8 100 (kaheksa tuhat ükssada) € ehk 83 €/m² hoone suletud netopindala kohta.

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

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

LISA 1 FOTOD







LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

Registriosa number 22684250
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	43001:001:1287	Maatulundusmaa 100%, Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lõo küla, Valvetorni.	6632,0 m ²	5.01.2023 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 16295550 osa eraldamisel 10.01.2023. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	5.01.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.01.2023. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	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 13:09:18
 Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Garaaž (EHR kood 120765134)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lõo küla, Valvetorni
Ehitisregistri kood	120765134
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	garaaž
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1975
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei
	on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m ²)	Muu garaaž (12439) 97,4
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	97,4

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m ²)	110,2
Maapealse osa alune pind (m ²)	110,2
Kõetav pind (m ²)	0,0
Suletud netopind (m ²)	97,4
Üldkasutatav pind (m ²)	0,0
Tehnopind (m ²)	0,0
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	4,4
Absoluutne kõrgus (m)	21,0
Pikkus (m)	12,0
Laius (m)	9,2
Sügavus (m)	0,0
Maht (m ³)	430,0
Maapealse osa maht (m ³)	430,0

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon
Välisseina liik	väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms)
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv; puit (vooder)
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	plaatmaterjal (seal hulgas tsementkiudplaat)

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	puudub
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	garaaž
	Geomeetria moodustusviis	??A_et??
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6495378.37 482735.88 2. 6495381.00 482725.92 3. 6495368.81 482722.71 4. 6495366.18 482732.67 5. 6495378.37 482735.88
	Kuju aadressid	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lõo küla, Valvetorni


Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: garaaž
	Ehitise osa nimetus	garaaž
	Kasutamise otstarve	Muu garaaž
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	97,4
	Köetav 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)	97,4
	Ehitise osade pind kokku (m2)	97,4
	Köetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	0


LISA 4 KITSENDUSTE KAARDI VÄLJAVÕTE




Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Maaparandushoiu-ala	6045.09

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Maaparandussüsteemi maa-ala	5111930020090002	Lõo (TTP-540)	6045.09	Maaparandussüsteemid - Põllumajandusamet	23.08.2021	31.03.2021	4

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Maaparandushoiu-ala	5111930020090002 /14606400	5111930020090002	6045.09	Maaparandussüsteemi maa-ala	5111930020090002

LISA 5 RENDILEPINGU VÄLJAVÕTE

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud digitaallkirja kuupäeval
Riigimetsa Majandamise Keskuses.
Kehtib kuni 75 aastat digitaallkirja
kuupäevast. Alus AvTS § 35 lg 1 p 12.

RENDILEPING NR 9-28/2023/5

Hiliseima digitaallkirja kuupäev

Riigimetsa Majandamise Keskus, keda esindab RMK juhatuse esimehe 25. aprilli 2023.a. käskkirja nr 9-49/9 alusel RMK kinnisvaraosakonna Lääne piirkonna haldusjuht Aavo Urbel, edaspidi **Rendileandja**, ühelt poolt, ja Jaana Saun, edaspidi **Rentnik**, keda nimetatakse edaspidi Pool või ühiselt Pooled ning tulenevalt Poolte vahelisest 26.aprilli 2023 läbirääkimiste protokollist nr 9-33/2 sõlmisid **Pooled** käesoleva lepingu, edaspidi **Leping**, alljärgnevas:

1. Lepingu ese ja tähtaeg

- 1.1. Rendile antakse Pärnu maakonnas, Lääneranna vallas, Lõo külas, Valvetorni kinnistul (katastritunnus 43001:001:1287) asuv garaaž (riigi kinnisvararegistri kood KV111242H1), registripind 97,4 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 Lepingu lisaks nr.1.

2. Rent ja kõrvalkulud

- 2.1. Rentnik kohustub maksma renti 10 (kümme) eurot kuus, mis sisaldab kõiki seadustest tulenevaid makse.
- 2.2. Rendi tasumiseks esitab Rendileandja Rentnikule arve kalendrikuu 10. kuupäevaks.
- 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 10 (kümme) 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 heapeermehelik 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 koheselt tekkinud kahju.

5.9. Rentnikul on kohustus teavitada koheselt 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 Poolte 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 5.13. 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 postitamisest on möödunud 3 (kolm) kalendripäeva.

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

9.4 Rendileandja esindajaks Lepingu täitmise ga seotud küsimustes on kinnisvaraosakonna Lääne piirkonna haldusjuht Aavo Urbel (telefon 5050158, e-mail aavo.urbel@rmk.ee).

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 maakohtus.

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 : 505 0158
aavo.urbel@rmk.ee

Rentnik

Jaana Saun
Isikukood 48812094718
Lehtmetsa, Lõo küla, Lääneranna vald
Pärnu maakond 80047
Telefon: 5621 1225
jaana@lehtmets.com

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