

Eksperthinnang: 285/0718GS
Hinnatav vara: Kinnistu registriosa nr 9790450
Vara tüüp: Hoonestatud kinnistu
Aadress: Pargi tee 2, Tali küla, Saarde vald, Pärnu maakond



Turuväärtused: vastavalt arvutustele on hinnatava vara turuväärtus väärtuse kuupäeval s.o. 04.07.2018:

80 000 € (kaheksakümmend tuhat eurot)
Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

Hindamisaruande kuupäev: 10.07.2018 a.

Hindaja: OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa
Rävala pst 6, Tallinn 10143
www.uusmaa.ee
hindajad@uusmaa.ee
tel +372 627 2601

Tellijaja: **Saarde Vallavalitsus**
Kontaktisik: Martti Rooden
tel: 5349 4259
E-mail: martti.rooden@saarde.ee

Sisukord

KOKKUVÕTE.....	3
1. EKSPERTHINNANGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS.....	4
3. KINNISTUSREGISTRI ANDMED.....	5
4. VARA KIRJELDUS.....	5
4.1 ASUKOHT.....	5
4.2 KRUNDI KIRJELDUS.....	6
4.3 KOOLIHOONE KIRJELDUS.....	7
4.3.1 INTERNAADIHOONE KIRJELDUS.....	8
4.4 TEHNOVÕRGUD.....	9
5. KESTLIKKUS.....	9
6. KVALITEEDIKLASS.....	9
7. KINNISVARATURU ÜLEVAADE.....	10
8. HINDAMISMEETOD JA HINDAMINE.....	19
8.1 PARIM KASUTUS.....	19
8.2 HINDAMISMEETOD.....	20
8.3 HINDAMINE.....	20
Eksperthinnangu lisad.....	24
Lisa 1. Fotod.....	24
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte.....	32
Lisa 3: Kvaliteediklasside määratlemise alused.....	33
Lisa 4. Vastavuskinnitus standardi nõuetele.....	34

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Omandivorm, hinnatav vara	Kinnistu registriosa nr 9790450 (hoonestatud kinnistu)
Aadress	Pargi tee 2, Tali küla, Saarde vald, Pärnu maakond
Omanik	Saarde vald
Katastritunnus	78201:002:0130
Kinnistu pindala	5,86 ha
Kinnistu hoonestus	Koolihoone ja internaadihoone
Suletud netopind	925 m ² + 1122,9 m ²
Hoonete üldseisukord	Heas/rahuldavas seisukorras
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Ettevõtte siseseks kasutamiseks ja müügihinna määramiseks.
Ülevaatuse kuupäev	04.07.2018
Väärtuse kuupäev	04.07.2018
Hindamisaruande kuupäev	10.07.2018
Tellijä	Saarde vald
Tellimusleping	suusõnaline tellimusleping 03.07.2018
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Turuväärtus	Hoonestatud kinnistu turuväärtus:80 000 € taandatuna tervikhinnale
Hinnang likviidsusele	analoogsete varade väljakujunenud müügiperiood on hinnangu koostamise hetkel keskmiselt kuni 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärase (±15%)
Käibemaks	hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu
HINDAMISTULEMUS	
Hoonestatud kinnistu Pargi tee 2, Tali küla, Saarde vald, Pärnu maakond registriosa nr 9790450 turuväärtus:	
80000 € (kaheksakümmend tuhat eurot)	

Koostaja:

Läbivaataja/Kinnitaja

Getlin Saart
Kutseline nooremhindaja
V kutsetase, kutsetunnistus nr 116116

Tel: 5273 482
e-mail: getlin.saart@uusmaa.ee
/digitaalselt allkirjastatud/

Kadri Kärson
Kutseline kinnisvarahindaja
VII kutsetase, kutsetunnistus nr 105040
Maa-ameti litsents nr 102-MA-mh
Tel: 526 0733
e-mail: kadri.karson@uusmaa.ee
/digitaalselt allkirjastatud/

1. EKSPERTHINNANGU KOOSTAMISE ALUSED

Hindamise eesmärk:	Eksperthinnang on koostatud vara turuväärtuse* hindamiseks, ettevõtte siseseks kasutamiseks ja müügihinna määramiseks. <i>*Turuväärtus – on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-3)</i>
Tellimusleping:	Tellija esindajaga on tellimus sõlmitud suusõnaliselt 03.07.2018
Tellimuses püstitatud eeldused:	Puuduvad
Eksperthinnangu kehtivuse eeldused:	<ul style="list-style-type: none"> • hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; • hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; • vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud.

2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

Algandmed esitanud isik:	Martti Rooden (omaniku esindaja) ja Signe Post
Ülevaatus kuupäev:	04.07.2018 <i>Ülevaatus kuupäev – kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1)</i>
Väärtuse kuupäev:	04.07.2018 <i>Väärtuse kuupäev – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1)</i>
Hindamisaruande kuupäev:	10.07.2018 <i>Hindamisaruande kuupäev – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1)</i>
Vara ülevaatusel viibinud isikud:	Getlin Saart, Martti Rooden ja Signe Post
Ülevaatus ulatus:	Ülevaatus hõlmas vara tervikuna.
Ülevaatus põhjalikkus:	Visuaalne ülevaatus. Hinnatava vara ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud, erivahendeid ei kasutatud.
Kasutatud allhanked:	Käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole.
Kasutatud allikad:	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875; Eesti Vabariigi seadusandlus; Ehitisregistri elektrooniline andmebaas; Maa-ameti tehinguregister; Saarde valla kodulehekülg: http://saarde.kovtp.ee/ ; Saarde valla üldplaneering: http://saarde.kovtp.ee/documents/119303/397273/Saarde_%C3%9Cldplaneeringu_kaart_VALD_2.jpg/f9e95d23-eabf-4f6c-b3a5-1d4bac8d220d?version=1.0&t=1391158980052 Saarde valla detailplaneeringute andmed Kinnistusregistri väljavõte 08.07.2018;
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusvärsus:	Vastuolusid ei tuvastatud, hindaja hinnangul on andmed usaldusväärsed.

Klauslid hindaja vastutust piiravate tingimuste kohta

* Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust ei eksisteeri või et saastekõrvaldustööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole informeeritud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saasteainete või ohtlike ainete olemasolule. Hindaja ei ole uurinud

hindamisobjektile ja naaberobjektidel teostatud ning teostatavat tegevust eesmärgiga teha kindlaks, kas nimetatud kasutused või nende objektide maa võiks olla või olla olnud hinnatava vara suhtes saastav. Hindaja ei võta endale mingit vastutust ükskõik missuguse saasteaine olemasolu eest ega ka oskuste ja teadmiste eest, mis on vajalikud nende avastamiseks. Juhul kui hindamisjärgselt ilmneb, et hindamisobjektile või naabruses eksisteerib saastaineid või –allikaid või et hindamisobjektile on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4)

* Hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need vara osad on heas seisundis. Me ei saa avaldada mingit arvamust vara nende osade kohta, mida me ei ole inspekteerinud, käesolev aruanne ei kinnita vara struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)

* Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4)

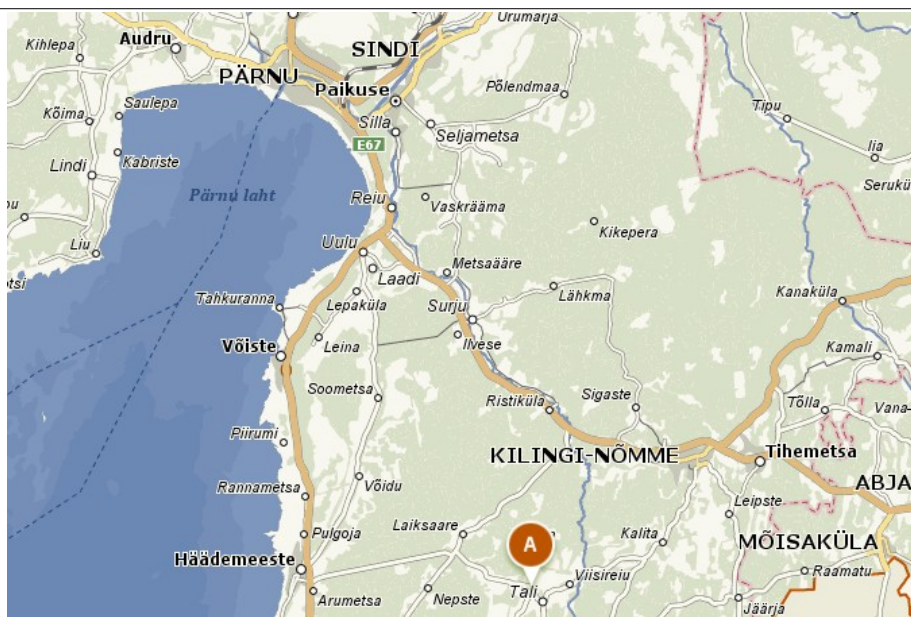
* Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4)

3. KINNISTUSREGISTRI ANDMED	
Registriora nr	9790450
Asukoht	Pargi tee 2, Tali küla, Saarde vald, Pärnu maakond
Katastritunnus	78201:002:0130
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Kinnistu pindala	5,86 ha
Omanik	Saarde vald
Avaldused	Puuduvad
Registriora III jaos olevad kanded	Puuduvad
Registriora IV jaos olevad kanded	Puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid	Hindajale teadaolevalt puuduvad.

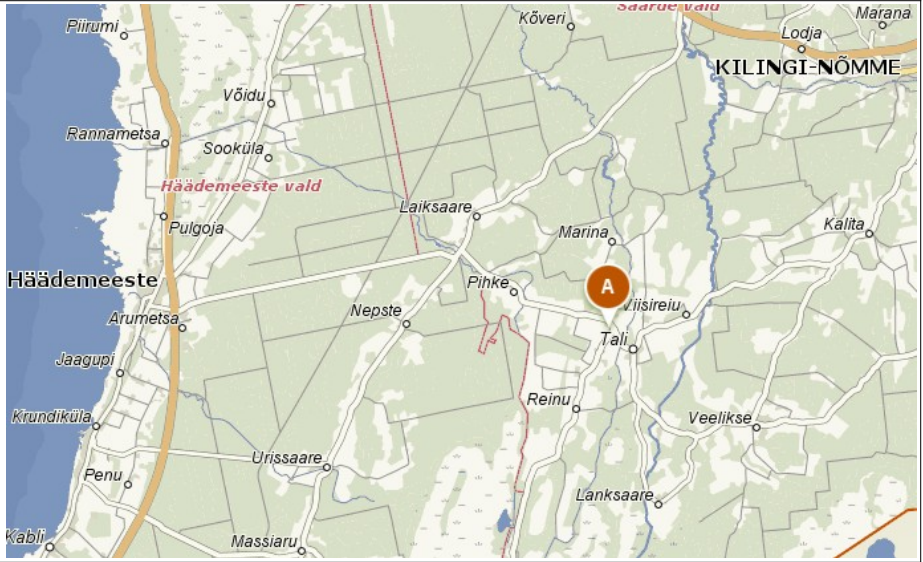
4. VARA KIRJELDUS


4.1 ASUKOHT


Hinnatav vara paikneb Pärnu maakonnas Saarde vallas Tali külas. Pärnu linnapiirist ca 46 km, Kilingi-Nõmme linna keskusest ca 18 km kaugusel. Piirkond on keskmiselt madalamalt hinnatud nii elamis- kui ka tootmispiirkonnana, olemas on hea juurdepääs. Asukoht on Pärnu maakonnasiseselt keskmiselt madalamalt hinnatud.



Allikas: Delfi kaardiserver

	
Kaugus Pärnu südalinnast	Ca 52 km.
Piirkonna hoonestus	Läheduses üksikelamud
Piirkonna haljastus	Kõrghaljastus ja madalhalbastus.
Parkimine	Parkimisvõimalused kinnistul
Teed, juurdepääs	Juurdepääs kinnistule toimub mööda asfalteeritud avalikult kasutatavat Pargi teed.
Infrastruktuur	Lähimad haridus-, teenindus- ja tervishoiuasutused asuvad Tali külas ja ka Kilingi-Nõmme linnas. Lähim bussipeatus on 350 m kaugusel, lähim lasteaed 1,2 km kaugusel.
Lähim hoone	Lähimad hooned on kõrvalkinnistutel ja on üksikelamud ja ka tootmishooned.

4.2 KRUNDI KIRJELDUS	
Pindala	5,86 ha
Kinnistu on ebakorrapärase kujuga maa-ala, mis piirneb kolmest küljest hoonestatud kinnistutega, ühest Pargi teega. Maa-ala on tasase pinnamoega.	
	<i>Allikas: Maa-ameti kaardiserver</i>
Haljastus, piirded	Kinnistu on hooldatud, muru ja kõrghaljastus, piirded puuduvad.
Teed ja platsid	Kinnistusesed teed asfaltkattega ja kruusakattega.

Hoonestus	Hindamise hetkel asub hinnataval kinnistul koolihoone, internaadihoone, kuur ja kuur.
Veekogu	Kinnistul väike tiik
Detailplaneering	Hindajale teadaolevalt hinnatavale kinnistule detailplaneerigut algatatud pole. Üldplaneeringu järgi asub kinnistu munitsipaalomandisse taodeldaval maal.
Kitsenduste kaart	 <p>Allikas: Maa-ameti kaardiserver.</p>
Kitsendused	Sideehitise kaitsevöönd (märgitud punasega) Kaitseala piiranguvöönd (märgitud rohelsega) Uuringu ala (märgitud kollasega) Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (märgitud punasega) Elektripaigaldise kaitsevöönd (märgitud lillaga) Maaparanduse hoiuala (märgitud punasega) Veehaarde sanitaarkaitseala (märgitud helesinisega)
Kommentaar	Eelpool nimetatud kitsendused ei avalda mõju kinnistu turuväärtusele, kuna nende olemasolu ei piira kinnistu sihtotstarbelist kasutamist ja ehitusõigus olemasolevate hoonete näol on piisav.

4.3 KOOLIHOONE KIRJELDUS	
<i>Hoone pinnaandmed, rajamisaasta ja konstruktsioonide andmed on välja toodud vastavalt riiklikus ehitisregistris olevatele andmetele, omaniku esindaja suulisele informatsioonile ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsele visuaalsele vaatlusele.</i>	
Hoone liik	Koolihoone
Ehitisregistri kood	103049278
Kasutuselevõtu aeg	1968 a. (ehr.ee) Omaniku andmetel valminud 1.09.1957 a.
Ehitusluba	Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks TALI2005-30/EL 03.06.2008a.
Kasutusluba	Kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel 1076448 30.12.2008 a.
Korruselisus	2
Suletud netopind	925 m²
Ehitusalune pind	603 m²
Hoone iseloomustus	Tegemist on koolihoonega, esimesel korrusel on endised lasteaia ruumid ja köögiroomid. Teisel korrusel kooliruumid.
Ruumiline lahendus	Hoone esimesel korrusel on koridor, söögisaal, fuajee, köök, lasteaia ruumid (mängutuba, magamistuba ja sanitaarruumid), garderoob, võimla, tüdrukute ja poiste riietusruumid ja sanitaarruumid, panipaigad. Hoone teisel korrusel koridor, 6 klassiruumi, koristajate ruum, labor, raamatukogu, õpetajatetuba ja direktori kabinet.
Konstruktsioonid	

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruksioonid	Tellis/ puit
Välisseinad	Tellis
Vahelaed	Puit
Välisviimistlus	Krohv
Katusekattematerjal	Plekkkatus
Energiamärgis	Puudub
Aknad	2-kordsed PVC raamil pakettaknad
Uksed	Puituksed/ tuletõkke turvauksed
Laed	Värvitud/ puit/ ripplagi
Seinad	Värvitud/ keraamiline plaat
Põrandad	PVC kate/ keraamiline plaat/ laminaatparkett/ puit (lakitud ja värvitud).
Hoone põhi-konstruksioonide ehitus- tehniline seisukord ja remondivajadus	<p>Hindajapoolset põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi teostatud ei ole. Visuaalsel vaatlusel on hoone ehitus-tehniline seisukord hea/rahuldav, vajumeid, niiskuskahjustusi või deformatsioone ülevaatuse ajal ei tuvastatud.</p> <p>Hoones on uued sanitaarsõlmed 1995 aastal, 1996 paigaldatud elektriküte ja signalisatsioon, 1997 aastal paigaldatud uus katus, 1999 aastal uued aknad. Hoone on esmaselt renoveeritud 1980-1985 aastal. Hoone esimene korrus on 2008 aastal kapitaalselt renoveeritud. Esimese korruse kööki paigaldatud elektripõrandaküte. Seinad värvitud, põrandal keraamilised plaadid ja PVC kate. Siseviimistlus puhas ja korrektne.</p> <p>Teisel korrusel tehtud remonte vastavalt vajadusele alates 1993- kuni viimase ajani. Koristajate ruum ja 1 klass on vananenud siseviimistlusega aastast 1985. Teise korruse siseviimistlus enamjaolt heas, osaliselt rahuldavas seisukorras, puhas ja korrektne.</p> <p>Hoone vajab väiksemaid lisainvesteeringuid parendustöödeks.</p>

4.3.1 INTERNAADIHOONE KIRJELDUS

Hoone pinnaandmed, rajamisaasta ja konstruksioonide andmed on välja toodud vastavalt riiklikus ehitisregistris olevatele andmetele, omaniku esindaja suulisele informatsioonile ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsele visuaalsele vaatlusele.

Hoone liik	Internaadihoone
Ehitisregistri kood	103049279
Kasutuselevõtu aeg	Ehitisregistris andmed kasutuselevõtu aja kohta puuduvad.
Ehitusluba	Ehitisregistris andmed ehituslubade kohta puuduvad.
Kasutusluba	Kasutusloa kanded puuduvad, ehitise staatus kasutusel.
Korruselisis	2
Suletud netopind	1122,9 m²
Ehitusalune pind	715 m²
Hoone iseloomustus	Tegemist on vananenud sise- ja välisviimistlusega hoonega, mida on kasutatud nii kooli internaadina kui ka kooli- ja lasteaia ruumidena.
Ruumiline lahendus	Esimesel korrusel 2-toaline korter (vannitualet ja tualettruumiga), söökla, 2 klassi, 2 ladu, tualettruum, panipaigad. Teisel korrusel korter, 2 klassi, muuseum, mängutuba, magala, 4 ladu, õpilaste tualettruum ja lasteaia tualettruum.
Konstruksioonid	
Vundament	Madalvundament
Kandekonstruksioonid	Puit
Välisseinad	Puit

Vahelaed	Puit
Välisviimistlus	Keraamiline tellis
Katusekattematerjal	Eterniitkatus
Energiamärgis	Puudub
Aknad	Puitaknad
Uksed	Puit
Laed	Värv
Seinad	Värv
Põrandad	Kahhelplaadid/ reliin
Hoone põhi-konstruktsioonide ehitus- tehniline seisukord ja remondivajadus	<p>Hindajapoolset põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi teostatud ei ole. Visuaalsel vaatlusel on hoone ehitus-tehniline seisukord rahuldavas ja osaliselt remonti vajavas seisukorras. Osaliselt hoones niiskuskahjustused, on esinenud läbisadu katusest.</p> <p>Hoones on seinad ja laed värvitud, põrandal reliin ja kahhekplaadid. Hoone siseviimistlus vajab remonti ja kaasajastamist. Sanitaarruumid vajavad kaasajastamist, siseviimistlus pigem vanem.</p> <p>Hoone vajab lisainvesteeringuid renoveerimiseks.</p>

4.4 TEHNOVÕRGUD

Andmed põhinevad tellija esindaja ütlustel ja ehitisregistri andmebaasil, kehtivaid liitumislepinguid hindajale esitatud ei ole.

Veevarustus	Puurkaev, oma pumbamaja kinnistul
Elektrivarustus	3*400 A
Kanalisatsioon	Biotiigid
Küttesüsteem	Elektriküte. Internaadihoones ionküte (küttesüsteemid ei ole tellija sõnul töökorras).
Gaasivarustus	Puudub
Ventilatsioonisüsteemid	Loomulik ventilatsioon
Muud süsteemid	ATS süsteem

5. KESTLIKKUS

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus - ressurside 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).

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

6. KVALITEEDIKLASS

Parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil jagatakse kinnisvara kvaliteediklassidesse.

Kvaliteediklass näitab vara konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitusmaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavused, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustab kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootust nende näitajate osas. Tulupotentsiaali hinnatakse järgmiste näitajate alusel: asukoht; hoone; kinnisvara juhtimine. Kuna turunõudlus on kinnisvara tulupotentsiaali ja kestlikkuse peamiseks mõjuteguriks, siis lähtutakse kvaliteediklassi määratlemisel turunõudluse printsiibist. (EVS 875-10)

Kvaliteediklasse on kolm: A, B ja C, millest A on kõrgeim ja C madalaim. Kvaliteediklassi hindamisel antakse hinnang eraldi igale tunnusele nimetatud kolmepallilises süsteemis ja kinnisvara koondhinnang saadakse kolme tunnuse hindamise tulemusena. Hinnatava vara kvaliteediklass on välja toodud järgneva tabeli ja lisa 3 alusel:

Tunnus	Asukoht	Hoone	Kinnisvara juhtimine
Kvaliteediklass	A	B	A
Koondhinnang	ABA		

7. KINNISVARATURU ÜLEVAADE

Makromajanduslik taust

2018. aasta I kvartalis Eesti majanduskasv aeglustus – võrreldes eelmise aasta I kvartaliga kasvas SKP jooksevhindades 3,6%. Kasvu kahandasid ettevõtete investeringute vähenemine põhivarasse ning kaupade ekspordi vähenemine, mida enim mõjutas kütuste ja kemikaalide väljavedu. Seevastu eratarbimine suurenes 2,8%, püsides eelmise aasta teise poole kasvutempos.

Majanduskasvu peamisi eestvedajaid oli viiendat kvartalit järjest ehituse tegevusala. Sellele järgnes veondus ja laondus, mille osa majanduskasvus oli viimase kuue aasta suurim. Majanduskasvu andsid märkimisväärse osa ka töötlev tööstus ning info ja side. Ainsana pidurdas märgatavalt majanduskasvu põllumajandus, metsandus ja kalandus.

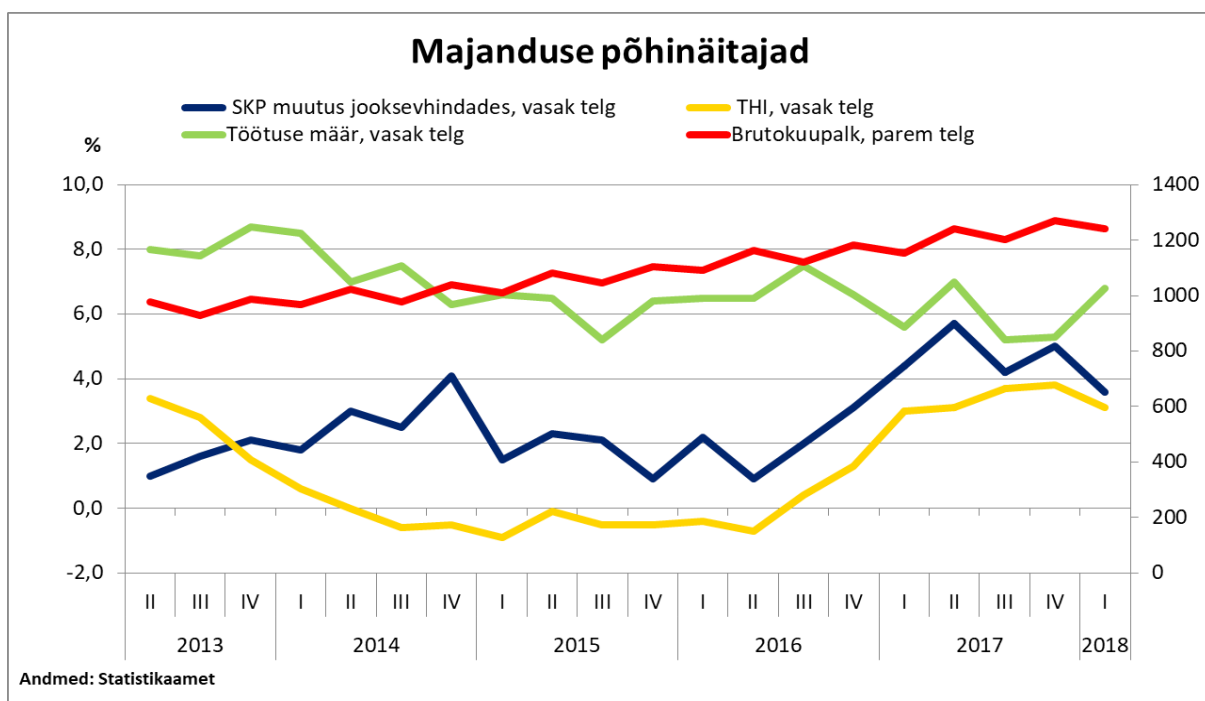
Keskmine brutokuupalk oli 2018. aasta I kvartalis 1242 eurot, tõustes eelmise aasta I kvartaliga võrreldes 7,7%. Eelmise kvartaliga võrreldes vähenes I kvartalis brutokuupalk 2,2%, peamiselt ebaregulaarsete lisatasude vähenemise tõttu. Reaalpalk, milles on arvesse võetud tarbijahinnaindeksi muutuse mõju, tõusis võrreldes 2017. aasta I kvartaliga tarbijahindade tõusu tõttu aeglasemalt kui keskmine brutokuupalk. Reaalpalga tõus oli 4,5%. Keskmine brutokuupalk oli finants- ja kindlustustegevuses (2198 eurot), millele järgnes energeetika sektor (2101 eurot) ja info ja side (2067 eurot). Võrreldes 2017. aasta I kvartaliga tõusis keskmine brutokuupalk kõige enam muudes teenindavates tegevustes (see tegevusala hõlmab organisatsioonide tegevust, kodutarvete parandust, iluteenindust), kus keskmine brutokuupalk on üks madalamaid.

Kuigi ettevõtete kasum on müügitulu kasvu mõjul taas suurenenud, jääb palgasurve ka ettevaates kasumliikkust ohustama. Majanduskasvu kiirenemine suurendab võimalust, et müügitulu kasv jätkub ka edaspidi. See sõltub siiski ka sellest, kas ettevõtted suudavad tõsta tootlikkust, kuna palgakasv võib taas kiireneda. Vähenenud kasumliikkus ja investeringute langus võib omakorda vähendada ettevõtete konkurentsivõimet ja seega pikapeale ka tulusid. Ettevõtete kasumi kahanemine võib halvendada ettevõtete laenumaksevõimet ja pankade laenuportfelli kvaliteeti.

Eelmisel aastal alanud väliskeskonna majandustõus, mis kogub kandejõudu, on kasvatanud inflatsiooni kiirenemise riski. Tarbijahinnaindeks jätkas seetõttu hinnakasvu, suurenedes võrreldes 2017. aasta esimese kvartaliga 2018. aasta esimeses kvartalis 3,1%. Aastasest võrdlusest kasvasid enim hinnad alkohoolsete jookide ja tubakatoodete segmendis (11,0%), seda aktsiisimäära tõusu tõttu. Hinnad kasvasid tugevalt veel söömisele väljaspool kodu ja majutusele (4,9%), toidule ja mittealkohoolsetele jookidele (4,8%) ning eluasemele (4,4%). Ainsad kaubagrupid, kus hinnad vähenesid, olid side (-5,6%) ja haridus (-4,7%).

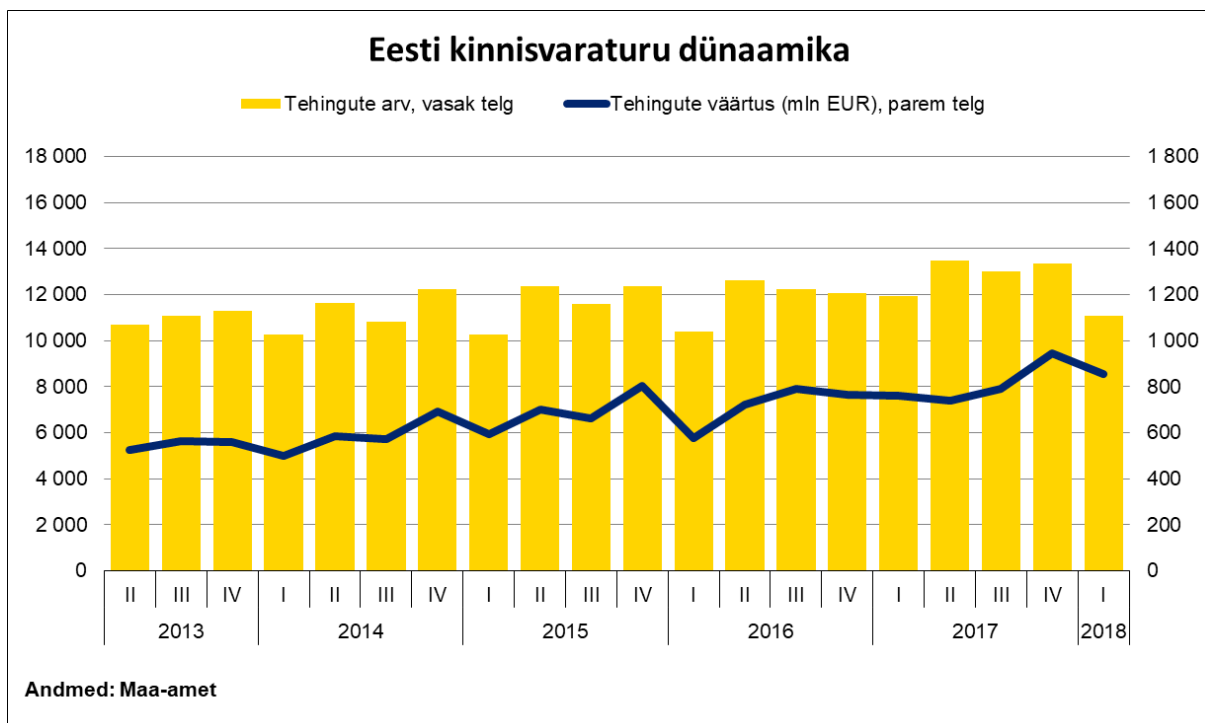
2018. aasta I kvartali suurenes töötuse määr võrreldes eelmise aasta sama ajaga 1,2 protsendipunkti (6,8%), aga mitte hõivatute tööta jäämise, vaid seni mitteaktiivsete inimeste tööotsingute tõttu. Hõivatuid oli 3700 rohkem (kokku 650 500) ning tööhõive määr 66,6%, ent see kasvas varasemast aeglasemalt. Tööturu olukord ei muutunud siiski halvemaks kui eelmise aasta teisel poolel. Registriandmete põhjal saab väita, et tööturunäitajate suuri kõikumisi selgitab enamjaolt tööjõu-uuringu kvartalihinngute heitlikkus. Hõivet kasvatas nii eelmisel aastal kui ka selle aasta alguses jõudsasti üksikettevõtjate ja töötajatega ettevõtjate arvu suurenemine. Maksu- ja tolliameti registriandmed näitasid, et 2018. aasta esimeses kvartalis said deklareeritud palka 1,6% rohkem inimesi kui aasta eest. Sealjuures suurenes töötajate arv erasektoris ja vähenes valitsusasutustes.

Hõivatute arvu, aga ka töötute arvu on suurendanud töövõimereform, mis on võimaldanud ümber hinnata senised töövõimetused. Ajal, mil tööjõudu napib, on tänu reformile osalise töövõimega inimesed leidnud töö kiiremini kui muidu. Samuti kasvas 15–74aastaste inimeste arv 2017. aastal 0,1% võrra. Ühelt poolt on Eesti muutunud atraktiivsemaks töötamise sihtkohariigiks välistöötajatele, teisalt suurendab sisserändevoogusid see, et tagasi pöörduvad varem ajutiselt välismaale läinud Eesti kodanikud. Parem rändesaldo tähendab Eesti tööturu jaoks suuremat tööjõupakkumist ja leevendust tööjõupuudusest tulenevale palgasurvele. Ettevõtetele pakuvad arenguvõimalusi välismaalt tulnud töötajate kogemused ja oskused.



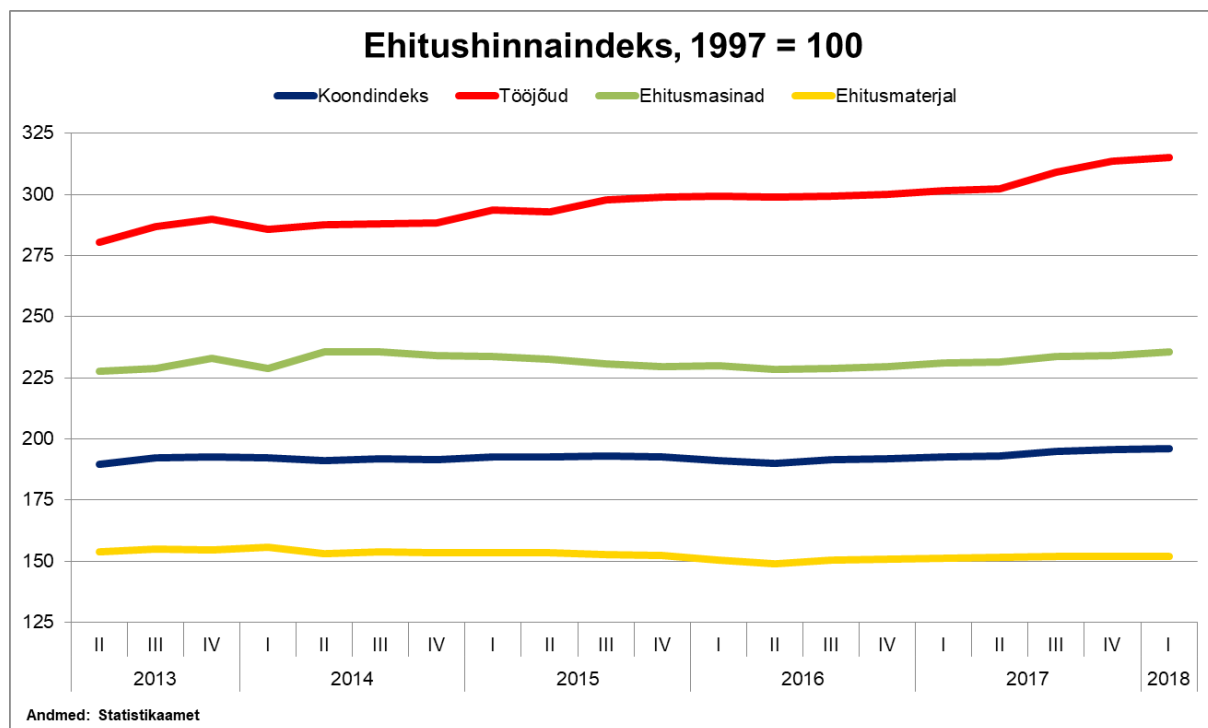
Turusituatsioon

2018. aasta I kvartalis sõlmiti Maa-ameti andmetel 11 057 notariaalselt kinnitatud kinnisvara ostu-müügitehingut, kinnisvaraturu kogukäive oli I kvartalis ligi 856 miljoni eurot. Eelmise aasta sama ajaga võrreldes vähenes tehingute arv 7,3%, käive tõusis valdavalt Harju maakonda koondunud aktiivse uusarendusturu tulemusena koguni 12,4%. Kinnisvaratehingute kogukäive jäi viimase viie aasta lõikes alla vaid 2017. aasta IV kvartalile.

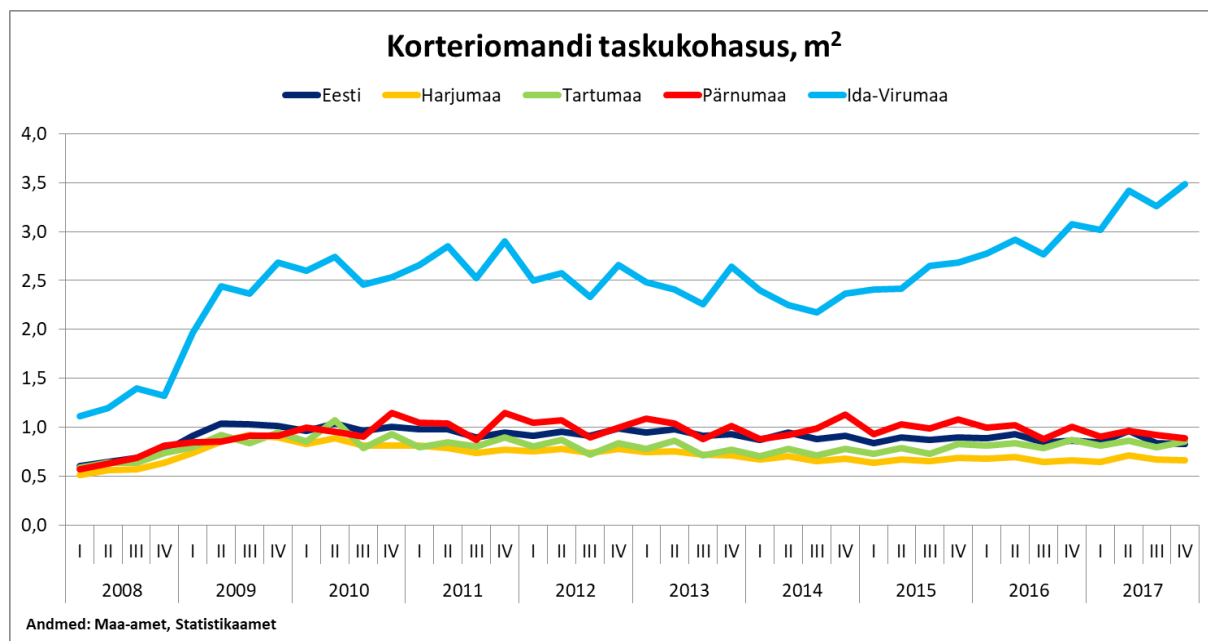


Maakondade lõikes teostati 2018. aasta I kvartalis enim ostu-müügitehinguid Harjumaal, kus sõlmiti 5291 kinnisvara ostu-müügitehingut kogukäibega 635,8 miljonit eurot. Kogu Eestis sõlmitud tehingutest moodustas Harjumaa osa 47,8%, käibest koguni 74,3%. Kinnisvaraturu taastumisel on Harjumaa osakaal nii tehingute kui käibe osas olnud kasvutrendis – esimeses kvartalis viis aastat tagasi oli Harjumaa osakaal tehingute koguarvust 41,2% ning käibest 65,7%. Tehingute arvu põhjal järgnesid Harjumaale 1147 tehinguga Tartumaa, 715 tehinguga Ida-Virumaa ja 693 tehinguga Pärnumaa. Tehingute arvu langus oli laiapõhjaline, kuna see vähenes kümnes maakonnas. Suurtest maakondadest vähenes Harjumaal tehingute arv 4,6%, Pärnumaal -13,3% ja Ida-Virumaal -17,5%, samas kui Tartumaal suurenes tehingute arv 0,3%.

Oluliselt mõjutas tehingute arvu vähenemist käibe kasv, mis võrreldes eelmise aasta sama ajaga suurenes 12,3%, tõstes kinnisvara keskmist hinda enam kui viiendiku võrra. Väiksemates maakondades oli käibekasv enam seotud tehingute struktuuriga, suurtest maakondadest suurenes Harjumaal tehingute kogukäive 17,8%, Tartumaal 17,4% ja Ida-Virumaal 8,9%, samas kui Pärnumaal vähenes tehingute kogukäive 27,1%. Pärnumaa kogukäibe langust mõjutas uusarendusturu väike tehinguaktiivsus. Käibe põhjal järgnesid Harjumaale Tartumaa (89,8 mln eurot), Pärnumaa (31,9 mln eurot) ja Ida-Virumaa (18,2 mln eurot). Kinnisvara ostu-müügitehingu keskmine hind oli suurim Harjumaal (120 153 EUR), millele järgnesid Tartumaa (78 301 EUR) ja Pärnumaa (45 985 EUR).



Ehitushinnaindeks, mis väljendab ehitustegevuse maksumuse muutust ehitusplatsi otsekulude tasemel ning on lõpliku müügi- või üürihinna määramisel oluline sisend, hakkas sarnaselt paljudele teistele kinnisvarasektori arvnäitajatele tõusma 2010.–11. aastal. Ehkki 2015. aasta lõpust kuni 2017. aasta alguseni oli ehitushinnaindeks valdavalt stabiilne, on selle kasv suuresti tööjõukulude kasvu ning viimastes kvartalites ka ehitusmasinatele suurenenud kulutuste kasvu mõjul hakanud kiirenema. 2018. aasta I kvartalis suurenes koondindeks võrreldes eelmise aasta sama ajaga 3,54 protsendipunkti võrra 196,16 punktini ehk kõigi aegade kõrgeima tasemeni. Koondindeksi kasv oli laiapõhjaline: kulutused tööjõule kasvasid 13,57 protsendipunkti võrra, ehitusmasinatele 4,7 protsendipunkti võrra ja ehitusmaterjalidele 0,58 protsendipunkti võrra.



Korteriomandi taskukohasus väljendab seda, mitu ruutmeetrit korteriomandit saab soetada ühe kuu netopalgaga eest. Buumiajal, kui korterite hinnad kasvasid palkadest tunduvalt kiiremini, oli korteri taskukohasus madal (u 0,5 m²). Kriisiajal langesid kinnisvarahinnad kiiremini kui palgad ning ehkki taastumisfaasi algul kasvasid kinnisvarahinnad kiiremini kui palgad, on viimastel aastatel palgakasv kiirenenud, mis on aeglustanud kinnisvara taskukohasuse vähenemist. Viimastel aastatel on taskukohasus jäänud Eestis vahemikku 0,8–0,9 m², 2017. aasta IV kvartalis sai Eestis ühe kuu netopalgaga eest 0,83 m² korteriomandit ning võrreldes aastataguse ajaga vähenes taskukohasus 0,04 m² võrra.

Kuna netopalgaga vahe on maakonniti väiksem kui kinnisvarahindade vahe, siis on kinnisvara taskukohasus tavaliselt suurem maakondades, kus kinnisvarahinnad on madalamad. 2017. aasta IV kvartalis oli kinnisvara taskukohasus suurim Valgamaal, kus maakonna keskmise netopalgaga eest oli samas maakonnas võimalik soetada 5,68 m² suletud netopinda. Üle 3 m² suletud netopinda võis lisaks Jõgevamaal soetada veel Järvamaal (4,54 m²), Jõgevamaal (4,02 m²), Ida-Virumaal (3,49 m²) ja Põlvamaal (3,42 m²). Kinnisvara taskukohasus oli madalam kõige kõrgemate kinnisvarahindadega maakonnas, vähem kui 1 m² suletud netopinda võis 2017. aasta IV kvartalis soetada Harjumaal (0,66 m²), Tartumaal (0,85 m²) ja Pärnumaal (0,89 m²). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga jäi kinnisvara taskukohasus Harju- ja Tartumaal, praktiliselt samaks, suuremad muutused toimusid Pärnu- ja Ida-Virumaal. Pärnumaal halvenes taskukohasus kinnisvarahindade kiirenemise tulemusel 0,11 m² võrra, Ida-Virumaal paranes taskukohasus palgakasvu kiirenemise tõttu koguni 0,41 m².

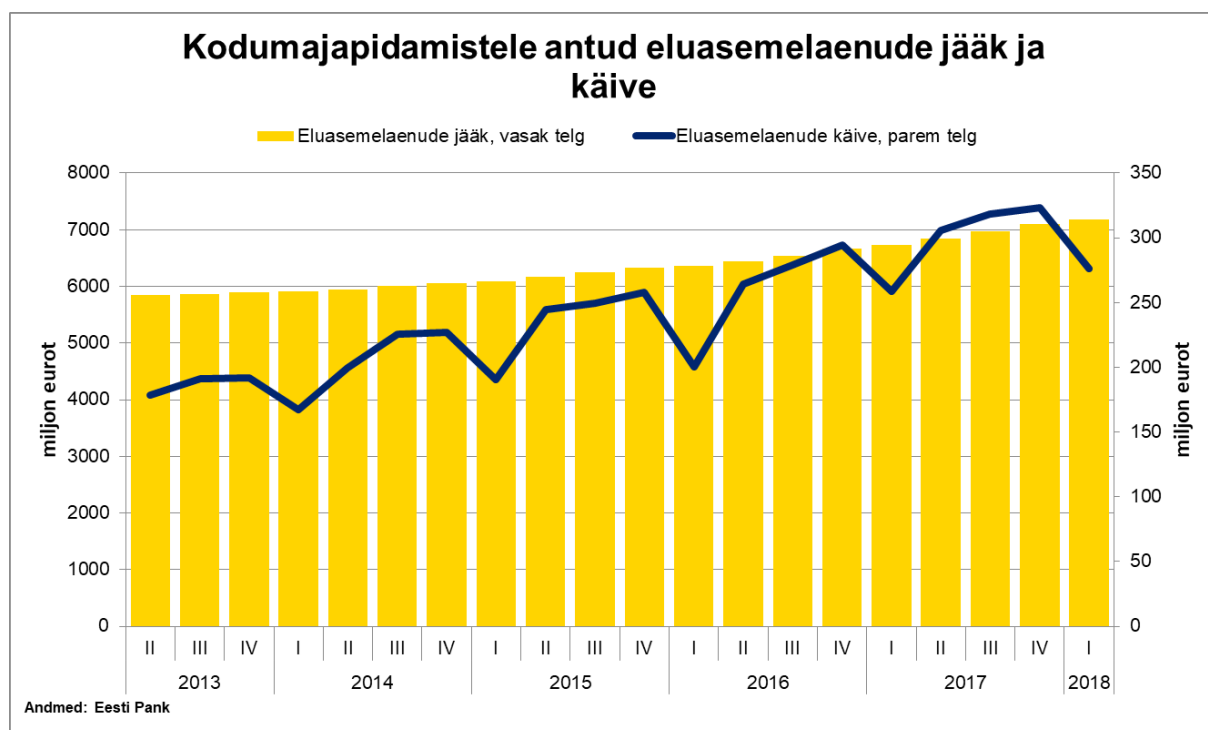
Finantspoliitika

Kinnisvarasektorit mõjutab otseselt finantspoliitika. Madalad eluasemelaenu intressimäärad, väljastatava laenu pikkus ning omafinantseeringu suurus mõjutab olulisel määral rahavoogusid, kapitali nõudlust ja pakkumist ning kokkuvõttes ka kinnisvarahindu. Alates 1. märtsist 2015 kehtivad eluaseme laenude andmisel kolm nõuet, mis peaksid ennetava sammuna vähendama laenuuue riski tulevikus.

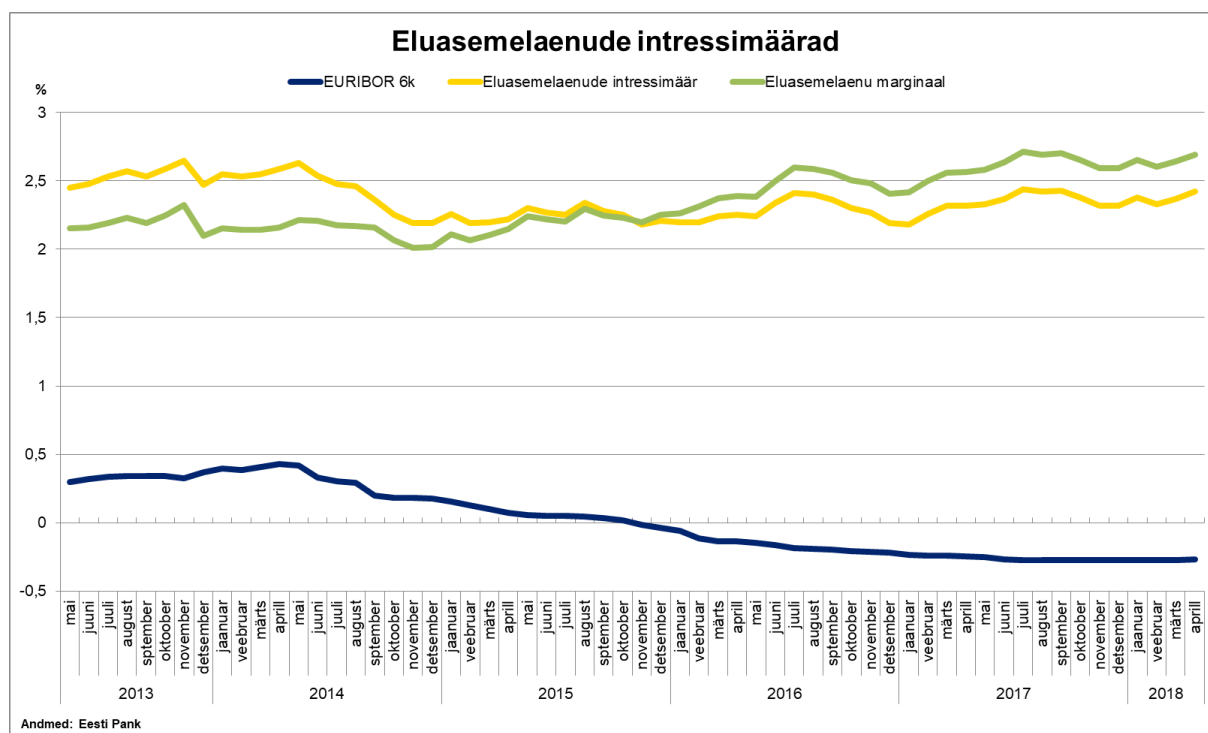
Ehkki majandussurutis vähendas oluliselt kodumajapidamistele antava eluasemelaenu käivet, on väljastavate eluasemelaenu hulk suurenenud viimastel aastatel stabiilselt 10–15% aastas. 2018. aasta I kvartalis võeti uusi eluasemelaene 276,2 miljoni euro väärtuses, mida oli 6,7% võrra enam kui eelmise aasta samal perioodil. 2017. aastal tervikuna anti uusi eluasemelaene välja enam kui 1200 miljoni euro eest, mida oli 16,1% enam kui 2016. aastal.

Kiire on olnud ka laenujäägi kasv: 2018. aasta I kvartalis kasvas laenujääk aastases võrdluses 6,7% ning eluasemelaenu kogumaht oli kvartali lõpus rekordilised 7186 miljonit eurot. Võrreldes aastataguse ajaga suurenes ka keskmise eluasemelaenu jäägi suurus: kui 2017. aasta I kvartalis oli see 39 310 eurot, siis aasta hiljem oli see 43 183 eurot.

Majanduskasvu hoogustumine võib suurendada eluasemeturu aktiivsust ja kiirendada hinnakasvu. Viimasel paaril aastal on turule tulnud palju uut elamukinnisvara, mis on aidanud tasakaalustada nõudluspoolsest survest tulenevat hinnakasvu. Samas võivad majapidamised paranenud kindlustunde ja jätkuvalt kiire palgakasvu mõjul rohkem laenu võttes üle hinnata laenumaksevõimet tulevikus. Eesti Pank ei hinda laenumahtude praegust kasvu liiga kiireks, kuid jälgib tähelepanelikult tehingute arvu laenuurul ja pankade laenuandmise standardeid, olles vajadusel valmis karmistama eluasemelaenu andmise nõudeid kommertsbankadele. Laenumahtude kasvu kiirenemine võib suurendada pangandussektori haavatavust kinnisvarasektori riskide suhtes.

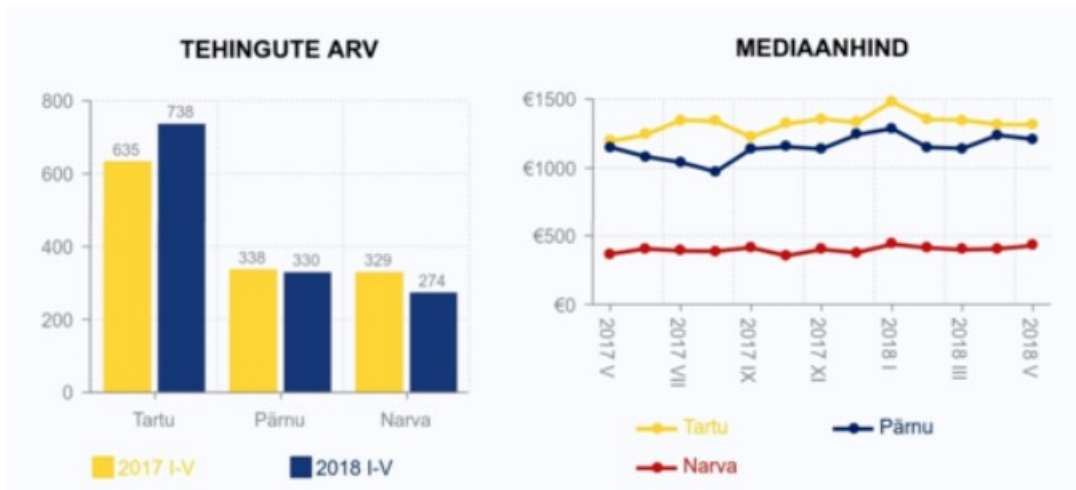


Tarbijate kindlust eluasemelaenu võtmisel on lisaks suurenevale sissetulekule ja positiivsetele tulevikuväljavaadetele mõjutanud ka madalad intressimäärad. Kui eelmise aasta lõpul ja käesoleva aasta algul oli kuue kuu EURIBOR saavutanud oma põhja (-0,275%), siis aprillis oli kuue kuu EURIBOR tõusnud -0,270 protsendi peale. Võrreldes aastataguse ajaga oli kuue kuu EURIBOR langenud 0,024 protsendipunkti võrra, mis tähendab seda, et langus on pidurdunud ning põhi saavutatud. Madal EURIBOR aitab elavdada kodumajapidamistele antava eluasemelaenu käivet, kuid kergitab ühtlasi kinnisvarahindu, kuna see võimaldab senisest suuremal hulgal inimestest siseneda eluasemelaenurule. Langev EURIBOR on pannud piiri eluasemelaenu intressimäära langusele, kuna pangad on järk-järgult suurendanud eluasemelaenu marginaali, mis tähendab seda, et madala EURIBORi mõju eluasemelaenu intressimääradele on pöördvõrdeline. 2018. aasta aprillis oli kodumajapidamistele antava eluasemelaenu intressimäär 2,42% ning pankade marginaal 2,69%. Aasta tagasi samal ajal olid vastavad näitajad 2,32% ja 2,566%.



Pärnu kinnisvaraturg

Pärnus oli mai mõõdukalt aktiivne, jäädes nii tehingute arvu kui ka mediaanhinna poolest aprillile veidi alla. Stabiilsus ilmestab ka aasta esimest viite kuud, tehingute arv on möödunud aastaga praktiliselt sarnane, turu sentiment on aga mõõdukalt optimistlik ning mediaanhind suurenes möödunud aasta sama perioodiga võrreldes 13,9% (1058→1205 €/m²).



Ühiskondlike hoonete turg väheaktiivsetes maapiirkondades puudub. Kuna kogukondadel ei ole võimalik soetada hooneid ühiskondlikuks kasutamiseks ja kohalikud omavalitsused ei soeta sellist vara ühiskondlikuks otstarbeks. Maapiirkondades müüakse endiseid koole, kauplusi ja muid hooneid kuid enamjaolt ei leia need hooned enam ühiskondlikku kasutust ja soetatakse, kas tootmishooneks, äripinnaks või hoolekandenasutuseks, vastavalt hoone sobivusele.

Majutasasutuste turusegmendi ülevaade

Majutasasutuste turg on spetsiifiline ja üldjuhul väga palju sarnaste hoonetega tehinguid ei tehta. Majutasasutustele on suurem nõudlus, linnapiirkondades ja maakonnas veekogude läheduses. Eriti suur nõudlus on suvituspiirkondades mere ääres asuvatele hoonetele. Suvituspiirkondades majutasasutuste rahavoog on hooajaline ja stabiilsus puudub. Linnas majutatakse talveperioodil õpilasi ja töölisi, et säilitada tulubaas.

Majutasasutusteks on ehitatud Eestis ka mõned uued hooned aga see on pigem erand. Majutuseks saab kasutusele võtta endiseid pioneerilaagreid, mis asuvad mere ääres. Küll aga on hinnas tegutsev ja nõuetele vastav kinnisvara, kuna eelistatakse juba toimivat või garanteeritud tulususega heas seisukorras vara.

Hoolekandenasutuste turusegmendi ülevaade

Hoolekandenasutuste turg on väga spetsiifiline ja üldjuhul hoolekandenasutuste hooneid ei müüda. Hoolekandenasutuste hoonetele oleks nõudlust, kuna kliente on piisavalt ja samas toetab ka riik puuetega inimeste ja vanurite hooldust. Kuna rahavastik vananeb siis võib eeldada sellise teenuse järgi nõudluse kasvu. Samas on tendents, et tööiga planeeritakse pikendada ja seega puudub inimestel võimalus ise oma vanemate ja puudega inimeste eest hoolitseda ja see mõjutab hoolekodude turgu positiivselt.

Hooldekodudeks on ehitatud Eestis ka mõned uued hooned aga see on pigem erand. Hoolekodudena saab kasutusele võtta endiseid majutushooneid, õpilaskodusid ja teatava ümberehitusega sobivad selleks ka vanad kontorihooned. Küll aga on hinnas tegutsev ja nõuetele vastav kinnisvara, kuna eelistatakse juba toimivat või garanteeritud tulususega heas seisukorras vara.

Endiste majutasasutuste puhul on probleemiks asjaolu, et müügis olevad varad paiknevad looduslikult kaunites asukohtades või veekogude ääres, mis kajastub sageli ka pakkumishindades, samas aga vajavad tavapärased majutasasutused hooldekoduks ümberehitamisel investeeringuid, mistõttu endiste majutasasutuste kasutuselevõtt hooldekodudena ei ole väga tavapärane ja tuleks kõne alla pigem olemasoleva omaniku poolt vajalikke ümberehitusi tehes.

Hoolekandenasutustes on üle Eesti kohamaks üldjuhul ühetaoline ja erineb vähe. Hinnad on klassifitseeritud pigem abivajaja seisundist ja abi vajamise mahust. Hinnarühmest võib märgata lisamugavuste arvelt, kui soovitakse ühekohalist tuba või siis eraldi sanitaarruumidega tuba. Teenuse hinnale ei avalda hooldekodu asukoht väga olulist mõju. Hooldusteenuste hinnad algavad enamjaolt 600 eurost kuus ja küündivad kuni 1500 euronni kuus. Viimane väljatoodud hind kajastab eriti luksuslikku elamist koos lisateenustega. Kuna hooldekodudes on kohtadele

järjekorrad, siis tagab see ettevõttele stabiilse rahavoo. Suured kulud on ettevõttele seotud hoone soetamisega ja ümberehitusega, et viia hooned vastavusse nõuetega. Seetõttu sobivadki kõige paremini hooldekodudeks endised majutushooned ja õpilaskodud, kus osaliselt on nõuded sarnased ja ümberehituseks kulub vähem vahendeid. Endised kontorihooned vajavad suuremaid kapitalimahutusi ja seega ei ole nii atraktiivsed. Asukoha poolest on üle Eesti soosituimad alevite ja linnade läheduses, mõne kilomeetri raadiuses asuvad hooned, kuna see tagab ettevõtja seisukohast ka piisava tööjõuga varustatuse. Vastavalt sotsiaalministeeriumi infole toetab Euroopa Liit „Erihoolekandeesutuste reorganiseerimise“ raames kvaliteetsema ja integreerituma teenuste struktuuri ja psüühilise erivajadusega inimeste kogukonnas elamist. Erinevad projektirahad ja meetmed võivad mõjutada ka nõudlust hoolekandeteenuse osutamiseks sobilikule varale.

Pärnumaa hoonestatud äri- ja tootmisotstarbelise kinnisvara turg

Hoonestatud tootmismaaga tehti 2014 aastal Pärnu maakonnas 47 tehingut. Müüdavate kinnistute keskmine suurus jäi 1 hektari lähedusse. Keskmiseks hinnaks kujunes aasta lõikes 85 747 eurot. Tehingute maksimaalne hind oli 2 052 385 eurot ja mediaanhinnaks maakonna lõikes jäi 9000 eurot.

2015 aastal oli tehingute üldarv samas suurusjärgus, 50 tehingut. Keskmine müüdavate kinnistute suurus tõusis 1,5 hektari lähedale. Keskmine hind langes 68 094 euronit. Tehingu maksimaalne hind jäi samuti madalamale tasemele võrreldes 2014 aastaga. Maksimaalseks hinnaks oli 1 440 000 eurot ja mediaanhinnaks 18 000 eurot.

2016 aastal, on tootmismaaga tehtud tehinguid 51. Keskmine kinnistu suurus on jäänud samaks võrreldes 2015 aastaga, jäädes 1,44 hektari lähedale. Keskmiseks hinnaks kujunes 186 674, mis on kõrgem kahest eelnevast aastast. Maksimaalne tehinguhind tegi ka rekordi jõudes 3 336 229 euronit ja mediaanhind jäi 22 000 euro piiridesse. Võrreldes 2015 aastaga on tõusnud nii maksimaalne tehinguhind kui ka mediaanhind.

2017 aastal, on tootmismaaga tehtud tehinguid 55. Keskmine kinnistu suurus on vähenenud võrreldes 2016 aastaga, jäädes 0,9 hektari lähedale. Keskmiseks hinnaks kujunes 39 427, mis on tunduvalt madalam eelnevatest aastatest. Maksimaalne tehinguhind langes samuti 785 000 euronit ja mediaanhind jäi 10 378 euro piiridesse. Võrreldes 2016 aastaga on langenud nii maksimaalne tehinguhind kui ka mediaanhind.

Hoonestatud maa tehingud Pärnu maakond ajavahemikul 1.07.2017 kuni 30.06.2018

	Pindala(m2)			Tehingu summa (eur)				
	Arv	Kokku	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
elamumaa	415	1359736,00	3276,47	30177176	100	440000	53000	72716
maatulundusmaa	115	12338089,00	107287,73	5013482	1000	300000	30000	43596
muu	11	105035,00	9548,64	902881	6000	280000	15000	82080
segamaa	26	295124,00	11350,92	1990720	1340	290000	46350	76566
tootmismaa	53	602122,00	11360,79	3188477	100	785000	25100	60160
ärimaa	23	50628,00	2201,22	6059750	2000	2200000	39900	263467

Pärnu linnas ja linnalähedastes maakonna osades jäi eelmine uute ärihoonete valmimine aastasse 2005- 2008, mil said valmis mitmed uued kaupluse- ja ärihooned Papiniidu tn piirkonnas ja ärihooned kesklinnas, mistõttu suurenes äripindade ja kaubanduspindade pakkumine. Pinnad olid valmimisjärgselt küll välja renditud, kuid seoses majanduslangusega lõpetasid mitmed firmad Pärnus tegutsemise ja osad ärikeskused tegutsesid vahepealsetel aastatel suure vakantsiga. Samas Port Arturi kaubanduskeskuses ja Kaubamajaka lähiümbruses paiknevad pinnad olid ja on pidevalt hõivatud ja vakantsus puudub, küll aga on Sillakeskus, kus asuvad büroopinnad, suure vakantsusega.

Samuti on äri- ja tootmispindu juurde ehitatud Pärnu linna Savi tänava ja Ehitajate tee äärsesse piirkonda, kuhu on kolinud nii autoesindused, Wendre tehas ja palju teisi ettevõtteid.

Tootmishoonetega tehinguid on Pärnumaal teostatud, kuid suurt aktiivsust ja väärtuste tõusu ei ole oodata. Hinnatumad on väga hea korras ja suuremate asulate ning tömbekeskuste lähedal olevad kivikonstruktsioonil suuremad ja keskmise suurusega tootmishooned. Madalamalt on hinnatud väikesed ja suuri kapitaalimahutusi nõudvad või piiratud kasutusega spetsiifilised tootmishooned. Maapiirkonnas on eelistatum hoonete omakasutusse ost, üüritulu teenimise eesmärgil vara soetamisele.

Tootmis- ja laopindade turu puhul on võrreldes teiste sektoritega tegemist kõige subjektikesksema sektoriga, kus rolli mängivad mitmed kinnisvaraturuga mitteseotud tegurid. Otsuste tegemisel lähtutakse eelkõige ettevõtte

konkreetses vajadusest, mis on seotud pigem nende põhitegevusega. Lao- ja tootmispindade turul on tänases situatsioonis trendiks pigem olemasoleva tootmise laiendamine kui üüripindadeks ehitamine, pakkumine võib suureneeda olemasolevate üüripindade vabanemisest nende ettevõtete poolt, kes omatarbeks ehitavad. Hoonestamata tootmismaa ostmise populaarsus ise ehitamise eesmärgil on samuti vähenenud. Varem nägid ettevõtted teenimisvõimalust, soetades odavalt kinnisvara ning teenides vara väärtuse kasvult. Enimnõutud piirkonnad on suurte magistraalide läheduses ja logistiliselt soodsates asukohtades asuvad krundid. Väiksemates asulates on asukoha erinevus märgata ka väga väikese vahemaa juures, mistõttu üht kindlat ning eelistatud piirkonda on välja tuua raske.

Maapiirkondadesse ehitamine investeerimise eesmärgil praktiliselt puudub, küll aga on maapiirkondades olemas ehitamine ja laiendamine olemasolevate hoonete baasil, kuna seal on olemas vajalikud tehnovõrgud ja hoonete müügihinnad madalad. Samas puudub maapiirkonnas praktiliselt üüriturg. Üüriobjektid tekivad peamiselt ettevõtete tegevuse lõpetamise tõttu või laiendamise korral kui rajatakse vajadustele sobivas suuruses tootmispind ja seni erinevates kohtades paiknenud tootmine koondatakse ühte kohta. Samas logistiliselt soodsates kohtades vajatakse laopinda ka üleestiliste ettevõtete poolt mistõttu leiavad hooned kasutust kuid sageli on arvlemised omavaheliste tasaarvlemiste teel või siis on tegemist nii-öelda omakasutuses pinna üürimisega omale mittevajalikul ajal.

Tootmis- ja laohoonete peamiseks hinda mõjutavateks teguriteks on:

- Logistiline faktor. Oluline on eelkõige hea ligipääsetavus (suurte maanteede lähedus, veokite manööverdamisruum jne)
- Tehnovõrgud. Peamiselt tootmise ja vähemal määral ladustamise puhul on oluline elektrivõimsus, vesi, kanalisatsioon
- tingimused, mille puudumine vähendaks üürniku äriplaani realiseerimisvõimalusi või suurendaks selle täitmiseks vajalikke kulutusi.
- Homogeensus – samalaadse äritegevuse domineerimine, kus muu toetav infrastruktuur on välja arendatud antud tegevusliigi eripärast lähtudes.
- Spetsiifikast tulenevad erisused nt loomapidamishoonete asukoht piirkonnas, kus on läheduses karjatamiseks sobivad maad.

Maakonnas müüdadavad hoonestatud tootmismaad on põhiliselt vanadest kolhoosiaegadest jäänud kuivatid, laudad ja muud põllumajanduslikud hooned. Vanade hoonete ostuhuvi ei ole kuigi suur ja nende müügiperioodid on pikad. Põhilise ostjaskonna moodustavad põllumajandusettevõtted ja puidutöötlemisettevõtted ning väiksemate objektide osas on huvi ka väikeettevõtetele või alustavatele ettevõtetele. Hinnad pigem sõltuvad piirkonnast kui hoone seisukorrast. Kõrgemad hinnad on piirkonnas kus on tootmis- ja põllumajandusettevõtteid ja madalamad hinnad seal kus puudub ettevõtlus. Hinnad on väga ebaühtlased ja seetõttu on raske välja tuua keskmist hinda. Hinnad algavad mõnest tuhandest eurost ja maksimaalselt on Pärnu maakonnas tehingusumma 2015 aastal olnud põllumajandusliku tootmishoonete eest 165 000 eurot ja tootmissihtotstarbega Audru vallas hoonestatud kinnistu, mille hoone sihtotstarve on hindajale teadmata maksimaalse hinnaga 800 000 eurot.

Eelistatud piirkondadel on välja kujunenud hästi toimiv infrastruktuur, klientide-koostööpartnerite lähedus, tööjõu kättesaadavus ja ligipääs. Valdavalt on nende piirkondade hoonestus kaasaegne ning paljudes piirkondades on hoonestamata kruntide arv kas väike või vähenemas.

Lähiaastate perspektiivis on oodata lao- ja tootmispindade turu ja arendustegevuse stabiilset arengut ning spekulatiivsete arendustehingute vähenemist ostu-müügiturul. Lao- ja tootmispinnad ehitatakse valdavalt oma tarbeks või arendaja ja tööstusettevõtte eelneva pikaajalise üürilepingu alusel.

Äripindade vakantsus kõigub 5 – 25% vahel jäädes keskmiselt siiski 10-20% vahele.

Tootmispindade üürihinnad on vahemikus 1 - 6 €/m². Üürihinnad sõltuvad asukohast, hoone seisukorrast ja ligipääsust.

Hindaja on seisukohal, et lähima paari aasta jooksul ei ole äriotstarbeliste pindade üürihindade suurt tõusu oodata, küll aga on märgata vakantsuse vähenemist. Samas võib aga asukohast tingitud üürihinna vahe muutuda suuremaks. Kui suuremates linnades on märgata märkimisväärset huvi uue äriotstarbelise kinnisvara arendamiseks siis Pärnu maakonnas ja Pärnu linna lähiümbruses ehitatakse põhiliselt omatarbeks ja ehitustegevus ei ole väga aktiivne.

Viimasel ajal on Pärnus ja Pärnu linna lähiümbruses suuremate hoonestatud kinnistutega sooritatud tehinguid väga vähe ning nendel baseeruvaid üldistusi näiteks ruutmeetrihinna osas on seetõttu raske anda. Liiatigi on varad üldistusteks piisavalt erinevad. Antud aja turusituatsioon ei soosi otseselt ärikinnisvara müüki, kuna krediidiasutuste laenupoliitika ei toeta püsivate arvestatavate rahavoogudega ärikinnisvara soetamiseks laenu andmist või nõutakse laenu korral suurt omafinantseeringut. Lisaks on taolise kinnisvara ehitushinnad kõrgemad kui võõrandamishinnad, mis ei loo mõistlikku alust kinnisvara ehitamiseks võõrandamise eesmärgil. Nii vahetab antud valdkonna kinnisvara

omanikku harva. Osasid kasutuks muutunud varasid ollakse nõus ka turuväärtusest madalama hinnaga võõrandama, et põhitegevusega edasi liikuda ja saada vabasid vahendeid.

Pärnu maakonnas (s.h. ka Pärnu linn) on hoonestatud ärimaa kinnistutega tehtud tehinguid järgnevalt:

	Sihtotstarve	Tehingute arv	Maksimaalne tehinguhind (€)	Mediaan tehinguhind (€)	Keskmine tehinguhind (€)
2010	ärimaa	22	3 306 789	70 303	303 333
2011	ärimaa	16	1 120 000	152 846	233 338
2012	ärimaa	25	1 674 558	100 000	338 127
2013	ärimaa	16	900 000	49 109	147 749
2014	ärimaa	13	1 085 400	10 000	117 457
2015	ärimaa	19	1 818 000	72 000	239 651
2016	ärimaa	36	2 762 400	38 500	297 059
2017	ärimaa	29	6 890 000	45 000	577 255
2018	ärimaa	8	817 600	54 950	192 275

Eeltoodud tabelist nähtub, et Pärnu linnas on tehtud vähe ja üksikud tehingud muudavad keskmist statistikat oluliselt. Selle tõestuseks on ka suur hindade kõikumine aastate lõikes kui ka mediaanhindade ja keskmiste hindade suur erinevus ehk näiteks üksiku lihtsa väikese ärihoone müügitehing võib kogu statistikat mõjutada olulisel määral. Statistikat saab välja tuua alates viiest tehingust vaadeldaval perioodil.

Saarde vald

Saarde vald on keskmiselt madalamalt hinnatud asukoht ettevõtjatele kuna asub Pärnu maakonna piiri läheduses ja Läti Vabariigi läheduses. Logistiliselt hea juurdepääs. Kaupade transpordiks ja kaubavahetuse osas kui ka vajaliku personali leidmiseks ei ole asukoht soodne. Enim hinnatud varaks piirkonnas on tootmispinnad. Büroopindade vajadus Saarde vallas eraldi puudub ja nende nõudlus on ainult tootmispinna osana. Samuti ei ole suurt nõudlust teistele äriotstarbelistele varadele.

Saarde vallas 2014 aastast kuni 2018 aastani on teostatud tehinguid ärimaadega igal aastal 1-4. Kuna alla 5 tehingu korral andmeid ei kajastata, siis pole aastate lõikes võimalik tehingufot saada. Seega oleme allolevas tabelis kajastanud tehingufot alates aastast 2014-2018 a.


Hoonestatud kinnistutega teostatud tehingud Pärnu maakonnas Saarde vallas 01.01.2014-30.06.2018 a.


	Arv	Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)				
		Kokku	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
elamumaa	98	508190,00	5185,61	2463108	800	133000	20000	25134
maatulundusmaa	84	9035334,00	107563,50	3030113	500	199999	25500	36073
muu	9	46955,00	5217,22	66217	2300	15000	7000	7357
segamaa	7	587436,00	83919,43	137711	900	35000	20000	19673
tootmismaa	18	299491,00	16638,39	310169	500	52500	11552	17232
ärimaa	9	25298,00	2810,89	113289	1000	42000	8000	12588

Allikas: Maa-ameti info

Pakkumine

Allpool oleme välja toonud city24.ee majutusasutuste ja ka kahe ühiskondliku hoone pakkumised. Majutusasutuste pakkumised toome välja, kuna hinnatava vara parimaks kasutuseks on majutusasutus (hoolekandenasutus).

	Aadress	Krundi pindala (m ²)	Hoone suletud netopind(m ²)	Seisukord, kirjeldus	Pakkumishind (€)
	Uulu küla, Häädemeeste vald	6065	395,5	Majutusasutuse kompleks, kasutatav aga vananenud. 13 tuba.	175 000

	Paikuse alevik, Paikuse vald	9805	579,2	Hoone renoveeritud osaliselt. Asub jõe kaldal.	300 000
	Samliku küla, Põhja-Pärnumaa vald	97 700	260	Heas seisukorras hoone, asub jõe kaldal, 52 magamiskohta.	199 000
	Võidu küla, Häädemeeste vald	10 000	518	Amortiseerunud vana koolimaja hoone.	39 900
	Jäärja küla, Saarde vald	22 000	470,6	Mõisa maja välisfassaad renoveeritud, siseviimistlus ja kõrvalhooned vananenud.	99 000

Turustatavuse analüüs

Hinnatava vara kõige tõenäolisemad ostjad on firmad, kellel on finantsvõimalusi soetada sellises hinnaklassis hoonestatud kinnistut, kelle ärile on asukoht sobilik. Vara rahuldab turusegmendi nõudeid, kuna hoone on heas seisukorras, olemas on korralikud olme- ja sanitaarruumid, vajalikud lisainvesteeringud vara parima kasutuse spetsiifikast tulenevalt. Antud vara soovijate hulk ei ole suur arvestades hoone spetsiifikat ja kinnistu turuväärtust ja ettevõtete võimalusi soetada taolist vara. Piirkonnas ei ole pakkumises sarnases seisukorras sarnast vara. Sarnast vara ei lisandu turule ka palju.

Müügiprotsessi pikkuseks antud vara puhul on kuni üks aasta.

Neeldumine on keskmine.

8. HINDAMISMEETOD JA HINDAMINE

8.1 PARIM KASUTUS

**Parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1)*

Hinnatav vara on hindamise hetkel ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega kinnistu, millel asub endine koolimaja ja internaadihoone, mis on sobilikud hooldekodu teenuse osutamiseks. Lähiumbruses on üksikela mud ja eemal ka üks tootmisobjekt. Eemale jäävad ka erinevad talumajapidamised.

Hinnatav vara asub üldplaneeringu järgi tiheasustusel ja munitsipaalomandisse taodeltataval maal. Valla esindaja sõnul on kinnistu sihtotstarbe muutmine võimalik ja sihtotstarve muudetakse vastavalt hoone kasutusotstarbele.

Kinnistul asuv endine koolimaja ei leia antud piirkonnas enam kasutust ja nõudlus sellise otstarbega hoone jaoks puudub. Oma planeeringult ja suuruselt ning ruumide funktsionaalsuselt on hoonet sobilik kasutada hoolekandeesutuseks, olemas on toad, personalile ruumid, ruumid toitlustamiseks ja vajalikud sanitaarruumid.

Alternatiivsed kasutused puuduvad kuna eramajana ei ole hoone suurus ja kütteliik hinnatud. Majutusasutuste ja vabaajakeskuse nõudlus omakorda on otseses sõltuvuses piirkonna elanike arvust ja osutatavate teenuste atraktiivsusest. Hoolekandeesutusena on hoone suurus sobilik ja sellise teenuse järele on Eestis järjest suurem nõudlus ja hoolekandeteenuse osutamisel ei ole ka määravaks logistiline asukoht, pigem teenuse kvaliteet ja võimalused.

Arvestades hinnatava vara asukohta, seisukorda ning kinnisvaraturu olukorda väärtuse kuupäeval, näeme vara parima kasutusena maa kasutuse sihtotstarvet ühiskondlike ehitiste maana (alternatiivselt ärimaana) ja hoone kasutust hoolekande teenuse osutamise hoonena.

8.2 HINDAMISMEETOD

Hinnatava vara näol on tegemist äriobjektiga, mille hindamisel tavapäraselt tuleks eelistada tulumeetodeid (diskonteeritud rahavoogude meetod, tulu kapitaliseerimine). Kuid kuna tegemist on erilise varaga hoolekandeesutusega mille puhul ei ole välja kujunenud ühtset üüriturgu, mistõttu ei ole võimalik hindamisel kasutada tulumeetodeid, kuna puudub turutasemele vastav üürihindade info ja vara on pigem omanike omakasutuses seega puuduvad tulumeetodil hindamiseks vajalikud algandmed.

Sellest lähtuvalt oleme käesolevas eksperthinnangus vara turuväärtuse hindamiseks valinud Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS 875 vastava **Võrdlusmeetodi** (Sales Comparison Approach).

Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnase müüdud varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdud varade hindu ja leitakse hinnatava vara väärtus. Kohandamise eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast varast. Vara peab olema võrreldav teiste analoogsete varadega füüsiliste, asukoha ja majanduslike näitajate osas.

Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte – potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetod on varade väärtuse hindamisel üldlevinud ja annab piisavate võrdlusandmete olemasolul tõepäraseima tulemuse.

Hinnatav vara on hindamise hetkel ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistu, millel asub endine koolimaja ja inernaadihoone, mis on kohandatavad kasutuselevõtuks hooldekoduna. Lähimbruses on üksikelamud. Eemale jäävad ka tootmishooned.

Hoone on olnud kasutuses koolimajana ja internaadina. Oma planeeringult ja suuruselt ning ruumide funktsionaalsuselt on hoonet sobilik kasutada ka hoolekande teenuse osutamise hoonena, võimalik rajada toad hoolealustele, personalile, ruumid toitlustamiseks ja vajalikud sanitaarruumid. Hoonesse on paigaldatud automaatne tuletõrjesüsteem ning olemas on vastavalt nõuetele erinevad tuletõkkesoonid ja piire territooriumil. Lisaks sellele on hoonet sobilik kasutada ka õpilaskoduna, majutusasutusena või vabaaja keskuse hoonena. Samas neil otstarvetel kasutus eeldab nõudlust sellise teenuse järgi. Nõudlus omakorda on otseses sõltuvuses piirkonna elanike arvust ja osutatavate teenuste atraktiivsusest. Majutusasutusena kasutuseks ei ole atraktiivsust tulenevalt vara asukohast, eemal suurematest turistide käigu teedest ja tõmbekeskustest. Elamuna kasutuseks on hoone tavapärasest suurem, seetõttu on hindajate arvamusel kasutus elamuna ka vähetõenäoline. Samas hoolekande teenuse osutamise korral ei ole asukohal nii suurt ja määravat tähtsust. Seal on oluline hea juurdepääs ja piirkonna konkurents, samas on ka hoolekande teenuse osutamise juures võimalik spetsialiseerumine, kuna erinevatele sihtgruppidele osutataval teenusel on ka erinevad nõuded.

Arvestades head juurdepääsuteed, hooldekodu kohtade nõudlust ja hoone funktsionaalsust on hindajad arvamusel vara parimaks kasutuseks on hoolekande teenuse osutamine.

8.3 HINDAMINE

Positiivsed tegurid

Hea juurdepääs;
Hoone on heas/rahuldavas seisukorras;
Kinnistu suurus;

Negatiivsed tegurid

Tegemist on piiratud funktsionaalsusega hoonega;
Küttelahendus;
Logistiliselt ei ole asukoht hinnatud;
osaliselt vajavad hooned kaasajastamist ja
ümberehitamist

Hindamisel on võetud võrdluseks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdud analoogsed varad, mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest. Hindamisel on kasutatud OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa andmebaasis ja Maa-ameti tehingute andmebaasis leiduvat tehinguinfot:

Allolevas tabelis oleme välja toonud majutusasutuste tehingud, kuna hoolekandasutustega teostatud tehingud piirkonnas puuduvad ja majutusasutustele esitatavad tuleohutuse ja ehituslikud nõuded on sarnaseimad ja seega oleme välja toonud majutusasutuste pakkumised.

Vastavalt OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa andmebaasile võib välja tuua järgmiste majutushoonetega tehtud hoonestatud kinnistutega toimunud ostu-müügi tehingute andmed:

Aadress	Kinnistu	Hoone suurus (m2)	Kinnistu suurus (m2)	Tehingu aeg	Tehingu hind €
Suurejõe, Vändra vald	Kämpingutüüpi majutusasutus. Piirneb jõega. Rahuldavas seisukorras.	380	10 351	märts´16	154 000
Matsi küla, varbla vald	Majutusasutus, mere kaldal, amortiseerunud.	411,5	11 024	veeb´17	175 000
Kuiaru küla, Tori vald	Majutusasutus looduse keskel, oma tiik kinnistul, heas seisukorras.	704	51 300	dets´16	174 000
Krundiküla, Häädemeeste vald	Majutusasutus, vananenud ja amortiseerunud, veekogu puudub.	512,9	6 567	märts´15	80 000
Matsi küla, Lääneranna vald	Majutusasutus, vananenud ja amortiseerunud, veekogu läheduses.	113,1	7482	dets´17	140 000
Reiu küla, Tahkuranna vald	90-ndatel ehitatud motell, kinnistu piirneb jõega, vähesel määral vajab kaasajastamist.	688,4	6 204	sept´14	122 500
Rannametsa küla, Häädemeeste vald	Renoveeritud hoone, heas seisukorras siseviimistlusega.Elektriküte.	168,9	14 772	juuli´17	85 000

Kuna sarnase funktsionaalsusega hoonetega on tehingud harvad on kasutatud ka Pärnu maakonna teistes piirkondades teostatud tehinguid. Kuna tegemist on kaudse võrreldava varaga on suur ka absoluutkohandus.

Turuväärtuse hindamisel lähtutakse vara tervikhinnast, kuna varad on erineva mastaabiga, siis oleme teinud vastavaid kohandusi. Kohandatud tehinguhindadele osakaalude andmisel lähtume põhimõttest, et absoluutväärtuselt väikseima summaarse kohandusega tehingule antakse suurim osakaal ning suurima summaarse kohandusega tehingule väiksem osakaal. Ühe võrreldavana oleme kasutanud ka ajalisel vanemat tehingut, kuna majutusasutustega tehinguid tehakse vähe piirkonnas ja hoolekandeesutuste tehingud puuduvad.

Valitud võrdluselemendid on: asukoht, kinnistu suurus, hoone väline seisukord, ehitise suletud netopind, hoone siseviimistlus, funktsionaalsus, küte ja veekogu.

Võrdlustabel

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
Aadress	Pargi tee 2	Rannametsa küla	Kuiaru küla	Krundiküla
Müügihind (EUR)		85 000	174 000	80 000
Tehingu aeg		juuli´17	dets´16	märts´15
Kohandus (%)		0%	0%	0%
Ajaldatud müügihind (€)		85 000	174 000	80 000
Asukoha võrdlus	Tali küla, Saarde vald	Rannametsa küla, Häädemeeste vald	Kuiaru küla, Tori vald	Krundiküla, Häädemeeste vald
Võrdlus		Võrreldav parem	Võrreldav parem	Võrreldav parem
Kohandus (%)		-15%	-20%	-15%
Hoone suurus (m2)	925,0	Üldpind 234,3	Üldpind 704	Üldpind 512,9
Võrdlus		Võrreldav väiksem	Võrreldav väiksem	Võrreldav väiksem
Kohandus (%)		20%	5%	10%
Kinnistu suurus	5,86 ha	1,48	5,13	0,65
Võrdlus		Võrreldav väiksem	Võrreldav	Võrreldav väiksem
Kohandus (%)		10%	0%	15%
Maja väline seisukord	Segakonstruksioonil hoone. Hoonel on plekkatus, välisfassaad krohv. Heas seisukorras.	Puitkonstruksioonil hoone. Hoonel on plekkatus, välisfassaad laudis. Heas seisukorras.	Hoone kivikonstruksioonil. Heas seisukorras, rekonstrueeritud.	Puitkonstruksioonil, eterniitkatus. Renoveerimata.

Võrdlus		Võrreldav	Võrreldav	Võrreldav halvem
Kohandus (%)		0%	0%	5%
Maja siseviimistlus	Hoone siseviimistlus renoveeritud. Seinad värvitud põrandal PVC kate ja keraamiline plaat. Teise korruse põrandakatteks PVC kate ja laminaatparkett.	Elamu siseviimistlus renoveeritud. Seinad värvitud (seineks). Põrandal laminaatparkett, keraamiline plaat. Heas seisukorras.	Hoone siseviimistlus heas seisukorras, kaasaegne. Ei vaja lisainvesteeringuid.	Hoone siseviimistlus vananenud ja vajab lisainvesteeringuid siseviimistluse kaasajastamiseks.
Võrdlus		Võrreldav parem	Võrreldav parem	Võrreldav halvem
Kohandus (%)		-5%	-5%	10%
Küttevõimalused	Elektriküte	Elektriküte	Keskküte	Keskküte
Võrdlus		Võrreldav	Võrreldav parem	Võrreldav parem
Kohandus (%)		0%	-10%	-10%
Veekogu	Kinnistul tiik	Kinnistu piirneb jõega	Kinnistul tiik	Puudub
Võrdlus		Võrreldav parem	Võrreldav	Võrreldav
Kohandus (%)		-5%	0%	0%
Funktsionaalsus	Hoone vajab majutusasutuse (vanadekoduna) kasutamiseks lisainvesteeringuid.	Majutusasutuse kasutatav, ilma lisainvesteeringuteta	Majutusasutuse kasutatav, ilma lisainvesteeringuteta	Majutusasutuse kasutatav, ilma lisainvesteeringuteta
Võrdlus		Võrreldav parem	Võrreldav parem	Võrreldav parem
Kohandus (%)		-20%	-20%	-20%
Lisahooned	Kinnistul olemas internaadihoone, kapitaalremonti vajavas seisukorras.	Kinnistul olemas lisahooned, elamu, lava, majutushoone.	Kinnistul olemas erinevad lisahooned.	Kinnistul olemas erinevad puhkehooned ja saun.
Võrdlus		Võrreldav	Võrreldav	Võrreldav
Kohandus (%)		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		-15%	-50%	-5%
Absoluutkohandus		75%	60%	85%
Kohandatud hind (EUR)	80 375	72 250	87 000	76 000
Kaalud		0,3	0,5	0,2

* Kuna piirkonnas majutusasutused on olnud kogu aeg hinnatud vara siis ajalisi kohandusi ei rakendata.

* Mõned varad on kõrgemalt hinnatud piirkonnas ja seega teeme vastavad kohandused.

* Suuremad hooned tagavad suurema tulususe ja seega, mida suurem on hoone, seda hinnatum ta on.

* Suurem kinnistu tagab suuremad võimalused erinevateks vajadusteks ja seega on eelistumad suuremad kinnistud.

* Paremas seisukorras välisviimistlus ei vaja suuremaid lisainvesteeringuid.

* Paremas seisukorras siseviimistlus vajab väiksemaid lisainvesteeringuid ja seega on hinnatum.

* Elektriküte on oma hinna poolest madalamalt hinnatud kui teised kütelligid.

* Veekoguga piirnemine tagab kõrgema turuväärtuse, kuna kinnistul on väga väike tiik, siis see ei anna eelist ilma veekoguta kinnistute ees.

* Kuna võrreldavad on juba majutusasutused ja vastavad nõuetele, siis hinnatav vara vajab hoolekandeks veel lisainvesteeringuid.

* Kõikidel varadel on erinevaid lisahooneid kinnistul ja seega on nad võrreldavad ja kohandused puuduvad.

Eeltoodud tabelis kohandatud tehinguhindade kaalutud keskmine avaldub järgmiselt:

$$72\,250 \times 0,3 + 87\,000 \times 0,5 + 76\,000 \times 0,2 = 80\,375 \text{ eurot, mis on ümardatult } 80\,000 \text{ eurot.}$$

Arvestades võrdlustehingute ja turuväärtust mõjutavate teguritega, on hinnatava vara turuväärtus 80 000 eurot.

Arvestades vara väärtust, suurust ja otstarvet, võib likviidsust pidada keskmisest madalamaks. Hindamistulemus on madala täpsusega ning reaalne müügihind võib erineda siintoodust +/- 15%.

Analoogsete kinnistute väljakujunenud müügiperiood on hinnangu koostamise hetkel keskmiselt kuni üks aasta.

Käesolev eksperthinnang on koostatud 23 leheküljel ja 4 lisa:

Lisa 1: Fotod

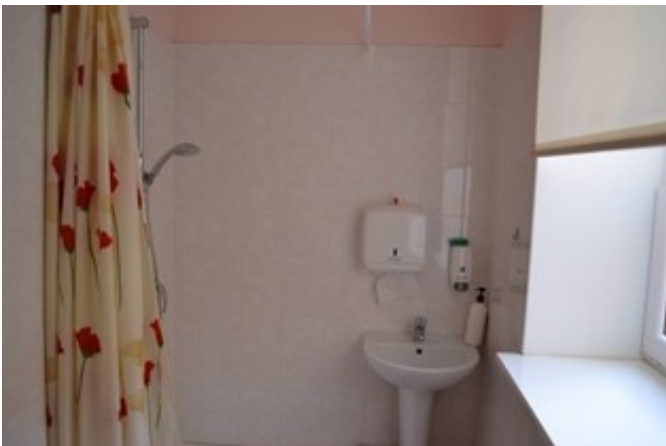
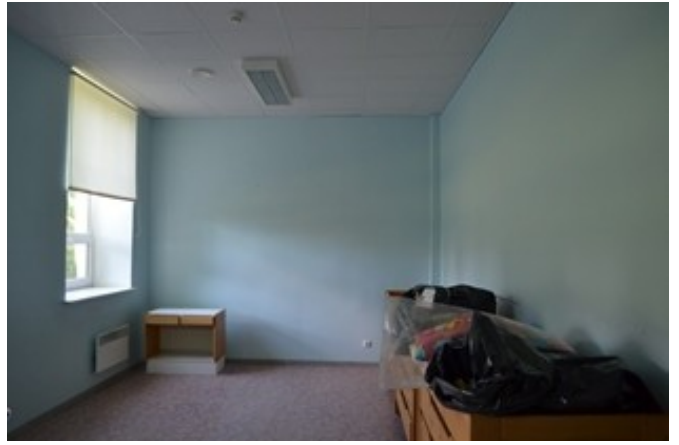
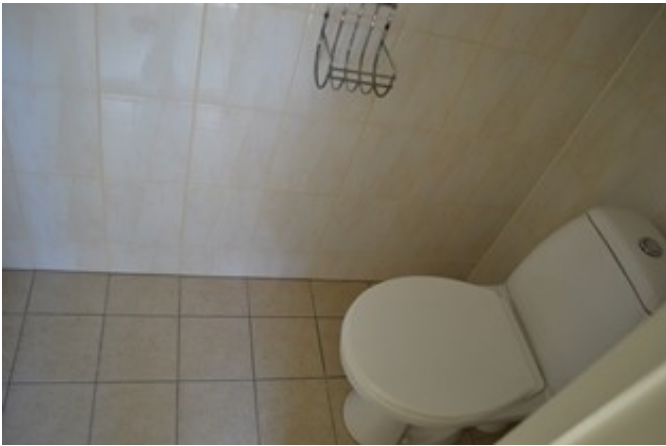
Lisa 2: Kinnistusregistri väljavõte.

Lisa 3: Kvaliteediklasside määratlemise alused.

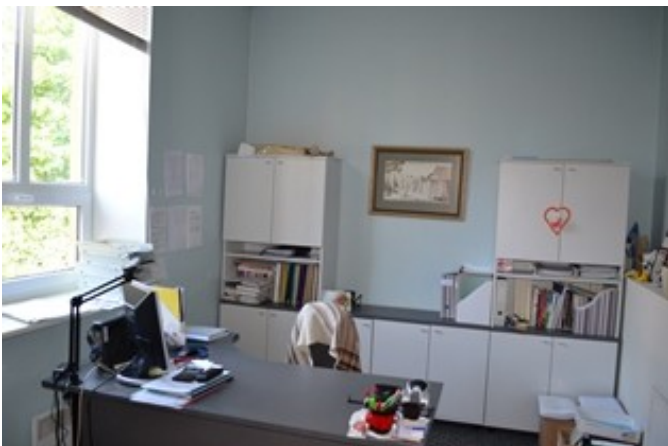
Lisa 4: Vastavuskinnitus standardi nõuetele.

Eksperthinnangu lisad
Lisa 1. Fotod

















Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Väljavõtte tegija: Getlin Saart
 Asutus: Uus Maa Pärnu KVB OÜ
 Kuupäev: 8.07.2018 21:53:54

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Uus registriosa number 9790450

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 01.11.2017

Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 1.11.2017

I jagu KINNISTU KOOSSEIS					
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	78201:002:0130	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Pärnu maakond, Saarde vald, Tali küla, Pargi tee 2.	5,86 ha	Maakatastri andmed üle võetud 1.12.2017.	kehtiv
II jagu OMANIK					
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
1	Saarde vald		9.08.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.11.2017. Kohtunikuabi Siiri Lend		kehtiv
III jagu KOORMATISED JA KITSENDUSED					
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
IV jagu HÜPOTEEGID					
Kande number	Hüpoteegid		Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Lisa 3: Kvaliteediklasside määratlemise alused

Nr	Kvaliteedihinnang teguritele		
	Tegur	Hinnang	Koondhinnang

I Asukoha kvaliteet

1	Sünergia ja teenuste kättesaadavus	B	A
2	Ümbrus	A	
3	Teed ja tänavad, parkimine	A	
4	Mööduv liiklusvoog, nähtavus, juurdepääs, turvalisus	A	
5	Ühistransport	B	
6	Kasutust piiravate kitsenduste mõju	B	
7	Võrguteenused	B	
8	Ehitusõigus	B	
9	Kuju ja suurus	A	
10	Haljastus ja heakord	A	
11	Ehitusgeoloogia ja veerežiim	A	
12	Vaade	A	
13	Keskkonnariskid	A	

II Hoone kvaliteet

1	Arhitektuurne lahend	B	B
2	Hoone näitajad	B	
3	Hoone konstruktsioonide seisukord	B	
4	Hoone tehnoseadmete seisukord	B	
5	Hoone välisviimistluse kvaliteet	B	
6	Hoone siseviimistluse kvaliteet ja kohtkindla sisustuse olemasolu ning kvaliteet	B	
7	Hoone sisekliima	B	

III Kinnisvara juhtimise kvaliteet

1	Dokumentatsioon	A	A
2	Kinnisvarajuhi ja/või halduri pädevus	A	
3	Kinnisvara korrashoiu ja kasutamisega seotud teenuste korraldus	A	
4	Energiatarbimise juhtimine	B	
5	Vara kasutajate homogeensus ja maksejõulisus	B	

**Lisa 4. Vastavuskinnitus standardi nõuetele.
(EVS 875-4)**

- Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot 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 seos hinnatava vara ja tellijaga –hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja 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 /*digitaalselt allkirjastatud*/

Getlin Saart
Kutseline nooremhindaja
V kutsetase, kutsetunnistus nr 116116

Tel: 5273 482
e-mail: getlin.saart@uusmaa.ee

Kinnitaja /*digitaalselt allkirjastatud*/

Kadri Kärson
Kutseline kinnisvarahindaja
VII kutsetase, kutsetunnistus nr 105040
Maa-ameti litsents nr 102-MA-mh
Tel: 526 0733
e-mail: kadri.karson@uusmaa.ee