

EKSPERTHINNANG nr 766-24E

Hinnatav vara: Korteriomand, registriosa nr 1666806
Aadress: Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Mõisa vkt 1-15
Eksperthinnangu tellija: Häädemeeste vald, esindaja Ants Järv



Turuväärtus: 82 000 (kaheksakümmend kaks tuhat) eurot

Turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Väärtuse kuupäev: 15.04.2024

Hindamisaruande kuupäev: 23.04.2024

SISUKORD

Kokkuvõte	3
1. Ekspert hinnangu tellija	4
2. Hindamise eesmärk ja alused	4
3. Ekspert hinnangu kehtivuse eeldused ja avalikustamine	5
4. Vara kohapealsel ülevaatusel ja hindamisel kasutatud algmaterjalid	6
5. Hinnatava vara kirjeldus	6
6. Turuülevaade	12
7. Turuväärtuse hindamine	30
Lisad	35
Lisa nr 1 – Fotod	35
Lisa nr 2 – Kinnistusregistri väljatrükk	39
Lisa nr 3 – Maa-ameti kaardid	40
Lisa nr 4 – Ehitisregistri väljatrükk	41
Lisa nr 5 – Vastavuskinnitus standardi nõuetele	45

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Korteriomand, registriosa nr 1666806
Aadress	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Mõisa vkt 1-15
Omanik	Häädemeeste vald
Katastritunnus	84801:001:0098
Omandivorm	Korteriomand
Mõttelise osade suurus	637/9000
Reaalosa suurus	63,7 m ²
Korteri seisukord	Hea/rahuldav

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine müügihinna määramiseks ja korteriomandiga seotud otsuste vastuvõtmiseks.
Ülevaatuse kuupäev	15.04.2024
Väärtuse kuupäev	15.04.2024
Hindamisaruande kuupäev	23.04.2024
Tellijä	Häädemeeste vald, esindaja Ants Järv
Tellimusleping	Tellimus e-maili teel 09.04.2024
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Turuväärtus	Ca 1286 €/m ² korteri üldpinna kohta ehk ca 82 000 €
Hinnang likviidsusele	Hinnatav korteri likviidsust hindame keskmiseks. Proгноositav müügi periood on meie hinnangul ligikaudu 6 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Turusegmentidele tavapärane, turuväärtuse täpsusklass on ±10%.
Käibemaks	Turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks.

Hindamistulemus

LVM Kinnisvara OÜ hinnangul on Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Uulu külas Mõisa vkt 1 paikneva korteri nr 15 turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga ≈ **82 000** (üks sada kaheksakümmend kaks tuhat) **eurot**.

Hinnangu koostaja:

Laire Kiveste /allkirjastatud digitaalselt/
Kutseline kinnisvara hindaja, tase 6
Kutsetunnistus nr 189524
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. EKSPERTHINNANGU TELLIJAJA

Tellija: Häädemeeste vald, esindaja Ants Järv
Kontaktandmed: e-mail: ants.jarv@haademeeste.ee
Tellimislepingu kuupäev: 09.04.2024
Lepingu vorm: Tellimus e-maili teel

2. HINDAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Hindamise alused:
1. Eesti Vabariigi seadusandlus;
2. Vara hindamise standardseeria EVS 875. Eesti Standardikeskus;
3. Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) Heade Tavade Koodeks.

Hindamise eesmärk: Turuväärtuse hindamine müügihinna määramiseks korteriomandiga seotud otsuste vastuvõtmiseks.

Hinnang on esitamiseks: Tellijale

Väärtuse liik: Turuväärtus
*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 toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügi-tegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sundusteta.
(Eesti standardid EVS 875-3)*

Ülevaatuse kuupäev: 15.04.2024
Ülevaatuse kuupäev - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-4)

Hindamisaruande kuupäev: 23.04.2024
Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-4).

Väärtuse kuupäev: 15.04.2024
Väärtuse kuupäev- kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-4).

Hinnangu koostaja: Laire Kiveste, LVM Kinnisvara OÜ hindaja, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Hinnangu allkirjastaja: Laire Kiveste, kutseline kinnisvara hindaja, tase 6.
Kutsetunnistus nr 189524

3. EKSPERTHINNANGU KEHTIVUSE EELDUSED JA AVALIKUSTAMINE

Hindamise eeldused:

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- hindajale edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõesed;
- hinnatav vara on omandatud vastavalt seadustele;
- hinnatavat vara ei koorma käesolevas hinnangus käsitlemata lepingud, mis mõjutavad selle turuväärtust;
- hinnatava vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;
- võimalike korteriühistu pandiõigusega tagatud nõuetega hindamisel ei arvestata.

Käesoleva töö tegemisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei eksisteeri või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest 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 hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4)

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ja on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Avalikustamine:

Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool 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)

4. VARA KOHAPEALSEL ÜLEVAATUSEL JA HINDAMISEL KASUTATUD ALGMATERJALID

Ülevaatuse kuupäev:	15.04.2024
Ülevaatuse teostaja:	Laire Kiveste, LVM Kinnisvara OÜ hindaja
Ülevaatuse juures viibinud isik:	Tellija esindajana Morten Aasaroht
Ülevaatuse ulatus:	Ehitise väline ja siseruumide ülevaatus
Ülevaatuse põhjalikkus:	Teostatud on hinnatava vara visuaalne inspekteerimine, ehitusekspertiisi ei tehtud, konstruktsioone ei avatud, erivahendeid ei kasutatud. Hindajat ei ole teavitatud hinnatava varaga seotud võimalikest varjatud puudustest ja hinnangu koostamisel ei ole nendega arvestatud. Hindamise teostamisel lähtuti eeldusest, et need hoonete osad on heas seisundis.

Hindamisel kasutatud algmaterjalid:

- Eesti Vara Hindamise Standardid EVS 875;
- Ehitisregistri andmed www.ehr.ee, 15.04.2024;
- Tartu Maakohtu kinnistusosakonna andmed <https://kinnistusraamat.rik.ee>, 15.04.2024;
- Maa-ameti andmed www.maaamet.ee 22.04.2024;
- Maa-ameti tehinguregister seisuga 31.03.2024;
- LVM Kinnisvara OÜ müügitehingute andmebaas;
- Tellija esindaja Morten Aasaroht poolt esitatud informatsioon;
- Kohapealne korteriomandi ülevaatus 15.04.2024 ja selle käigus tehtud märkmed.
- Mõisa vkt 1 korterelamu rekonstrueerimine, eelprojekt, arhitektuurne osa, töö nr 19009, koostaja Aatom Projekt OÜ, arhitekt Marianna Jevonen, Vastutav spetsialist: Anna Šimko, Tallinn, 1. aprill 2019

5. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

Kinnistu üldandmed

Omandivorm	Korteriomand
Aadress	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Mõisa vkt 1-15
Kinnistusregistri nr	1666806
Katastriüksuse tunnus	84801:001:0098
Maaüksuse pindala	4760,0 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Elamumaa 100%
Mõttelise osa suurus	637/9000

Reaalosa suurus	63,7 m ²
Hinnatava vara omanik	Häädemeeste vald
Registriosa III jao kanded	Isiklik kasutusõigus Tahkuranna vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kergliiklusteele, tänavavalgustuskaablile ja tänavavalgustitele vastavalt 18.02.2009.a. lepingu ptk 3. 18.02.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 26.02.2009.Kohtunikuabi Pille Zäär. <i>Isiklik kasutusõigus kergliiklusteele, tänavavalgustuskaablile ja tänavavalgustitele ei takista hinnatava korteri sihtotstarbelist kasutamist ja käsutamist ning ei mõjuta selle turuväärtust.</i>
Registriosa IV jao kanded	Kehtivad hüpoteegid puuduvad
Kasutuslepingud	Hindajale esitatud informatsiooni kohaselt puuduvad.
Kitsendused	Maa-ameti kitsenduste kaardile tuginedes jäävad kinnistulejärgmised kitsendused (ruumiliselt liidetud andmed): <ul style="list-style-type: none">– elektripaigaldise kaitsevöönd ulatusega 601,45 m²,– sideehitise kaitsevöönd (tehnovõrk) ulatusega 507,8 m²;– sundvalduse ala ulatusega 134,65 m²;– avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ulatusega 2306,84 m²;– planeeringu ala ulatusega 4760,42 m².– kaitseala piiranguvöönd ulatusega 617,19 m². <i>Kaitsevööndite olemasolu ei piira hinnatava korteri sihtotstarbelist kasutamist ega mõjuta selle turuväärtust. Kitsenduste kaart on ära toodud käesoleva hindamisaruande lisa nr 3.</i>
Asukoht	
Turupiirkond:	Pärnu maakond, Häädemeeste vald; Pärnu maakonna väikeasulates asuvad korterid.
Asukoha kirjeldus:	Elamu asub Häädemeeste vallas, Uulu külas asuvas kortermajade piirkonnas Tallinn-Pärnu-Ikla maantee läheduses, Pärnu linna administratiivpiirist ca 9 km kaugusel.
Hoone naabrus	Ümbruskonnas paiknevad peamiselt sarnased korterelamud, eramud, lähedal kauplus, lasteaed, Uulu Põhikool ja staadion, Tehnopargi juurde ehitatakse uut lasteaeda, Uulus on olemas DPD pakiautomaat, Soometsa teest paremal Ööbiku uusarenduspiirkond
Kaugus Pärnu kesklinnast:	Kaugus Pärnu kesklinnast on ca 16 km
Juurdepääs:	Juurdepääsu teed on heas seisukorras, asfalteeritud. Juurdepääs maaüksusele on avalikult kasutatavalt Soometsa teelt. Maaüksuse äärsed tänavad on madala liiklusintensiivsusega. Läheduses on

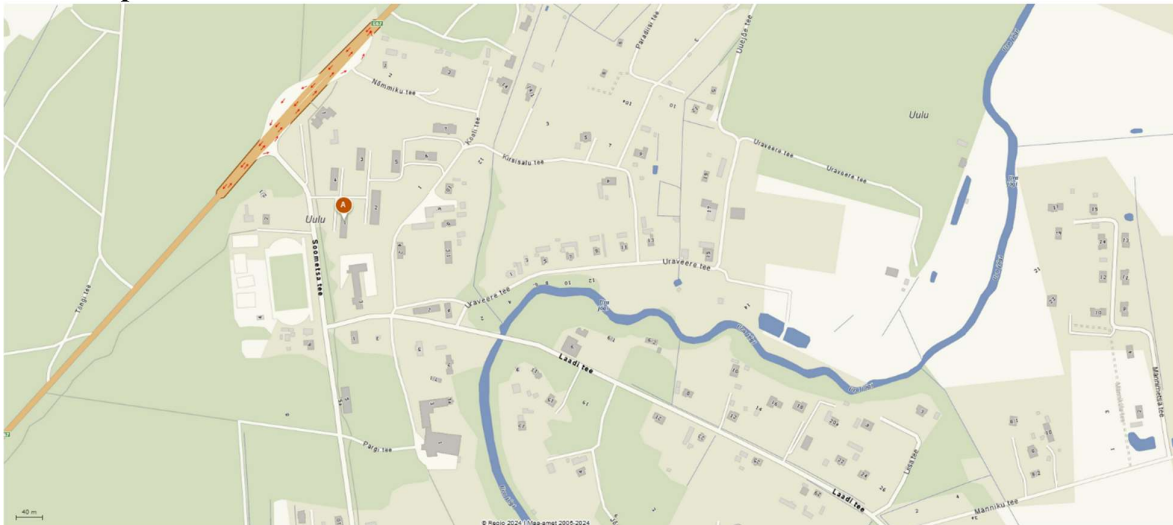
kõrge liiklusintensiivsusega Tallinn-Pärnu-Ikla maantee.

Koolide, kaupluste asukoht: Uulu põhikool ja Uulu kauplus asuvad ca 150 m kaugusel, Uulu lasteaed ca 500 m kaugusel

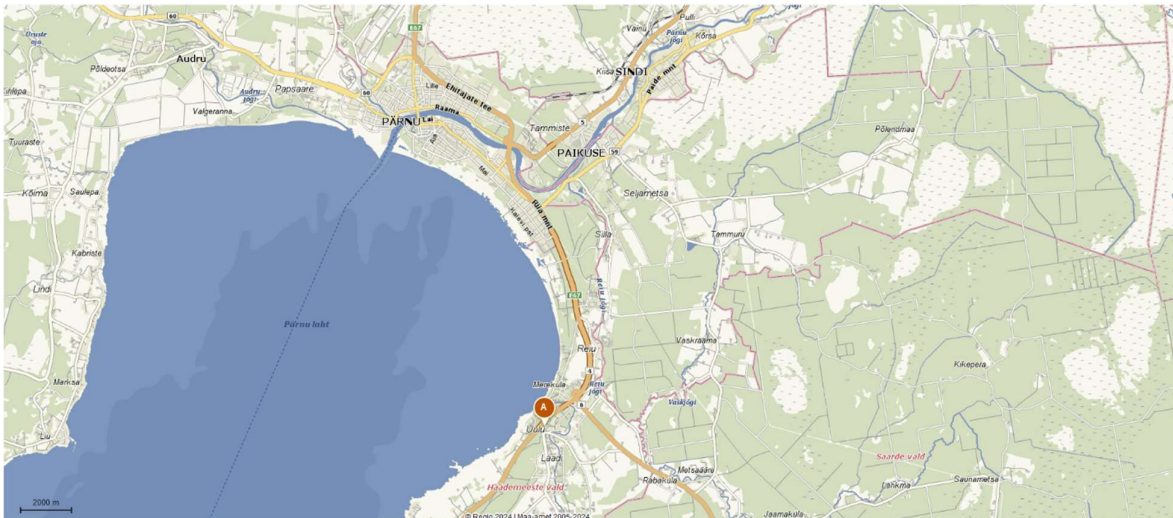
Ühistranspordi asukoht: Lähimad bussipeatused on ca 100 m kaugusel Uulu kooli ees ja 200 m kaugusel Pärnu-Tallinn-Ikla mnt ääres. Bussiühendus Pärnu linnaga on suhteliselt hea

Parkimisvõimalused: Kinnistu territooriumil asfalteeritud parkimisalal vaba parkimine

Asukoht piirkonnas



Asukoht Pärnu linna suhtes



Hinnatava vara asukoht kaardidel on tähistatud punasel taustal A-tähega.

Allikas: <https://kaart.delfi.ee/>

Krundi kirjeldus

Kuju	Kergelt trapetsikujuline
Reljeef	Tasane
Heakord ja haljastus	Krunt on heakorrastatud. Hoonestuse alt vaba maa on haljastatud muru, puude ja põõsastega, parkimisala. Krunt on looduses piiritlemata
Kinnistu olulised osad	Hoone: <ul style="list-style-type: none">– 18-krt elamu; Rajatised: <ul style="list-style-type: none">– Kergliiklustee Uulu-Soometsa– Kergliiklustee Uulu-Soometsa tänavavalgustus– Kanalisatsioonitorustik– Kaugküttetorustik– Uulu veetorustik– Uulu küla sademeveesüsteem

Elamu kirjeldus

Ehitisregistri kood	103025092
Hoone ehitusaasta	1971
Kasutus- ja ehitusload	<ul style="list-style-type: none">– 14.05.2019 Ehitusteatis nr 1911201/09330– 06.10.2006 Kirjalik nõusolek ehitise tehnosüsteemide muutmiseks nr KN-24/2006– 28.08.2006 Kirjalik nõusolek ehitise tehnosüsteemide muutmiseks nr KN-16/2006 <p>Kehtivate ehitus- ja kasutuslubade kohta Ehisregistris informatsioon puudub, hoone seisundiks on märgitud „olemas“.</p> <p><i>Enne 1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, siis enne seda püstitatud ehitistele kasutusluba ei nõuta. Samas on ehitusseaduse kohaselt alates 1995 aastast väljastatud ehituslubadele ehitise püstitamiseks, -laiendamiseks või -rekonstrueerimiseks kohustuslik taotleda kasutusluba või kui rekonstrueerimis- või laiendustööd jäävad alla 33%, siis ehitus- ja kasusteatist..</i></p>
Kaalutud energiaerikasutuse klass	D-klass, 06.05.2022 on registreeritud Olemasoleva hoone energiamärgise teatis nr 2211567/00379 (www.ehr.ee) <i>Energiamärgis on dokument, mille eesmärk on anda teada, kui palju sisekliima tagamisega hoone tarbib energiat, võrreldes teiste samaväärsete hoonete keskmise energiatarbimisega. Mida kõrgem on hoone kaalutud energiaerikasutuse klass (A-st kuni H-ni), seda väiksemad on hoone energiaarved.</i>
Korruselisus	3
Korterite arv	18
Arhitektuurne lahendus	Kolmekorruseline madala viilkatusega kolme trepikojaga elamu

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruksioon	Väike- või suurplokk
Vahe- ja katuslaed	Monteeritav raudbetoon
Välisseinad	Väike- või suurplokk
Katusekate	Plekk (Ehitisregistri järgi bituumen või PVC plaat või rullmaterjal)
Trepid	Betoonist
Välisviimistlus	Krohv
Välisüksed	Metallist, lukustatavad
Trepikoja aknad	Plastraamidel pakettaknad
Lift	Puudub
Renoveerimised	Elamul on vahetatud katus ja vihmaveesüsteem, uuendatud trepikodade siseviimistlus, aastatel 2019 – 2020 on soojustatud välisseinad, sokliosa ja pööning, uuendatud fassaadiviimistlus, paigaldati sadeveetorude alla betoonist veerennid, paigaldati ventilatsiooni parandamiseks värsket õhu klappid, ventilatsioonikorstnad kaeti plekiga ja paigaldati korstnamütsid, vahetati välja olemasolevad akende sillused ja puitraamidel aknad, trepikodadele paigaldati uued välisüksed, keldrite välisüksed demonteeriti ja likvideeritud uste avad müüriti kinni, keldrikorruse tuletõkkeseksiooni eraldamiseks paigaldati keldri sissepääsudele trepikodadesse tuletõkkeuksed, valati uued betoonist välistrepid, mille horisontaalsed pinnad kaeti pesubetoon viimistlusega plaatidega, renoveeritud küttesüsteem
Hoone üldine seisukord ja remondivajadus	Elamu on renoveeritud, jooksvalt hooldatud, visuaalsel vaatusel heas seisukorras, nähtav remondivajadus puudub
Korteri kirjeldus	
Korteri nr	15
Sissepääsu korrus	2
Tubade arv	4
Üldpind	63,7 m ²
Välisüks	Plastkatttega alumiiniumuks
Siseüksed	Tahveluksed
Aknad	Kahekordsete klaasidega plastpakettaknad, vahetatud 2005.a
Rõdu	Puudub
Põrandakatted	Esikus ja köögis PVC-kate, ühes magamistoas puitlaudis, elutoas ja kahes magamistoas laminaatparkett, WC/duširuumis

	keraamilised plaadid
Seinakatted	Seinad värvitud, osaliselt kaetud tapeediga, WC/duširuumis keraamilised plaadid
Laekatted	Valdavalt värvitud, WC/duširuumis vahtplastplaadid
San ruumid	WC/duširuum
Sanitaartechnika	Kaasaegne
Kohtkindel sisustus	Väheväärtuslik
Planeering	Tegemist on 4-toalise läbi maja planeeringuga korteriga, kus on esik, elutuba, köök, 3 magamistuba ja WC/duširuum. Ühte magamistubadest on ligipääs esikust, teistesse elutoast väikese esiku kaudu
Siseviimistluse seisukord ja remondivajadus	2005 aastal on vahetatud aknad, muude renoveerimiste aeg ei ole täpselt teada. Korterrisse on koos elamu renoveerimisega paigaldatud kaasaegsed korterist reguleeritavad keskkütteradiaatorid, hindajale esitatud info kohaselt ei ole korteris viimastel aastatel muid renoveerimistöid tehtud. Siseviimistlus on uuendatud ning vee- ja kanalisatsiooni torustikud vahetatud eelmise omaniku poolt tõenäoliselt aastatel 2000 – 2006. Korteri on visuaalsel vaatlusel hinnanguliselt heas/rahuldavas seisukorras, siseviimistlus vajab osaliselt värskendamist

Tehnovõrgud ¹

Küttesüsteem	Keskküte, korterist reguleeritav
Kanalisatsioon	Tsentraalne
Veevarustus	Tsentraalne
Soe vesi	Elektriboilerist
Ventilatsioon	Loomulik, duširuumis ja köögis kohtventilatsiooniseadmed
Elektrivarustus	220V, 2-tariifne voolumõõtja
Gaasivarustus	Puudub
Signalisatsioon	Puudub

Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

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).

¹ *Andmed põhinevad algandmed esitanud isiku ütlustel, hindaja kohapealsel ülevaatusel ning Ehitisregistri andmetel, kehtivaid liitumislepinguid esitatud ei ole.*

Elamu, kus paikneb hinnatav korter, on äsja renoveeritud, heas seisukorras. Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja vara kestlikkuse väärtus positiivne.

Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväarsuse kohta

Elamule on paigaldatud plekk-katus, Ehitisregistri järgi on elamu katusekattematerjaliks bituumen või PVC plaat või rullmaterjal. Vastuolu on informatiivne, korteri turuväärtusele mõju ei avalda.

Elamule on 2019. aastal väljastatud ehitusteatis, mille alusel on elamu rekonstrueeritud. Kasutusteatis ei ole veel väljastatud. Ehitusteatise juures olevas projektis on info, et elamul oli plekk-katus juba enne rekonstrueerimist. Hindaja soovib koos kasutusloa taotlemisega korrastada Ehitisregistris andmed ka katusekattematerjali kohta.

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud 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 käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust.

6. TURUÜLEVAADE

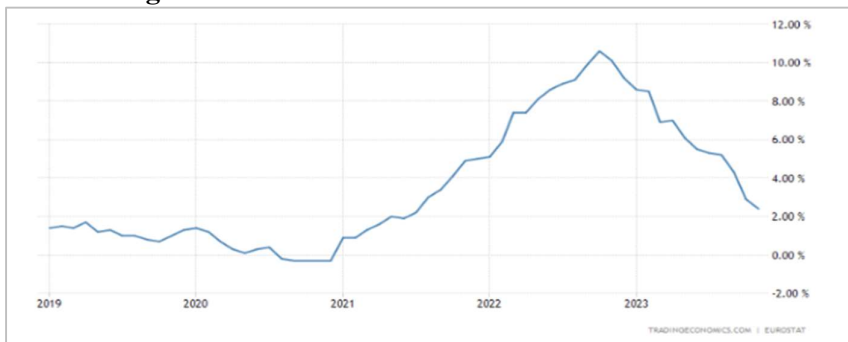
Euroala majandus

Eesti Panga 19.12.2023 seisuga avaldatud Euroala majandusülevaate kohaselt püsib Euroala majandus nõrk. Euroala SKP kahanes kolmandas kvartalis eelmise kvartaliga võrreldes esmakordselt pärast 2020 aasta koroonakriisi 0,1%. Euroala majandus ei kasvanud ka aastavõrdluses ehk kasv oli 0%. Nõrgem välisõudlus ja karmimad rahastamistingimused vähendavad aina enam investeringuid ja tarbimiskulutusi. Ka teenuste sektor nõrgeneb veelgi. Vähenev tööstustegevus hakkab mõjutama teisi sektoreid ning kõrgemate intressimäärade mõju laieneb.

Tööturu olukord on euroalal jätkuvalt vastuoluline. Töötuse määr on endiselt väga madal, 6,5% juures ja hõivatute arv kasvas kolmandas kvartalis 0,25% võrreldes teise kvartaliga. Siiski on tööstussektor hakanud nüüdseks juba ka koondama. Seega võib tööturu olukord ettevaates halveneda.

Inflatsioon aeglustus oktoobris 3,6%ni ning novembris oli euroala inflatsiooniks 2,4%. Inflatsiooni aeglustumist toetas enim energiahindade langus ning toiduhindade aeglasem kasv. Euroopa Keskpanga eesmärk on saavutada 2% THI.

Euroala koguinflatsioon alates 2019. aastast kuni oktoober 2023.

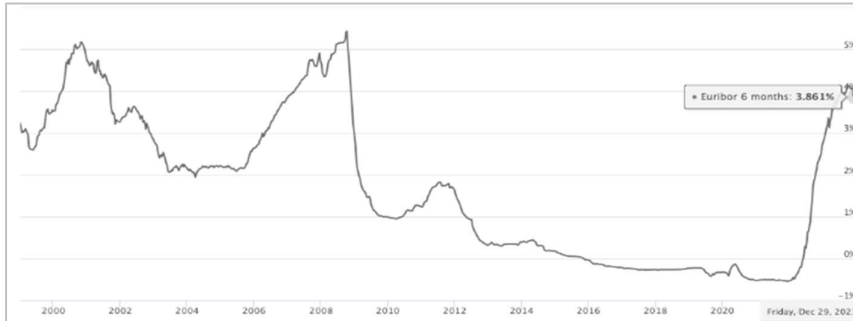


Allikas: Eurostat

Rahapoliitika karmistumine kandub jätkuvalt tugevalt üle laiematesse rahastamistingimustesse. Raha leidmine on muutunud ettevõtete jaoks kallimaks. Kõrgemad laenuintressimäärad koos seonduvate kärbetega eelarvekavades tekitasid kolmandas kvartalis laenuõudluse täiendava järsu languse.

Alates 20. septembrist 2023 on põhiliste refinantseerimisoperatsioonide intressimäär 4,50%, laenamise püsivõimaluse intressimäär 4,75% ning hoiustamise püsivõimaluse intressimäär 4,00%.

EKP otsused on mõjutanud euribori, mis 29.12.2023 seisuga oli 3,861% (6-kuu euribor). Sarnasel tasemel oli euribor viimati 15 aastat tagasi.



Allikas: euribor-rates.eu

Eesti majandus. Eesti Panga poolt 19.12.2023 postitatud majanduskommentaari põhjal on majanduslangus osutunud oodatust sügavamaks ja selle taga on suuresti ekspordi langus. Majanduslangus oli tegevusalati laiapõhine. Suurema osa kahanemisest andsid töötlev tööstus, veondus ja laondus. Eesti majandus on olukorras, kus suur osa tootmisvõimsust on rakenduseta ja ettevõtete kasvu piirab eeskätt nõudlus. Lähituleviku ootused osutuvad pigem languse jätkumisele kui järkjärgulisele taastumisele.

Eesti majandus on kvartali võrdluses olnud languses juba seitse kvartalit järjest. Kolmandas kvartalis langes majandus aastases võrdluses 3,9% ja teise kvartaliga võrreldes 1,3%. Kokku on majandus langenud 5,7%. Selle aasta majanduslanguseks prognoosib Eesti Pank 3,5% ja järgmiseks aastaks majanduslangust 0,4%.

Sisenõudluse osas kasvasid hoolimata kehvast konjunktuurist ettevõtete investeeringud aastavõrdluses aga 12%, eeskätte kinnisvarasektoris ja energiasektoris. Majapidamiste tarbimine vähenes kolmandas kvartalis aastatagusega võrreldes 2,4%. Tarbimist piirab vajadus puhvreid taastada ning taas sääste kasvatada. Majapidamised vähendasid kolmandas kvartalis kõige tarbimist.

Kerkinud intressimäärade tingimustes kujuneb laenu- ja investeeringute kasv aeglasemaks ning sellest tulenev tugi majandusele jääb tagasihoidlikumaks.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad (19.12.2023)

	2022	2023	2024	2025	2026
SKP jooksevhindades mld eurodes	35,99	37,44	38,87	41,09	43,18
SKP püsivhindades	-0,5	-3,5	-0,4	3,2	3,2
Tarbijahinnaindeks	19,4	9,2	3,4	2,4	2,2
Töötuse määr (% tööjõust)	5,6	6,8	9	8,1	7,8
Keskmine brutokuupalk (EUR)	1645	1827	1948	2036	2143
Keskmine brutokuupalga kasv %	11,7	11,1	6,6	4,5	5,2
Valitsemissektori eelarvetasakaal (%SKP-st)	-0,8	-2,9	-3,4	-4,5	-3,6

Töjõuturg

Tõõturu seis on püslnud vaatamata majanduslangusele küllaltki hea. Oskustõõjõu puudus motiveerib nõudluse taastumise ootuses tõõtajaid palgal hoidma. Tõõpuudus on seni vähe kasvanud ja enamik lisandunud tõõtutest on Ukraina sõjapõõgenikud. Tõõandjate seas järjest enam leviv pessimism hõive edasise osas annab alust prognoosida, et hõive kahanemine alles ootab ees. Majanduslanguse tulemusel tõõpuudus suureneb ja tipneb eelduslikult järgmisel aastal keskmiselt 9%-ni. Statistikaameti andmetel oli tõõtuse määr III kvartalis 2023. aastal 7,3%, olles 30% võrra kõrgem aastatagusest ajast.

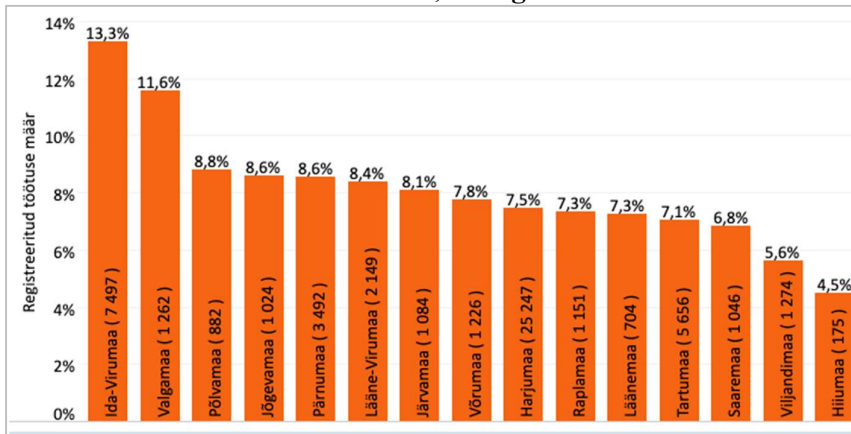
Tõõtuse määrad, kvartalid II kvartal 2021-III kvartal 2023

	II kvartal 2021	III kvartal 2021	IV kvartal 2021	I kvartal 2022	II kvartal 2022	III kvartal 2022	IV kvartal 2022	I kvartal 2023	II kvartal 2023	III kvartal 2023
Kokku	6,9	5,7	5,2	5,5	5,8	5,6	5,4	5,3	6,7	7,3

Allikas: Statistikaamet

Tõõtukassa andmetel oli registreeritud tõõtute arv 02.01.2024 seisuga 53 875, tõõtuse määr 8%.

Tõõtuse määr maakondade lõikes, seisuga 02.12.2024.a.



Allikas: Eesti Tõõtukassa

Keskmsed palgad

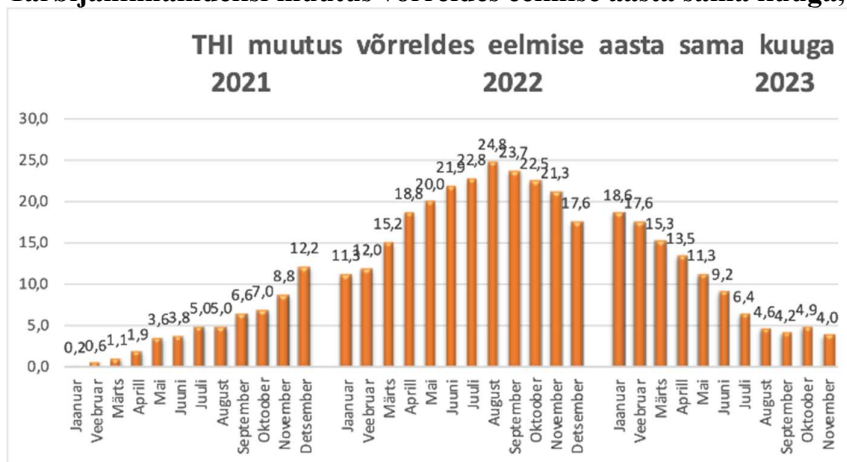
Kehvem seis tõõturul ja aeglasem hinnakasv pidurdavad palgakasvu. Avalikus sektoris palgakasv küll aeglustub, kuid seda survestab palgakasvu kollektiivsed palgakokkulepped. 2024 kujuneb palgakasvuks 6,6% suure miinimumpalga kasvu mõjul, kuid edaspidi kasv aeglustub. Statistikaameti andmetel oli esimeses kvartalis 2023 Eesti keskmine brutokuupalk 1741 eurot, II kvartalis 1873 eurot, ja kolmandas kvartalis 1812 eurot. Palgakasv on aeglustumas, kui I kvartalis oli palgakasv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 13,3%, II kvartalis 12,4%, siis III kvartalis 10,4%. Mediaanpalgad olid kõrgemad Harju, Järva ja Tartu maakonnas, kus mediaanpalk jäi 1346-1689 eurot, järgnesid Hiiumaa, Viljandi, Pärnu, Rapla, Lääne ja Lääne-Viru maakonnad, kus mediaanpalgad jäid vahemikku 1270-1327 eurot. Eesti Pank prognoosib tõõtotsijate arvu kasvust tulenevalt palgakasvu aeglustumist ja palgakasvu järgmise paari aasta jooksul 6% lähedusse.

Tegevusalade lõikes oli 2023. aasta III kvartalis keskmine brutokuupalk kõrgeim info ja side tegevusalal (3222 eurot), finants- ja kindlustustegevuses (2813 eurot) ning energeetikas (2376 eurot). Madalamad keskmised brutokuupalgad olid majutus- ja toitlustussektoris (1197 eurot), kinnisvaraalasel tegevusel (1265 eurot) ning kunsti, meelelahutuse ja vaba aja (1412 eurot) tegevusaladel. Enim on keskmine brutokuupalk tõusnud haridussektoris (+18,2%), tervishoid ja sotsiaalhoolekanne (+14,9%) ning kunsti ja meelelahutussektoris (+12,9%).

Tarbijahinnaindeks

Eesti Panga 19.12.2023 avaldatud majandusülevaate põhjal inflatsioon jätkab aeglustumist. Viimase poole aasta jooksul pole Eesti hinnatase oluliselt muutunud. Olulised muutused hindade arengus toimuvad käesoleva aasta algusest, kui tõusis käibemaksu määr ja jõustusid aktsiisitõusud. Mitmete kulurvete leevenemine, ennekõike tööstus- ja toidutoorme, energia ja transpordi hinnalanguse näol ning intressitõusud on asunud tarbimiskulutuste kasvu piirama. Sel aastal kallineb ostukorv 3,4%, kusjuures suurem osa hinnakasvust tuleb käibemaksu tõusust. 2025. aastal on oodatavaks inflatsiooniks veidi üle 2%.

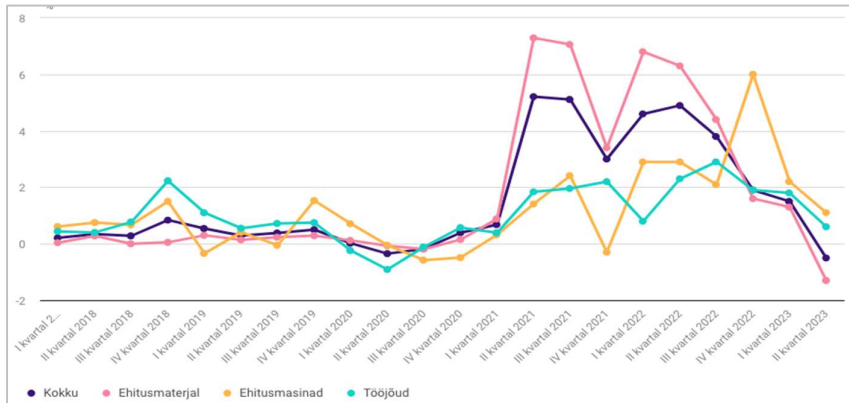
Tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes eelmise aasta sama kuuga, %



Allikas: Statistikaamet

Statistikaameti andmetel tõusis **ehitushinnaindeks** 2023. aasta III kvartalis võrreldes 2022. aasta III kvartaliga keskmisega 3,2% ning võrreldes käesoleva aasta II kvartaliga 0,3%. Ehitushinna komponentidest tõusid enim tööjõud ja ehitusmasinad, samas kui ehitusmaterjali hinnad eelmise kvartaliga võrreldes veidi langesid. Ehitushindade kallinemine mõjutab kinnisvara hinda, kuna kiire ehitushindade tõus tõstab uusarenduste hindu, samas kui kõrge euribori vähendab ostujõudu. Mitmete ehituste algused on edasi lükatud ostjate langenud ostujõu ja kindlustunde tõttu.

Ehitushinnaindeks ja komponentide kvartaalsed muutused võrreldes eelneva kvartaliga 2018-2023



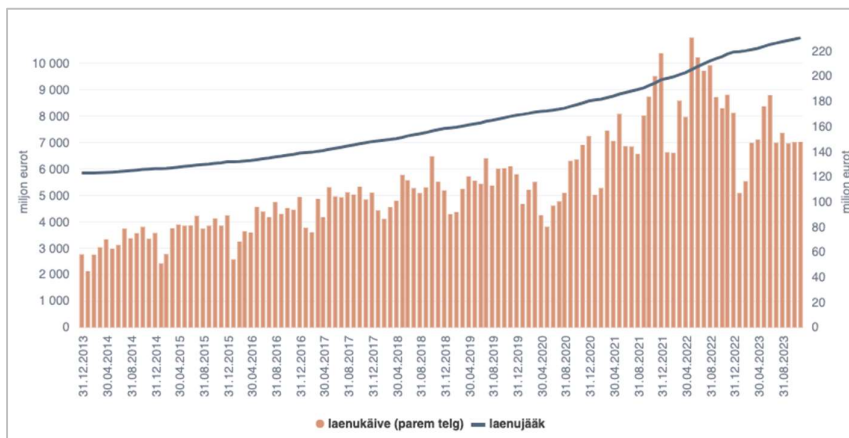
Allikas: Statistikaamet

Laenu ja hoiused

Baasintressimäärade tõus on alates eelmise aasta suvest muutnud laenu raha kallimaks ning pidurdab laenuõudlust.

Eesti Panga 28.06.2023. a avaldatu põhjal kasvas **kodumajapidamistele antud laenu ja liisingute jääk** aastaga 8,2% ja ulatus maikuuks 12,6 miljardi euroni. Suurima osa moodustavad sellest eluasemelaenu, mida võetud 10,76 miljardi väärtuses. Novembri lõpu seisuga on eluasemelaenu jääk 10,9686 miljardit, olles aastaga suurenenud 622,5 miljoni euro võrra.

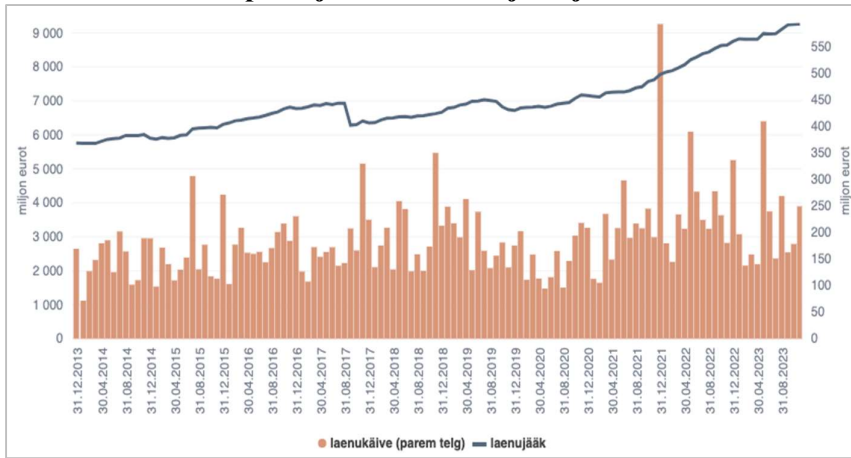
Residentidest kodumajapidamistele antud laenu jääk ja käive perioodil 30.11.2013-30.11.2023



Allikas: Eesti Pank

Kodumajapidamiste üle 30 päeva viivituses oleva eluasemelaenu jääk on püsinud madal, mis moodustab laenuportfelli 0,3%.

Ettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive



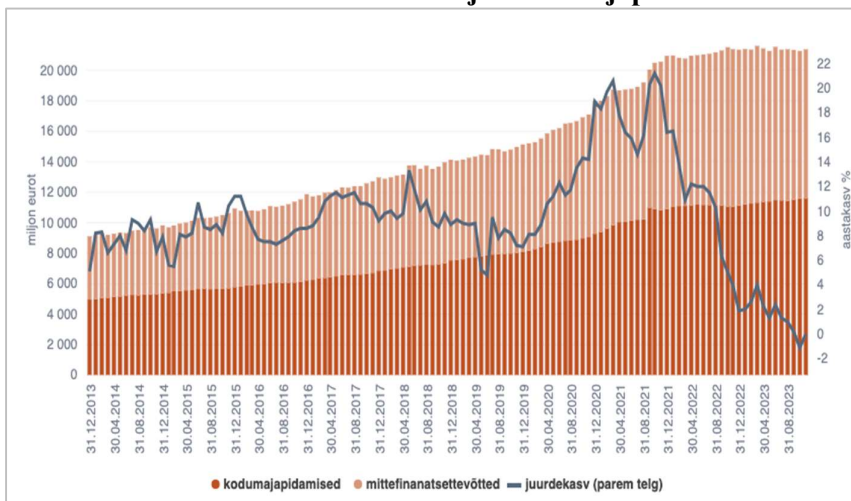
Allikas: Eesti Pank

Laenujääk oli novembri lõpu seisuga 9,2658 miljardit eurot, olles 7,1% võrra suurem aastataguse ajaga võrreldes. Enim on laene antud äriühingu tegevuse laiendamiseks, muu põhivara soetamiseks, millele järgnevad eluasemelaenu arendusprojektide finantseerimiseks ning kinnisvara soetamine omatarbeks.

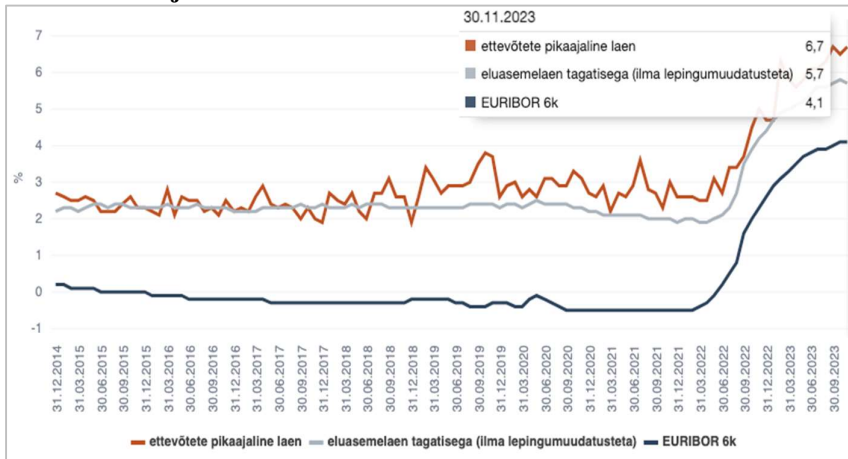
Äriühingute üle 30 päeva viivituses olevate laenude jääk on samuti madal, olles augusti lõpu seisuga 73,4 miljonit eurot ehk 0,3% kogu laenuportfelligist.

Kodumajapidamiste hoiuste jääk oli novembri lõpu seisuga 11,6077 miljardit eurot, olles aastaga kasvanud ligi 5% võrra. **Residentidest mittefinantsettevõtete** langes aastaga ligikaudu 5,4% ja oli 9,7767 miljardit eurot 30.11.2023.a. seisuga.

Residentidest mittefinantsettevõtete ja kodumajapidamiste hoiuste jääk ja aastakasv



Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste euroalaenude kaalutud keskmine intressimäär ja 6 kuu Euribor



Allikas: Eesti Pank

Intressimäärade langus tooks laenu võtnud ettevõtetele ja majapidamistele mõningast kergendust. Finantsturgude ootuste järgi alaneb 3 kuu euribor lähiaastatel ligikaudu 1% võrra. See vähendaks Eesti ettevõtete ja majapidamiste laenuteenindamise kulusid ligikaudu 15-20%.

Kodumajapidamistele antud uute tagatisega eluasemelaenude keskmine intressimäär oli novembris 5,7%, mis on peaaegu 46% kõrgem kui oli aasta tagasi (3,9%) kuid 0,1% võrra madalam kui eelmisel kuul.

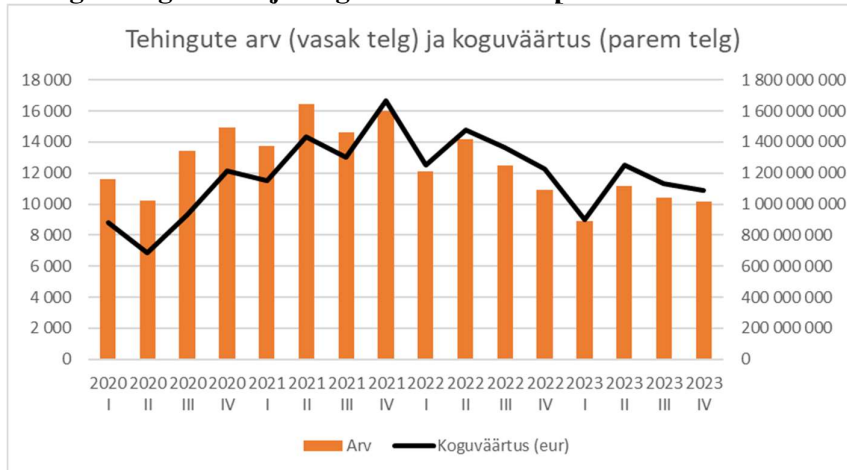
Ettevõtetele antud pikaajaliste laenude keskmine intressimäär oli 31.11.2023 seisuga 6,7%, mis on ligikaudu 50% võrra kõrgem kui aasta tagasi samal ajal (4,5%).

Pikaajaliste laenude ja liisingu saajate hulgas domineerisid jätkuvalt kinnisvara- ja ehitussektori ettevõtted.

Kinnisvaraturg Eestis

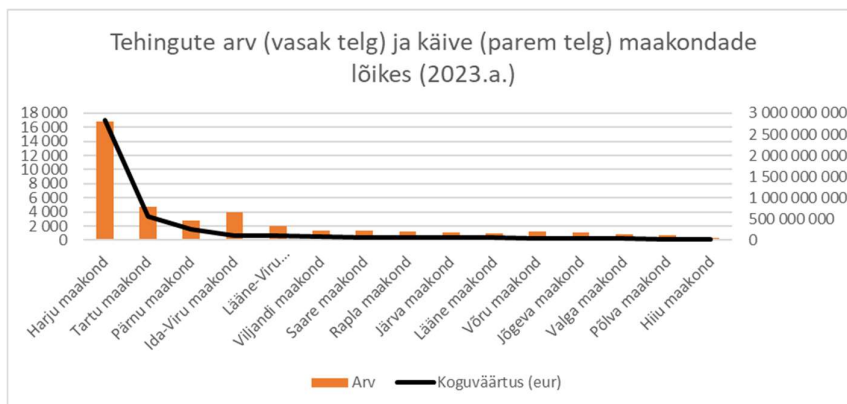
Maa-ameti poolt avaldatud turuülevaate andmetel tehti 2023. aasta I kvartalis 8886 müügitehingut koguväärtuses 897 miljonit eurot, II kvartalis 11 138 müügitehingut koguväärtuses 1,25 miljardit eurot, III kvartalis 10 373 tehingut koguväärtuses 1,128 miljardit eurot ning IV kvartalis 10 162 tehingut koguväärtuses 1,09 miljardit eurot. Tehingute arv IV kvartalis oli 7% ja koguväärtus samuti 11% madalam kui aasta tagasi samal ajal. Eelmise kvartaliga võrdluses on tehingute arv ja koguväärtus samuti vähenenud, vastavalt 2% ja 4%.

Müügitehingute arv ja koguväärtus Eestis perioodil 2020 I kvartal – 2023 IV kvartal



Allikas: Maa-amet

Maakondlikul tasemel on ostu-müügitehingute teostamise aktiivsus tavapäraselt kõrgeim Harju maakonnas (4238 tehingut) ning madalaim Hiiu maakonnas (71 tehingut). Rahalist kapitali kaasati samuti enim Harju maakonnas (704 miljonit eurot) ning vähim Hiiu maakonnas (3,3 miljonit eurot).



Allikas: Maa-amet

Kinnisvaraturgu iseloomustab nõudluse vähenemine. Nõudlus on vähenenud nii tarbija kindlustunde vähenemisest kui euribori tõusu tõttu. Kinnisvaraostjate kindlustunde vähenemine tuleneb pingetest rahvusvahelisel areenil (Ukraina sõda, pinged Lähis-Idas), majanduskeskkonna halvenemisest (töötuse määra kasv, mida võimendab kajastus ajakirjanduses, ettevõtjate ebakindluse kasv ja eksportturgude raskused mitmes sektoris), inflatsiooni tõttu kasvanud kulutused igapäevasele olmele, uute maksude kehtestamine valitsuse poolt (automaks, käibemaksu kasv) ning ebakindlus energiahindade osas talvekuudel. Kuigi pankade poolt on laenude andmine jätkuvalt soosiv, on euribori järsk tõus suurendanud igakuisel laenumakseid, mis kõik kokku suurendavad tarbija kulusid ning pigem lükatakse suuremate kohustuste võtmine edasi. Elukondlikult kinnisvaraturult on lahkunud ka väikeinvestorid, kes soetasid madala euribori perioodil üürikortereid.

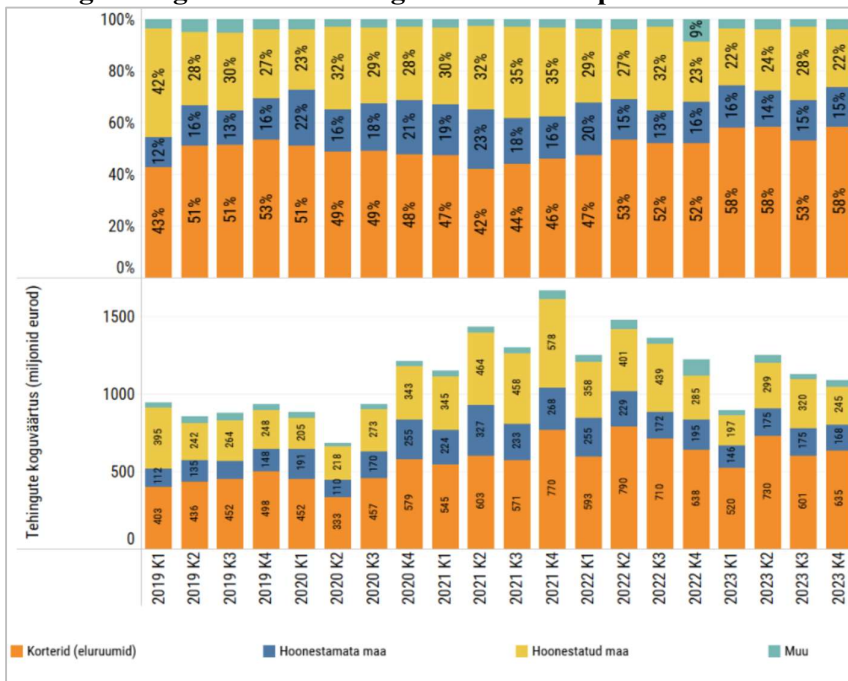
Pakkumiste arv kasvas kiiresti 2022 aasta jaanuarist kuid alates 2022 aasta lõpust on pakkumiste arv kinnisvaraportaalis stabiliseerunud. Väga häid pakkumisi seisukorra, asukohta ja hinna poolest satub müügipakkumiste hulka suhteliselt harva.

Uute arenduste hind jääb pigem kõrgeks ka edaspidi just kasvanud ehitushinna tõttu. See omakorda ei soosi järelturul olevate pakkumiste hindade langust, sest enamasti müüakse olemasolev vara eesmärgiga soetada uus.

Kuigi müügiperioodid on pikenenud ja seda eelkõige ülehinnas või kehvast seisust varade osas, on huvi ja nõudlus suur, kui turule lisandub hea (asukoht, seisukord, planeering, hind) pakkumine. Selliste pakkumiste korral on sageli huvilisi mitu ning esialgne hind võib müügi käigus isegi tõusta.

Maa-ameti viimase (jaanuar 2024) avaldatud ülevaate kohaselt tehakse enim tehinguid nii tükiliselt kui rahalises mahus korteritega (eluruumid), järgnevad tehingud hoonestatud maadega ja hoonestamata maadega.

Tehingute koguväärtus turusegmentide lõikes perioodil 2019 I kvartal – 2023 IV kvartal



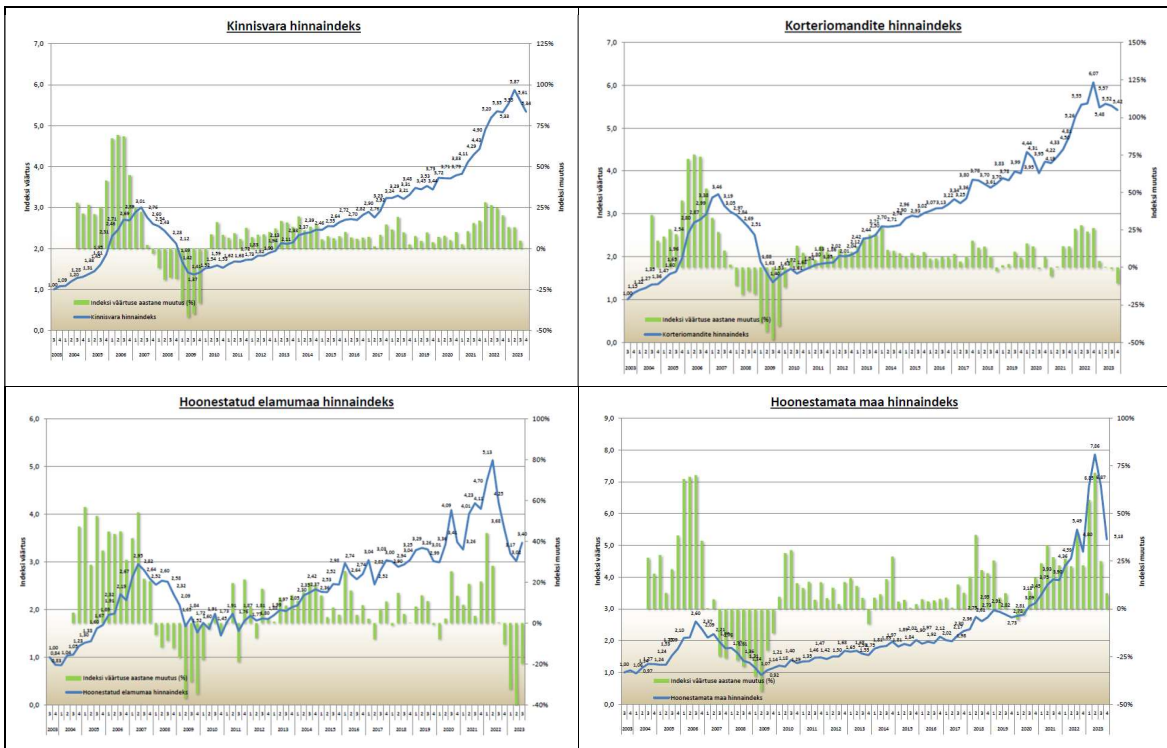
Allikas: Maa-amet

Aastases võrdluses on hoonestamata ja hoonestatud maa tehingute koguväärtus langenud ligi 14% ning korterite puhul oli langus 0,4%. Kõiki segmente iseloomustab langustempo aeglustumine. Muu maa võrdluses toimus langus ligi 60%, aga 2022. aasta 4. kvartalis oli tehingute koguväärtust selles segmentis ligi kaks korda suurem tavapärasest tasemest. Eelnenud kvartaliga võrdluses on hoonestamata ja hoonestatud maade tehingute käive langenud, vastavalt ligi 4% ja 23%.

IV kvartalis moodustasid ostu-müügitehingute kogukäibest 58% eluruumina müüdnud korteriomandid, 22% hoonestatud maa ja 15% hoonestamata maa.

Eluruumina müüdnud uute korterite (esmamüükide) osakaal oli 2023. aasta IV kvartalis 20% kõikide eluruumide tehingutest. Võrdluses aastataguse ajaga on uute korteritega tehtud tehingute arv vähenenud 26% ning samal ajal on järelturu aktiivsus kasvanud ligi 6%.

Maa-ameti avaldatav **kinnisvara hinnaindeksi** näitaja, mida arvutatakse alates 2003. aasta III kvartalist, on kokku pandud korteriomandite, hoonestatud elamumaa ning hoonestamata maa hinnaindeksitest eesmärgiga kirjeldada terviklikumalt kogu kinnisvaraturu hinnadünaamikat. Kinnisvara hinnaindeks langes eelmise kvartaliga võrdluses 4,8% ning on aastaga jäänud samale tasemele. Võrdluses eelmise kvartaliga langes hoonestamata maa hinnaindeks 24% ja korteriomandite hinnaindeks langes 2%. Aastatagusega võrdluses on korteriomandite indeks langenud 11% ning hoonestamata maa indeks kasvanud 8%. Hoonestatud maa hinnaindeksit ei saanud 2023. aasta 4. kvartalis arvutada tehinguandmete vähesuse ja ebasobivuse tõttu. Seega on 2023. aasta 4. kvartali hinnaindeks arvutatud korteriomandite ja hoonestamata maa tehingute põhjal.



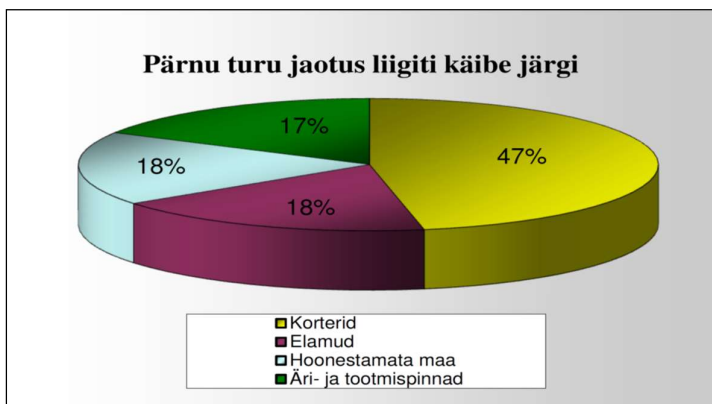
Allikas: Maa-amet

Pärnumaa kinnisvaraturg 2023.a

Pärnumaa kinnisvaraturul toimus 2023. langus nii kinnisvara ostu-müügi tehingute arv kui ka tehingute koguväärtuses. Tehingute arv langes 2023. aastal võrreldes 2022. aastaga 23,8% ning tehingute koguväärtus langes aastases võrdluses 22,4%. Maa-ameti andmetel oli kinnisvara ostu-müügi tehingute arv Pärnumaal 2023. aastal 2 819 tehingut, tehingute koguväärtus 256,66 milj eurot. Tehingute arv ja koguväärtus on Pärnumaal langenud teist aastat järjest.

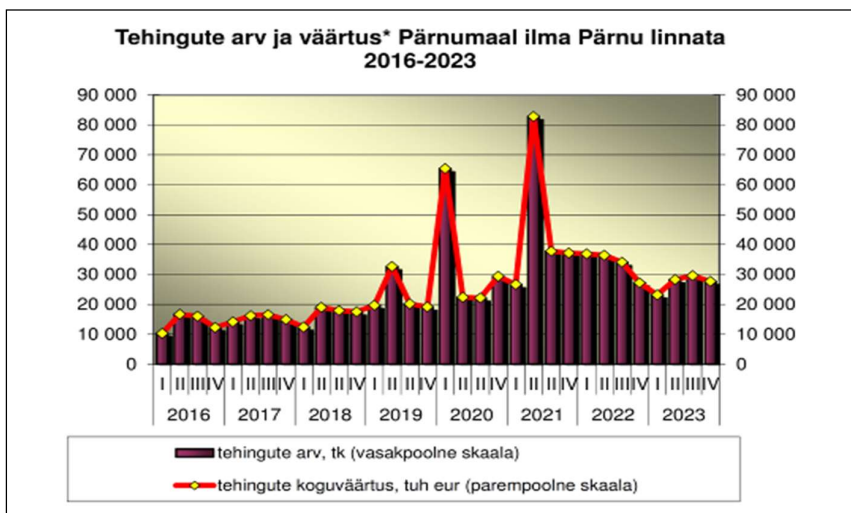
Pärnu kinnisvaraturg moodustab tehingute arvu poolest kogu Eesti turust ca 5%. Tehingute koguväärtuse poolest moodustab Pärnu turg Eesti turust ca 5,9%. Pärnumaa osatähtsus Eesti kinnisvaraturul langes 2023. aastal võrreldes 2022. aastaga 2,5 protsendi võrra tehingute arvu osas ning rahalise väärtuse osas 0,3%. Ka Pärnumaa kinnisvaraturu osatähtsus kogu Eesti turust on langenud nii tehingute arvu kui ka koguväärtuse osas kaks aastat järjest.

Pärnu kinnisvaraturust (arvestades tehingute koguväärtust) ligikaudu 2/3, so 65% moodustasid 2023. aastal tehingud elamispindadega. Korterid moodustasid kõikidest kinnisvaratehingutest 47%, elamud 18%, tehingutest 17% moodustasid äri-, tootmis- ja muud pinnad ning 18% hoonestamata maad. Oluliselt on vähenenud hoonestamata maade osakaal kogu kinnisvaraturu mahust, ülejäänud sektorite osakaal aga tõusis.



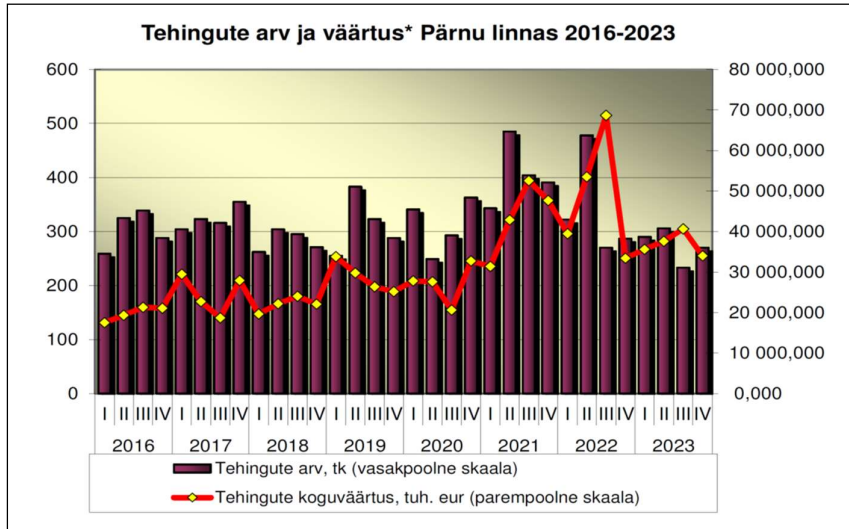
Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

2023. aastal tehti **Pärnu maakonnas** (ilma Pärnu linnata) 1720 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtuses 108,84 milj eurot, mis on aastases võrdluses tehingute arvu poolest 27% vähem ning koguväärtuse osas 19% madalam. Keskmiseks tehinguhinnaks 2023. aastal Pärnumaal (ilma Pärnu linnata) kujunes 63 280 eurot, mis on 9% kõrgem kui 2022. aastal.



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas, *- ainult ostu-müügi tehingud

Pärnu linnas langesid 2023. aastal aastases võrdluses nii tehingute arv, rahaline koguväärtus kui keskmine tehinguhind. 2023. aastal tehti Pärnu linnas 1099 kinnisvara ostu-müügi tehingut koguväärtusega 147,77 milj eurot. Võrreldes 2022. aastaga langes tehingute arv 19% ning tehingute rahaline maht vähenes 24%. Keskmiseks tehinguhinnaks 2023. aastal kujunes Pärnu linnas 134 459 eurot. Võrreldes 2022. aastaga langes keskmine tehinguhind ca 6%, mil keskmine tehinguhind oli 143 665 eurot.



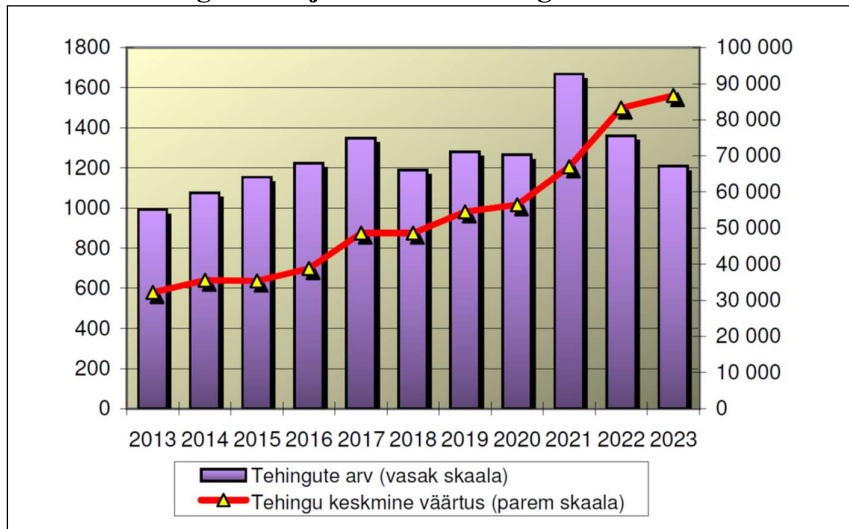
Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas, *- ainult ostu-müügi tehingud

Pärnu korterituru ülevaade

Pärnumaa ja Pärnu linna korteriturul toimus 2023. aastal võrreldes 2022. aastaga langus korterite tehingute arvus ja tehingute koguväärtuses, kuid keskmine tehinguhind aastases võrdluses tõusis.

Maa-ameti tehinguandmetele tuginedes tehti 2023. aastal Pärnu maakonnas tervikuna kokku 1 209 ostu-müügitehingut korteriomanditega (eluruumidega) kogusummas 104,867 miljonit eurot. Võrreldes 2022. aastaga langes tehingute arv 11%, tehingute koguväärtus langes aastases võrdluses 7,5%. Keskmiseks korteri tehinguhinnaks kujunes Pärnumaal 2023. aastal 1 655 eur/m² ning mediaanhinnaks 1 580 eur/m², mis tõusid aastases võrdluses vastavalt 5% ja 2%.

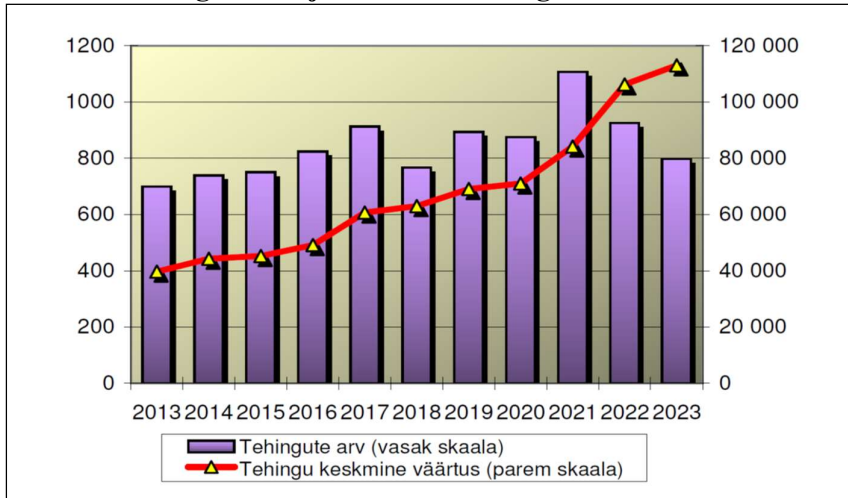
Korterite tehingute arv ja keskmine tehinguhind Pärnu maakonnas 2012-2022



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Pärnumaa korterite tehingute arvust ligikaudu 66% moodustasid tehingud Pärnu linna korteritega, ning see arv on võrreldes 2022. aastaga langenud 2%. Aktiivsem oli korterite müük Pärnu linna kõrval ka Sauga alevikus ja Paikuse alevikus. Maakonna äärealadel tehakse korteritega tehinguid harva ning tehinguhinnad on madalad. Rahalises väärtuses moodustasid Pärnu linna korterid 86% kogu Pärnumaa korterituru mahust, mis aastases võrdluses on langenud 2%.

Korterite tehingute arv ja keskmine tehinguhind Pärnu linnas 2013-2023



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

2023. aastal tehti Pärnu linnas 798 ostu-müügi tehingut korteritega kokku 90,216 miljoni euro väärtuses. Korterite müügihindade vahemik oli 2 128 – 716 000 eurot, pinnaühiku hinnavahe vahemik 48 – 7 501 €/m². Keskmine tehinguhind oli 113 053 eur, keskmine pinnaühiku hind 2 183 €/m² ning mediaanhind 2 101 eur/m². Keskmine korteriomandi pinnaühiku hind tõusis 2023. aastal võrreldes 2022. aastaga 7,8%, mediaanhind 10,2%. Tehingute arv langes aastases võrdluses 13,8%, tehingute koguväärtus langes 8,3%.

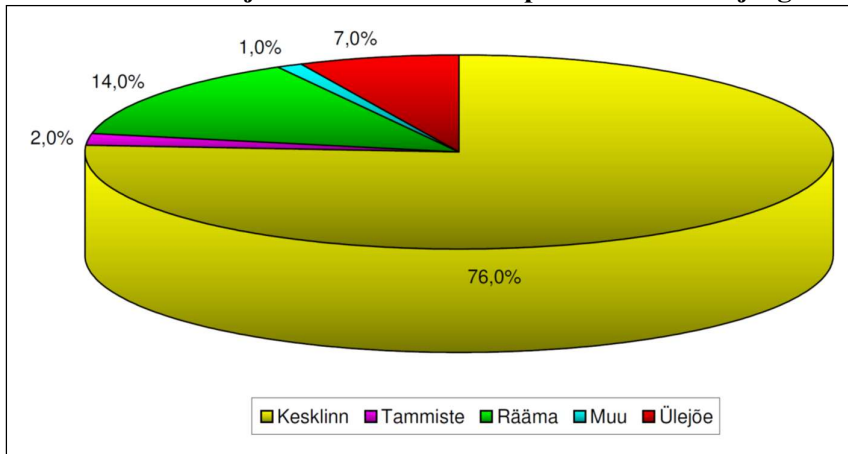
Pärnu linna korteriturul valitsevad järgmised trendid:

- müügis olevate korterite valik on alates 2022. aasta IV kvartalist järjepidevalt tõusnud;
- eelistatakse osta heas seisukorras, remonditud ning kvaliteetse köögimööbliga sisustatud kortereid;
- järjest olulisemaks on muutunud korterelamu ja trepikoja üldine seisukord ning aktiivse korteriühistu olemasolu;
- nõutuimad on 2-toalised korterid, nendega teostatakse kõige rohkem tehinguid, samas on ka nende pakkumine kõige suurem.

Piirkondade eelistustes muudatusi ei ole toimunud. Endiselt on kallimad piirkonnad Ranna rajoon ja südalinn, kus korterite hinnad ületavad tunduvalt Pärnu keskmist taset. Nende piirkondade korterite ostjad on eelkõige mitte kohalikud elanikud. Hinda on lüüdnud ja Pärnu jõega piirnevad alad Rääma linnaosa alguses ja Eeslinnas, kuhu on viimastel aastatel ehitatud ning ehitamisel mitmed uued korterelamud. Kohalike seas on hinnatuim piirkond Mai elamurajoon, kus on hästi välja arenenud infrastruktuur, olemas on koolid, lasteaiad, kaubanduskeskused, hea bussiyhendus erinevate linnaosadega jms. Mai elamurajoonile järgnevad Rääma linnaosa ja Ülejõe linnaosa algus. Väiksem on huvi Vana-Saugas paiknevate väikse planeeringuga nn Hruštšovka korterite vastu.

Statistika andmebaasides kasutatavad linnaosad lähevad mõnevõrra lahku rahva hulgas väljakujunenud linnaosadest. Statistika andmebaasides on Pärnu linn jaotatud seitsmeks linnaosaks. Suurim piirkond on Kesklinn, mille hulka kuuluvad ka Ranna rajoon ja Mai elamurajoon. Suuruselt järgmised on Rääma ja Ülejõe. Vähemal hulgal on kortereid Tammiste linnaosas ja Vana-Pärnu linnaosas. Raeküla linnaosas on vaid mõned väiksed kahekorruselised korterelamud.

Pärnu korterituru jaotus linnaosade kaupa 2023.a. käibe järgi



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Kõige rohkem tehinguid tehti 2023. aastal Kesklinnas, 73% kogu Pärnu linna korterite kogukäibest. Rääma linnaosa korterite tehingud moodustasid 14% Pärnu korterite tehingute kogumahust ning Ülejõe linnaosa korterite tehingud 7%. Ülejäänud linnaosade osakaal kogu Pärnu korterituru mahust oli marginaalne.

Korteri mediaanhind oli 2023. aastal kõige kõrgem üllatuslikult Tammiste linnaosas, milleks kujunes 2 159 eur/m². Selle põhjuseks on asjaolu, et Tammistes on müüdud vaid uuselamutes paiknevaid kortereid. Tammistele järgnesid Kesklinna linnaosa 2 138 eur/m², Rääma linnaosa 1 659 eur/m² ja Ülejõe linnaosa 1 637 eur/m². Kesklinnas korteri ruutmeetri mediaanhind tõusis aastases võrdluses 37%, Tammiste linnaosas 30%, Rääma linnaosas 47%, Ülejõe linnaosas 36% ning Vana-Pärnu linnaosas koguni 89%.

Korteriomandite (eluruumide) tehingud Pärnu linnas linnaosade kaupa 2022.a.

		Tehingu summa (eurodes)				Pinnaühiku hind (€/m ²)				Mediaan-hinna muutus aastases võrdluses,%
		Arv	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskm	
2022	Kesklinn	579	66 692 412	2 000	570 000	51	5 738	2 137	2 185	37
	Raeküla	4	***	***	***	***	***	***	***	***
	Rääma	225	21 307 306	200	275 000	9	4 296	1 658	1 801	47
	Tammiste	20	2 812 090	69 000	205 090	1 700	4 143	2 157	2 238	30
	Vana-Pärnu	7	260 900	28 000	48 000	1 194	1 798	1 591	1 578	89
	Ülejõe	91	6 850 702	15 000	203 000	436	2 745	1 637	1 596	36

		Arv	Tehingu summa (eurodes)			Pinnaühiku hind (€/m ²)				Mediaan-hinna muutus aastases võrdluses,%
			Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskm	
2023	Kesklinn	545	68 811 030	3 000	716 000	48	7 501	2 447	2 395	14
	Raeküla	4	***	***	***	***	***	***	***	***
	Rääma	145	12 735 006	12 300	235 000	624	3 878	1 608	1 786	-3
	Tammiste	13	1 810 000	48 500	232 000	1 130	3 726	2 194	2 362	2
	Vana-Pärnu	11	609 628	2 128	230 000	172	2 587	1 323	1 362	-17
	Ülejõe	80	6 009 500	8 000	240 000	452	3 608	1 546	1 587	-6

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Uusi esmakasutuses olevaid kortereid, millede valmimisaeg oli 2021.a-2023.a., müüdi 265, siinjuures on arvestatud ka külaliskorteritega (mitteeluruumidega) ja korteritega, milledega on tehtud üksnes võlaõiguslik tehing ning asjaõigusleping on sõlmimata. Uute korterite tehinguhinnad jäid vahemikku 2 300 – 7 500 eur/m², keskmine tehinguhind oli 3 228 eur/m².

Keskised korterite hinnad Pärnu linnas piirkondade kaupa:

Piirkond	Vanemad, €/m ²	Renoveeritud, €/m ²	Uuemad, €/m ²
Kesklinna-Ranna	1 500 – 3 500	2 500 – 5 000	3 000 – 7 500
Mai	1 100 – 2 500	2 000 – 3 700	2 400 – 3 300
Rääma	800 – 2 200	1 500 – 2 600	2 300 – 3 900
Ülejõe	900 – 1 500	1 500 – 2 500	1 800 – 2 800
Muu	1 000 – 1 300	1 300 – 2 000	1 700 – 2 500

Infos ei sisaldu uued korterid, millede suhtes on sõlmitud võlaõigusleping ning asjaõigusleping on sõlmimata. Tammiste linnaosa uute korterite pinnaühiku hind sisaldab rõdu suurust.

Korteriomandite (eluruumide) tehingud Pärnu linnas 2022 ja 2023 aastal kvartalite kaupa

	Arv	Tehingu summa (eurodes)			Pinnaühiku hind (€/m ²)			
		Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskmine
2022 I	256	25 554 941	5 000	570 000	117	5 000	1 688	1 824
2022 II	345	33 730 264	2 000	464 000	51	5 101	1 762	1 918
2022 III	221	21 787 801	5 000	320 000	151	5 738	1 806	1 936
2022 IV	212	22 926 467	200	311 137	9	4 338	2 017	2 020
2023 I	226	26 218 699	7 500	716 000	307	7 501	2 186	2 212
2023 II	214	24 685 438	2 128	399 000	172	4 956	2 046	2 234
2023 III	157	15 399 200	3 000	600 000	48	5 891	1 779	2 011
2023 IV	201	23 913 027	17 000	350 000	311	4 510	2 410	2 230

Eelnevast tabelist näeme, et korterite hinnatase on kahe viimase aasta jooksul kogu Pärnu linnas tõusnud. 2022 aasta III kvartalil alates vähenes tehingute arv, kuid korterite hinnatase Pärnu linnas oli 2023 aasta lõpuni endiselt suhteliselt kõrge.

Korteriturg Pärnu maakonnas

Pärnu maakonna korterturg on väheaktiivne ning hinnakäärid Pärnu linnaga on suured, vahe korterite hindades on mitmekordne, välja arvatud linnalähedased piirkonnad Paikuse ja Sauga alevik ning

Papsaare küla, kus korterite tehinguhinnad küündivad kohati Pärnu korterite hindade tasemeni. Üksikuid tehinguid tehakse ka Sindi linnas ja vallakeskustes ning suuremates asulates paiknevate korteritega. Maakonna äärealadel korteriturust kui sellisest rääkida ei saa, tehinguid teostatakse väga harva, puuduvad nii pakkumine kui ka nõudlus, korterite eest makstakse just selline summa, mida müüja küsib.

Korteriomandite (eluruumide) tehingud Pärnu maakonnas (ilma Pärnu linnata) 2023.a.

	Tehingu summa (eurodes)				Pinnaühiku hind(€/m ²)			
	Arv	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine
Põhja-Pärnumaa vald	111	2 047 290	1 000	85 000	16	1 263	344	362
Tori vald	100	5 997 435	1 000	195 000	22	3 176	963	1 018
Lääneranna vald	51	530 750	300	34 000	5	737	160	202
Saarde vald	42	633 900	500	40 000	10	788	215	256
Häädemeeste vald	18	934 401	4 000	205 000	96	1 734	758	765
KÕIK KOKKU	322	10 143 776	300	205 000	5	3 176	372	549

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Korteriomandite (eluruumide) tehingud Pärnu linna maapiirkondades 2023.a.

	Tehingu summa (eurodes)				Pinnaühiku hind(€/m ²)			
	Arv	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine
Paikuse alev	26	1 934 367	31 438	153 000	784	1 939	1 464	1 448
Lavassaare alev	11	308 000	12 000	57 000	228	952	568	599
Audru alevik	10	376 600	15 500	68 000	497	1 266	814	863
Papsaare küla	9	605 000	8 500	199 000	96	2 495	653	861
Jõõpre küla	7	370 500	35 000	80 000	507	1 168	962	898
Kõima küla	7	243 100	15 000	67 500	434	1 000	613	660
Ahaste küla	3	***	***	***	***	***	***	***
Seljametsa küla	3	***	***	***	***	***	***	***
Tammuru küla	3	***	***	***	***	***	***	***
Tõstamaa alevik	3	***	***	***	***	***	***	***
Kabriste küla	1	***	***	***	***	***	***	***
Kihlepa küla	1	***	***	***	***	***	***	***
Liu küla	1	***	***	***	***	***	***	***
Männikuste küla	1	***	***	***	***	***	***	***
Põldeotsa küla	1	***	***	***	***	***	***	***
Värati küla	1	***	***	***	***	***	***	***
KÕIK KOKKU	88	4 468 867	5 000	199 000	96	2 495	891	932

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Korteriomandite tehingud Pärnu maakonnas tervikuna 2023.a kvartalite kaupa

	Tehingu summa (eurodes)				Pinnaühiku hind(€/m ²)			
	Arv	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine
2023 I	313	30 051 149	400	716 000	5	7 501	1 747	1 782

	Tehingu summa (eurodes)				Pinnaühiku hind(€/m ²)			
	Arv	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine
2023 II	296	27 592 276	500	399 000	8	4 956	1 672	1 798
2023 III	273	18 999 928	500	600 000	10	5 891	1 386	1 405
2023 IV	326	28 185 654	300	350 000	15	4 510	1 534	1 618
KOKKU	1 208	104 829 007	300	716 000	5	7 501	1 580	1 656

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Häädemeeste vald

Häädemeeste vald moodustati 2017. aastal senise Häädemeeste valla ja Tahkuranna valla ühinemisel. Häädemeeste vald paikneb pika ja kohati kitsa ribana Pärnust lõunas, Pärnu lahe ja Liivi lahe idakaldal. Valda läbib tuiksoonena Tallinn-Pärnu-Riia maantee ehk Via Baltica ja sellest alguse saav Uulu-Valga maantee. Valla territoorium ulatub Pärnu linna piirilt Läti Vabariigi piirini Iklas. Häädemeeste vallas elab 01.01.2018. a seisuga 4985 elanikku Valla pindala on 493,6 km².

Häädemeeste vallas on kaks alevikku - Häädemeeste ja Võiste ning 29 küla – Soometsa, Võidu, Sooküla, Arumetsa, Nepste, Pulgoja, Papisilla, Rannametsa, Krundiküla, Penu, Jaagupi, Kabli, Orajõe, Majaka, Treimani, Metsapoolle, Ikla, Massiaru, Urissaare, Uuemaa, Uulu, Laadi, Leina, Lepaküla, Metsaküla, Tahkuranna, Piirumi, Mereküla ja Reiu.

Mere lähedus väärtustab ja mitmekesistab valla looduskeskkonda. Mereäärse vallana on põhiliseks elatusallikaks kalapüük, lisaks on piirkonnas mitmeid tuntud turismiettevõtteid. Vallas on Jõulumäe tervisekeskus, Lottemaa, Tahkuranna Golf ja mitmed väiksemad puhkealad. Valla üheks tuntuimaks kohaks on Tahkuranna küla, kus paikneb Eesti Vabariigi riigivanema ning esimese presidendi Konstantin Pätsi sünnikoht. Pärnu linna lähedusest tingituna on valla Pärnule lähemas piirkonnas ehitussoovide hulk ja nende realiseerimise mahud aasta-aastalt kasvanud. Lisaks ehituslubade väljastamisele on hoogustunud ka kasutuslubade andmine. Statistika alusel saab väita, et hetkel on suur osa kruntidest sellised, kus ehitustegevust ei toimu, st valda elama asuda soovijail on suhteliselt suur uue elukoha valiku võimalus. Lähtuvalt Pärnu linna naabrusest ja valla paiknemisest ilusa rannajoonega looduskaunil alal on eriti just endise Tahkuranna valla osa atraktiivne elamuehituseks ja turismi arendamiseks.

Viimastel aastatel on valla elanikkond stabiilselt kasvanud. Uusi elamupiirkondi on Uulu, Laadi ja Reiu külades. 2015 aastal eraldus Reiu külast osa mereäärsest piirkonnast, mis on tänasel päeval Mereküla nime all. Tööhõives toimunud muutused on sarnased Eestile tervikuna, tööturgu mõjutab Pärnu linna lähedus, sellest johtub pendelmigratsioon Pärnusse ja vastupidi. Valla kõrgeim hinnatase on Reiu ja Mereküla külades, kus müüakse elamuid valdavalt valla keskmisest hinnatasemest kõrgemate hindadega. Põhjuseks piirnemine Pärnu linnaga ja valdavalt uute elamute müük. Korteriturg Häädemeeste vallas on suhteliselt vähene, valdavalt on piirkond hoonestatud eramutega.

Korteriomandite (eluruumide) tehingud Häädemeeste vallas aastatel 2019 - 2023

	Tehingu summa (eurodes)				Pinnaühiku hind(€/m ²)			
	Arv	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskmine
2019	23	582 050	1 750	49 000	42	851	507	449
2020	20	386 701	1	59 000	0	701	300	299
2021	23	640 550	4 000	55 000	76	885	492	490
2022	19	652 100	500	84 700	30	1 691	600	608

	Tehingu summa (eurodes)				Pinnaühiku hind(€/m ²)			
	Arv	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskmine
2023	18	934 401	4 000	205 000	96	1 734	758	765

Enim tehinguid Häädemeeste vallas tehti 2023. aastal Uulu ja Reiu külades (kummaski 4 korterit), neile järgnes Häädemeeste alevik 3 korteriga ja Treimani küla 2 korteriga. 1 korter müüdi veel Ikla, Kabli ja Laadi külades ning Võiste alevikus. Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut, mistõttu täpsemaid iseloomustavaid andmeid nende kohta ei ole väljastatud.


Käesoleval aastal on 22. aprilli seisuga Häädemeeste vallas tervikuna müüdud 4 korterit.

Uulu külas on aastatel 2019 -2023 müüdud 28 korterit hinnavaheemikus 14 000 – 92 000 eurot (308 – 1691 €/m²), keskmiseks pinnaühiku hinnaks perioodi jooksul on kujunenud 728 €/m², mediaanhinnaks 630 €/m². Käesoleval aastal 22. aprilli seisuga on Uulu külas Maa-ameti tehingute andmebaasi andmetel müüdud 1 korter.

Pakkumisinfo

Seisuga 22.04.2024 oli kinnisvaraportaalis KV.ee Häädemeeste valla territooriumil tervikuna pakkuda 9 korterit, hinnavaheemikus 28 900 – 225 000 eurot (444 – 1852 €/m²). Uulu külas oli korteritele 3 müügipakkumist, ära toodud näidispakkumistena.

Näidispakkumised korteritele Häädemeeste vallas endise Tahkuranna valla territooriumil.

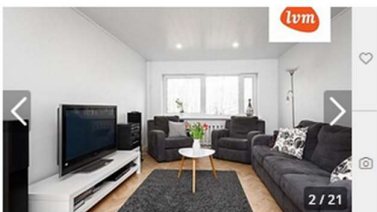


Häädemeeste vald, Uulu, Laadi tee 1

Korrus 2/2, Korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 1964, uus

2 50.5 m² **75 900 €**
1 503 €/m²
Kuumakse 370 €

www.kv.ee/3579746



Häädemeeste vald, Uulu, Mõisa vkt 7


LINNALÄHEDANE AVAR KODU!

0. korrus, Korteriomand, ehitusaasta 1989, dušš, uus torustik, keskküte, Internet, ...

Teise korruse, avar ja ilus kodu asub Uulu külas, kasemetsa veerel. Läbi maja ...

3 77.7 m² **115 000 €**
1 480 €/m²
Kuumakse 561 €

www.kv.ee/3632407



Häädemeeste vald, Uulu, Mõisa vkt 2

TUTVUMISPÄEV 26.04! ILUS 4-TOALINE PEREKORTER UULUS!

Korrus 2/2, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1978, valmis, elektripliit, boiler, wc ...

Eelregistreerimisega tutvumispäev reedel, 26. aprill kl 16.00! Häädemeeste vallas, ...

Kiendipäev: R 26.04 16:00-16:00

4 78.2 m² **107 000 €**
1 368 €/m²
Kuumakse 522 €

www.kv.ee/3634884

	<p>Häädemeeste vald, Reiu, Raemetsa</p> <p>HUBANE KOLMENE REIU KÜLAS!</p> <p>Korrus 5/5, Korteriomand, dušš, boiler, elektriküte, rõdu , avatud köök, Internet, ...</p> <p>Väga erilises, linnalähedases kohas, männimetsa veerel, otsib uut omaniku mõnusalt ...</p>	<p>3 55.9 m² 69 900 €</p> <p>1 250 €/m²</p> <p>Kuumakse 341 €</p>
<p>www.kv.ee/3619145</p>		
	<p>Häädemeeste vald, Võiste, Võiste, Kaare tn 7-1</p> <p>KORTER OMA ÕUEALAGA! HELISTA 5622 9856</p> <p>Korrus 1/1, Korteriomand, puitmaja, ehitusaasta 1902, puupliit, dušš, boiler, ahjuküte, ...</p> <p>Helista 56:229856, lepime kokku, millal vaatama minna! Helin Ruus Korteriis kaks ahju, ...</p>	<p>3 65.1 m² 28 900 €</p> <p>444 €/m²</p> <p>Kuumakse 141 €</p>
<p>www.kv.ee/3582587</p>		

Siinjuures rõhutame, et tegemist on pakkumishindadega, mis võivad sageli erineda reaalsest müügihindadest. Täna turusituatsioonis jäävad lõplikud ostu-müügi hinnad sageli olenevalt konkreetsest kinnisvarast 5-20% madalamale tasemele kui esialgsed pakkumishinnad. Samas on ka võimalus, et pakkumishinnad enampakkumise tingimustes võivad tõusta. Seetõttu ei anna pakkumishindade ja hinnatud turuväärtuse võrdlemine otsest tulemust.

Turustatavuse analüüs

Hinnatav korter asub Pärnu kesklinnast ca 16 km kaugusel Uulu külas, kus on olemas kauplus, lasteaed ja põhikool. Hinnatav vara on hea ligipääsuga nii ühistranspordi kui ka autoga, Pärnu linnaga on suhteliselt hea ühendus. Turuaktiivsus on piirkonnas suhteliselt madal, müügipakkumised hinnatavaga sarnases seisukorras väiksematele 4-toalistele korteritele hindamise hetkel puuduvad. Uulu külas on olemas kauplus, lasteaed ja põhikool, piisava infrastruktuuri olemasolu on sageli eeliseks noortele peredele ja madalama hinnatasemega piirkonnas asuv korter võimaldab selle soetada ka hinnatundlikumal kliendil. Korter on kättesaadav suuremale osale potentsiaalsetest soovijatest. Eelnevale tuginedes oleme arvamusel, et hinnatav vara on keskmise likviidsusega. Müügiperiood hinnataval kinnistul käesolevas hindamisaruandes hinnatud turuväärtusega on meie hinnangul ligikaudu 6 kuud.

Hinnatavas kinnisvarasektoris toimunud tehingute suur arv ja hindade kasv saavutas maksimumi 2022. aasta III kvartalis. Euribori kiire kasv ning inflatsiooni tõus on vähendanud tarbijate kindlustunnet vajutades pidurit ka kinnisvaraturule. Praeguseks, kui energiahinnad on langenud, on suurem šokk möödas, on turuosalised kohanemas uute tingimustega. Majandustingimuste kiire muutumise tõttu on keeruline lähikuude trende prognoosida, kuid pigem näeme järgmise kolme kuu turgu stabiilsena ning müügihindade muutust marginaalsena.

7. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

Parima kasutuse analüüs

Parim kasutus on 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)

Hinnatava vara puhul on tegemist Pärnumaal Uulu külas asuva 4-toalise korteriga, mis paikneb 3-korruselise korterelamu teisel (keskmisel) korrusel.

Arvestades hinnatava vara asukohta, planeeringut ja olemust on hinnatava vara parimaks kasutuseks selle olemasolev kasutus elamispiinana. Alternatiivne kasutus ei ole meie hinnangul tõenäoline.

Hinnang vara konkurentsivõimele turusegmendis

Käsitletavas turusegmendis kinnisvara turuväärtust positiivselt mõjutavad tegurid:

- Olemas keskküte;
- Korter paikneb elamu keskmisel korrusel;
- Soojustatud elamu.

Käsitletavas turusegmendis kinnisvara turuväärtust negatiivselt mõjutavad tegurid:

- Puudub rõdu;
- Köögimööbel väheväärtuslik.

Hindamise meetodi valik ja rakendus

Hindamise meetodi valik ja rakendamine sõltub hinnatava väärtuse liigist, turu ja varaga seotud tingimustest ning kasutada olevatest andmetest. Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi valiku viis, kuidas sarnaste varadega vabal turul kaubeldakse.

Hinnatava vara puhul on tegemist pigem müüdava kui üüritava varaga ning tõenäolisem on vara ost omakasutusse, mitte üüritulu teenimise eesmärgil. Kuna hinnatavale varale analoogsed varad on enamasti müügi- (mitte üüri-) käibes, on hindamise meetodina kasutatud turutehingute võrdlusmeetodit.

Võrdlusmeetod (*Sales Comparison Approach*) ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnaste müüdüd varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdüd varade hindu ja hinnatakse vara väärtus.

Turuväärtuse hindamisel on aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile.

Võrdlusandmete valik

Allpool on tabelisse koondatud viimase aasta jooksul Uulu külas müüdüd korterite ostu-müügitehingud, mille kohta hindajal on olemas tehinguinformatsioon ja teave seisukorra kohta.

Nr	Aadress	Hind, €	Suurus m ²	Hind, €/m ²	Müügi-aeg	Seisukord/kommentaariid
1	Häädemeeste vald, Uulu, Mõisa vkt	48 000	43,3	1109	08.2023	3/1, 1-toaline korter väga heas seisukorras, olemas köögimööbel, ei sisalda integreeritud tehnikat, keskküte, rõdu, soojustatud elamu, ümbruses kortermajad, kohalik infrastruktuur ca 1 km raadiuses, Pärnu kesklinn ca 16 km

Nr	Aadress	Hind, €	Suurus m ²	Hind, €/m ²	Müügi-aeg	Seisukord/kommentaariid
2	Häädemeeste vald, Uulu, Mõisa vkt	92 000	77,7	1184	10.2023	3/2, 3-toaline korter heas seisukorras, köögimööbel väheväärtuslik, keskküte, rõdu, soojustamata elamu rahuldavas korras, ümbruses kortermajad, kohalik infrastruktuur ca 1 km raadiuses, Pärnu kesklinn ca 16 km
3	Häädemeeste vald, Uulu, Mõisa vkt	85 000	62,5	1360	10.2023	3/2, 3-toaline korter heas/rahuldavas seisukorras, olemas köögimööbel, ei sisalda integreeritud tehnikat, keskküte, rõdu, soojustamata elamu rahuldavas korras, ümbruses kortermajad, kohalik infrastruktuur ca 1 km raadiuses, Pärnu kesklinn ca 16 km
4	Häädemeeste vald, Uulu, Mõisa vkt	100 000	66,9	1495	03.2024	3/2, 3-toaline korter heas seisukorras, olemas köögimööbel, garderoobikapp, keskküte, 2 rõdu, soojustatud elamu heas korras, ümbruses kortermajad, kohalik infrastruktuur ca 1 km raadiuses, Pärnu kesklinn ca 16 km

Allikas: Maa-ameti tehinguregister, Ehitisregister, LVM Kinnisvara OÜ

Eelpool toodud tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.

Võrdluseks on valitud hinnatavaga sarnaselt Uulu külas paiknevad hinnatavaga suuruselt sarnaseimad korterid (tehingud numbritena 2, 3 ja 4). Võrdlustest on välja jäetud tehing nr 1, mis on tehtud 1-toalise korteriga. Võrdluseks valitud tehingud on tabelis esile toodud sinise kirjaga.

Võrdlusühiku valik

Hindamises on lähtutud pinnauhikule taandatud hinnast - €/m², kuna antud juhul annab see adekvaatsema tulemuse ning iseloomustab kõige paremini korterituru toimemehhanisme.

Võrdluselementide valik

Võrdluselementideks on valitud järgmised kinnisvara väärtust mõjutavad tegurid: tehingu aeg, korteri üldpind, elamu konstruktsioonid ja üldine seisukord, korteri siseviimistluse seisukord, korrus, küttesüsteem, kohtkindla sisustuse olemasolu, rõdu olemasolu ning erinevad asukohategurid. Kirjeldamata parameetrite osas on võrdluses kasutatud varad hinnatava kinnisvaraga sarnased või nende parameetrite mõju ei ole tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.

Siseviimistluse seisukorraklassid:

- Väga hea – tehniliselt ja funktsionaalselt kaasaegne, uued või täielikult remonditud kulumistunnusteta pinnad, kasutatud keskmisest kallimaid viimistlusmaterjale, keskmisest kallim sanitaartechnika;
- Hea – uued või remonditud, kuid mõningate kulumistunnustega pinnad, kasutatud tavapäraseid materjale, kaasaegne sanitaartechnika keskmisest hinnaklassist;
- Rahuldav – sobib kasutamiseks, oluliste kulumistunnustega pinnad või remont moraalselt vananenud, sanitaartechnika kasutatav, kuid võib vajada kaasajastamist;
- Halb – oluliste puudustega, elamiskõlbmatu, vajab põhjalikku remonti;
- Siseviimistlus puudub (hoone valge või musta karbina).

Tehingute kohandamine

Kohandamise eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast kinnisvarast. Siiski jäävad väärtusteguritele antud kaalud suhteliselt subjektiivseks ja sõltuvad suuresti hindaja tehtud otsustest ning valikutest.

Võrdluselement	Hinnatav vara	Võrdlus I (2)	Võrdlus II (3)	Võrdlus III (4)
Aadress	Uulu, Mõisa 1-15	Uulu, Mõisa vkt	Uulu, Mõisa vkt	Uulu, Mõisa vkt
Müügihind, €		92 000	85 000	100 000
Müügihind, €/m²		1184	1360	1495
Tehingu aeg ¹		okt.2023	okt.2023	märts.2024
<i>aja kohandus, %</i>		0%	0%	0%
Ajaldatud hind, €		1184	1360	1495
Korteri üldpind, m ^{2,2}	63,7	77,7	62,5	66,9
<i>võrdlus kohandus, %</i>		<i>suurem 10%</i>	<i>sarnane 0%</i>	<i>sarnane 0%</i>
Elamu seisukord ³	soojustatud	soojustamata	soojustamata	soojustatud
<i>võrdlus kohandus, %</i>		<i>halvem 10%</i>	<i>halvem 10%</i>	<i>sarnane 0%</i>
Korteri seisukord ⁴	hea/rahuldav	heas korras	heas korras	heas korras
<i>võrdlus kohandus, %</i>		<i>parem -5%</i>	<i>parem -5%</i>	<i>parem -5%</i>
Korrus ⁵	3/2	3/2	3/2	3/2
<i>võrdlus kohandus, %</i>		<i>sarnane 0%</i>	<i>sarnane 0%</i>	<i>sarnane 0%</i>
Kohtkindla mööbli olemasolu ⁶	väheväärtuslik	väheväärtuslik	köögimööbel	köögimööbel
<i>võrdlus kohandus, %</i>		<i>sarnane 0%</i>	<i>parem -5%</i>	<i>parem -5%</i>
Küttesüsteem ⁷	keskküte	keskküte	keskküte	keskküte
<i>võrdlus kohandus, %</i>		<i>sarnane 0%</i>	<i>sarnane 0%</i>	<i>sarnane 0%</i>
Rõdu ⁸	puudub	rõdu	rõdu	2 rõdu
<i>võrdlus kohandus, %</i>		<i>parem -5%</i>	<i>parem -5%</i>	<i>parem -5%</i>
Asukoht ⁹	Uulu küla	Uulu küla	Uulu küla	Uulu küla
<i>võrdlus kohandus, %</i>		<i>sarnane 0%</i>	<i>sarnane 0%</i>	<i>sarnane 0%</i>
<i>Kohandused kokku, %</i>		10%	-5%	-15%
<i>Absoluutkohanduste summa, %</i>		30%	25%	15%
Kohandatud tehinguhind, €		1302	1292	1271
Kaalud ¹¹		0,25	0,35	0,4
Kaalutud kohandatud tehinguhind, €/m²¹²	1 286			
Kaalutud kohandatud tehinguhind, €¹³	81 918			

Kommentaariid tehtud kohandustele:

- ¹ Maa-ameti tehinguregistrile ja LVM Kinnisvara OÜ tehinguandmetele tuginedes on korterite hinnatase käesoleval ajal sarnane võrdluses kasutatud tehingute perioodile, mistõttu ajalist kohandust kasutatud ei ole;
- ² Korterite suuruse kohandamisel kehtib mastaabiefekt, kus suurema üldpinnaga korterid omavad madalamat pinnaühiku väärtust ja vastupidi. Võrdlusvara I on hinnatavast suurem ehk madalama pinnaühiku väärtusega, korterid tehingutes II ja III on suuruselt hinnatavaga sarnased;
- ³ Elamu seisukord sh soojustuse olemasolu, mõjutab seal asuvate korterite turuväärtust. Korteriid I ja II paiknevad halvemas seisukorras elamutes;
- ⁴ Korterite siseviimistluse seisukorral on võrdlusvarad hinnatavast paremas seisukorras;
- ⁵ Üldjuhul on elamu keskmistel korrustel asuvad korterid enam hinnatud, kui esimesel ja viimasel korrusel asuvad korterid. Kõik korterid paiknevad sarnaselt elamu keskmisel korrusel;
- ⁶ Kaasaegse kohtkindla sisustuse olemasolu lisab korterile turuväärtust. Korteriid tehingutes II ja III on kaasaegsema köögimööbliga, mistõttu on need hinnatud hinnatavast paremateks;
- ⁷ Ahju- ja/või elektriküttega korterid on turuosaliste hulgas üldjuhul madalama hinnatud kui keskküttega korterid. Kõik korterid on keskküttega;
- ⁸ Rõduga korterid on turuosaliste hulgas enam hinnatud kui rõduta korterid. Hinnataval korteril III rõdu puudub, mistõttu on võrdlusvarad hinnatud hinnatavast paremateks;
- ⁹ Kõik korterid paiknevad samas asukohas;
- ¹⁰ Suuremad osakaalud on antud väiksemate absoluutkohandustega ehk hinnatavaga sarnasematele võrdlustehingutele ja väiksemad osakaalud suuremate absoluutkohandustega ehk hinnatavast erinevamatele võrdlustehingutele;
- ¹¹ Vastavalt valitud hindamismeetodile arvutame esmalt korteri pinnaühiku hinna;
- ¹² Lõpptulemuse leidmiseks ümardame kaalutud kohandatud tehinguhinna tuhandeliseni.

Võttes arvesse keskmisi tehinguhindasid, kohandamise tulemusena saadud tulemust, hetke pakkumishindasid, positiivseid ja negatiivseid tegureid, hindame korteri turuväärtuseks **82 000 eurot**.

Hinnatud turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Lisa nr 1 – Fotod



Elamu välisvaade



Elamu välisvaade



Trepikoja välisuks



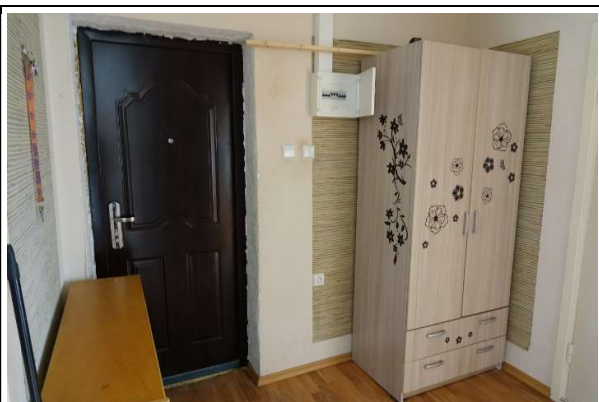
Sissepääs trepikotta ja postkastid



Trepikoda, vaade aknale



Trepikoda, vaade hinnatava korteri välisuksele



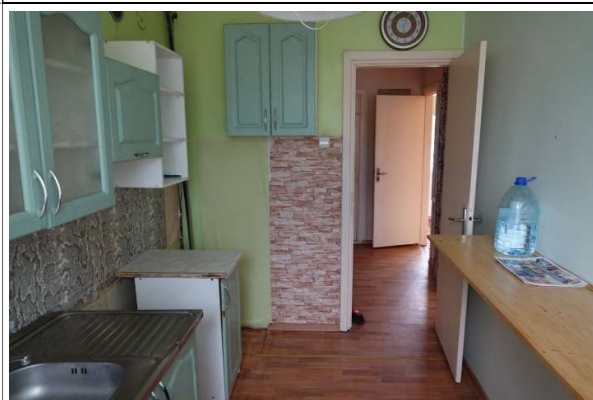
Esik, vasakul välisuks



Kaitsmekapp esikus



Köök



Köök



Elutuba



Elutuba



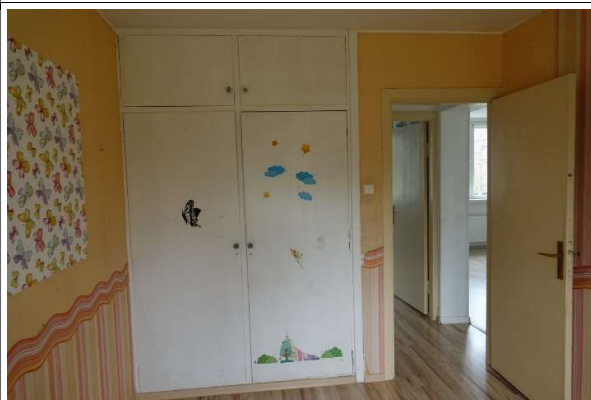
Magamistuba 1 (esikust)



Magamistuba 1



Magamistuba 2 (elutoast)



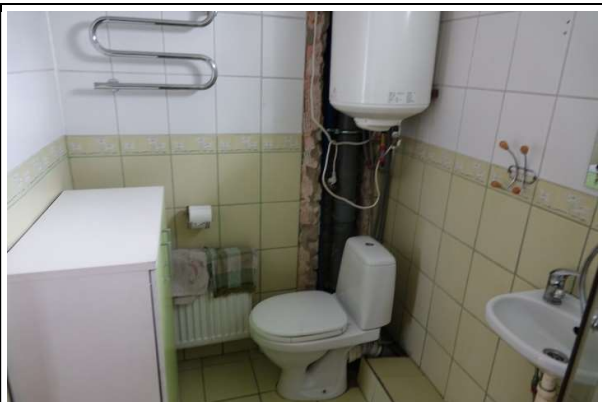
Magamistuba 2



Magamistuba 3 (elutoast)



Magamistuba 3



WC/duširuum



WC/duširuum



Keskkütteradiaator



Aken



Parkimisala



Vaade katusele

Lisa nr 2 – Kinnistusregistri väljatrükk

Registriosa:

Registriosa number	1666806
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	15
Korterühistu registrikood	80241752

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	84801:001:0038	Elamumaa 100%, Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Mõisa vkt 1.	4760,0 m ²	Maakatastri andmed ole võetud 1.01.2019.	kehtiv
637/9000 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 15, mille üldpind on 63,70 m ² . Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 1665406, 1665506, 1665606, 1665706, 1665806, 1665906, 1666006, 1666106, 1666206, 1666306, 1666406, 1666506, 1666606, 1666706, 1666806, 1666906, 1667006, 1667106. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 22.03.2000 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotuspiaanile.					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Häädemeeste vald	30.05.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.07.2019. Kohtunikuabi Anu Kuus	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus Tahkuranna vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kergliiklusteele, tänavavalgustuskablile ja tänavavalgustiteile vastavalt 18.02.2009.a. lepingu pkt 3. 18.02.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 26.02.2009. Kohtunikuabi Pille Zäär		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: LVM Kinnisvara OÜ
 Nim: Laire Kiveste
 Kuupäev: 15.04.2024 11:25:35
 Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

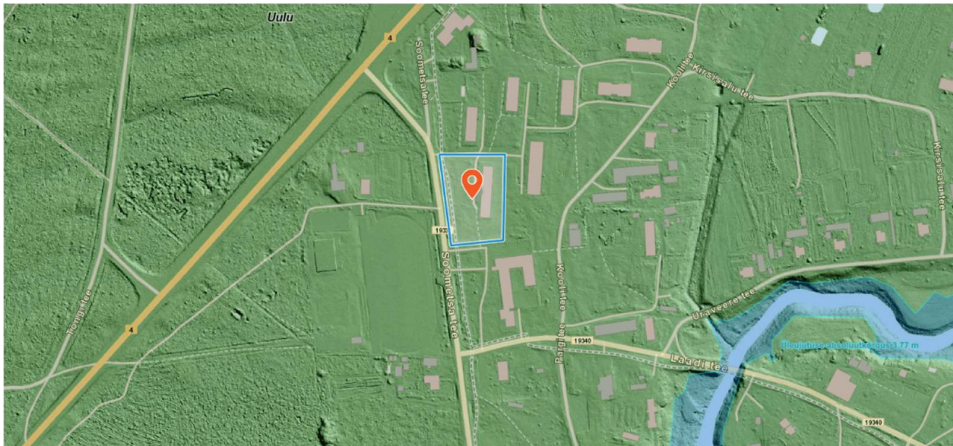
Lisa nr 3 – Maa-ameti kaardid



Katastrikaart



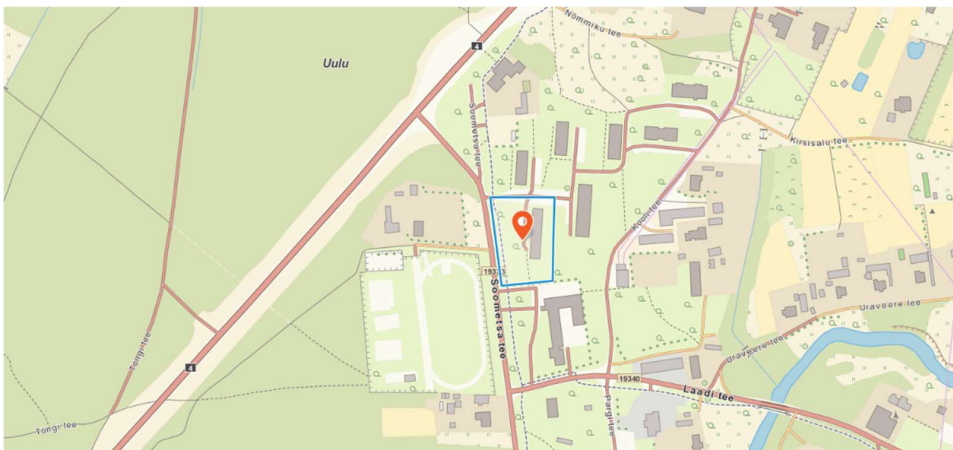
Kitsenduste kaart



Legend:

- Üleujutusala (P = 10%)
- Üleujutusala (P = 10%)
- Üleujutusala (P = 10%)
- Üleujutusala (P = 10%)

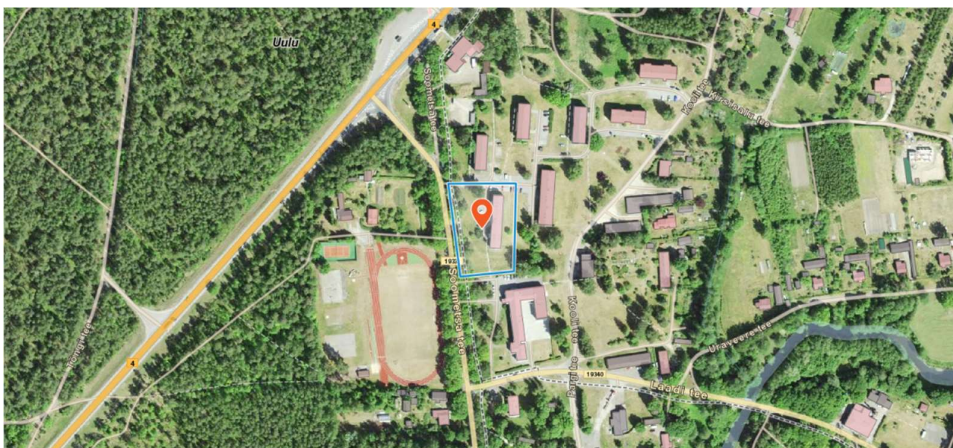
Üleujutuste kaart



Legend:

- Müraaardid
- 40-44 db
- 45-49 db
- 50-54 db
- 55-59 db
- 60-64 db
- 65-69 db
- 70-74 db
- 75-79 db
- 80+ db

Müra kaart



Legend:

- 30-34°C
- 35-39°C
- 40+°C
- registreeritud KÜ

Soojusaarte kaart

Lisa nr 4 – Ehitisregistri väljatrükk

18-krt.elamu (EHR kood 103025092)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Mõisa vkt 1
Ehitisregistri kood	103025092
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	18-krt.elamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	1971
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222) 900,0
Eluruumide pind kokku	900,0
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistatsiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	kaugküte
Soojusallika liik	katel
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	olemas
Liftide arv	0

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	408,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	1 190,0
Üldkasutatav pind (m2)	290,0
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	3
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	4 414,0
Maapealse osa maht (m3)	

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
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

Energiamärgised

Jrk	Energiamärgise liik	Energiamärgise number	Energiaklass
1	Olemasoleva hoone energiamärgise teatis	2211567/00379	D

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
15	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	2
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ruumikuju automaatne kanne Maa-ameti infosüsteemist
	Hooneosa aadress	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Uulu küla, Mõisa vkt 1-15
	Ehitise osa pind (m2)	63,7
	Kõetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	4
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	kaugküte
	Soojusallika liik	katel
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)

Lisa nr 5 – Vastavuskinnitus standardi nõuetele

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, va juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- 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.

Laire Kiveste

Kutseline kinnisvara hindaja, tase 6
Kutsetunnistus nr 189524

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

/allkirjastatud digitaalselt/