

EKSPERTHINNANG NR 71499/TR



Hinnatav vara: **KINNISTU, REGISTRIOOSA NR 1685940
(TERVISEKESKUSEKS EHITATAV HOONE)
AADRESSIL VALGA MAAKOND, TÕRVA
VALD, TÕRVA LINN, TARTU TN 4**

Tellija: Tõrva Vallavalitsus, esindaja Maido Ruusmann

Koostaja: Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ
Tartu kontor, Narva mnt 27a, 51013, Tartu
Tel +372 744 6500, www.ober-haus.ee

Hindamisaruande kuupäev: 30.05.2022

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Gross

Kutseline hindaja, tase 7

Kutsetunnistuse nr 127184

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

Maa hindaja litsents nr 124 MA-mh

SISUKORD

HINDAMISARUANDE KOKKUVÕTE.....	3
1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED JA EELDUSED	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta.....	5
2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS	6
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	6
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	6
3. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS	6
3.1. Asukoht	6
3.2. Omandisuhted	8
3.3. Maaüksus	9
3.4. Hoone kirjeldus	11
3.5. Hoone põhikonstruktsioonid	12
3.6. Siseviimistlus	12
3.7. Vara tehnosüsteemid	12
3.8. Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta	13
3.9. Kavandatav hoone	13
3.10. Hinnatava vara kestlikkus	13
4. TURUÜLEVAADE	14
4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist.....	14
4.2. Kinnisvaraturg	15
4.3. Lõuna-Eesti mitteelukondliku kinnisvaraturu ülevaade.....	16
4.4. Parim kasutus	21
4.5. Turustatavuse analüüs	21
5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE	22
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	22
5.2. Maa turuväärtuse hinnang	22
5.3. Ehituskulu	23
5.4. Vara turuväärtus	24
LISA NR 1 – FOTOD VARAST.....	25
LISA NR 2 – VÄLJATRÜKK KINNISTUSREGISTRIST	35
LISA NR 3 - VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE	37

Hindamisaruande kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	Kinnistu, registriosa nr 1685940 (Tervisekeskuseks ehitatav hoone)
Aadress	Valga maakond, Tõrva vald, Tõrva linn, Tartu tn 4
Omanik	osaühing Tõrva Tervisekeskus (registrikood 10831216)
Katastritunnus	82301:002:0670
Omandivorm	Kinnistu
Kinnistu pindala	542 m ²
Hoone suletud netopind	1022.9 m ²
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	Vara turuväärtuse hinnang valmimisjärgselt esitamiseks krediitdiasutusele
Seos	Kinnitame, et Ober Haus Hindamisteenuste OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	11.05.2022
Väärtuse kuupäev	11.05.2022
Hindamisaruande kuupäev	31.05.2022
Tellija	Tõrva Vallavalitsus, esindaja Mairo Ruusmann
Tellimusleping	Kirjalik, e-kiri
Hindamise eeldused	Puuduvad
Turuväärtus	Väärtuse kuupäeva seisuga 400 000 euri; Vara turuväärtus valmimisjärgselt 2 330 000 €.
Hinnang likviidsusele	Üheselt ei ole võimalik hinnata, sest sedalaadi varadega turul tehinguid ei teostata
Hindamistulemuse täpsus	selle turusegmendi jaoks tavapärane (+/-10%)
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu
Vastuolud andmetes	
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel.	
Hindamistulemus	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Ober Haus Hindamisteenuste OÜ hinnangul aadressil Valga maakond, Tõrva vald, Tõrva linn, Tartu tn 4 asuva kinnistu registriosa nr 1685940 (tervisekeskuseks ehitatav hoone) turuväärtus valmimisjärgselt 2 330 000 (kaks miljonit kolmsada kolmkümmend tuhat) eurot.	
Vara turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga on 400 000 (nelisada tuhat) eurot.	

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Gross

Kutseline hindaja, tase 7

Kutsetunnistuse nr 127184

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

Maa hindaja litsents nr 124 MA-mh

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Tellimusleping	Kirjalik, e-kiri
Hinnatav vara	Kinnistu, registriosa nr 1685940 (tervisekeskuseks ehitatav hoone) aadressil Valga maakond, Tõrva vald, Tõrva linn, Tartu tn 4
Hinnangu tellija	Tõrva Vallavalitsus, esindaja Mairo Ruusmann
Hindamise eesmärk	Turuväärtuse hindamine esitamiseks krediitiasutusele
Väärtuse liik	turuväärtus

1.2. Hindamise alused

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (market value) 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 müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatuse kuupäev (date of inspection) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev (date of valuation) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev (date of valuation report) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Seda 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 enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

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).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning 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.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-13).

Hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud ning käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.7.4).

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Avalikud registrid	- väljatrükk e-kinnistusraamatust (23.05.2022), vt. lisa nr 2 - Maa-ameti geoportaal, www.maaamet.ee (23.05.2022); - Ehitisregister, www.ehr.ee (23.05.2022) - kinnisvaraportaal www.kv.ee (seisuga (23.05.2022); - Maa-ameti geoportaal kaardirakendus (seisuga (23.05.2022)
Tehinguandmed	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ poolt Maa-ameti tehinguregistri põhjal koostatud müügitehingute andmebaas
Selgitusi andnud isik kohapeal	Maido Ruusmann
Dokumendid	<ul style="list-style-type: none">Tõrva tervisekeskuse restaureerimise ehituse dokumentatsioon, allikas ehr.ee;Rekonstrueerimise hinnapakumine (tellija esitatud).

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

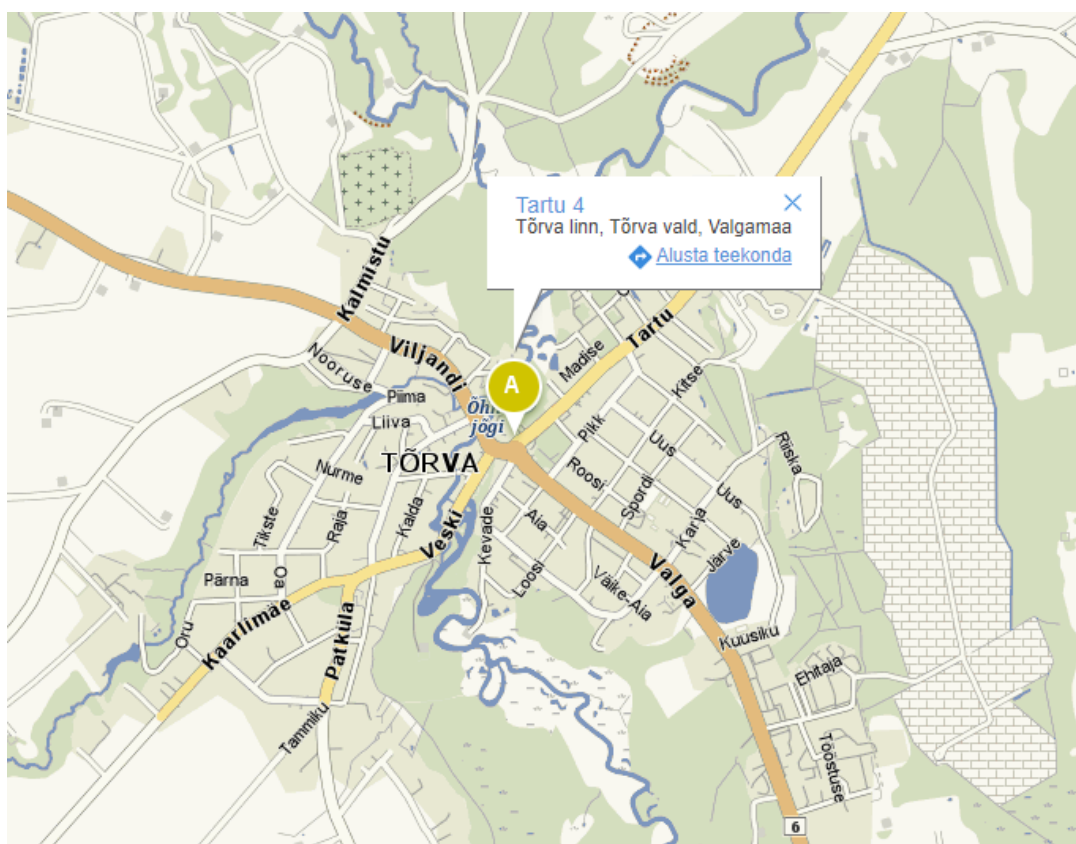
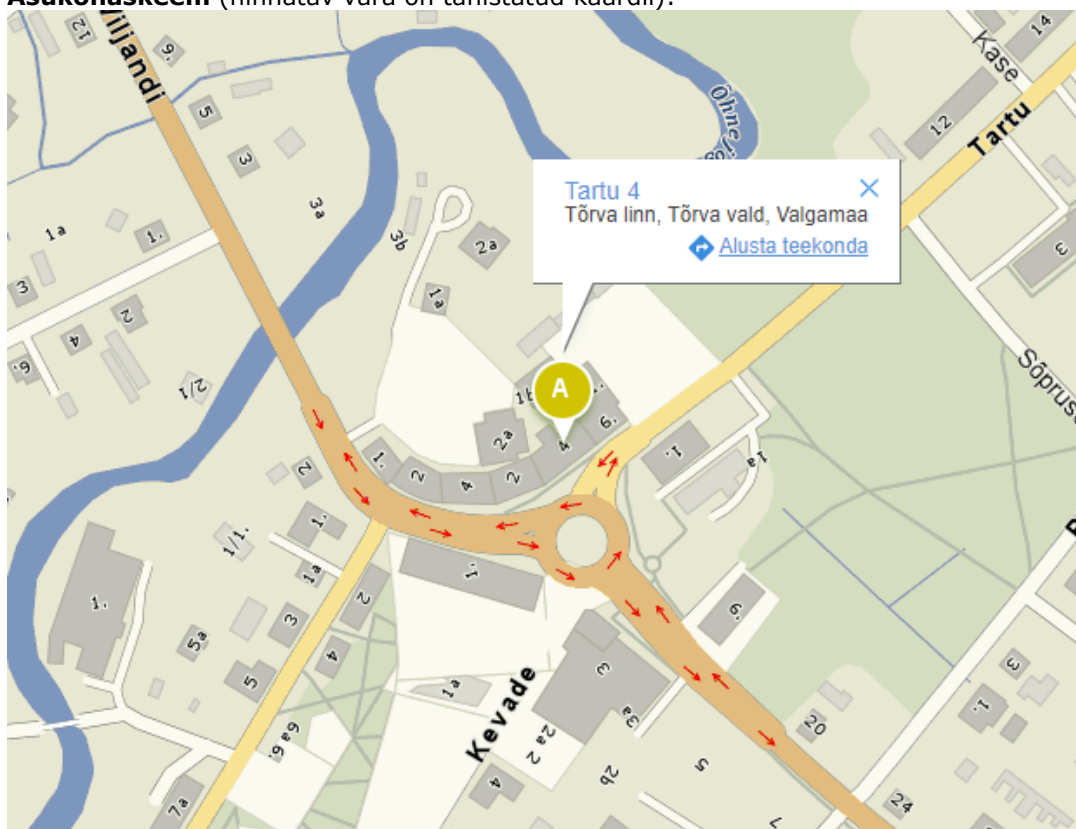
Ülevaatus kuupäev	11.05.2022
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Kristjan Gross
Ülevaatus juures viibinud isik	Maido Ruusmann
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, teostatud ei ole ehitus-tehnilist ekspertiisi ning avatud ei ole konstruktsioone

3. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

3.1. Asukoht

Paiknemine	Vara asub Tõrva kesklinnas			
Piirkonna hoonestus	Erinevad mitteelukondlikud hooned			
Infrastruktuur	Kauplus	Kool	Lasteaed	Ühistransport
	100 m	Tõrva Gümnaasium ca 1 km	Tõrva Lasteaed Tõrvalill ca 300 m	Ca 100 m
Teed, juurdepääs	Juurdepääs avalikult kasutatavalt Tartu tänavalt. Kinnistu taha juurdepääs üle Viljandi tn 1b kinnistu, mis on munitsipaalomandis ühiskondlike ehitiste maa (hoonestamata, kasutatakse ka parklana)			
Parkimisvõimalused	Tänavatel ja läheduses parkimisplatsidel			
Müra ja saaste tase	Keskmisest kõrgem, sest asub peatänava ääres ringtee kõrval			
Konkureerivad turupiirkonnad	Lõuna-Eesti väikelinnad			

Asukohaskeem (hinnatav vara on tähistatud kaardil):




Allikas: maaamet.ee

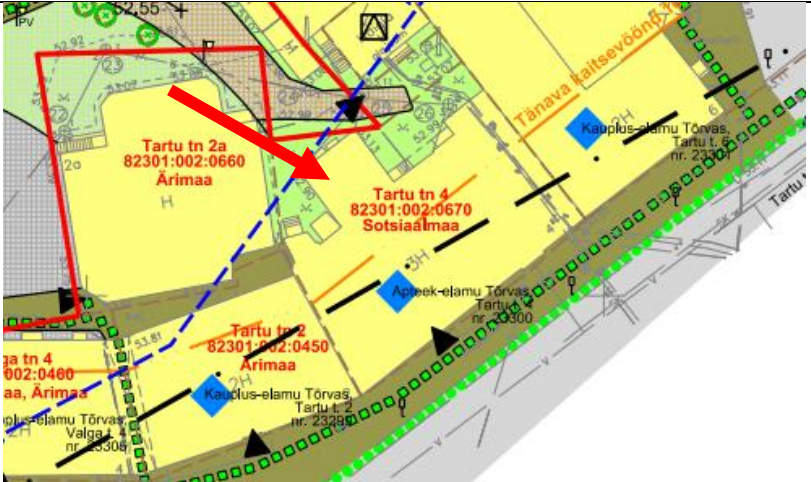
3.3. Maaüksus



Ortofoto - maaüksus on tähistatud punase joonega

Allikas: Maa-amet

Katastritunnus	82301:002:0670
Suurus	542 m ²
Sihtotstarve 1	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Kinnistu kuju, reljeef	Ebakorrapärane, tasane reljeef
Haljastus, heakord	Hoone taga sisehoovis vähesel määral muruala, mis on hooldamata
Piirded	Puuduvad
Parkimine	Sisuliselt puudub
Üldplaneering	 <p>Hinnatav vara jääb keskuse maale.</p>
Detailplaneering	Krundil on kehtiv detailplaneering: Tõrva linnas asuva Õhnekalda kinnistu detailplaneering. Planeeringu koostaja Manglusson OÜ, va 2009:

	 <p>Detailplaneeringu järgi on kinnistu sihtotstarve sotsiaalimaa, mis sisuliselt vastab üldplaneeringule.</p>
Ehitusõigus	Täiendav ehitusõigus puudub
Kinnisasja olulised osad	Tervisekeskuse hoone

3.4. Hoone kirjeldus

Ehitusaeg	Täpne aeg teadmata, 1930. aastatel		
Ehitisregistri kood	111031726		
Muinsuskaitse	Hoone on mälestis: Apteek-elamu Tõrvas Tartu t 4 (mälestise registri nr. 23300)		
Dokumentatsioon ¹ Allikas: www.ehr.ee			
Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi	Staatus
901	22.05.2001	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks	Registrisse kantud
901	22.05.2001	Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks	Registrisse kantud
2	11.03.2003	Kasutusloa taotlus kasutamise otstarbe muutmisel	Registrisse kantud
8	25.04.2003	Kasutusloa taotlus kasutamise otstarbe muutmisel	Registrisse kantud
14	28.04.2003	Kasutusluba kasutamise otstarbe muutmisel	Registrisse kantud
8/1	08.07.2003	Kasutusloa taotlus kasutamise otstarbe muutmisel	Registrisse kantud
14/1	08.07.2003	Kasutusluba kasutamise otstarbe muutmisel	Registrisse kantud
823/5921(E1)	31.12.2003	Hooneregistri ehitise teatis	Registrisse kantud
823/5921(E1)	31.12.2003	Hooneregistri katastriüksuse teatis	Registrisse kantud
1511524/15688	12.03.2015	Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	Registrisse kantud
1711524/433950	11.11.2017	Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	Registrisse kantud
1811271/20576	09.12.2019	Ehitusloa taotlus	Registrisse kantud
1912271/37894	27.12.2019	Ehitusluba	Registrisse kantud
2011522/105479	10.01.2020	Registri paranduskanne	Registrisse kantud
2011522/575851	16.11.2020	Registri paranduskanne	Registrisse kantud
Ehitise seisund	Kasutusel		
Energiamärgis	- - -		
Peamine kasutamise otstarve	Ambulatoorse arstiabi osutamise hoone		
Tegelik kasutamise otstarve	Hoone planeeritakse renoveerida tervisekeskuseks		
Ehitise nimetus	Tervisekeskus		
Kirjeldus	Tegemist on 3-korruselise hoonega, millel on viilkatus		
Hoone paiknemine	Sisuliselt kogu kinnistu ulatuses		
Maapealsete korruste arv	4		
Maa-aluste korruste arv	-		
Ehitisealune pind	431 m ²		
Suletud netopind/ eluruumide pind	1022.9 m ²		
Üldkasutatav pind	- m ²		
Tehnopind	- m ²		
Maht	5850 m ³		
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ning hindaja hindab need usaldusväärseks.		
Ruumiplaneering	I korrusel erinevad ruumid; II ja III korrusel kabinetid, san.ruumid, koridorid, trepikoda (2 tk).		

¹ Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitise vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatisel või kasutusloal (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõiguseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

3.5. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	Hoone eestiaegne vundament on ehitatud pae- ja maakividest, hilisema juurdeehituste vundament on rajatud keldriseina betoonplakkidest
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	Tellis
Välisseinad	Olemasoleva hoone keldrikorruse ja esimese korruse välisseinad on rajatud põletatud savitellistest. Teise ja kolmanda korruse välisseinad on rajatud silikaattellistest. Olemasolevad müürid on soojustamata.
Vahelagede kandva osa materjal	Keldrikorruse vahelagi on rajatud I profiilis terastaladele, mille alumise vöö peale terastalade vahele on valatud õhukene monoliitne raudbetoonist plaat. Esimese korruse vahelaegi on hetkel rajatud puittaladele. Lagi on osaliselt läbivajunud ning nõtkub. Ülemiste korruste vahelaed on rajatud 220mm õõnespaneelidest.
Katusekatte materjal	Olemasolevaks katusekatteks on kasutatud valtsplekki ning hoone tagahoovis paikneva juurdeehituse osas eterniiti.
Välisseina välisviimistluse materjal	Krohv
Siseseinad	Kivi
Aknad	PVC
Uksed	Puituksed, välisuks metallist klaasavadega
Teostatud ehitus- ja renoveerimistööd	Viimastel aastatel ei ole olulisi ehitus- ja renoveerimistöid teostatud
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Rahuldav <i>visuaalsel hinnangul põhinev arvamus</i>

3.6. Siseviimistlus

Ruumide viimistlus	
Põrandakatted	Reliin, keraamilised plaadid, parkett; trepikoda klinkerplaadid
Seinakatted	Värv
Lagi	Värv, ripplaeplaadid
Materjalide seisukord	I korruse ruumid kasutuseta ning osaliselt halvas seisus, II ja III korruse ruumid pigem rahuldavas seisus, kohati heas seisus
Sanitaarruumide viimistlus	
Põrandakatted	Keraamilised plaadid
Seinakatted	Värvitud
Lagi	Värvitud
Sanitaartechnika	Kaasaegne
Materjalide seisukord	Pigem kohati hea, kohati vananenud materjalid
Kohtkindel sisseade	Puudub
Hinnang vara üldisele seisukorrale	I korruse ruumide ei ole üldjoontes kasutatavad, II ja III korruse ruumid rahuldavas seisus.

3.7. Vara tehnosüsteemid

Elektrivarustuse liik	Võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanaliseerimise liik	Võrk
Soojusvarustuse liik	lokaalküte
Soojusallikas	katel
Energiaallikas	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Gaasivarustus	puudub
Ventilatsioon	Loomulik
Jahutussüsteemi liik	Puudub
Valve	Olemas
Muud tehnosüsteemid	Puuduvad
Tehnosüsteemide seisukord	Hoones on toimiv küte ja elekter.

3.8. Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta

Vastuolud andmetes puuduvad ja hindaja peab andmeid usaldusväärseteks.

3.9. Kavandatav hoone

Kirjeldame järgnevalt kavandatavat hoonet, lähtudes ehitusprojektidest.

Tartu tn 4 hoone rekonstrueeritakse esmatasandi tervisekeskuseks.

Rekonstrueerimine hõlmab:

- Hoone täielik rekonstrueerimist - hoone ümberplaneerimist vastavalt esmatasandi tervisekeskuse ruumiprogrammile;
- 1.korruse puidust vahelae tugevdamist;
- Katuse katusekatte täieliku asendamist;
- Hoonesse lifti projekteerimist;
- Kõikide avatäidete väljavahetamist;
- Kõikide hoonesiseste tehnovõrkude väljavahetamist;
- Lahendada vaeglikke ja juurdepääs hoonele.

Tänavapoolsele fassaadil ehitatakse uus sissepääs tervisekeskuse vestibüüli. Hoovipoolsele fassaadile ehitatakse uus sissepääs koos välistrepi ja kaldteega.

Keldrikorrusele ehitatakse elektrikilbiruum.

1.korrusel ühendatakse tänavapoolne trepikoda A vestibüüluga sissevõetava ukseava ja projekteeritud sisetrepi abil. Korrusele on projekteeritud vallavalitsuse sotsiaalosakonna ruumid ja röntgeni kabinet. 2.korrusele, trepikojast vasakule, on projekteeritud kaks perearsti praksist, desinfektsiooniruum, nõupidamistruum ja protseduuride ruum. Trepikojast paremale on projekteeritud hambaravikabineti ruumid.

3.korrusele on projekteeritud üks perearstipraksis, ämmaemanda vastuvõturuum, kahe eriarsti kabinetid, protseduuride ruum, psühholoogi kabinet ja personali ruumid.

Pööningukorrusele ehitatakse ventkamber.

Hoone andmete tabel, kus ühes veerus ehitisregistri andmed, teises projektijärgsed andmed:

Nimetus	EHR-s (2018-05-14)	Projektis
Ehitisealune pind, m2	431	419
Maapealse osa alune pind, m2		419
Maapealsete korruste arv	4	3
Maa-aluste korruste arv		1
Absoluutne kõrgus, m		68,7
Kõrgus, m		15,4
Pikkus, m		27,7
Laius, m		20,9
Sügavus, m		2,2
Suletud netopind, m	1022,9	1096,4
Köetav pind, m		
Maht, m3	5850	5850
Maapealse osa maht, m3		5335
Mitteeluruumide pind m2		714,8
Üldkasutatav pind, m2		326,7
Tehnopind, m2		54,9

3.10. Hinnatava vara kestlikkus

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

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).

4. Turuülevaade

4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist²

Nii Eesti kui ka ülejäänud maailma majanduse edasine käekäik on seotud Venemaa sõjalise agressiooniga ning sellega, millise suuna sõda võtab. Praegustes oludes tehtud prognoose ümbritseb ulatuslik määramatus, sest nii toormete hinnad kui ka tarneahelaprobleemide lahenedamine sõltuvad olulisel määral sõja käigust ja lääneriikide sanktsioonidest Venemaale.

Eesti majanduse maht eurodes (jooksevhinnas) mõõdetuna kasvab käesoleval aastal jõudsasti (üle 9%), kuid hinnatõusu välja taandamisel jääb majanduskasv tõenäoliselt nulli lähedale või väikesesse miinusesse. Eesti majandus oli eelmise aasta lõpuks jõudnud tootmisvõimsuse piiri lähedale ja varasemad prognoosid näitasid kasvu järsku aeglustumist. Muutunud geopoliitilised olud ja nende majandusmõju kärbibavad väljavaadet veelgi ning selle aasta kokkuvõttes on oodata majanduse nullkasvu või mõningast kahanemist püsihindades (nominaalne majanduse maht miinus hinnatõus). Majanduskasvu peatumise või väikese languse põhjusteks on kahanev kaubavahetus, ostujõu vähenemine oodatust kiirema hinnakasvu tõttu, ebakindluse suurenemine ja ühekordsete suurte tehingute väljataandumine.

Sissetulekud ja maksutulu suurenevad sel aastal. Kuna majanduse maht kasvab sel aastal kiire hinnakasvu tõttu jõudsalt, tähendab see, et ka palkade ja sissetulekute kasv püsib hoogne, kuigi hinnakasvust mõnevõrra aeglasem. Riigirahanduse vaatenurgast laekub seega ootamatute kulude (täiendavad kaitsekulud ja sõjapõgenike abistamine) katmiseks maksutulu rohkem, kui eelmises prognoosis oodati.

Riik saab aidata erasektoril kriisis kiiremini kohaneda. Vene ja Valgevene, aga ka Ukraina turu kadumisest puudutatud ettevõtteid tasub abistada uutele turgudele sisenemisel. Enam kannatavates majandusharudes töö kaotavaid inimesi saab abistada töö leidmisel teistes harudes. Äsjane koroonakriisi kogemus näitab, et selline tööjõu ümberpaiknemine tegevusalade vahel on võimalik ka suhteliselt lühikese aja jooksul. Töötajate kiire ümberpaiknemine oli ka üks põhjustest, mis võimaldas Eesti majandusel koroonakriisist taastuda kiiremini, kui seda on teinud enamik teisi Euroopa Liidu riike.

Kiire hinnakasv peaks taanduma lähiaastatel, kui toormehindade tõus peatub. Käesoleval aastal võib oodata tarbijakorvi kallinemist umbes 10%, millest lõviosa põhjustab energia hinnatõus. Praeguses olukorras on väga keeruline prognoosida, milliseks kujuneb gaasi, elektri ja mootorikütuste hind lähiaastail. Eesti hinnatõus on üks kiiremaid euroalal ja osa hinnatõususurvest on põhjustatud Eestisestest põhjustest. Seega tuleb arvestada, et Eesti turule suunatud riiklike kulutuste suurendamine annab hoogu niigi kiirele hinnatõusule. Kui seada eesmärgiks, et riik ei tekitaks survet täiendavaks hinnatõusuks, siis võiks 2022. aasta lisaelarve kajastada üksnes ootamatuid ühekordseid lisakulusid (täiendavad kaitsekulud ja sõjapõgenike abistamine) ja abimeetmed peaksid olema suunatud võimalikult täpselt abivajajatele.

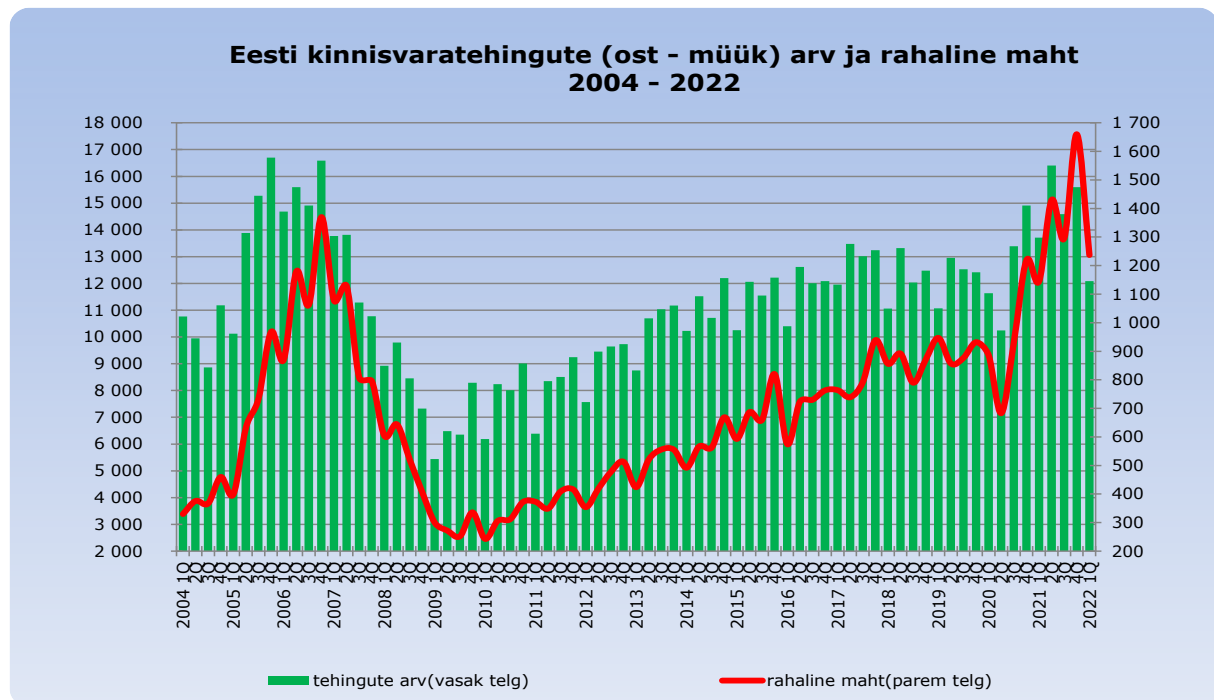
	2020	2021	2022*	2023*	2024*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	26,82	30,59	33,45	35,23	37,34
majanduskasv püsihindades** (%)	-2,60%	8,20%	-0,40%	2,00%	3,50%
SKP muutus püsihindades töötaja kohta (%)	0,10%	8,10%	-1,00%	1,40%	2,50%
hinnatõus (%)	-0,40%	4,60%	10,20%	2,40%	1,70%
töötus (%)	6,90%	6,20%	6,70%	7,10%	6,30%
keskmine brutopalk (eurodes)	1448	1547	1670	1786	1900
keskmise palga muutus (%)	2,90%	6,80%	7,90%	7,00%	6,40%
Eelarvetasakaal (% SKPst)	-5,60%	-2,40%	-2,70%	-1,90%	-1,20%

² Allikas: Eesti Pank, 30.03.2022

4.2. Kinnisvaraturg

(allikas Maa-amet, Statistikaamet)

Vabade vahendite kasv ning samal ajal kõrgeenenud inflatsiooniootused viisid nii kinnisvara- kui aktsiaturul 2021. a uute rekorditeni. Eesti kinnisvaraturul toimus 2021. a kokku 71 718 võõrandamistehingut, millest 60 725 olid ostu-müügitehingud. 2020. a võrreldes kasvas tehingute arv 2021. a märkimisväärsed 19%, sh ostu-müügitehingute arv 21%. Suurem nõudlus nihutas hinnatasemeid ülespoole kõikides turusektorites. Tehingute koguväärtus kasvas võrreldes 2020. a poole võrra, ulatudes ligi 6 miljardi euroni, mis on uus Eesti kinnisvaraturu rekord. Aastatel 2018 - 2020 oli tehingute aastane koguväärtus ligi 4 miljardit eurot. Eelmine rekord pärineb 2006. a, mil kinnisvaraturu käive oli 4,7 miljardit eurot. Korteriomanditega tehtud tehingute koguarv kasvas aastaga 23%. Kinnisasjadega tehtud tehingute koguarv kasvas 16%, mis peamiselt tulenes tehingute arvu suurenemisest elamumaaga. Tehingute koguväärtus kasvas aastaga korteriomandite puhul 0,8 miljardit eurot ning kinnisasjade puhul 1,2 miljardit eurot. Kinnisasjade koguväärtuse kasvu panustasid enim tehingud elamumaaga (+0,5 miljardit eurot). Hoonestamata elamumaa mediaanhinnad varieerusid 2021. a maakondade lõikes oluliselt. Haritava maa keskmine hind küündis 2021. a üle 4000 euro ha kohta. Haritav maa oli 2021. a kõige hinnatum Järva, Põlva ja Tartu maakonnas. Kasvava metsaga metsamaade mediaanhinnaks terves Eestis oli ligi 5 500 eurot ha kohta. Korteriomandite (eluruumide) ostu-müügitehingute arv kasvas võrdluses 2020. a 24% ning koguväärtus 36%. Harju maakonnas toimus 2021. a 53% kõikidest korterite ostu-müügitehingutest. Ülejäänud maakondades toimunud korterite tehingute osakaal jäi alla 5%. Kõrgeim mediaanhind oli Harju maakonnas ligi 2 100 €/m² ning madalaim Valga ja Ida-Viru maakonnas, kus see jäi alla 300 €/m².



Allikas: Maa - amet

Maa-ameti andmetel toimus 2022. a I kv 12 103 ostu-müügitehingut koguväärtuses 1,24 miljardit eurot. Tehingute arv oli 12% madalam, kuid koguväärtus sellegipoolest 8% kõrgem kui aasta tagasi samal ajal. Eelmise kvartaliga võrdluses oli tehingute arv 24% ja tehingute koguväärtus 26% madalam. Kinnisvara hinnaindeks kasvas võrdluses eelmise kvartaliga 11% ning aastaga 28%.

2021. a IV kv oli tehinguaktiivsusest läbi aegade neljas tulemus Eesti kinnisvaraturul. Jaanuar ja veebruar on olnud pea igal aastal tagasihoidlikumad kuud kinnisvaras. 2022. a märtsis tehinguaktiivsus kasvas, kuid ei olnud võrreldav 2021. a tulemusega (ligi 1000 tehingut vähem). Kokkuvõttes langes tehingute arv I kv 12% võrreldes aastatagusega.

Ostu-müügitehingute koguväärtus oli 2022. a I kv 1,24 miljardit eurot, mis jääb 2021. a IV kv läbi aegade rekordtulemusele alla 26%. Tehingute koguväärtus tõusis vaatamata tehingute arvu samaaegsele langusele aastaga 8%. Aastases võrdluses on hoonestamata maade tehingute koguväärtus tõusnud 9%, hoonestatud maade tehingute koguväärtus 3% ja korteriomanditel 8%. Võrreldes tulemusi eelnenud kvartaliga on kahanenud kõikide turusegmentide käive: hoonestamata maade puhul -9% (-23 mln eurot), hoonestatud maade puhul -38% (-221 mln eurot) ning korteriomandite puhul -23% (-176 mln eurot). 2022. a I kv moodustasid tehingute koguväärtusest 48% korteriomandid, 20% hoonestamata maa ning 29% hoonestatud maa.

2022. a I kv toimus 50% tehingutest korteriomanditega, 28% hoonestamata maaga ning 15% hoonestatud maaga. Kahel viimasel kvartalil on olnud korteriomandite osatähtsus 50. Võrdluses eelmise kvartaliga on tehingute arv hoonestatud maa turusegmendis kahanenud 32%, hoonestamata maade puhul 23% ja korteriomandite puhul 24%. Aastases võrdluses tehti I kv korteriomanditega 2%, hoonestatud maaga 16% ja hoonestamata maaga 25% vähem tehinguid.

Tehingute arv vähenes aastases võrdluses pea kõikides maakondades. Harju maakonna tehingute arv langes aastaga ligi viiendiku ning vähenemine on põhjustatud eelkõige madalamast tehingute arvust hoonestatud ja hoonestamata maa turusegmentides (vastavalt -48% ja -27%). Kuigi tehingute arv langes pea kõikides maakondades (Eestis kokku 12% aastaga), siis tehingute koguväärtus vastupidi suurenes enamikus maakondades, mistõttu ka kogu Eesti tehingute koguväärtus kasvas aastaga 8%. Tehingute koguväärtuse aastane kasv oli 2022 I kv kokku 87 miljonit eurot.

Korteriomanditega tehti 2022 I kv kokku 6810 ostu-müügitehingut, sealhulgas eluruumidega 6059. Võrdluses aastataguse perioodiga oli eluruumidega tehinguid 2022 I kv 2% vähem, kuid eelneva kvartaliga oli eluruumidega tehinguid lausa 24% vähem. Eluruumidega tehtud tehingute koguväärtus, mis oli I kv 590 miljonit eurot, on aastatagusega võrreldes 8% suurem. Eluruumina müüdud uute korterite (esmamüükide) osakaal oli 2022. a I kv 17% kõikide eluruumide tehingutest. Esmamüükide arv on kvartaliga vähenenud 36% võrra. Võrdluses aastatagusega on esmamüükide arv vähenenud 18%, kuid järeelmüükide arv 2% võrra kasvanud. Kokku müüdi I kv veidi üle 1000 uue korteri. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 663 (-43% võrreldes eelneva kvartaliga), sealhulgas Tallinnas 396 (-51%). Tartu maakonnas müüdi 291 (-10%) ning Pärnu maakonnas 39 (-5%) uut korterit.

2022. a I kv oli Tallinna uue korteri keskmine ruutmeetrihind 3355 €/m². Aastane ruutmeetrihinna kasv oli sealjuures 15%, kvartali võrdluses keskmine hind tõusis 10%. Tõusu jätkas ka pealinna järelturu korteri keskmine hind, jõudes 2022 I kv tasemeni 2530 €/m², aastane hinnakasv 25% ning kvartaalne 8%. 2022. a I kv oli uue 2-toalise korteri (40–55 m²) maksumuseks Tallinnas keskmiselt 157 665 € (3391 €/m²). Uus 2-toaline korter maksis Tartu linnas keskmiselt 99 014 eurot (2104 €/m²), Pärnus 137 575 eurot (2957 €/m²). Järelturu 2-toalise korteri maksumuseks kujunes Tallinnas keskmiselt 116 719 eurot (2485 €/m²). Tartu linnas maksis kahetoaline järelturu korter keskmiselt 88 774 eurot (1876 €/m²) ning Pärnu linnas keskmiselt 83 472 eurot (1750 €/m²).

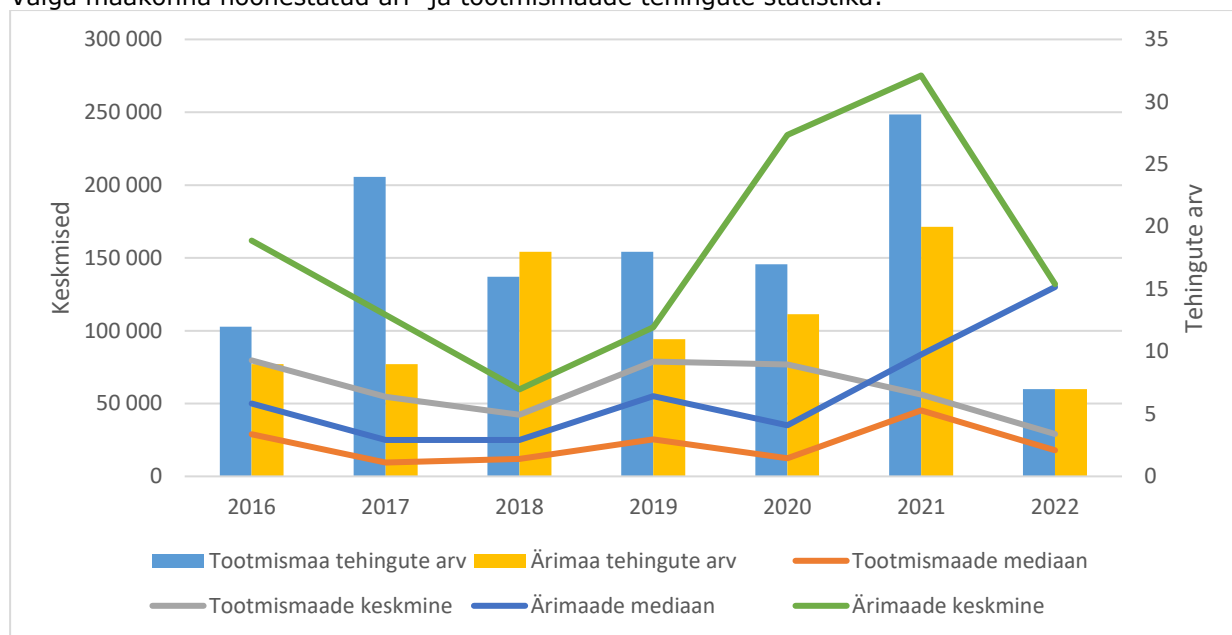
Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus 2022. a I kv 5259 ostumüügitehingut, mis on 22% vähem kui eelmise aasta samal perioodil ja 27% vähem kui 2021. a IV kv. Tehingute koguväärtus oli I kv 602 miljonit eurot. Võrreldes aastataguse ajaga kasvas 2022. a I kv rahaline maht 6%. I kvartalis tehti hoonestamata maaga 3399 tehingut ning hoonestatud maaga 1860 tehingut. Hoonestamata maade puhul vähenes tehingute arv aastaga 25% ning kvartaalselt 23%. Hoonestamata maade turul on suurima osakaaluga maatulundusmaa tehingud.

Kinnisvara hinnaindeks kasvas võrdluses eelmise kvartaliga 11% ning aastaga 28%. Võrdluses eelmise kvartaliga tõusis korteriomandite hinnaindeks 9%, hoonestamata maa 12% ja hoonestatud elamumaa hinnaindeks 14%.

4.3. Lõuna-Eesti mitteelukondliku kinnisvaraturu ülevaade

Lõuna-Eesti maakondade mitteelukondliku vara turg on suhteliselt tagasihoidlik, olles stabiilne, kuid ilma märkimisväärsete arenguväljavaadetega. Välja on kujunenud aktiivsemad äripiirkonnad, kaubanduskeskused jms, kuid potentsiaalsete üürnike arvu ja äripindade nõudluse kasvu ette näha ei ole. Turul on teostatud üksikuid rahavooga ärihoonete ostu-müügitehinguid, kuid väljakujunenud turust rääkida ei saa.

Valga maakonna hoonestatud äri- ja tootmismaade tehingute statistika:



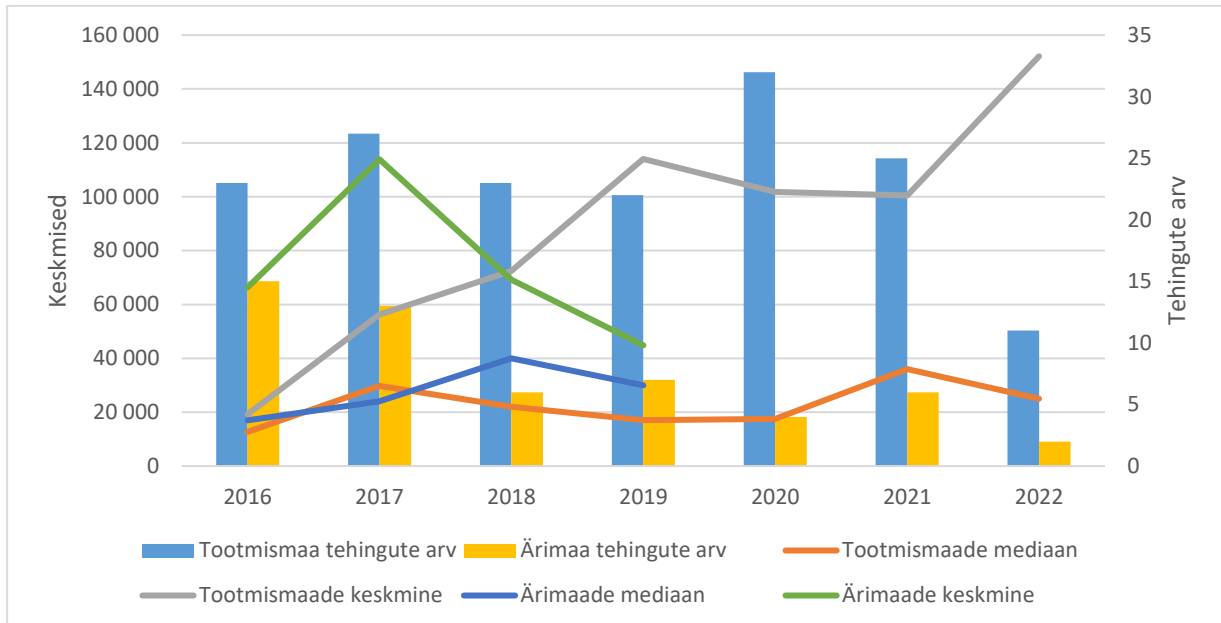
Allikas: Maa-ameti tehingute statistika, Ober Haus Kinnisvara

Hoonestatud äri- ja tootmismaade keskmine tehingu hind on Valga maakonnas viimastel aastatel küll tõusnud, kuid selle taga on üksikud kõrgema hinnaga tehingud, mis mõjutavad keskmist hind. Sellele viitab ka suur vahe mediaan- ning keskmisel hinnal.

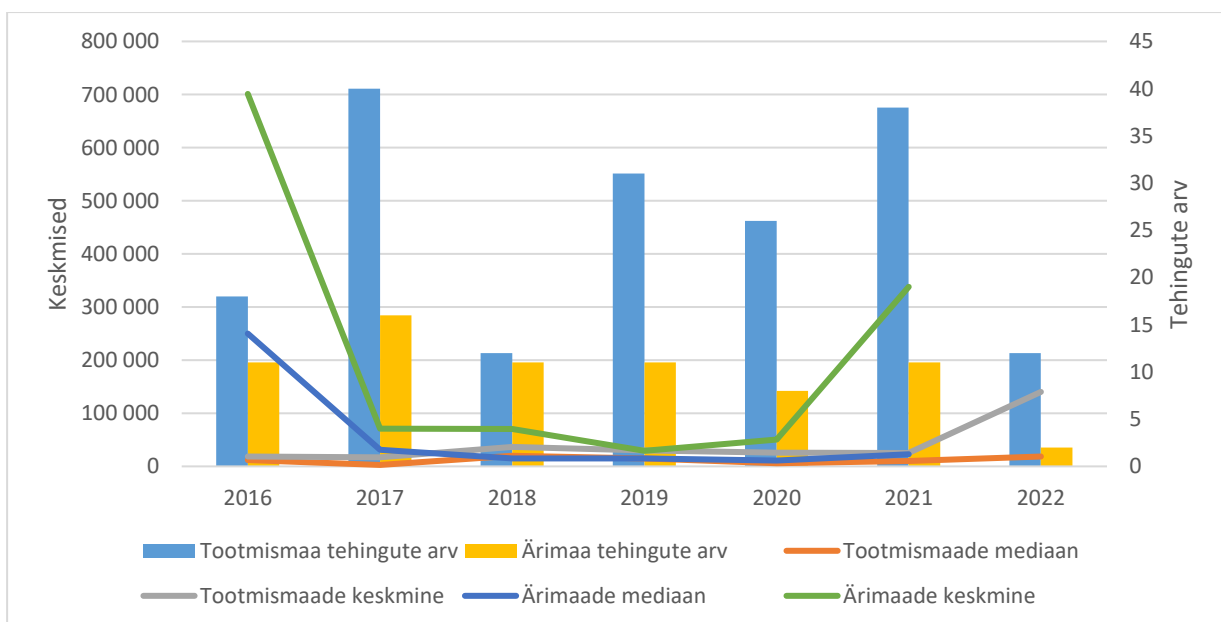
Büroo- ja äripindade üürimise vastu on teatud nõudlus olemas, kuid üldjuhul uusi ettevõtteid ei lisandu. Eelis on turul pikaajaliselt tegutsenud ja sihtgrupi jaoks väljakujunenud asukohaga ettevõtetel. Oluline on kliendibaasi olemasolu, sest nii mitmedki teadaolevad ettevõtted on lõpetanud tegevuse klientide vähese huvi tõttu.

Turu nõudluse kohta ühest hinnangut anda on keeruline, sest segmenti varadega tehtud tehinguid on vähe. Üldjuhul sõltub pinna vajadus ettevõtte arengust, kuid seejuures eelistatakse kaasaegsemaid varasid – kliendibaasi või ekspordipotentsiaaliga ettevõtted laienevad võimalusel olemasolevate varadega või ehitatakse võimalusel uus ja kõikidele nõuetele vastav hoone. Vanu nõukogudeaegsed hooneid tervikuna ühe ettevõtte poolt kasutusele eriti ei võeta. Sedalaadi hooneid püütakse täita erinevate väiksemate kasutajate poolt.

Alljärgnevalt on toodud Põlva ja Võru maakonna hoonestatud äri- ja tootmismaa kinnistute tehingute statistika. Lõuna-Eesti maakondade tehingustatistikas on omane, et mediaan- ja keskmise hinna erinevused on suured. Selle taga on asjaolu, et müüdud varad on väga erinevad, sh erineva hinnatasemega.



Joonis 1. Hoonestatud äri- ja tootmismaa tehingute statistika Põlva maakonnas. Allikas maaamet.ee ja Ober Haus Kinnisvara.



Joonis 3. Hoonestatud äri- ja tootmismaa tehingute statistika Võru maakonnas. Allikas maaamet.ee ja Ober Haus Kinnisvara.

Maakondade hoonestatud äri- ja tootmismaa tehingute keskmised hinnad on liikunud hüppeliselt tehingute vähesuse tõttu. Maapiirkondade tehingute hulgas on väga erineva kasutusotstarbe ja seisukorraga varasid, millede tehinguhinnad kõiguvad suuresti. Viimaste aastate tehingute miinimumhinnad on alla 1000 € - sedalaadi hinna korral on üldjuhul tegu väikse kinnistuga, millel on halvas seisus vara; või on tegu turuvälise tehinguga.

Müügitehingud

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Kirjeldus
Ekspordi tn, Võru	Okt 21	100 000	Soojustamata viihall (puitseinad betoonpostidel). Snp 775,4 m ²
Võru maakond, Võru vald, Kasaritsa küla	Dets 21	210 000	Uus elektrisüsteem, tulekahju signalisatsioon, valvesüsteem (2 tsooni, liikumisandurid igas ruumis). Elekter 80A. Suurel osal korralikud tõstused. Laohoone konstruktsioon on tellistest ning betoonvundamendiplokkidest. Katus on vahetatud. Snp 1970 m ² .
Valga maakond, Otepää vald, Otepää linn, J. Hurda	Dets 21	220 000	Kaks kinnistut, millest mõlemal ärihooned. Vanemad hooned, kuid seest osaliselt heas, osaliselt rahuldavas seisus. Hoonetes kaupluseruumid, töökoda, olmeruumid, kontorid, san.ruumid. I hoone suletud netopind 315,3 m ² , ehitusaeg 1958.a; II hoone suletud netopind 311,8 m ² , korruselisus: 1, osaliselt 2-korruseline
Võru maakond, Võru vald, Parksepa alevik	Juuni 21	100 000	Kinnistul asub viihall, külm laohoone. Viihall (36x18m, kõrgus 8,5m) on ehitatud 1986 aastal. Hoones on sildkraana/telferi kandekonstruktsioon. Betoonpõrand. Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon krundi piiril. Kogu kinnistut ümbritseb aed. Elektrivõimsus 50A
Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Tööstuse	Juuni 21	109 900	Põlva tööstusrajoonis, laoplatz ning tööstushoone ja laohoone. Laoplatz kõvakattega. Olemas elekter 100A. Tsentraalne veevärk (vesi ja kanalisatsioon). Garaaž koosneb mitmest eraldatud vaheseintega boksidest. Ühes otsas puhkeruum, mille soojaallikaks on ahi. Hoone suletud netopind 687,6 m ² , 1 korrus. Lisaks asub kinnistul väike laohoone suletud netopinnaga 111,6 m ² . Hooned pigem halvas seisus
Koreli, Põllu	juuni.20	350 000	Põllu tänavas tootmis-,laohoone. Viihalli eh.alune pindalaga 1500 m ² , hoone SNP 1551,4 m ² , vedelküttega, vesi,-kanal linna võrku, soojustatud.
Koreli, Võru	nov.19	120 000	Võru linnas 2-korruseline hoone. Hoonel on madalvundament, vahe- ja katuselaed raudbetoonist, plekk-katus. Siseviimistlus vastab kaasaegsetele nõuetele, kaupluse pool vajab uuendamist. Hoones on tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, nõuetele vastavad tootmis - ja laoruumid (nii esimesel kui teisel korrusel), külmkambrid, abiruumid. Töötajatele on olemas nõuetekohased olmeruumid, hügieenilüüsid. Kontoriruumides (teisel korrusel) eraldi töökohad ja kabinetid, kontoriruumide põrandatel vaipkate, koridoris parkett, lisaks garderoobid, puhkeruumid ja tualettruumid, serveriruum. Hoones on kaubalift (600 kg), laadimisild, mida saab vastavalt autole muuta. Korralikud jahutussüsteemid. Elektrisüsteem on uuendatud, kontrollitud ja seadistatud, majas on 500A. Kütteks võimalik kombineerida: vedelkütus või elekter.
Viljandimaa, Viljandi vald, Mäeltküla, Iva tee	okt.19	436 000	Tootmishoone suletud netopinda 1048,6 m ² , ehitusaeg 2014.a. Välisseinad on metallkarkassil, monteeritav raudbetoon, sandwichpaneel. Siseseinad väikeplokki, metallkarkassil kipsplaat, sandwichpaneel. 2-kordse pakettklaasidega aknad plastraamil, välisüksed metallist ja tõstused. Ruumiplaneering vastab tänapäeva kaasaegsetele tootmishoonetele esitatavatele nõuetele. Hoone üldine seisukord on väga hea. Vesi ja kanal tsentraalsed, lokaalne keskküte, pelletkalta baasil, elektrivarustus 220/380V, peakaitse 3x160 A. Soojustagastusega ventilatsioon.
Pikk tn, Võru linn	aug.19	140 000	Asukoht tootmis- ja tööstusettevõtete piirkonnas, kesklinnast ca 2,5 km. Kinnistul asub tänavaga paralleelne 1- kuni 3-korruseline lametusega (renoveeritud) krohvitud fassaadiga kivikonstruktsioonist (tellis, monteeritav raudbetoon) administratiiv-ärihoone, suletud netopindalaga 2140,5 m ² . Hoone on ehitatud erinevatel ajajärkudel. Viimasena on ehitatud 3-korruseline osa. Renoveeritud on osaliselt uuemat ja ka vanemat osa. Kinnistul on elektri- (3x250A), side- (valguskaabel), vee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumine. Hoone on hetkel elektri otseküttega (gaasitrassiga liitumise võimalus on kinnistu piirile väljatoodud). Väljarenditavast pinnast ca 40% on kaetud rendilepingutega.
Ekspordi, Võru linn	juuni.19	70 000	SNP 630.9 m ² , kinnistu, angaar, sildkraana. Hea elektriga varustatus, asfalteeritud plats.
Viljandimaa, Viljandi vald, Saarepeedi küla	mai.19	205 200*	Viihall osaliselt renoveeritud, valdavalt heas/rahuldavas seisukorras, metallkonstruktsioonil, profiilplekk-kattega, pinda 948,8 m ² . Laohoone telliskonstruktsioonil, profiilplekk-kattega

			katus, rahuldavas/remonti vajavas seisukorras, pinda 376,4 m ² . Viilhalli siseviimistlus heas seisukorras, metallist tõstukesed; laohoone rahuldav/remonti vajav, vanad puidust ukse ja aknad, olmeruumid puuduvad. Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon puudub, liitumise võimalus kõrval kinnistul. Viilhallis paigaldatud 8 õhksoojuspumpa. killustikkattega pinnas, hoone ees kõvakattega pinnas. Tootmismaa 100%
Võru tn, Põlva linn	märts.19	330 000	Põhihoone büroo-remonditöökoda, 3 korrust, SNP 3 324,5 m ² . Hoone on heas seisus. Lisaks remonditöökojale erinevad laopinnad. Oma puurkaev, lisaks Põlva linna tsentraalne vesi ja kanalisatsioon. Pesula ja sadevee jaoks liiva-muda ja õlipüüdur. Asfalteeritud plats. Büroo ja remonditöökoja kütteks oma gaasikatlamaja. Lisaks mitmed külmad laopinnad. Peakaitse 200A.
Räpina mnt, Võru linn	jaan.19	60 000	1957 aastal ehitatud renoveerimist vajav kivimaja (büroohoone, snp 907.5 m ²). Olemas tsentraalsed kommunikatsioonid vee- ja kanalisatsiooni näol. Tsentraalne küte kaugkütte näol puudub-võimalus liituda. Maa sihtotstarve on ärimaa.
Viljandimaa, Viljandi vald, Päre küla, Tobra tee	jaan.19	494 000	Hea juurdepääsuga tootmishoonete kompleks, kontor-tootmishoone (532,4 m ²), töökoda (929,6 m ²), garaaž-töökoda (631,7 m ²), tööstushoone (1223,4 m ²) ehitatud 2008.a. Hooned renoveeritud ja valdavalt heas seisukorras.
Kanepi vald, Maaritsa küla	aug.18	455 209	2013.a renoveeritud tootmiskompleks- laohooned, büroo, olmeruumid ja töökoda, krundil 4 hoonet, asfalteeritud hoonete ümbrus 8000 m ² , tööstusvool 3x250 A
Viljandimaa, Mulgi vald, Karksi-Nuia linn, Vabriku tn	aug.18	256 800*	Hoonete kompleks (tootmishoone, kontor-katlamaja, tööstushoone, puidutöökoda, puidukuivati, viilhall-tootmishoone, viilhall- laohoone, laohoone ja saeveski), mille suletud netopind on kokku 5 787,7 m ² . Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, soe vesi lokaalse keskküttega ja elektriboileriga. Elekter: 220/380V, 615A. Lokaalne keskküte, tahkeküttekatla baasil ja soojusvahetid (auruküttega). Sundventilatsioon tehnilistes ruumides. Tootmishoone on ehitatud 2007.a, üp 1025,2 m ² , heas seisukorras. Kontor-katlamaja on renoveeritud, üp.402,1 m ² , hea seisukord. Puidutsehhi üp. 527,7 m ² , puhke- ja pesemisruumid heas seisukorras, muus osas on hoone rahuldavas/remonti vajavas seisukorras. Puidutöökoja üp. 1952,7 m ² . hoonel on uus katusekate, hoone konstruktsioonid on rahuldavas seisukorras. Saeveski ja laohoone rahuldavas seisukorras.
Vilja tn, Võru	märts.18	130 000	Kinnistu oluliseks osaks on garaaž-töökoda suletud netopinnaga 1 135 m ² . Tehingu taust teadmata.
Luha, Võru	veebr.18	50 000	SNP 677.9 m ² laohoone. Küte puudub.
Võru maakond, Võru linn	nov.17	720 000	Tootmishoone on 2-korruseline. Plastikraamidel pakettaknad, profiiluksed ja puldiga avatavad laouksed. Esimesel korrusel on 3 riietusruumi, WC-d, duširuumid, avar köök-söögituba ning tootmistšehh. Hoone teisel korrusel on kontoriruum ja 4 ruumi, mille siseviimistlustööd on lõpetamata. Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, kinnistul oma katlamaja. Laohoone on samuti renoveeritud. Videovalve.

*tehingu hind sisaldas käibemaksu.

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Ober Haus Kinnisvara



Prognosis: Lõuna-Eesti piirkonna äri- ja tootmispindade segment on pigem jätkuvalt juhuslikku laadi, sõltudes ettevõtete vajadustest. Edukad ja turul positsioone omavad ettevõtted võivad vajada tootmise laienduseks pindasid. Büroo- ja ärihoonete segment on aktiivsem maakonna keskustes, mujal väikeasulates sedalaadi varade järgi nõudlus on lokaalne.

Jätkuvalt on lao- ja tootmishoonete osas ostjate jaoks eelistatuim piirkond suuremate keskuste lähiumbrus. Maapiirkondades on tootmishoonete ostjateks valdavalt põllumajandustootjad, nõudlus on aktiivsetes põllumajanduspiirkondades asuvate suhteliselt hästi säilinud tootmishoonete järele, kuid oluliseks ostu argumendiks on hoone juurde kuuluva kinnistu suurus - eelistatumad on suurematel kinnistutel paiknevad hooned.

Ärihoonete puhul on aktiivsem segment kaubanduspinnad, kuid ka need jagunevad olemasolevate jaekettide vahel.

Pakkumine

Hinnatava varaga samalaadseid tervisekeskuseid pakkumises ei ole. Toome välja valiku pakkumisi, mis on hoonena sarnane hinnatava varaga.

Foto	Asukoht	Hind	Kirjeldus
	Vabaduse tn 2, Valga linn	359 000 € 123 €/m2	Müüakse 91% kinnistust Valgas Vabaduse 2, müüdava osa pind 2923m2. Täiendavalt äripindadele kuulub müüdava osa hulka neli korteriomandit, mis arvel eluruumina (65m2, 37m2, 37m2, 80m2) ja üks külaliskorter (81m2). Äripindadele on ehitatud lisaks kaks eluruumina kasutatavat pinda. Kogu müüdav osa on koormatud tähtajatute üürilepingutega.
	Lipuväljak 22a, Otepää linn	290 000 € 681 €/m2	endine teenindusmaja. Praegu on I korrus kasutuses kaubanduspinnana. II korrus on tühi. Majal on katusealuse väljaehitamise võimalus. Läheduses tsentraalne keskküte trass.

4.4. Parim kasutus

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

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine tervisekeskuseks, mis on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab hoone olemus ja asukoht), vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hoone ja kinnistu juriidiline sihtotstarve ning väljastatud ehitusluba), finantsmajanduslikult otstarbekas (tegemist on piirkonna elanikke teenindava asutusega) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutusfunktsioon puudub.

Arvestades hindajale teada olevat informatsiooni (olemasolev kasutus, katastriüksuse sihtotstarve, üldplaneering, detailplaneering, ehitusluba) on eksperthinnangu koostaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on kasutus tervisekeskuseks.

4.5. Turustatavuse analüüs³

Hinnatava vara lõppkasutajad	Kohalik omavalitsus
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Kohalik omavalitsus
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Tegemist ei ole turul tavapäraselt kaubeldava varaga, mistõttu ei ole üheselt võimalik hinnata turusegmendi nõudeid.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Üheselt ei ole võimalik hinnata
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimalised hinnatavat vara soetama	Üheselt ei ole võimalik hinnata
Pakkumine turul	Sedalaadi varasid pakkumises ei ole
Müügiperiood	Ei ole võimalik hinnata. Kõige tõenäolisem on vara müük ettevõtteks.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

³ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetava hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

5. Turuväärtuse hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Hindamise meetodi valikul lähtutakse sellest, mis meetod peegeldab kõige paremini hinnatava vara iseloomu (sh parimat kasutust) ja viisi, kuidas konkreetse varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse. Näiteks eluotstarbeliste varade puhul, kus on valdavaks on müügiturg, on eelistatuim meetod võrdlusmeetod. Äriotstarbeliste varade turul on tavapärane, et pindasid üüritakse, mistõttu annab üldjuhul aktiivsema üürituruga piirkondades adekvaatseima tulemuse tulumeetod. Väga üksikutel erandjuhtudel võib kõne alla tulla kulumeetodi kasutamine. Peale selle on võimalik kasutada eri meetodite kombinatsioone, milleks maa puhul, ja seda eriti siis, kui maatehinguid toimub harva, on residuaal- ehk jäägimeetod. Põhinedes turuinfo, on aga iga meetod laiemas mõttes võrdlev meetod.

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingut ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus.

Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11)

Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpsemaks. Hinnatava varaga samalaadsete varade (kohaliku omavalitsuse tervisekeskus) tehinguid ei ole teada samalaadsete varade tehinguid.

Vastavalt ehitise projektile ja ehitusloale rekonstrueeritakse hoone tervisekeskuseks. Tegemist on sisuliselt kohaliku omavalitsuse poolt pakutava teenusega (sotsiaalteenuseid pakkuva pinna loomine) piirkondlikule elanikkonnale. Ehitustööde finantseerimiseks kasutatakse ka toetusi. Hindajale teadaolevalt hakatakse osasid ruume välja üürima, kuid seejuures saab üürihinnaks olema kulupõhine üür, mitte turutasemele vastav üürihind. Seejuures on teada, et üüritulu ei tohi olla omanikule tulu teenimise koht. Nendel tingimustel ei ole tegemist kinnisvaraturu tüüpilise rahavoolise objektiga ning genereeritav rahavood ei kajasta õiglaselt vara väärtust.

Eelnevat arvestades on hindaja seisukohal, et vara on iseloomult eriotstarbeline vara, millede hindamisel kasutatakse kulumeetodit.

Kulumeetod (EVS 875-8:2018)

Kulupõhine käsitus (*cost approach*) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksta rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust.

Võttes aluseks vara iseloomu, kasutame vara turuväärtuse hindamiseks kulumeetodit.

5.2. Maa turuväärtuse hinnang

Hinnatava vara maa sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Kulumeetodil hindamisel tuleb maad käsitleda vastavalt parimale kasutusele. Kuigi üldplaneeringu järgi on tegemist ühiskondliku maaga, ei ole sedalaadi hoonestamata maad turul kaubeldavad varad. Arvestades vara asukohta Tõrva keskkonnas, on vara parim kasutus hoonestamata ärimaana.

Lõuna-Eesti maakondade väiksemate linnade ja alevikes ei ole hoonestamata ärimaade turg välja kujunenud, sest tehinguid on äärmiselt vähe ning väga erineva hinnatasemega. Tehingud on pigem juhuslikku laadi. Mõnevõrra aktiivsem sektor on kaubanduskeskused või tanklad, kes ehitavad kohaliku elaniku teenindamiseks vastavad hooned/rajatised, kuid muul otstarbel uue hoone ehitus on vähetõenäoline.

Toome alljärgnevalt välja valiku teadaolevaid hoonestamata maade tehinguid. Oleme lisanud juurde tehingud Viljandi ja Võru linnast, et ilmetada hinnataset.

Aadress	Valga maakond, Tõrva vald, Roobe küla	Viljandi maakond, Mulgi vald, Kõvaküla	Põlva maakond, Kanepi vald, Kanepi alevik	Võru maakond, Võru vald, Käätsa küla	Võru maakond, Võru linn, Paju tn	Viljandi maakond, Viljandi linn, Vaksali tn
AÕL kuupäev	07.12.2021	04.08.2021	02.09.2021	04.10.2021	09.09.2021	05.04.2022
Hind €	141000	15000	10185	13000	24000	175000
Pindala, m ²	10460	4750	4655	5001	391	3476
Hind ühiku kohta, eur/m ²	13,5	3,2	2,2	2,6	61,4	50,3
Märkus	Ostjaks tanklakett					Arenduspotentsiaal, sihtotstarbe muutmise võimalus

Toodud näidetest on iseloomult kõige sarnasem Võru linna Paju tänava kinnistu tehing, sest tegemist on väikse pindalaga maaga, kuid tegemist Võru linnas asuva varaga. Viljandi linna tehingu puhul oli tegemist arenduspotentsiaaliga maaga, sh sihtotstarbe muutmine. Roobe küla tehingu puhul oli ostjaks tanklakett.

Kokkuvõttes on teadaolevate tehingute baasil väiksemate asulate ja nende lähipiirkonnas asuvate hoonestamata ärimaade hinnatase alla 5 euro m².

Võttes aluseks teadaolevad 3 hoonestamata ärimaa tehingut, oleme koostanud lihtsustatud võrdlustabeli, arvestades kolme võrdluskriteeriumit: tehingu aeg, asukoht ja kinnistu pindala. Detailse võrdlustabeli koostamist ei pea praegusel juhul hindaja otstarbekaks ja vajalikuks.

	Hind, eur	Pindala, m ²	Hind, eur/m ²	Tehingu aeg	Ajaline kohandus	Asukoha kohandus	Pindala kohandus	Kohandus kokku	Kohandatud hind, eur/m ²
Viljandi maakond, Mulgi vald, Kõvaküla	15000	4750	3,2	02.09.2021	10%	20%	30%	60%	5,05
Põlva maakond, Kanepi vald, Kanepi alevik	10185	4655	2,2	04.10.2021	10%	10%	30%	50%	3,28
Võru maakond, Võru vald, Käätsa küla	13000	5001	2,6	09.09.2021	10%	20%	30%	60%	4,16

Kohandatud hindade keskmine hind on 4,16 ehk ümardatult 4,2 eur. Võttes aluseks hinnatava vara kinnistu pindala, oleks tinglikult hoonestamata maa turuväärtus järgmine: 4,2 eur/m² x 542 m² = 2257,2 ehk ümardatult 2300 euri.

5.3. Ehituskulu

Hindajale on esitatud Tõrva Tervisekeskuse ehitustööde hinnapakkumine. Hinnapakkumise aluseks on hange, et rekonstrueerida hoone Tõrva Tervisekeskuseks. Hinnapakkumise kogusumma on 1,78 mln euri, millele lisandub käibemaks (so käibemaksuta 1623,5 eur/m² hoone suletud netopindala kohta).

Ehitustööde käigus teostatakse esmalt vajaminevad ettevalmistus ja lammutustööd. Lammutustööde järel jäävad alles vundament ja kandekonstruktsioon. Seega on kulumeetodi kontekstis vajalik arvestada rekonstrueerimistööde ehituskulule lisaks ka allesjäävate konstruktsioonide ehituskulu. Hindaja on ehitushinna hindamisel konsulteerinud diplomeeritud ehitusinseneri (tase 7) Andres Metsmägi'ga. Kuna allesjäävate konstruktsioonide maht ei ole täpselt teada, lähtume Andres Metsmägi andmetest, mille järgi on tänane ehituskulu uue hoone ehitamisel 2000 euri/m² hoone

suletud netopindala kohta. Üldjuhul moodustab sellest 25% hoone vundamendi ja kandekonstruktsioonide ehituse kulu. Seega on kandekonstruktsioonide ehituskulu 500 euri/m². Kokku oleks uue hoone ehituskulu 500 eur/m² + 1623,5 eur/m² = 2123,5 eur/m² + km ehk kokku 2 328 205,4 euri, millele lisandub käibemaks.

Kulumi arvestus

Vara hindamisel käsitletakse kulumit turuga seotud tähenduses ehk kui väärtuse vähenemist tulenevalt vara kahanenud tootluspotentsiaalst. Kulum on parenduse (ehitise) turuväärtuse ja selle taastootmise või asenduskulude vahe väärtuse kuupäeva seisuga.

Kogukulum jaguneb

- füüsiliseks vananemiseks,
- funktsionaalseks iganemiseks,
- väliskeskkonna iganemiseks.

Kogukulumi hindamise põhilised meetodid on

- turult tuletamise meetod (market extraction method),
- eluea meetod (age-life method),
- liigendusmeetod (breakdown method).

Lähtudes eluea meetodist ei pea hindaja vajalikuks arvestada kulumit, sest hoone rekonstrueerimisel algab kandekonstruktsioonide eluiga sisuliselt nullist ning ülejäänud ehitise (sh eriosad, viimistlus, avatäited jms) on sisuliselt uus.

Kokkuvõttes on hoonete ja rajatiste jääkasendusmaksumus kokku 2 328 205,4 euri + käibemaks.

5.4. Vara turuväärtus

Võttes aluseks maa turuväärtuse 2300 euri ning hoone jääkasendusmaksumuse 2 328 205,4 euri, saame vara turuväärtuseks valmimisjärgselt kokku 2 330 505 ehk ümardatult **2 330 000** euri.

5.5. Vara turuväärtus väärtuse kuupäeval

Hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks väärtuse kuupäeva seisuga vaatleme vara olemasoleval kujul. Seejuures lähtume planeeritavast rekonstrueerimise projektist ja ehituseelarvest, sest olemasoleva hoone kandekonstruktsioonid kasutatakse rekonstrueerimisel suuremas osas ära. Seega moodustab praegune vara teatud osa valmimisjärgsest vara väärtusest.

Vastavalt ehituseksperdi Andres Metsmägi esitatud andmetele, oleme kasutanud punktis 5.3. kandekonstruktsioonide ehituskuluna 500 eur/m² hoone suletud netopindala kohta. Kuna olemasoleva hoone pindala on 1022,9 m² (rekonstrueerimise käigus hoone suletud netopindala mõnevõrra suureneb), on selles mahus uute kandekonstruktsioonide ehituskulu 500 eur/m² x 1022,9 m² = 511 450 euri + käibemaks.

Kuna väärtuse kuupäeva seisuga võrreldes on vajalik teostada lammutustööd, et viia kandekonstruktsioonid sellisesse staadiumisse, mis on vajalik edasiseks ehituseks, arvestame uute kandekonstruktsioonide ehituskulust maha ehituse hinnapakkumise lammutuse kulu (108 644,74 euri). Saadud tulemus kajastab seda osa valmimisjärgsest turuväärtusest, mis on lammutustööde järgselt allesjääva kandekonstruktsiooniga vara turuväärtus.

Arvutus:

511 450 eur - 108 644,74 eur = 402 805 euri ehk ümardatult 400 000 euri.

Seega saame vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeval 400 000 euri.

Lisa nr 1 – Fotod varast

Vaated väljast

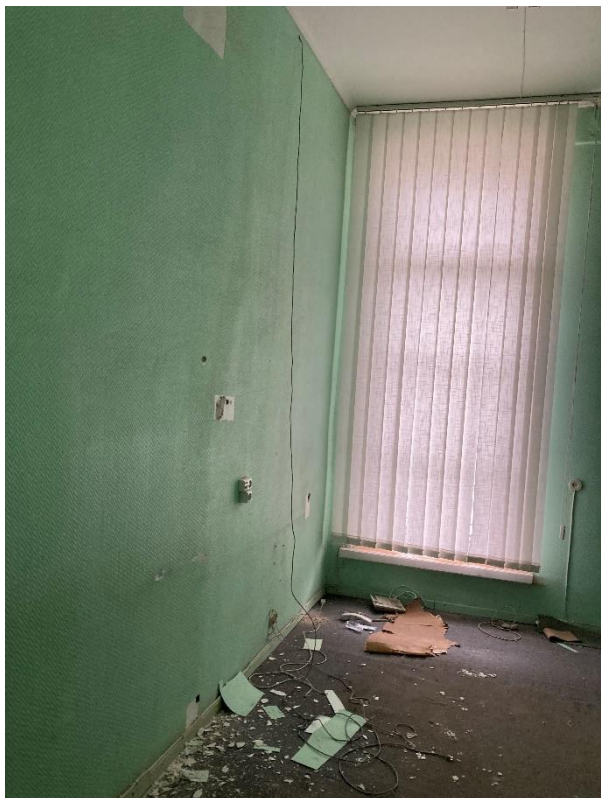




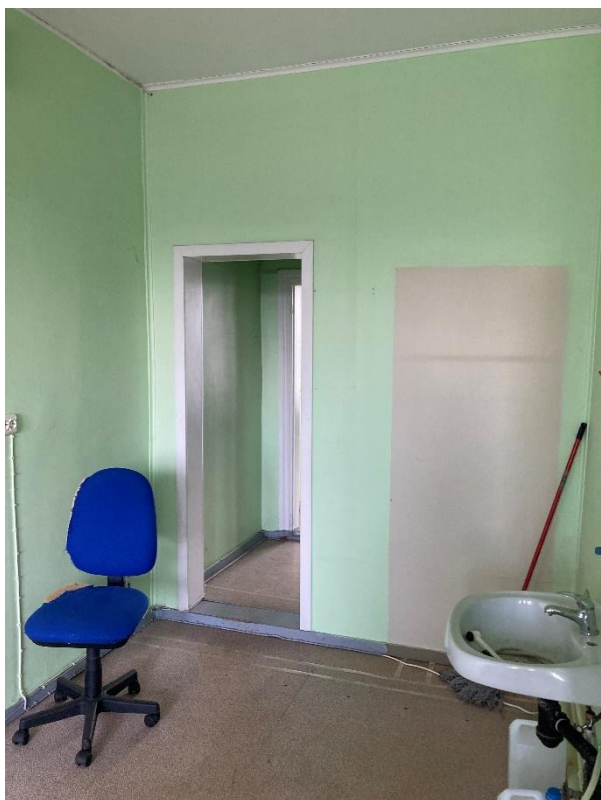


Sisevaated

















Lisa nr 2 – Väljatrükk kinnistusregistrist

Registriosa:

Registriosa number	1685940
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	TARTU tn 4
Õigsuse märke	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 19.11.2007
Digitolmik	Kinnistustolmiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 17.10.2013

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	82301:002:0670	Ohiskondlike ehitiste maa 100%, Valga maakond, Tõrva vald, Tõrva linn, Tartu tn 4. Katastrirüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	542,0 m2	Maakatastri andmed ole võetud 24.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	osaühing Tõrva Tervisekeskus (registrikood 10831216)	11.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.03.2022. Kohtunikuabi Siiri Lend	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	Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariik kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Tõrva linn. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on Kultuuriministri 12.08.1999 määrus 16.. 15.11.2007 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.11.2007.Kohtunikuabi Aita Kastor		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Ober-Hausi Kinnisvara AS

Nimi: Kristjan Gross

Kuupäev: 23.05.2022 10:41:03

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa nr 3 - 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, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
- 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.

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristjan Gross

Kutseline hindaja, tase 7

Kutsetunnistuse nr 127184

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

Maa hindaja litsents nr 124 MA-mh