

Arvamus vara turuväärtusele

Tellija: Omaniku esindaja, juhatuse liige Mihkel Pärnpuu
Omanik: Osaühing Gambon Consult (registrikood 11265138)

Hindamise eesmärk: Kinnistule turuväärtuse määramine
Töö teostanud hindaja: Kutseline hindaja Silvi Merilo, kutsetunnistus nr. 116103
Hinnatav vara: Hoonestatud (laudahoone) kinnistu, registriosa nr. 2441532
Address: Tiigi tee 6, Lihula linn, Lihula vald, Läänemaa.

Kinnistu andmed

Katastritunnus 41201:003:0004, suurus 6280m², tootmismaa 100%. Kinnistu paikneb Lihula linna kirdeosas, tiheasustusalal (Lihula valla üldplaneering), tootmishoonete piirkonnas.



Hoone andmed

Ehitusaasta	Ehitisregistris andmed puuduvad, eeldatavalt 1960-ndatel.
Ehitisregistri kood	Puudub, hoone kasutusel on vajalik selle kandmine ehitisregistrisse, millega kaasneb mõõdistamise kulu.
Ehitusluba	Ehitisregistris andmed puuduvad
Kasutusluba	Ehitisregistris andmed puuduvad.
Kasutusotstarve	Tootmishoone (endine laut). Hindamise hetkel kasutuseta.
Üldpind	1185m ² (info maa-ameti kaardilt)
Korruselisus	Ühekorruseline
Vundament	Betoonist lintvundament
Vahelaed	Puittaladel (kohati pehkinud, nähtavad läbisadamise jäljed)

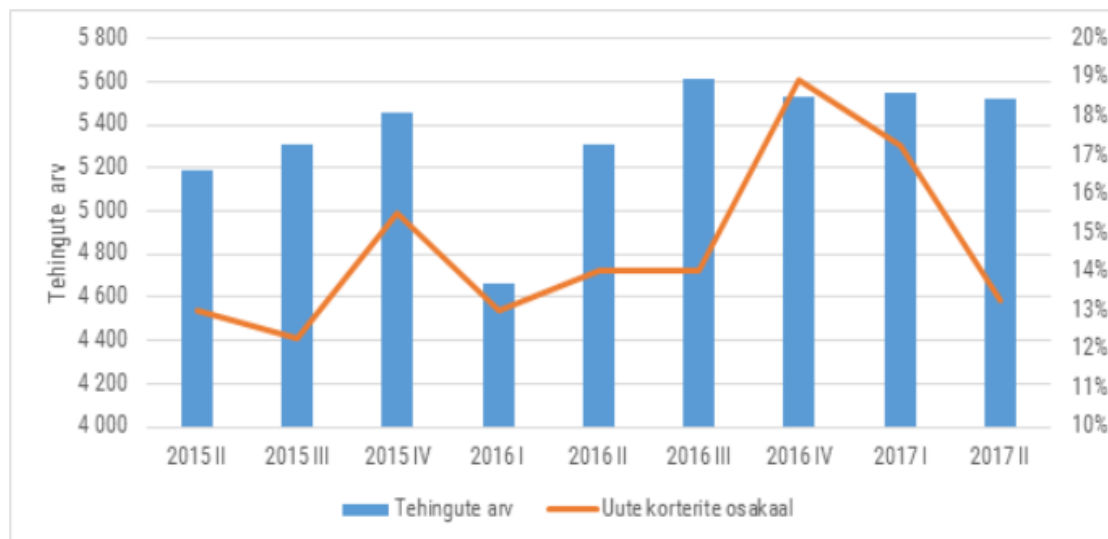
Välisseinad	Silikaatkivi ja väikeplokk (kohati lagunened)
Siseseinad	Silikaatkivi ja väikeplokk.
Põrandad	Betoonil
Katus	Eterniitkattega viilkatus puitsarikatel (vana)
Välisüksed	Puidust väravad (ukseavad lahti, ukсед amortiseerunud)
Aknad	1x klaas (klaasid lõhutud)
Ehitustehniline seisukord	Välisel vaatlusel põhikonstruktsioonid väga halvas seisus, katus laseb läbi. Hoone vajab renoveerimist.
Ruumilahendus	Hoone on T-tähe kujuline, kus kahes tiivas on laudaruumid ja keskosas endist lauta teenindavad ruumid.
Siseviimistlus	Viimistlus puudub või täielikud amortiseerunud.
Vesi	Veevarustus puudub (naaberkinnistul olemas kaev)
Kanaliseatsioon	Puudub
Elekter	Liitumisleping puudub, liitmine ampritasu alusel (63 eur/1A)
Küttesüsteem	Puudub

Kinnisvaraturu iseloomustus

2017. aasta II kvartalis kinnisvara ostu-müügituru kapitali maht kahanes, kuid tehingute arv kasvas. Käesoleva aasta II kvartalis tehti kokku 13 502 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjad, korteriomandid, hoonestusõigused. See on kriisijärgselt rekordiline näitaja. Viimati oli tehingute arv kõrgem 2007. aasta II kvartalis ehk 10 aastat tagasi. Samas ostu-müügitehingute koguväärtus oli 2017. aasta II kvartalis 739,6 miljonit eurot, mis on vaid 2,1% rohkem kui 2016. aasta II kvartalis ning 3,3% vähem kui 2017. aasta I kvartalis. Tehingute arv kasvas võrreldes viimaste kvartalitega just hoonestamata ja hoonestatud maade sektoris, korteriomandite puhul jäi tehingute arv samaväärseks viimaste kvartalitega.

Tehingute koguväärtuse mõningane langus võrreldes viimaste perioodidega tuleneb korteriomandite sektoris toimunud rahalise mahu langusest, mis omakorda tuleneb uute korterite osakaalu vähenemisest. Hoonestatud ja hoonestamata tootmiskaade sektoris liikus II kvartalis kapitali sarnases mahus viimastele perioodidele.

Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus perioodil 2015 II kvartal – 2017 II kvartal

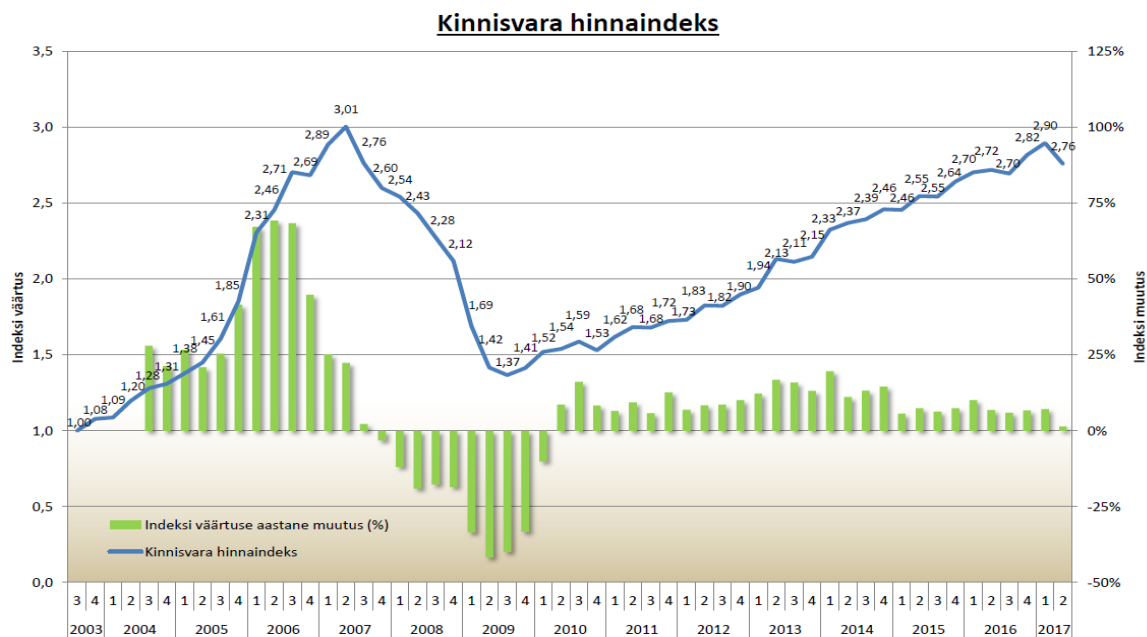


Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus 2017 II kvartalis 6 585 ostu-müügitehingut, mis on 5,7% rohkem kui eelmise aasta samal perioodil, kuid lausa 30,9% rohkem kui eelmisel perioodil. Tehingute koguväärtus saavutas taseme 358,3 miljonit eurot, mis on 4,3% kahanenud võrreldes 2016. aasta II kvartaliga, kuid samas 1,0% võrra kasvanud võrreldes eelmise kvartaliga.

Arvestades olulist tehingute arvu kasvu võrreldes eelmise kvartaliga on tehingute koguväärtus väga vähe kasvanud. See tuleneb osaliselt suurtest plokktehingutest, mis ei ole vabaturutehingud ning seega tulenevalt madalamast hinnatasemest ei panusta koguväärtuse kasvu proportsionaalselt. 2017. aasta II kvartalis tehti 4 090 tehingut hoonestamata ning 2 495 tehingut hoonestatud maadega.

Kinnisvara hinnaindeksi kasv oli 2017. aasta II kvartalis 1,4% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Samas hinnaindeks langes 4,8% võrreldes eelmise kvartaliga. Võrreldes eelmise kvartaliga langesid kõikide alamsektorite hinnaindeksid. Korteriomandite hinnaindeks kasvas aastases võrdluses 3,9%, hoonestamata maa hinnaindeks 0,6% ning hoonestatud elamumaa hinnaindeks langes 7,9%.

Hinnatõusu iseloomustava indeksi tõusu iseloomustab järgmine tabel (*allikas: Maa-amet*)



Juuli möödus kinnisvaramaastikul ootuspäraselt, suuri üllatusi endaga kaasa ei toonud. Maa-ameti tehingustatistika andmetel teostati juulis Eestis kokku 4133 ostu-müügitehingut koguväärtusega ca 245 miljonit eurot. Tehingute arv langes juuniga võrreldes 6% ning võrreldes eelmise aasta juuliga tõusis 10%. Käesoleva aasta juulikuu tehingute maht oli viimase 12 kuu keskmisest 1% madalam.

Hoonestamata äri- ja tootmismaa tehtud tehingute arv 2017. aasta esimesel poolaastal kasvas, kuid mediaanhinnad olid madalamad kui eelmisel aastal. Ostu-müügiture kapitali maht kõigis kolmes alamsektoris oli kõrgem kui aasta varem. Kapitali mahu kasv oli tingitud nii tehingute arvu kasvust kui ka üksikutest suuremahulistest tehingutest

Hoonestamata tootmismaa tehingute arv 2016. aastal kasvas 38% ja segasihtotstarbelise (äri- ja tootmismaa) maa tehingute arv kasvas 55%.

Maa-ameti andmetel on alates 1997. aastast Eestis aastas keskmiselt tehtud 96 hoonestamata tootmismaa tehingut. Hoonestamata tootmismaa ruutmeetri mediaanhind oli mullu 4 eurot ehk hinnad hakkavad jõudma buumieelse aja ehk 2005. aasta tasemele. Läänemaa hoonestatus tootmismaa turg on väike. Maakonnas toimus 2016. aastal 28 tehingut ja 2017 aasta 8 kuuga 20 tehingut. Keskmised ja mediaanhinnad on olnud üldjoontes stabiilsed. Nii väikese tehingute arvuga turul ei anna keskmine ega ka mediaanhind turust adekvaatset ülevaadet, kuna üksiku väga kõrge või väga madala hinnaga tehing mõjutab statistilist keskmist väga tugevalt. Samal põhjusel ei anna ülevaadet turust ka rahaliste mahtude võrdlus.

Valdav osa tootmismaa tehingutest on toimunud Ridala vallas, kuna Haapsalu linna ümbrisevates piirkondades - Uuemõisas ja Kiltsis on suuremad tootmisalad kus toimuvad ka ostu-müügi tehingud. Selle piirkonna tootmismaa on ka Läänemaa keskmisest kallimad.

Lihula valla tootmishooned on enamasti nõukogude ajal ehitatud endised laudad või töökoja hooned. Uusi, kaasaegseid tootmishooneid piirkonnas ehitatud ei ole. Oma kasutuses vanemad tootmishooned on renoveeritud ja neid turul müügis ei ole.

Maa-ameti tehinguinfo põhjal on Lihula vallas 2016 aastal tehtud 4 tehingut hoonestatud tootmismaa. Käesoleval aastal on tehtud vaid 1 tehing. Tehtud tehingutest annab ülevaate järgmine tabel (*allikas: maa-amet*):

Hoonestatud tootmismaa tehingud Läänemaal 01.01.16.-29.08.17.a.:

	arv	pindala(m ²)	tehingu summa (eur)			
			min	maks	mediaan	keskmine
	–	keskmine				
Tootmismaa	48	9709,27	200	200 000	12 500	28 998

Hoonestatud tootmismaa tehingud Lihula vallas 01.01.16.-29.08.17.a.:

	arv	pindala(m ²)	tehingu summa (eur)			
			min	maks	mediaan	keskmine
	–	keskmine				
Tootmismaa	5	7951,00	1 000	32 000	19 000	15 800

Hindamise käik ja hindamistulemus

Arvestades hinnatava objekti paiknemist, maa sihtotstarvet, kinnistu suurust, ruumiplaneeringut ja liitumisi kommunikatsioonivõrkudega, on arvamuse koostaja seisukohal, et vara parimaks kasutuseks on kasutus laohoonena või tootmishoonena. Vara parim kasutus on vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse.

Lihula linnas on viimase kahe aasta jooksul müüdud 2 hinnatavaga sarnast hoonestatud tootmismaa sihtotstarbega kinnistut.

*endine saeveski hoone koos kolme abihoonega. Kinnistu suurus 9500m², hoonetealune pind ca. 590m². Olemas elektriga liitumine, vesi ja kanalisatsioon. Hooned heas seisukorras. Müügisumma 23 000eur.

* vanad garaažid, hoone amortiseerunud. Kinnistu 5325m², hoone 369m². Kommunikatsioonid puudusid (liitumispunktid kinnistu piiiril). Müügihind 1000eur.

Lihula vallas on müüdud

*Pagasi külas rahuldavas seisukorras laudahoone. Olemas liitumine elektriga, vesi ja kanal. puudusid. Kinnistu 10 530m², hoone 2466m². Müügihind 4000€.

* Tuudil müüdi hoidla/kuivati. Heas seisukorras. Kommunikatsioonid olemas. Kinnistu 6000m²; hoone 520m². Müügihind 19 000eur.

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on OÜ Aarete Kinnisvara hinnangul **hoonestatud (laudahoone) kinnistu, registriosad nr. 2441532, aadressil Tiigi tee 6, Lihula linn, Lihula vald, Läänemaa** turuväärtus vara hindamise kuupäeval:

2 000 (kaks tuhat) eurot

Hindamistulemus on antud täpsusega +/-10%. Turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

Hindamistulemus kehtib eeldusel, et kinnistut ei koorma keelumärked ja hüpoteegid. Käesolevas arvamuses toodud andmed on hindaja poolt esitatud tõeselt ning arvamuse tulemus on leitud osapoolte ja kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Käesolevas arvamuses ei ole lähtutud standardiseeria EVS-875 nõuetest.

Väärtuse kuupäev

30.08.2017.a.

Koostaja ja kinnitaja:

Kinnisvara hindaja Silvi Merilo
Kutsetunnistus 116103
/allkirjastatud digitaalselt/

Kinnistusraamatu väljavõte

Väljavõtte tegija: Aarete Kinnisvara OÜ - Silvi Merilo

Asutus: Aarete Kinnisvara OÜ

Kuupäev: 30.08.2017 13:20:34

Kinnistusosakond Tartu Maakohu kinnistusosakond

Uus registriosa number 2441532

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 04.10.2007

Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalses alates 21.11.2013

I jagu		KINNISTU KOOSSEIS			
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	41201:003:0004	Tootismaa 100%, Läänemaa, Lihula vald, Lihula linn, Tiigi tee 6. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	6280 m ²	Registriosa avamisel 30.08.2007 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.10.2007.Kinnistussekretär Tiina SamelselgKohtunikuabi Heli Sirelbu	kehtiv
II jagu		OMANIK			
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
3	Osahing Gambon Consult (registrikood 11265138)		4.03.2009 asjaõiguspõhingu alusel sisse kantud 14.03.2009.Kohtunikuabi Anu Kuus		kehtiv
III jagu		KOORMATISED JA KITSENDUSED			
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
IV jagu		HÜPOTEEGID			
Kande number	Hüpoteegid		Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Kinnistu fotod



