

Eksperthinnang nr 0546-25

Vara:	Tuletõrjehoone, registriosa nr 2777236
Aadress:	Järva maakond, Türi vald, Türi linn, F. J. Wiedemanni tn 2
Väärtuse kuupäev:	27.02.2025
Hindamisaruande kuupäev:	11.03.2025
Turuväärtus:	149 000 €

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/
Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
kutsetunnistus nr 189556
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

Sisukord

KOKKUVÕTE **3**

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused **5**
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk 5
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine 5
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. Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel 6
2.3. Hinnatava vara ülevaatus 6

3. Hinnatava vara kirjeldus **6**
3.1. Õigussuhted 6
3.2. Asukoht 8
3.3. Maakasutus 10
3.4. Hoone üldandmed 11
3.5. Hoone põhikonstruktsioonid 12
3.6. Hoone siseviimistlus 12
3.7. Hoone tehnosüsteemid 13
3.8. Kõrvalhooned 13
3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele 13

4. Turu ülevaade ja -analüüs **14**
4.1. Majandusülevaade 14
4.2. Järva maakonna hoonestatud ärimaade turg 15
4.2.1. Müügitehingud 16
4.2.2. Turustatavuse analüüs 18
4.2.3. Pakkumine 18
4.3. Parim kasutus 19

5. Hindamine **20**
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted 20
5.2. Turuväärtuse hinnang 20

6. Hindamistulemus **23**

Lisa 1. Fotod **24**

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte **30**

Lisa 3. Ehitisregistri andmestik **31**

Lisa 4. Kitsenduste info **33**

Lisa 5. Plaanid **35**

Vastavuskinnitus standardisarja EVS 875 nõuetele: **37**

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Tuletõrjehoone, registriosa nr 2777236
Aadress	Järva maakond, Türi vald, Türi linn, F. J. Wiedemanni tn 2
Omanik	Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood 10788733)
Katastritunnus	83701:004:0029
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnisasja pindala	1 848 m²
Kinnisasja hoonestus	Tuletõrjehoone
Elamu ehitisregistri kood	107009211
Elamu suletud netopind/eluruumide pind	718,0 m²
Elamu seisukord	Visuaalsel ülevaatusel on vara üldine seisukord rahuldav/hea
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Välisviimistluse materjalide info ei ole ehitusregistris korrektne. Ehitisregistris märgitud loomulik ventilatsioon, tegelikult soojustagastusega ventilatsioonisüsteem. SNP 718,0 m² (ehitisregistri andmed). Hindajale esitatud plaanimaterjali ja eksplikatsioonitabeli järgi on snp 650,8 m² (sh pööning), ilma pööninguta 583,9 m². Hindaja soovitab andmed viia kooskõlla tegelikkusega. Hindaja hinnangul ei avalda puudused mõju vara turuväärtusele. Andmete korrigeerimiseks vajalik esitada andmete esitamise teatis. Muud andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel hindaja hindamistoimingu läbiviimisel ei tuvastanud.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine esitamiseks tellijale müügihinna konsultatsiooniks
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	27.02.2025
Väärtuse kuupäev	27.02.2025
Hindamisaruande kuupäev	11.03.2025
Tellija	Riigi Kinnisvara Aktsiaselts
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud tellija esindaja Inga Vatter poolt e-kirja teel 03.02.2025
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Hindamistulemuse täpsus	Hindamistulemuse täpsus on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane, ±20%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.
Käibemaks	Turuväärtus ei sisalda käibemaksu (KM), kuid KM tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub KM. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii KM-ga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, aga turul on levinud hinna käsitlus KM-ta.
KOMMENTAARID	
Hindaja hinnangul ei esine täiendavate kommentaaride vajadust.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **aadressil Järva maakond, Türi vald, Türi linn, F. J. Wiedemanni tn 2** asuva vara (Tuletõrjehoone, registriosa nr 2777236) turuväärtus väärtuse kuupäeval **149 000 (ükssada nelikümmend üheksa tuhat) eurot.**	

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/
Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
kutsetunnistus nr 189556
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Järva maakond, Türi vald, Türi linn, F. J. Wiedemanni tn 2
Registriosa nr	2777236
Kinnistu liik	Kinnisasi
Hindamise eesmärk	Turuväärtuse hindamine esitamiseks tellijale müügihinna konsultatsiooniks
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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 toimuvas 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 hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:
- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande 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 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud ehitus-tehnilisi uuringuid tehnosüsteemidele.

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Kohapeal viibinud isiku Mirjam Aruvälja info	27.02.2025
Kohapealne ülevaatus	27.02.2025
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	26.02.2025
Päring ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	26.02.2025
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	26.02.2025
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	26.02.2025
Avalike kinnisvaraportaalide andmed, https://kinnisvara24.ee, https://www.kv.ee	26.02.2025
Planeeringute info, https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud, 26.02.2025	26.02.2025
Detailplaneeringute info, https://www.tyri.ee/kehtestatud	26.02.2025
Plaanimaterjal, edastatud Lääne piirkonna kinnisvarahalduri Mirjam Aruvälja poole	25.02.2025

Allhange	Ei kasutatud

2.2. Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel

HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES
Välisviimistluse materjalide info ei ole ehitusregistris korrektne. Ehitisregistris märgitud loomulik ventilatsioon, tegelikult soojustagastusega ventilatsioonisüsteem. SNP 718,0 m² (ehitisregistri andmed). Hindajale esitatud plaanimaterjali ja eksplikatsioonitabeli järgi on snp 650,8 m^2 (sh pööning), ilma pööninguta 583,9 m^2. Hindaja soovitab andmed viia kooskõlla tegelikkusega. Hindaja hinnangul ei avalda puudused mõju vara turuväärtusele. Andmete korrigeerimiseks vajalik esitada andmete esitamise teatis. Muud andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel hindaja hindamistoimingu läbiviimisel ei tuvastanud.

2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuse kuupäev	27.02.2025
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Anu Alatsei
Ülevaatuse juures viibinud isik	Mirjam Aruvälja
Ülevaatuse ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara valdavas ulatuses, s.t. siseruumide ülevaatust ja hoone ülevaatust maapinnalt. Katuse ülevaatust ei teostatud
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud.

3. Hinnatava vara kirjeldus

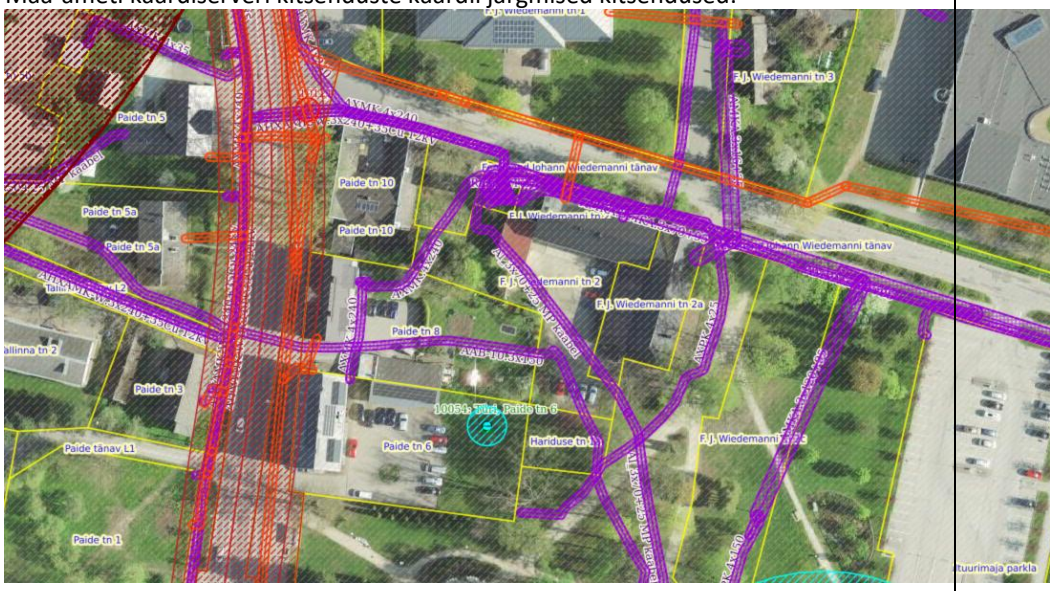
3.1. Õigussuhted

Registriosa number	2777236
Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanik	Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood 10788733)
Avaldus	Puudub
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosa I jaos	Puuduvad

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosa III jaos	Kanne nr 2 Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 28.04.2010 lepingu punktile 2.2 ning lisaks olevale plaanile. Kanne nr 4 Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158[1] järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 18.10.2012.a. sõlmitud lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. 18.10.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 30.10.2012. *III jao kanded ei mõjuta vara turuväärtust negatiivselt, sest ei piira selle sihtotstarbelist kasutamist. Tegemist on tavapärase tehnovõrkude valdamise ja hooldamise kannetega.*
Vara hüpoteegi kanded registriosa IV jaos	Puuduvad
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused, kitsenduste kaart	Maa-ameti kaardiserver kitsenduste kaardil järgmised kitsendused:



Kitsenduste mõjuala nähtus	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Ulatus, m²
Sideehitis maismaal	Sideehitise kaitsevöönd	8.83
Uuringu ala (geoloogiline)	Uuringu ala	1848.44
Elektriõhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	100.53
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	59.76
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	24.18
Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	Elektripaigaldise kaitsevöönd	15.11
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	45.74
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	17.84
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	54.82
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	110.32
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	72.02
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	56.85
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	18.20
Tiheasustusala	Planeeringu ala	1848.44
Tiheasustusala	Planeeringu ala	1848.44
Kohustuslik detailplaneeringu ala	Planeeringu ala	1848.44

Allikas: geoportaal.maaamet.ee (kitsenduste kaart) 26.02.2025

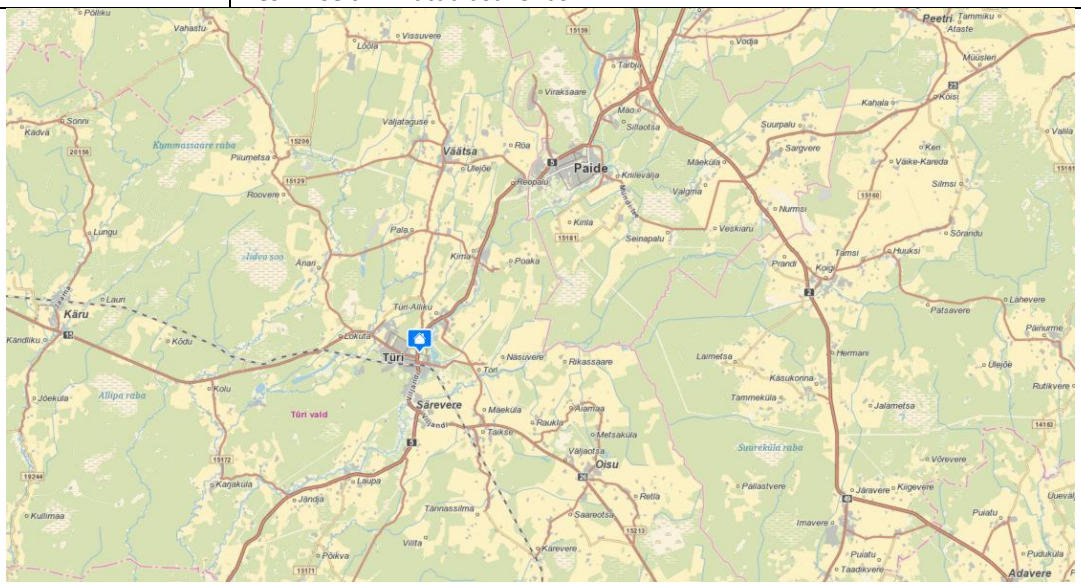
Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

	Kitsendused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihipärast kasutust
Üürilepingud	Lääne piirkonna kinnisvarahalduri Mirjam Aruvälja suulise selgituse kohaselt on üks garaažiruuum välja üüritud suulise kokkuleppe alusel. Üürnik vabastab pinna esimesel vajadusel.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

3.2. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Türi vallas Türi linnas F.J. Wiedemanni tn ääres. Turuosaliste poolt keskmiselt hinnatud asukohas.



Allikas: geoportaal.maaamet.ee, 26.02.2025

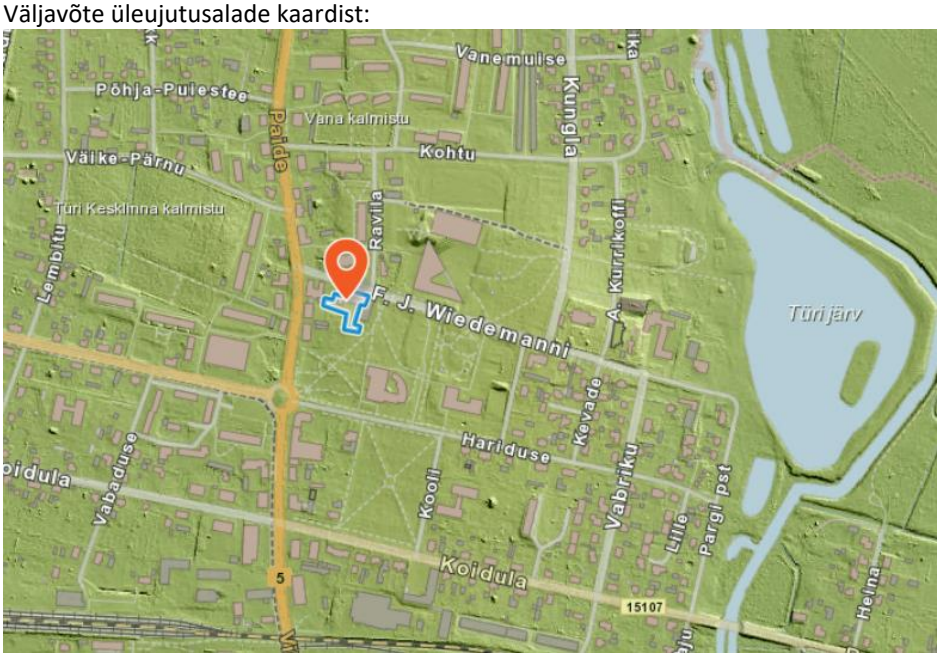
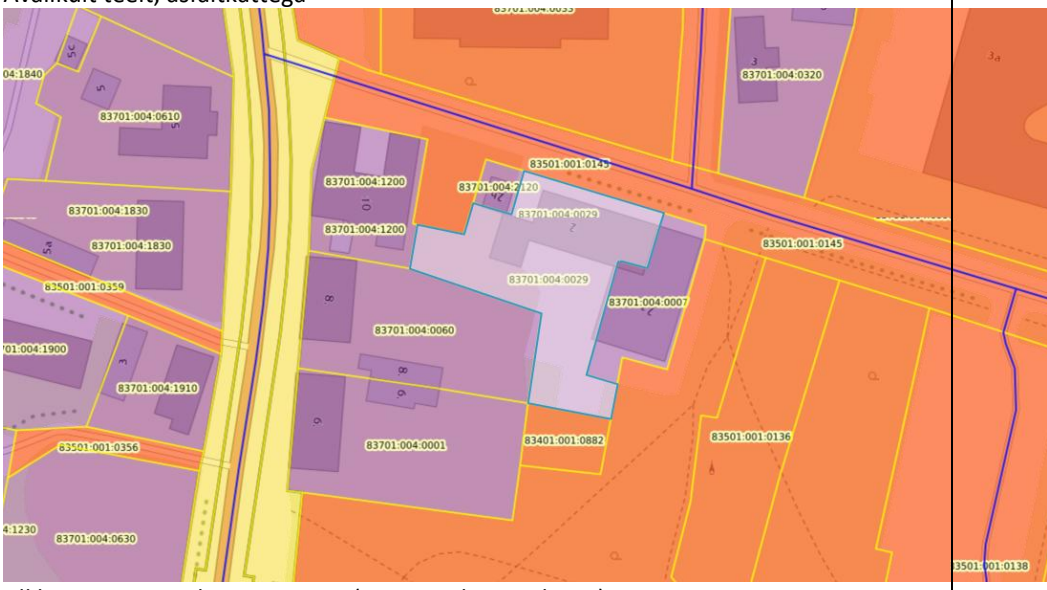
Mikroasukoht	
Konkureerivad turupiirkonnad	Järva maakonnas konkureerivad Türi linna ärihoonetega mingil määral Paide linna ärihooned, kuid väljaspool neid linnasid olulist konkurentsi äripindade turul ei ole täheldada.
Piirkonna iseloomustus ja hoonestus	Korruselamud, üksikelamud, koolimaja, ärihooned.



Allikas: maaamet.ee , 26.02.2025

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

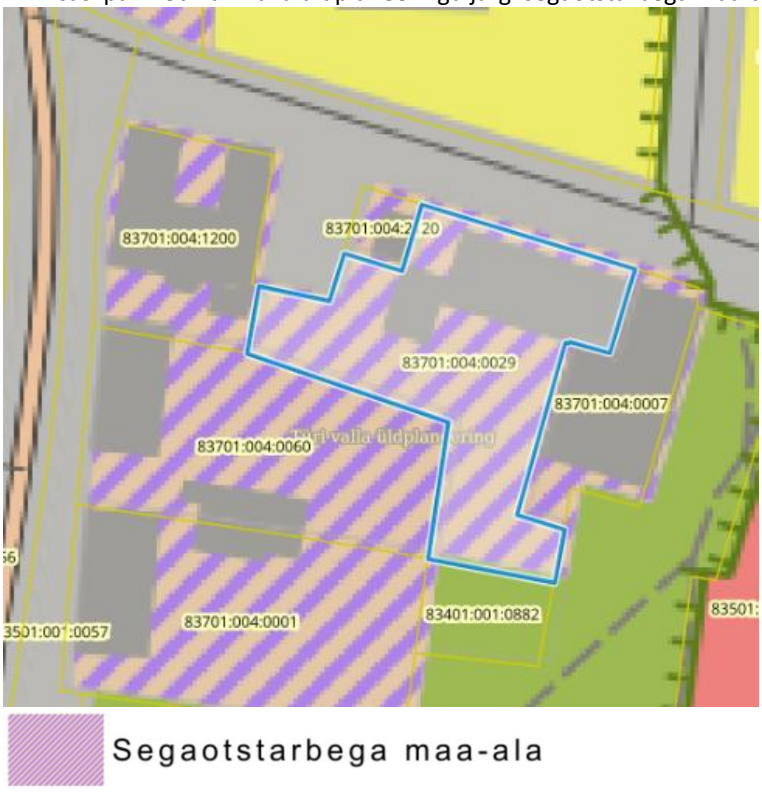
Haljastus ja heakord	Piirkond on haljastatud ja heakorrastatud, läheduses park
Veekogud	Türi järv ca 600 m kaugusel.
Õhu saastatus ja müra	Madal
Üleujutusrisk Riskipiirkonnad	Hinnatav vara ei asu üleujutusala riskipiirkonnas (üleujutuse esinemistõenäosust üks kord 10 aasta jooksul ei esine, üleujutuse esinemistõenäosust üks kord 100 aasta jooksul ei esine). Väljavõte üleujutusalade kaardist:  Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (üleujutusalad) (26.02.2025)
Juurdepääs eraomand kinnistamata eraomand riigiomand munitsipaalomand avalik-õiguslik omand segaomand Kohalik tee Eratee Metsatee Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Ramp, ühendustee Muu riigitee trassi osa	Avalikult teelt, asfaltkattega  Allikas: geoportaal.maaamet.ee (transpordiameti kaart) 26.02.2025
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Piirkonnas on kergliiklusteed ja avalikud puhkealad
Parkimine	Tasuta

Infrastruktuur	Lasteaed	Kool	Kauplus	Ühistransport
	Kadri tare - 240m, Coop Türi Konsum - 410m	Türi Põhikool - 230m, Türi Kevade Kool - 1130m	Türi Lasteaed - 2600m, Türi Lasteaed - 2810m	Türi keskväljak - 510m, Türi keskväljak - 530m

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	83701:004:0029
Ortofoto  Allikas: geoportaal.maaamet.ee 26.02.2025	
Sihtotstarve 1:	Riigikaitsemaa 100%
Pindala	1 848 m²
Kuju, reljeef	Ebakorrapärane, tasane
Parkimine	Kinnisasjal parkimiseks asfaltkattega plats
Hooned	Tuletõrjehoone
Haljastus	Kinnisasjal vähene murukate ja mõned puud.
Piirded	Osaliselt puitpiirded
Üldplaneering	Türi valla üldplaneering kehtestati Türi Vallavolikogu 24.11.2022 otsusega nr 56. Kinnisasi paikneb Türi valla üldplaneeringu järgi segaotstarbega maa-alal.  *Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud, 26.02.2025*

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Detailplaneering ja ehitusõigus	26.06.2003 kehtestatud Türi linna keskosa detailplaneering ja seonduvad detailplaneeringud järgi on hinnatava katastriüksuse sihtotstarve 100% ühiskondlike hoonete maa.  *Allikas: https://www.tyri.ee/kehtestatud 26.02.2025* Türi valla maakorraldusspetsialisti Ülle Surva vastust küsimusele, milline võiks olla hinnatava vara potentsiaalne kasutus: Pigem ühiskondlike ehitiste maana. Kasutus võiks olla pigem kerksuskeskus, päästeliit ja elanikkonna kaitsekeskus. Äri/tootmismaa või korterelamumaana ei näe vajadust. Sihtotstarvet on võimalik muuta läbi detailplaneeringu. Hindajale teadaolevalt uut detailplaneeringut ega projekteerimistingimusi täiendava ehitusõiguse saamiseks algatatud ei ole.

3.4. Hoone üldandmed

Hoonete pinnaandmed, rajamisaastad ja konstruktsioonide andmed on välja toodud vastavalt ehitisregistris ning kohapeal viibinud isiku suulisele informatsioonile ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsele visuaalsele vaatlusele.

Tuletõrjehoone			
Ehitusaeg	1955		
Ehitisregistri kood	107009211		
Ehitusluba /kasutusluba Allikas: www.ehr.ee	Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi
	4/04	30.12.2003	Kasutusluba ehitise laiendamisel
	EL38/2011	28.06.2011	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks
	KL31/2012	04.09.2012	Kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel
Ehitus- ja kasutuslubade kommentaar			
Energiaklass	D		
Energiatõhususarv	237		
Energiaklass kuupaev	28.04.2021		
Energiamärgise kehtivuse lõpp	27.04.2031		
Dokumendi nr	2111567/00546		

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Dokumendi liik	Olemasoleva hoone energiamärgise teatis
Peamine kasutamise otstarve	Päästeteenistuse hoone
Tegelik kasutamise otstarve	Väärtuse kuupäeva seisuga ei ole vara kasutusel ja seisab tühjalt. Viimsena oli hoone kasutusel Päästeteenistuse hoonena. Tulenevalt vara planeeringust võimalik vara kasutada mitmel otstarbel. I korruse garaažiruume saab kasutada laopinnana või mootorsõidukite teeninduspinnana. II korruse ruumid sobivad eelkõige bürooruumideks aga ka väiksemateks teeninduspindadeks.
Ehitise nimetus	Tuletõrjehoone
Korruselisus	Maapealsete korruste arv on 3 (ehitisregistri andmed), Tegelikult on hoone 2 korruseline lisaks keldrikorrus ja pööning.
Ehitisealune pind	458,6 m²
Suletud netopind/ eluruumide pind	718,0 m² (ehitisregistri andmed). Hindajale esitatud plaanimaterjali ja eksplikatsioonitabeli järgi on snp 650,8 m^2 (sh pööning), ilma pööninguta 583,9 m^2. Hindamisel on võetud aluseks eksplikatsioonitabeli andmed.
Rõdu, terrass	puudub
Kubatuur	Hoone maht on 2965,0 m^3
Pinnaandmete vastavus	Elamu pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist, plaanimaterjalilt ja eksplikatsioonitabelist. Hindamisel on võetud aluseks eksplikatsioonitabeli andmed.
Ruumiplaneering	I korrusel 2 garaažiruumi, nõupidamiste ruum, riietusruum, wc, duširuumi ja saun. II korrusel 2 suuremat ruumi ja 9 väiksemat tuba/kabinetti Pööningu korrus on välja ehitamata. Pööningu korrusel asub vent.kamber, panipaik

3.5. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	madalvundament (ehitisregistri andmed)
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	stabiliseeritud kruus või killustik, metall, looduslik kivi, puit, tellis, monoliitne raudbetoon, tellis, väikeplokk (ehitisregistri andmed ja omaniku informatsioon)
Välisseinad	profileeritud metall, mitmekihiline raudbetoonpaneel, tellis, väikeplokk (ehitisregistri andmed ja omaniku informatsioon)
Vahelagede kandva osa materjal	monoliitne raudbetoon, puit (ehitisregistri andmed ja omaniku informatsioon)
Katusekatte materjal	Plekk (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus)
Välisseina välisviimistluse materjal	metall (seal hulgas plekk või profiilplekk), keraamiline tellis, puit (ehitisregistri andmed), tegelikult värvitud krohv, üks garaaži osa profiilplekk, torni osa keraamiline tellis.
Uksed	PVC raamil klaasavadega uksed, garaaži osal kolm külgedele avanevat garaažiust ja kaks üles tõstetavat ust.
Aknad	PVC raamil 2xpakettaknad
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid rahuldavas seisukorras, suuremaid pragusid ja vajumist näha ei olnud. Katus vahetatud ja heas seisukorras. Välisfassaadi juures näha ilmastikust tingitud kulumist.
Vastuolud	Välisviimistluse materjalide info ei ole ehitusregistris korrektne.

3.6. Hoone siseviimistlus

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	Garaažide osas – betoon Tubade/kontoriruumide osas – PVC kate, laminaatparkett
Seinakatted	Garaažide osas – betoon, värvkate, tellis, metallprofiil Tubade/kontoriruumide osas – värvkate, tapeet
Lagi	Garaažide osas – betoon, metallprofiil Tubade/kontoriruumide osas – värvkate, ripplaepaneelid
Materjalide seisukord	Üldine siseviimistluse seisukord on rahuldav. Garaažide osas vastab valdvalt kasutusotstarbele. Kontori ruumid/toad rahuldavad, vajavad uuendust.
San.ruumide viimistlus	

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Põrandakatted	Keraamiline paat
Seinakatted	Keraamiline paat, värvkate
Lagi	Ripplaepaneelid
Sanitaartehnika	Olemas, rahuldavas seisukorras
Materjalide seisukord	I korruse san.ruumid rahuldavas seisukorras, II korruse wc heas seisukorras
Kohtkindel sisseseade	Köögimööbel
 Allikas: hindaja info	
Hinnang vara üldisele seisukorrale	Üldine siseviimistluse seisukord on rahuldav. Garaažide osas vastab kasutusotstarbele. Kontori ruumid/toad rahuldavad vajavad uuendust. Üldiselt on ruumid, seisukorras, mis võimaldavad need ka koheselt kasutusele võtta kuid pikemas perspektiivis vajavad kaasajastamist.

3.7. Hoone tehnosüsteemid

Veevarustus	võrk (ehitisregistri andmed)
Kanalisatsioon	võrk (ehitisregistri andmed)
Elektrivarustus	võrk (ehitisregistri andmed)
Küttesüsteem	kohtküte, kaugküte (ehitisregistri andmed). Hoones on linna keskküte. Kahes toas on kamin, kui ülevaatusel kohapeal viibinud isiku info kohaselt neid ei kasutata.
Ventilatsioon	loomulik ventilatsioon (ehitisregistri andmed). Tegelikult on hoones soojustagastusega ventilatsioon. (visuaalne vaatlus)
Jahutussüsteemi liik	puudub (ehitisregistri andmed)
Võrgu- või mahutigaasi olemasolu	puudub (ehitisregistri andmed)
Muud tehnosüsteemid	Puuduvad
Tehnosüsteemide seisukord	Tehnosüsteemid on töökorras. Hoones on küttekehadeks vanad malmradiaatorid. Paigaldatud on soojustagastusega ventilatsioonisüsteem.
Märkused	Ehitisregistris märgitud loomulik ventilatsioon, tegelikult soojustagastusega ventilatsioonisüsteem.

3.8. Kõrvalhooned

Kinnisasjal asub puitkonstruktsioonil kuur ja varjualune. Tegemist on alla 20 m^2 ehitusaluse pinnaga hoonetega ja ei pea olema kintud ehitisregistrisse.

3.9. 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)

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid, vahetatud hoone katus ja paigaldatud soojustagastusega ventilatsioon ning hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

4. Turu ülevaade ja -analüüs

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Eksport veab Eesti majanduse kasvule[1]

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt on majanduse seis tugevnenud. Mitmed seni raskustes olnud valdkonnad on suutnud uuesti kasvama hakata ja edasine liikumine jätkab paranemise kursil. Järgmisel aastal on oodatav majanduskasv 1,6% ning aastatel 2026–2027 umbes 3%. Hinnakasv jääb kahel järgmisel aastal maksutõusude tõttu 4% lähedusse ja seejärel aeglustub. Maksutõusud annavad ligikaudu kolmandiku järgmise kahe aasta hinnatõusust.

Eesti majanduse väljavaate paranemisest annab tunnistust ekspordimahu kasv. Suur osa senisest majanduslangusest on seotud eksportivale sektorile osaks saanud tagasilöökidega. Ekspordi uuesti tööle saamine on tarvilik eeldus majandusaktiivsuse kestvaks tõusuks. Viimased andmed näitavad, et kolmanda kvartali nõrk eksporditulemus jäi ajutiseks ning pärast seda jätkus aasta esimesel poolel juba nähtud kaubaväljaveo suurenemine. Eesti ettevõtted on leidnud uusi turge ning nende elavnemine peaks ekspordivõimalusi veelgi laiendama. Ekspordi tugi majanduskasvu taastumisele on tähtis, sest sisenõudlus areneb tagasihoidlikumalt selle tõttu, et valitsus plaanib piiri panna riigieelarve puudujäägi süvenemisele. Riigirahanduse kordategemine pärsib küll järgmise aasta majanduskasvu, kuid see tõstab riigi usaldusväärsust võlausaldajate ja investorite silmis ning tekitab riigieelarves intressikulude asemel ruumi muudele vajalikele kulutustele ning on kokkuvõttes oluline Eesti pikaajalise majanduskasvu jaoks.

Eesti majandus sõltub kõige enam Euroopa majanduse käekäigust, millele prognoositakse kasvu kiirenemist, kuid üsna vaoshoitud tempos. Euroopa Keskpank ootab euroala järgmise aasta kasvuks 1,1% ja ülejärgmise omaks 1,4%. Rahvusvahelise kaubanduse väljavaatele on paraku lisandunud ka ebakindlus, mille põhjuseks on kartus, et USA hakkab karmistama kaubandustõkkeid. Sel oleks üleilmset majanduskasvu jahutavad ning ilmselt hinnatõusu hoogustavad järelmid. Keerulisemaks muutunud üleilmsed majandussuhted, Eesti varasemate konkurentsieeliste taandumine ja ettevõtluse jaoks lihtsamate lahenduste ammendumine nõuavad tööstus- ja majanduspoliitika kohandamist viisil, mis looks muutunud oludesse sobiva uue kasvubaasi.

Tööturg on senisele majanduslangusele reageerinud võrdlemisi vähe ning kiiret muutust pole oodata ka majanduse elavnedes. Hõive ei ole seni vähenenud samas taktis majanduslanguse ulatusega ning kuna ettevõtted on hoidunud töötajate lahtilaskmisest, ei suurenda ka majanduse elavnemine esialgu värbamist märkimisväärselt. Töötus alaneb selle tulemusena üksnes tasapisi ja tagasihoidlik konkureerimine töökohtadele aeglustab palgakasvu tuleval aastal ligi 6%ni ning sellele järgneval kahel aastal umbes 5%ni. Palgakasvu raugemisele viib ka ettevõtete vajadus vahepeal vähenenud kasumlikkust taastada, kuivõrd palgakuludeks makstav tuluosa on jõudnud kõigi aegade tipu lähedale, sest ettevõtjad on eelistanud töötajaid säilitada.

Inimeste ostujõud kosub aeglaselt, hoogsam paranemine jääb eeldatavasti 2026. aastasse. Valitsuse kavandatud maksumuudatuste ja elukalliduse tõusu tagajärjel langeb reaalne (tarbijahindade tõusu arvestav) netopalk järgmisel aastal umbes 1%. Kui aga võtta laiem vaade ja arvestada juurde ka intressimäärade alanemise tõttu vähenevad kodulaenude maksed, siis majapidamiste reaalne kasutatav tulu kokkuvõttes siiski tõuseb. Kasutada oleva raha hulga suurenemine elavdab tarbimist, samas varieerub maksutõusude ja intressilangetuse mõju leibkonniti päris palju, sõltuvalt laenukohustuste olemasolust ja suurusest. Suurem muutus ostuvõimes toimub 2026. aastal, mil maksuküüru kaotamine võimaldab keskmisel reaalsel netokuupalgal tõusta enam kui 4%.

Intressilangetused ergutavad majanduskasvu märkimisväärselt. Euroopa Keskpank on langetanud baasintressimäärasid, mille mõju on euribori kaudu juba jõudnud ka Eesti laenuvõtjateni. 6 kuu euribori alanemine, millega enamik ettevõtete ja eraisikute laenulepinguid on seotud, pakub majandusele tuge. Intressimäärade alanemise mõju jõuab Eesti laenuvõtjateni kiiremini kui enamikes teistes euroala riikides, kus rohkem levinud on pikemalt fikseeritud intressidega

[1] Eesti Panga majanduskommentaar seisuga 13.12.2024

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

laenulepingud. Võrreldes teiste Balti riikidega on Eesti erasektori võlakoorem suurem, mistõttu vastukaaluks varasemale ulatuslikumale intressikoormuse tõusule on raha hinna languse positiivne mõju Eestis tuntavam.

Maksutõusude mõju hinnatõusule on ajutine. Tänavu kallineb tarbijakorv 3,6% ja kahel järgmisel aastal hinnatõus käibe- ja mootorsõidukimaksu ning aktsiiside lisandumise tõttu sellest madalamale ei lange. Maksude arvele läheb ligikaudu kolmandik eesseisvast hinnatõusust. 2027. aastal langeb hinnakasv alla 3%, millest veerandi annab Euroopa Liidus uue saastekvoodisüsteemi rakendumine. Eesti hinnatase on jõudnud Euroopa Liidu keskmise lähedale ning osades kaubagruppides ka märksa kõrgemale. Kõrge hinnatase on juba suurendanud välismaalt tehtavate ostude osakaalu ning tõenäoliselt kasvab rahvusvahelistest veebipoodidest ostmine veelgi. See tähendab, et konkurentsis püsimiseks on Eesti kaupmeeste võimalused hindu tõsta varasemast ahtamad. Surve kulutõhususe suurendamiseks on seetõttu selgelt tõusnud, seda nii jae- ja hulgimüüjatele kui ka tootjatele. Kulutõhususe poole püüdlemine võib olla ka põhjus, miks Eesti ettevõtted on viletsates majandusoludes jätkanud aktiivset investeerimist, seda vaatamata seni soetatud sisseseade alarakendatusele ja üsnagi kõrgetele intressimääradele.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad seisuga 13.12.2024.a.:

	2023	2024	2025*	2026*	2027*
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	38,16	39,16	41,13	43,40	45,70
SKP püsivhindades (muutus, %)	-3,1	-0,7	1,6	2,9	2,9
tarbijahinnaindeks (muutus, %)	9,2	3,6	4,3	3,6	2,7
töötuse määr (% tööjõust)	6,4	7,6	7,3	6,9	6,3
hõive (muutus, %)	3,2	0,2	-0,3	0,1	0,1
keskmine brutokuupalk (eurodes)	1832	1975	2091	2198	2302
keskmine brutokuupalk (muutus, %)	11,4	7,8	5,9	5,1	4,7
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,2

*Prognoos
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Järva maakonna hoonestatud ärimaade turg

Järva maakonna ettevõtluskeskonna ja piirkonna ettevõtete arengu toetamise võimaluste uuringu[2] lõpparuande kohaselt tuuakse Järva maakonna eeliste ja puudustena välja järgmist:

- Eelis: Logistiliselt hea asukoht Kesk-Eestis, mis on ühenduses 4-realise maantee kaudu Harjumaaga;
- Eelis: Odavam ressursikulu (tööjõukulu, maa) võrreldes Harjumaaga;
- Eelis: Hea elukeskkond, soodustab ettevõtjate piirkonda tulemist;
- Puudus: Rahvastikuarvu vähenemine, s.h. tööjõu puudus ja „targa tööjõu“ väljavool;
- Puudus: Kasvav konkurents naabermaakondades (Viljandimaa, Raplamaa);
- Puudus: Toetuste jagamine vajaks läbimõtlemist, toetatakse palju alustavaid ettevõtteid ja see tekitab turul ebavõrdse olukorra. Toetada võiks eelkõige lisandväärtust loovaid tegevusi ning ka juba tegutsevaid ettevõtjaid.

Üldiselt on ettevõtlus koondunud piirkondadesse, kus on rohkem rahvastikku. Maakond tervikuna on valdavalt hõreasustusega, kuid tihedama asustusega piirkonnad on endiste Paide ja Türi linnade territooriumid. Asutustihedus võib mõnevõrra mõjutada ka ettevõtete paiknemist, eriti just sektorites, mis sõltuvad töötajate liikumisvõimalustest.

Paide linnas ja Türi linnas on väljakujunenud äripindade piirkonnad, mis reeglina jäävad vahetult põhimaanteede äärde. Väljaspool Paide ja Türi linna piirkonda on ettevõtlust suhteliselt vähem, v.a. Mäo küla, mistõttu olulisest äripindade turust väljaspool linnasid rääkida ei saa. Linnades on suuremad äripiirkonnad järgmised:

- Paide linnas sees Keskväljaku piirkond, linna läbivate teede - Tallinna mnt ja Pärnu tn - äärsed alad,
- Paide linna servas Paide Ringtee piirkond,
- Türi linnas sees Keskväljaku piirkond, linna läbivate teede – Tallinna tn, Paide tn ja Viljandi mnt, äärsed alad.

Valdavalt domineerib nendes piirkondades vanem hoonestus, mis on n-aegne või miljööväärtuslik. Neid hooneid on jooksvalt uuendatud ja kohandatud vastavalt turu nõudlusele ning seetõttu on üldine tänavapilt korrastatud. Uusi või uuemaid hooneid on suhteliselt vähe ja uusi äripiirkondasid on tekkinud juurde samuti vähe.

[2]https://jarva.kovtp.ee/documents/6653168/25963909/J%C3%A4rvamaa+ettev%C3%B5tlusuuring_l%C3%B5pparuanne_Civitta.pdf/9d3d540b-2e88-44a5-9105-41a0a581e5c6

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Kuivõrd nõudlust on täheldada eelkõige kaubandus- ja teeninduspindade puhul, aga vähem büroopindade puhul, siis on ka uut hoonestust tekkinud eelkõige hea nähtavusega ja suurema liiklustihedusega kohtadesse ehk piirkondadesse, mis toetavad kaubandus- ja teeninduspindade kasutamist. Näiteks viimaseks suuremaks arenduseks on Paide Ringtee äärne ala, kuhu on viimaste aastate jooksul püstitatud kauplusi (kauplus Magaziin, 1500 m^2, ehitusmaterjalide kauplus Espak, 5100 m^2) ja kaubandus-teeninduspindasid (Valgekivi Ärihoone I etapp, 3500 m^2 ja II etapp 3500 m^2). Samas piirkonna on teostatud suurema kaubandushoone laiendus (Paide Maksimarket, laiendus 4400 m^2). Paide linnas Pärnu tänava ääres valmis hiljuti kauplus (kauplus Lidl, 1000 m^2) ja väiksemaid uuemaid hooneid üle linna on veel. Uusi büroohooneid eraldiseisvana püstitatud ei ole, vaid nende pindade oskaal on mõne ärihoone koosseisus.

Kuigi uut hoonestust on tekkinud juurde suhteliselt vähe, sest enamjaolt toimub hoonete rekonstrueerimine, siis ometi on uute hoonete täituvus kujunenud tänaseks heale tasemele. Üheks hea täituvuse põhjuseks on asjaolu, et uue hoone nõudja on ka selle kasutaja ehk enamjaolt on need üle-eestilisse ketti kuuluvad ettevõtted (nt poed). Ühe suure erandina saab siiski tuua Valgekivi Ärikeskuse, mis ei ole ehitatud oma ettevõtluse tarbeks, vaid väljarentimiseks. Selle ärikeskuse koosseisus on 2 suuremat kaubandus-teenindushoonet (kokku 7000 m^2), mis on püstitatud viimase nelja aasta jooksul ja millest suur osa pindasid on hõivatud üle-eestilisse ketti kuuluvate ettevõtete poolt (Toyota, Stokker, WEG, WÜRTH, Hüdroscand jt).

Vanematel hoonetel sõltub pindade täituvus väga palju hoone asukohast ja planeeringust ning seisukorrast. Näiteks müüdi Paides Keskväljakul endine kauplusehoone, mille ostis ära üle-eestilisse tegevusega ettevõte ja kelle jaoks oli seisukord ja planeering sobiv asja edasikasutamiseks samamoodi kaubanduspinnana. Vastupidise näite võib tuua Türil ühest enampakkumisel soetatud admin.hoonest, mis jäi peatänavast eemale ja mis peale tehingut ei ole kasutajaid leidnud. Lisaks peatänava kaugusele võis puuduseks pidada ka ruumide kehva seisukorda, mistõttu ei saanud täheldada huvi ka madala rendihinna juures.

Rendihinnad jäävad väljakujunenud äripiirkondades kaubandus- ja teeninduspindadel valdavalt vahemikku 6-14 eurot/m^2 hoone suletud netopindala arvestuses, millele lisanduvad kõrvalkulud ja käibemaks (netorent I). Uutes teenindus- ja kaubandushoonetes, on sõlmitud viimase kahe aasta jooksul lepinguid rendihindadega 6,31 kuni 13,5 eurot/m^2 ehk need võtavad arvesse ehitushinnast tulenevat kasutustasu. Viimaste puhul on tegemist üle-eestilise müügiketti kuuluvate ettevõtetega ehk võrreldes kohalike ettevõtetega on neil reeglina suurem võimekus maksta suuremat kasutustasu. Büroopindade üüritehingud jäävad valdavalt vahemikku 2,5-5 eurot/m^2 ja nende tehingute puhul on olnud kasutajateks nii kohalikud ettevõtted kui ka üle-eestilisse ketti kuuluvad ettevõtted.

Renditehinguid võib pidada põhiliseks tehinguliigiks äripindadega, sest ostu-müügitehinguid tehakse suhteliselt vähe. Suur osa äripindadest on väljarenditud või vara omaniku omakasutuses ning müügitehinguid toimub ainult siis, kui omanikul ei ole enam huvi rentnikega majandada või omakasutuseks ruumid enam ei sobi ja laiendada ei saa.

Müügitehinguid on ärihoonetega tehtud väga vähe ja selline aktiivsus on püsinud aastaid. Üheks põhjuseks on vähene pakkumine, aga tõenäoliselt ei ole ka suurt nõudlust ostmiseks. Viimast iseloomustab ka tehingute statisika, kus tehingute maht on kogu maakonna arvestuses olnud umbes 6 kuni 14 tehingut aastas mediaanhinnaga 21 000 kuni 55 000 €. Samas on enampakkumistel täheldada, et õigesti hinnastatud vara likviidsus on ikkagi sedavõrd hea, et enampakkumised on valdavalt õnnestunud kohe esimese korraga, kuid järelikult on Järvamaal ärikinnisvara ostjaid ikkagi vähe.

Küllaltki väheste tehingute tõttu on ka keeruline anda hinnangut ärikinnisvaraga seotud tootlustele. Hindajale on teada üks tehing 2023.a. lõpust kaasaegsema teenindushoonega, kuhu endine omanik 1,5 aastaks rentnikuna edasi jäi. Seal oli oodatav tootlus 9%. Väljaspool Järva maakonda on madalaimad äripindade tootlused vahemikus ca 7-7,5%. Järva maakonnas kinnisvara rentimisega seotud üksikute ettevõtete majandusaasta aruannetest selgub, et pikaajaliste laenude intressimäärad on vahemikus 2,5-3% + 3-kuu euribor ning omakapitali tootlused on vahemikus 8-16%.

Prognoos: On tõenäoline, et käesoleval aastal ja lähikvartalitel ei toimu olulisi muudatusi äriotstarbeliste hoonete hinnataseme, nõudluse ja pakkumise poolel. Jätkuvalt jääb Järvamaal eelistatuimaks ärikinnisvara piirkonnaks Paide ja Türi linn ning selle lähiümbrus.

4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsinud Järva maakonna ostu-müügitehinguid, millest on valitud vabale turule omased tehingud.

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Ajaperioodina on valdavalt kasutatud vahemikku 2022 kuni 2024.a., mil muutused majandus- ja intressikeskkonnas olid tõsisemad ja kuivõrd taoline meelestatus valitseb turgudel ka hindamise ajal, siis ei ole põhjendatud valida varasemate aastate parema majanduskeskkonna tehinguid.

Vabaturu tehingutest on välja valitud hoonestatud ärimaad ja tootmismaad. Nende tehingute näol oli tegemist vanemate või rek.tud n-aegsete ärihoonetega.

Tehingud paiknesid maakonna tõmbekeskustes Paide linnas ja Türi linnas.

Eelpool kirjeldatud tunnuste alusel kokku koondatud tehinguinformatsioon hinnatavaga enim sarnanenud tehingute kohta Järva maakonnas:

Asukoht	Kirjeldus	Aeg	SNP, m^2	€/ m^2/ SNP	Hind, €
Türi linn	Lao-tootmishoone koos kontoriruumiga, olemas saun ja dušš, hea seisukord, keskküte, snp 695 m^2.	04.2024	695	201	140 000
Türi linn	Lao-tootmishoone, hea seisukord 1299,5 m^2	04.2024	1299,5	168	218 000
Türi linn	1959.a. lao- ja tootmishoone, seisukord hea/rahuldav, snp 654,9 m^2	06.2024	654,9	209	137 000
Paide linn	**1917.a. kivimaja, 2025.a. osaliselt rekinstrueeritud (vahetatud katusekate, uuendatud välisviimistlust ja siseviimistlust, uuendatud tehnosüsteeme), snp 513,6 m^2. Keskküte, ahiküte. Maa sihtotstarve Ühiskondlike ehitiste maa. (avalik enampakkumine)**	**10.2024**	**513,6**	**195**	**100 000**
Paide linn	**1970.a. ärihoone, rahuldav seisukord (välisviimistlus ja katus vajavad pikemas plaanis uuendamist). Snp 595,6 m2, I korrus ja keldrikorrus. Keskküte. Tähtajatu rendileping apteegiga. (avalik enampakkumine)**	**11.2024**	**595,6**	**205**	**122 300**
Paide linn	Ca 1960.a. rahuldavas seisukorras 2-korruseline ärihoone, kauplus, ruumid heas seisukorras. Kaugküte. Maatükk 2724 m^2	08.2023	799,9	334	267 000
Paide linn	2000.a. püstitatud ja 2002.a. laiendatud heas seisukorras 2-korrueline ärihoone, teeninduspind, ruumid heas seisukorras. Elektriküte. Maatükk 5848 m^2	02.2022	515,2	466	240 000
Paide linn	Halvas seisus hoonestus, maatükk osteti uue kaupluse püstitamise eesmärgil. Maatükk 3154 m^2	02.2023	-	-	150 000
Paide linn	1917.a. heas seisukorras 1-korruseline ärihoone, kauplus, ruumid rahuldavas seisukorras. Kaugküte. Maatükk 1477 m^2	01.2023	506,0	415	210 000
Paide linn	**Rahuldav, segakonstruktsioonil hoone, siseruumid rahuldavas seisukorras, Lao- ja tootmisruumid, teenindussaal vitriinakendega, olme- ja abiruumid, elektriküte. Maatükk 1549 m^2**	**02.2022**	**618,6**	**364**	**225 000**
Paide linn	1917.a. heas seisukorras 2-korruseline ärihoone, büroo, ruumid heas/väga heas seisukorras. Kaugküte. Maatükk 676 m^2	09.2022	384,4	611	235 000

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara
Tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu.

Hindaja saab tehtud tehingutest järeldada, et levinud hinnatasemeks hoone pindala arvestuses võib pidada hinnanguliselt 400 kuni 500 eurot heas seisukorras ja hinnanguliselt 600 eurot heas/väga heas seisukorras hoonete suletud netopindala arvestuses ning 150 -350 rahuldavas seisukorras hoonete suletud netopindala arvestuses.

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

4.2.2. Turustatavuse analüüs[3]

Hinnatava vara lõppkasutajad	Lõppkasutajad on rentnikud, kes tegelevad Türi linnas teenuste osutamisega,
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Tõenäoliselt eelkõige kohalikud ettevõtted, kellel on turul tegutsemise kogemused (mikro- ja väikeettevõtted).
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid järgimistes punktidest: - asukoht (linna keskuse piirkond), - seisukord (hoone on rahuldavas/heas seisukorras ja ei vaja põhikonstruktsioonide osas koheseid suuremaid investeeringuid. Katus vahetatud ja paigaldatud soojustagastusega sundventilatsioon), Hinnatav vara ei rahulda turusegmendi nõudeid järgmistes punktides: - planeering (siseruumid vajavad kaasajastamist),
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Raske konkreetselt välja tuua, kuid tõenäoliselt keskmine osa
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt välja tuua, kuid tõenäoliselt arvestatav osa
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Arendusprojektid	Puuduvad
Müügiperiood	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Müügihinnad	Prognoosime, et müügihinnad järgmisel poolaastal oluliselt ei muutu.
Alternatiivsed kasutused	Vt p 4.3.

4.2.3. Pakkumine

28.02.2025 seisuga on kinnisvaraportaali KV.ee andmetel Järva maakonnas pakkumises 16 äripinda. Türi linnas on pakkumisel 4 hoonestatud ärimaad, millest 2 on hinnatavaga kaudselt võrreldavad. Pakkumised on alates hinnaga 110 eurot/m^2. Pakkumiste hinnad sõltuvad vara vanusest, seisukorrast, paiknemisest ja kasutusotstarbest. Toome välja mõned pakkumised.



Paide, Paide linn, Pärnu tn 12 määram... 596.8 m² **143 600 €** 241 €/m²

AJALOOGA HOONE PAIDE LINNAS!

Krunt 1814 m², Korrus 1/2, vajab renoveerimist, tsentraalne vesi, elekter, panipaik, ...
Müüa Hoonestatud kinnistu Paide linnas.Kujunda ja renoveeri enda ärile vajalik ärihoone ...

Renoveerimist vajav hoone, võimalik renoveerida ärihooneks, majutusasutuseks. Ühiskondlike ehitiste maa. Hinnatavaga kaudselt võrreldav.



Türi vald, Türi linn, Viljandi 4 määram... 1612.5 m² **245 000 €** 152 €/m²

Krunt 2527 m², Kinnistu, kivimaja, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1958, elekter, ...
Müüa Türi kesklinnas endine polikliiniku hoone, mis on projekteeritud ümber ehitada ...

[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 vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Endine polikliiniku hoone, mis on projekteeritud ümber ehitada hooldekoduks ning tehtud lammutustööd on teostatud projektijärgselt. Hinnatavast suurem, olemas ümberehituse projekt, hinnatavast parem. Ühiskondlike ehitiste maa 90%, ärimaa 10%.



Türi vald, Türi linn, Kohtu tn 2
büroo, ... 2700 m²
299 000 €
111 €/m²
MÜÜA SUURE POTENTSIAALIGA ÄRIPROJEKT TÜRIL
Vajab renoveerimist, ehitusaasta 1972, keskküte, sissepääs tänavalt, keldrikorrus, ...
MÜÜA SUURE POTENTSIAALIGA ÄRIPROJEKT TÜRI KESKLINNA PIIRKONNAS!HOONEKohtu tänav 2 ...

Türi endise vallavalitsuse administratiivhoone ümberehituseks korterelamuks on koostatud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba. Kokku on planeeritud ehitada 30 korterit. Hinnatavast parem. Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Hinnatav vara ei ole väärtuse kuupäeva seisuga avalikus pakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuse täpsust.

4.3. 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 puhul on tegemist Türi linnas paikneva endise päästeteenistuse hoonega. Hoone on valdavalt rahuldavas seisukorras, katus vahetatud ja paigaldatud soojustagastusega ventilatsioon.

Vara maakasutuse sihtotstarve on 100% riigikaitsemaa. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule asub hinnatav vara segaotstarbega maa-alal. 26.06.2003 kehtestatud Türi linna keskosa detailplaneering ja seonduvad detailplaneeringud järgi on hinnatava katastriüksuse sihtotstarve 100% ühiskondlike hoonete maa.

Türi valla maakorraldusspetsialisti Ülle Surva vastust küsimusele, milline võiks olla hinnatava vara potentsiaalne kasutus:

Pigem ühiskondlike ehitiste maana. Kasutus võiks olla pigem kerksuskeskus, päästeliit ja elanikkonna kaitsekeskus. Äri/tootmismaa või korterelamumaana ei näe vajadust. Sihtotstarvet on võimalik muuta läbi detailplaneeringu.

Turul on ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega hoonetega tehtud tehinguid üksikuid ja seda liiki varade puhul aktiivne turg puudub. Praktikas on selliste varade omanik riik või kohalik omavalitsus, ning maadel toimuv tegevus on kasumi saamise eesmärgita. Kinnistul võivad paikneda muuhulgas äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande, sakraal-, puhke- ja spordiehitised. Hindamise hetkel on hinnatava vara näol tegemist endise päästeteenistuse hoonega. Turul sellise tegevuse ja seda liiki sihtotstarbega varade vastu huvi ei ole või on see väga madal ja juhuslik (nt kokkulepped KOV-ga), mistõttu tehingute maht on väike ja turuväärtus, kui selline ei ole väljakujunenud. Üksikud tehtud tehingud on pigem alternatiivse kasutamise eesmärgil, kuid ei anna selget ülevaadet ega kindlaid aluseid turuväärtuse määramiseks.

Ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega vara kasutajaskond võib olla mõnevõrra piiratum (suur osa hoone kasutajad peavad olema riigi ja KOV ametiasutused, saatkonnad, äriotstarbeta tervishoiuasutused, raamatukogud jne), kuid kes oma tegevusvaldkonnast sõltumata siiski tasuvad pinna kasutamise eest igakuist kasutustasu ehk renti. Turult on tuua hulgaliselt näiteid selle kohta, kuidas ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega maal tasuvad ehitiste kasutajad pindade eest renti ja seeläbi genereeritakse omanikule raha ehk sisuliselt on vara kasutus äriotstarbeline. Hindajale on teada näiteid, kus perearstid, KOV organid, raamatukogud jne on ühiskondliku kasutusfunktsiooniga, kuid ometi tasuvad hoone omanikule kasutustasu. Seega, kuivõrd ühiskondlike ehitiste maa hoonete kasutajad tasuvad renti nagu ärimaa hoonete kasutajad, siis on nad selles osas suhteliselt ühetaolised, kuid kuna kasutajate arv on piiratum, on see siiski mõnevõrra kehvem.

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Turult on teada ka mõned tehingud sotsiaalmaadega, mis on ostetud eesmärgiga muuta maa sihtotstarve ning kasutada kinnistut ärilisel eesmärgil. Seega on võimalus, et ka hinnatava vara juht- ja sihtotstarve pikas ajahorisondis muudetakse turu jaoks atraktiivsemaks, s.j. arvestades kõiki osapooli rahuldavaid tingimusi (KOV, arendaja, piirkonna elanikud).

Kõike eelnevat arvestades on hinnatava vara parim kasutus uue detailplaneeringu koostamine ja vara sihtotstarbe muutmine ärimaaks, mis on

- füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab hoone olemus ja ruumide planeering),
- vajalikult põhjendatud (piirkonnas on teatav nõudlus äripindade vastu),
- õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab kehtiv üldplaneering),
- finantsmajanduslikult otstarbekas (majanduslikult alternatiivne kasutus ühiskondlike ehitiste maana on finantsmajanduslikult vähem tulutoov),

ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul on hinnatava vara alternatiivne kasutus ühiskondlike ehitiste maana kuid see tähendab potentsiaalselt väiksemat kasutajaskonda.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma 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 arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Asukoht	Kirjeldus	Aeg	SNP, m^2	€/ m^2/ SNP	Hind, €
Paide linn	Rahuldav, segakonstruktsioonil hoone, siseruumid rahuldavas seisukorras, Lao- ja tootmisruumid, teenindussaal vitriinakendega, olme- ja abiruumid, elektriküte. Maatükk 1549 m^2	02.2022	618,6	364	225 000
Paide linn	1970.a. ärihoone, rahuldav seisukord (välisviimistlus ja katus vajavad pikemas plaanis uuendamist). Snp 595,6 m2, I korrus ja keldrikorrus. Keskküte. Tähtajatu rendileping apteegiga. (avalik enampakkumine)	11.2024	595,6	205	122 300
Paide linn	1917.a. kivimaja, 2025.a. osaliselt rekinstrueeritud (vahetatud katusekate, uuendatud välisviimistlust ja siseviimistlust, uuendatud tehnosüsteeme), snp 513,6 m^2. Keskküte, ahiküte. Maa sihtotstarve Ühiskondlike ehitiste maa. (avalik enampakkumine)	10.2024	513,6	195	100 000

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Võrdlustehingutena on kasutatud turuanalüüsis rõhutatult välja toodud tehinguid. Turuülevaates toodud tehingutest on valitud hinnatavaga sarnaseimad tehingud. Kasutatud on ka avalikul enampakkumisel müüdud varaga tehtud tehingut, kuna hindaja hinnangul on tegemist turutasemel tehinguhinnaga ning pakkumine oli avalik ja sellel said osaleda kõik soovijad. Ülejäänud tehingud on välistatud, kuna tegemist on oluliselt suurema või väiksema pindalaga hoonetega või erineva kasutusotstarbega varaga.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	• Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus. • Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbija jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik[4]	Võrdlusühikuks valime tervikhinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik[5]	• **Ajaline kohandus** – viimastel aastatel ei ole me hinnatavas turusektoris olulisi hinnamuutusi täheldanud. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: • **Asukoht** – varade hinda mõjutab piirkonna sisene asukoht, kaugus keskusest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Kohandame kõiki võrdlusvarasid, mis asuvad Paide linnas ja on asukohalt kõrgemalt hinnatud. • **Hoone ehitusaasta, konstruktsioonid ja seisukord –** paremas seisukorras hooned on kõrgemalt hinnatud. Hinda mõjutab ka hoone seisukord, arhitektuur ja funktsionaalsus. Kohandatud on teist võrdlustehingut. • **Ruumide seisukord** – kvaliteetsema ja paremas seisukorras siseviimistlusega hooned on kõrgemalt hinnatud. Samuti mõjutab hinda kohtkindla mööbli olemasolu. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on 5-40%; Kohandatud on teist ja kolmandat võrdlustehingut. • **Hoone suletud netopind**– suurema pindalaga hooned on kõrgemas hinnaklassis. Hoone pindala on üks olulisemaid väärtust kujundavaid parameetreid, kuna see mõjutab otseselt hoone kasutusvõimalusi. Ebaotstarbekalt suure pinnaga hoonete mõju kinnistu väärtusele võib ka negatiivseks osutuda, kuna see toob kaasa ebamõistlikult kõrged majanduskulud; Kohandatud on esimest ja kolmandat võrdlustehingut. • **Kasutusotstarve** – turul on kõrgemalt hinnatud kaubanduspinnad ja büroopinnad ja mõnevõrra madalamalt lao- ja tootmispinnad. Kohandatud on kõiki võrdlustehinguid 5% parema kasutusotstarbe poolest. • **Kinnistu suurus** – suurematel kinnistutel paiknevad hooned on kõrgemalt hinnatud, kuna võimaldavad paremaid parkimistingimusi, täiendavat ehitusõigust või sõltuvalt kinnistu asukohast, geomeetriast ja hoonestuse paigutusest ka võimalust kinnistu jagamiseks. Samas suurema kinnistuga

[4] Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)
[5] Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
	kaasnevad ka suuremad korrashoiukulud, mistõttu kinnistu pindala suurenedes suureneb vara tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele; Kohandatud on teist ja kolmandat võrdlustehingut. • **Küttesüsteem** – lokaalse keskküttesüsteemiga või kaasaegsete ning ökonoomsete küttesüsteemidega (nt maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump) elamud on kombineeritud küttega (ahi- ja elektriküttega) hoonetest enamhinnatud; Kohandatud on võrdlustehingut 1. • **Maa sihtotstarve** – Kuivõrd ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega vara kasutajaskond võib olla mõnevõrra piiratum võrreldes äriotstarbeliste varadega on rakendatud kolmanda võrdlustehingu juures kohandust. Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
Tehinguhind, €	Hindamisel lähtuti ühikuhinnast	225 000	122 300	100 000
Hind, €/m²/snp:		364	205	195
Tehingu aeg	veebr.25	veebr.22	nov.24	okt.24
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud hind, €/m²/SNP:		225 000	122 300	100 000
Asukoht	Türi linn, F.J.Wiedemanni tn 2	Paide linn	Paide linn	Paide linn
Võrdlus		parem	parem	parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Hoone tüüp, seisukord	Rahuldav, segakonstruktsioonil hoone, katus vahetatud	Rahuldav, segakonstruktsioonil hoone	1970.a. ärihoone, rahuldav seisukord (välisviimistlus ja katus vajavad pikemas plaanis uuendamist)	1917.a. kivimaja, 2005.a. osaliselt rekonstrueeritud, katus vahetatud
Võrdlus		samaväärne	kehvem	samaväärne
Kohandus		0%	10%	0%
Ruumide seisukord	rahuldav	rahuldav	hea/rahuldav	rahuldav/hea
Võrdlus		samaväärne	parem	parem
Kohandus		0%	-10%	-5%
Hoonete suletud netopind, m²	Kokku 650,8 ilma pööningukorruseta 583,9	618,6	595,6	513,6
Võrdlus		suurem	samaväärne	väiksem
Kohandus		-10%	0%	10%
Kasutusotstarve	Lao- ja tootmisruumid (võimalik ka teenindus) koos bürooruumidega,	Lao- ja tootmisruumid, teenindussaal vitriiinakendega, olme- ja abiruumid	kauplus ja laoruumid	kontoriruumid
Võrdlus		parem	parem	parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Kinnistu pindala, m²	1 848	1 549	1 065	1 159
Võrdlus		samaväärne	väiksem	väiksem
Kohandus		0%	5%	5%

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Küttesüsteem/ ventilatsioon	keskküte, soojustagastusega ventilatsioon	elektriküte	keskküte	keskküte, ahiküte
Võrdlus		kehvem	samaväärne	samaväärne
Kohandus		10%	0%	0%
Maa sihtotstarve	Riigikaitsemaa, ÜP järgi segahoonestusala, läbi DP võimalik muuta ärimaaks	ärimaa 100%	ärimaa 80%, ühiskondlike ehitiste maa 20%	ÜP järgi ühiskondlike ehitiste maa 100%,
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	kehvem
Kohandus		0%	0%	10%
Summaarne kohandus		-10%	-5%	10%
Kohandatud hind, €/m²/snp:		202 500	116 185	110 000
Kohanduste absoluutväärtuste summa		30%	35%	40%
Osakaal lõpphinnas		0,40	0,35	0,25
Kaalutud kohandatud tehinguhind, €/m²/snp:		81 000	40 665	27 500
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind, €/m²:	**149 165**			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind: 149 165 € ehk ümardatult **149 000** eurot.

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil **149 000 € (s.o. 229 €/m² hoone suletud netopinna arvestuses).**

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna elamute turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **aadressil Järva maakond, Türi vald, Türi linn, F. J. Wiedemanni tn 2** asuva **Tuletõrjehoone** turuväärtus väärtuse kuupäeval **149 000 (ükssada nelikümmend üheksa tuhat) eurot.**

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.

Hindamistulemuse täpsus on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane, ±20%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.

Turuväärtus ei sisalda käibemaksu (KM), kuid KM tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub KM. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii KM-ga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, aga turul on levinud hinna käsitlus KM-ta.

Kuna tavaliselt võrreldavate müügitehingute hind sisaldab ka müügitegevusega seotud kulutusi, siis sisaldab ka hinnatud turuväärtus vajalikke müügikulutusi vara müügiks, mis erinevate varade puhul võivad olla erinevad (näiteks vahendustasu müügil).

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Lisa 1. Fotod

Välisvaated


Vaade Wiedemanni tänava poolt


Vaade Wiedemanni tänava poolt


Vaade hoovist


Parkimisala

Sisevaated


Garaaž 1


Garaaž 1

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035


Garaaž 1


Garaaž 2


Garaaž 2


Koridor


Riietusruum


Riietusruum

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035


wc


Saun


Duširuum


Nõupidamisteruum


Nõupidamisteruum


Tuba

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

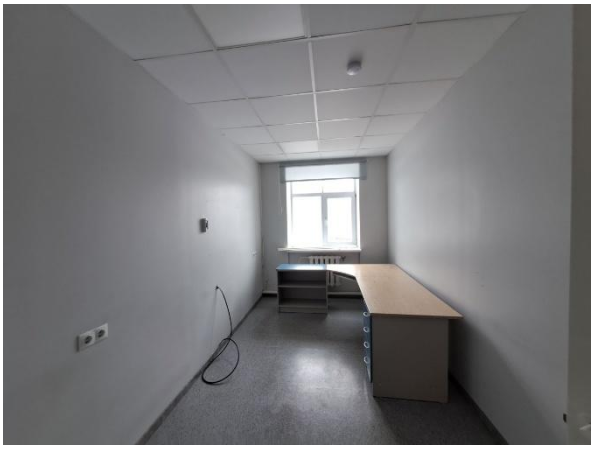
Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035


Tuba


Tuba


Tuba


Tuba


Tuba


Tuba

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035


Tuba


Tuba


Köök


wc


Trepikoda


Trepikoda

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035


Vent.kamber


Pööning


Pööning

Domus Kinnisvara

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number 2777236

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83701:004:0029	Riigikaitsemaa 100%, Järva maakond, Türi vald, Türi linn, F. J. Wiedemanni tn 2.	1848,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 13.05.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood 10788733)	2.08.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 7.09.2012.	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		Kustutatud 2.08.2012 kinnistamisavalduse alusel 7.09.2012.	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 28.04.2010 lepingu punktile 2.2 ning lisaks olevale plaanile.	Sisse kantud 5.05.2010. 30.10.2012 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 30.10.2012. Kanne asendab eelmist kannet.	kehtiv

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

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
3		Kustutatud 13.01.2025 kinnistamisavalduse alusel 16.01.2025.	kehtiv
4	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158[1] järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 18.10.2012.a. sõlmitud lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. 18.10.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 30.10.2012.		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kustutamised

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ
Nimi: Anu Alatsei
Kuupäev: 26.02.2025 15:44:48

Lisa 3. Ehitisregistri andmestik

Ehitisregistri andmestik seisuga: 26.02.2025
Ehitise üldinfo

Ehitisregistri kood	107009211
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Tuletõrjehoone
Esmase kasutuselevõtu aasta	1955
Peamine kasutamise otstarve	Päästeteenistuse hoone
Ehitise koha-aadress	Järva maakond, Türi vald, Türi linn, F. J. Wiedemanni tn 2
Seisund	Olemas

Ehitise mõõtmed

Ehitisealune pind (m²)	458.6
Maapealse osa alune pind (m²)	-
Maapealsete korruste arv	3
Maa-aluste korruste arv	-

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Suletud netopind (m²)	718.0
Köetav pind (m²)	652.7
Maht (m³)	2965.0
Üldkasutatav pind (m²)	-
Tehnopind (m²)	-

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	stabiliseeritud kruus või killustik, metall, looduslik kivi, puit, tellis, monoliitne raudbetoon, tellis, väikeplokk
Välisseina liik	profileeritud metall, mitmekihiline raudbetoonpaneel, tellis, väikeplokk
Vahelagede kandva osa materjal	monoliitne raudbetoon, puit
Katusekatte materjal	plekk, bituumen või PVC plaat või rullmaterjal
Välisseina välisviimistluse materjal	metall (seal hulgas plekk või profiilplekk), keraamiline tellis, puit

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

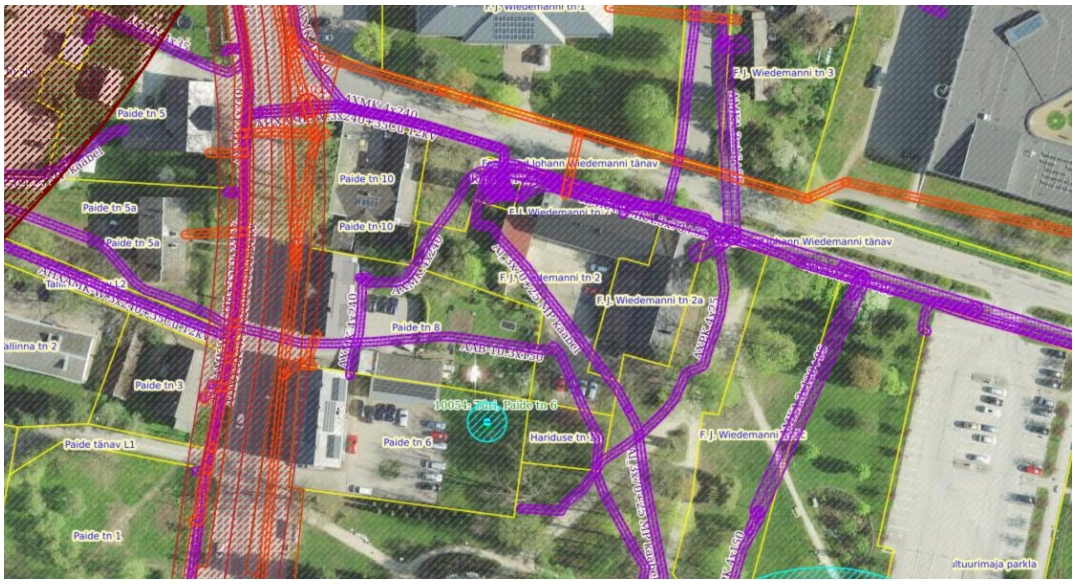
Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrivarustuse liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalisatsiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	kohtküte, kaugküte
Soojusallikas	ahi, kamin, pliit, katel, kaugküte
Energiaallikas	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Gaasivarustus	puudub
Ventilatsioon	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	puudub
Liftide arv	

Allikas: Ehitisregister, https://www.ehr.ee, 26.02.2025

Lisa 4. Kitsenduste info



Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaart, https://geoportaal.maaamet.ee (kitsenduste kaart), 26.02.2025

Kitsenduste mõjuala nähtus	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Ulatus, m²
Sideehitis maismaal	Sideehitise kaitsevöönd	8.83
Uuringu ala (geoloogiline)	Uuringu ala	1848.44
Elektriõhuliin alla 1 kV	Elektripaigaldise kaitsevöönd	100.53
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	59.76
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	24.18
Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	Elektripaigaldise kaitsevöönd	15.11
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	45.74
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	17.84
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	54.82
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	110.32
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	72.02
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	56.85
Elektrimaakaabelliin	Elektripaigaldise kaitsevöönd	18.20
Tiheasustusala	Planeeringu ala	1848.44

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Tiheasustusala	Planeeringu ala	1848.44
Kohustuslik detailplaneeringu ala	Planeeringu ala	1848.44

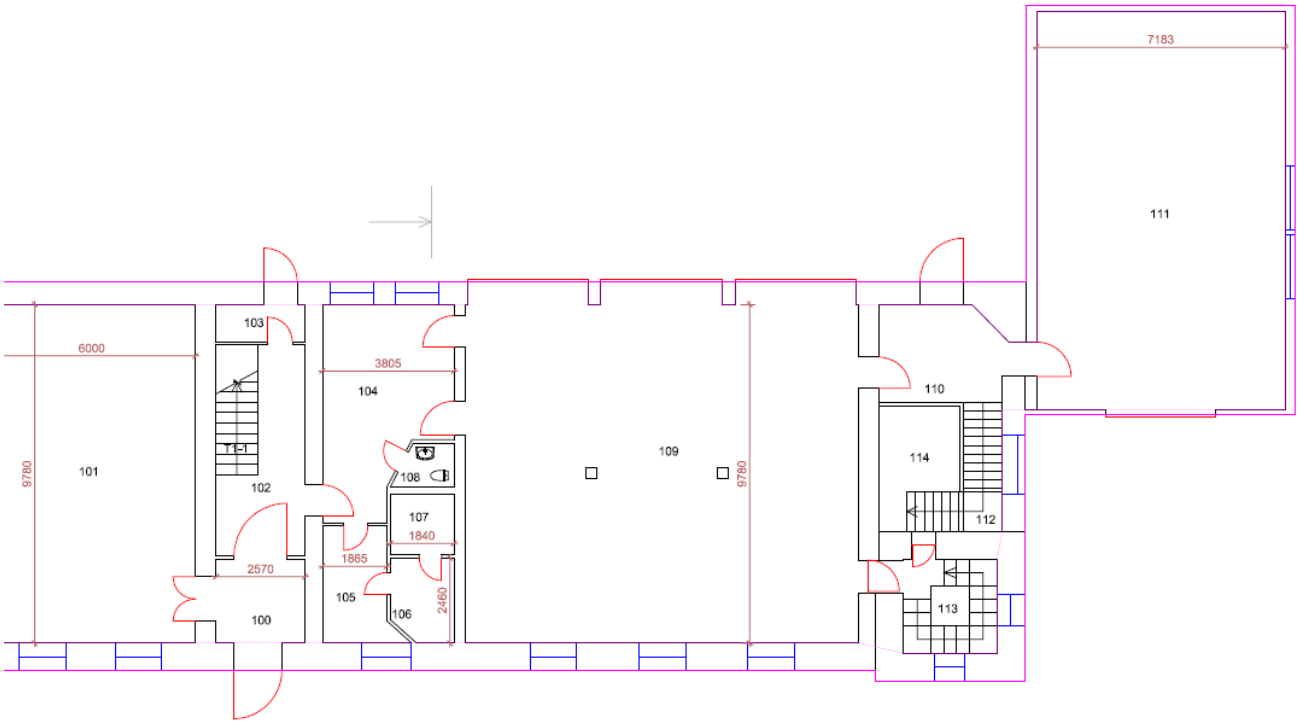
Domus Kinnisvara

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

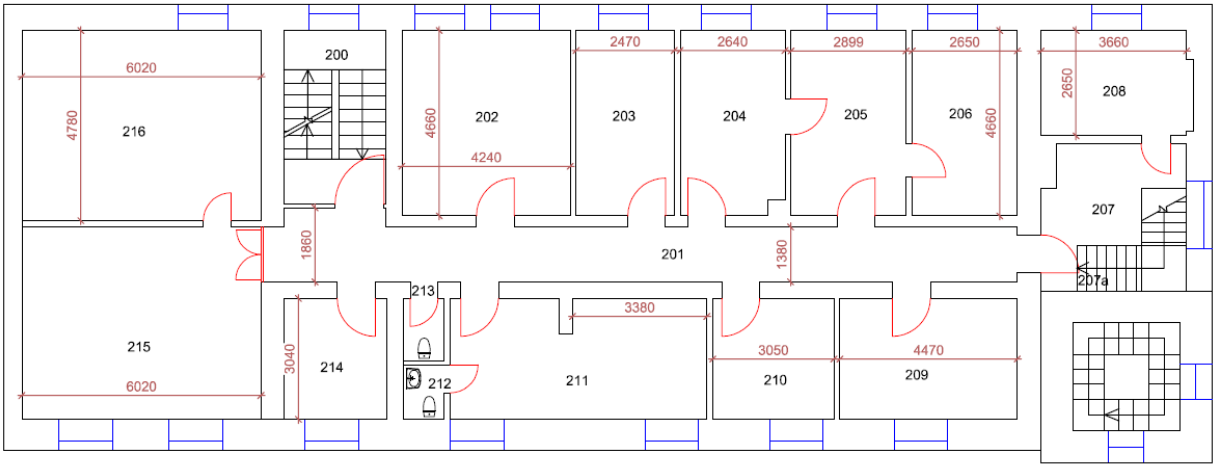
Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Lisa 5. Plaanid

I korrus



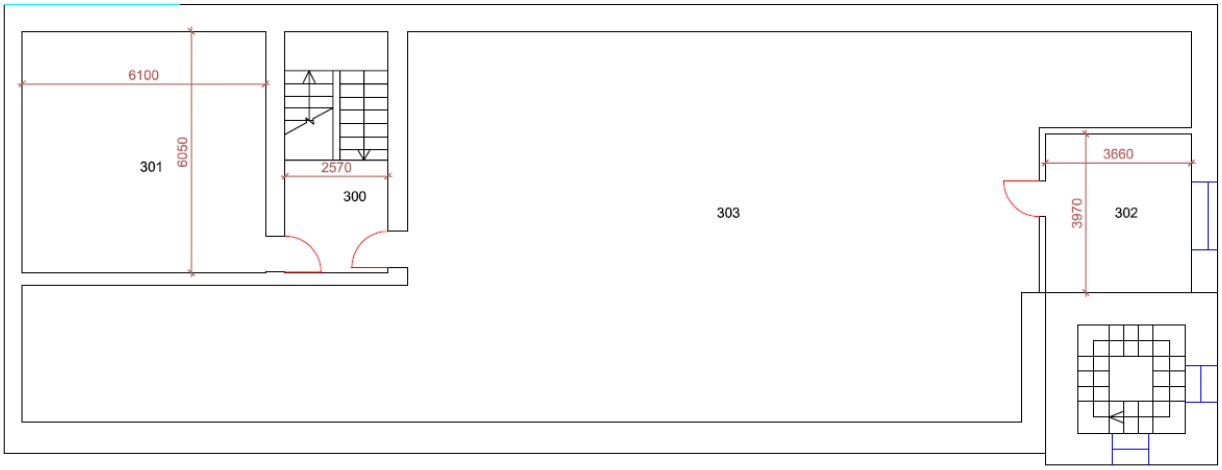
II korrus



Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Pööning



Allikas: tellija esindaja info

EHITISE EKSPLIKATSIOON							
Jrk nr.	Nimetus	Pinnad m^2-tes					Maht m^3-tes
		Hoone-alune pind m^2	Suletud netopind m^2	Kasulik pind m^2	Tehnilised ruumid m^2	Vertikaalsed läbiviigud m^2	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1 KORRUS		342,60	306,60	0,00	36,00	1299,01
2	2 KORRUS		241,30	207,00	10,00	24,30	368,88
3	PÖÖNING		66,90	36,90	14,50	15,50	157,68
KOKKU		**434,97**	**650,80**	**550,50**	**24,50**	**75,80**	**1825,57**

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035

Vastavuskinnitus standardisarja EVS 875 nõuetele:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/
Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
kutsetunnistus nr 189556
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

Anu Alatsei
Vara hindaja, tase 7
Tel +37256210439

Domus Kinnisvara
Luise tn 2, Tallinn
Tel 646 4035