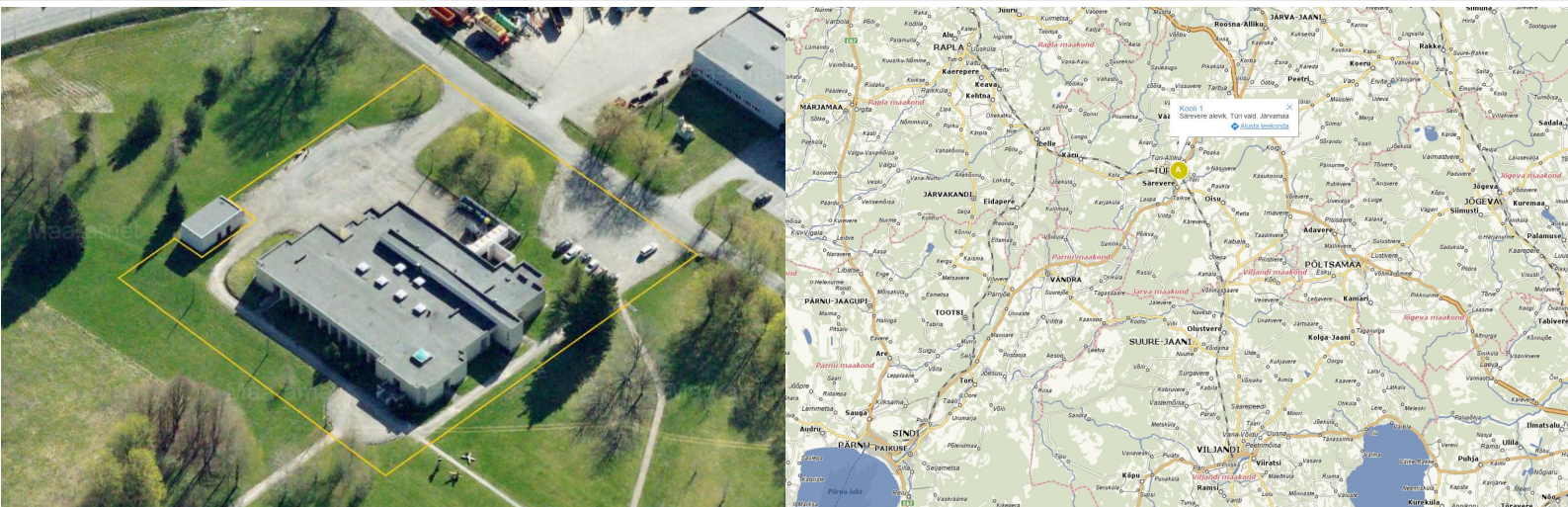


Eksperthinnang nr 240319-030-51923

Tellija	Haridus- ja Teadusministeerium (registrikood: 70000740)
Aadress	Järva maakond, Türi vald, Särevere alevik, Kooli tn 1
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi registriosa numbriga 23601250, mille koosseisu kuulub ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maatükk pindalaga 8 514 m ² ja mis on hoonestatud rahuldav/heas seisukorras oleva endise näidissovhoostehnikumi sööklahoonega suletud netopindalaga 2 256,1 m ² .
Eesmärk	Eksperthinnang on koostatud hinnatava kinnistu turuväärtuse hindamiseks, eesmärgiga kinnistu võõrandada.
Turuväärtus	84 000 (kaheksakümmend neli tuhat) eurot ehk 37€/m ² taandatuna hoone suletud netopindala kohta. Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.
Hindamisaruande kuupäev	21.03.2024



Egon Enula

koostaja, kutseline hindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 152071
+372 56 2999 29
egon.enula@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 176335

/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1	Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	5
1.1	Hinnatav vara	5
1.2	Hindamise eesmärk.....	6
1.3	Hindamise alused	6
1.4	Hindamisel kasutatavad mõisted	7
1.5	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused.....	7
1.5.1	Eeldused	7
2	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	8
3	Hinnatava vara kirjeldus.....	9
3.1	Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik	9
3.2	Asukoht ja keskkond	9
3.3	Katastriüksuse kirjeldus	17
3.4	Hoonestuse kirjeldus	19
3.4.1	Konstruksioonid	22
3.4.2	Sisustus ja siseviimistlus	23
3.5	Tehnosüsteemid	24
3.6	Kõrvalhooned	25
3.7	Kestlikkus	25
4	Turuanalüüs	25
4.1	Makromajanduse ülevaade	25
4.2	Turusegmendi analüüs.....	28
4.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade	29
4.4	Hoonestatud kinnisasja turustatavuse analüüs.....	31
5	Hindamine	32
5.1	Parim kasutus.....	32
5.2	Meetodi valik	33
5.3	Hindamine võrdlusmeetodil	33
6	Hindamistulemus	40
	Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod	41
	Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte	64
	Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte	65
	Lisa 4 Türi Vallavalituse korraldus nr 379	68
	Lisa 5 Seatava reaalservituudi piiranguala väljavõte	70
	Lisa 6 Üürilepingu väljavõte	72
	Lisa 7 Vastavuskinnitus standardile EVS 875.....	86

HINDAMISARUANDE KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi registriosa numbriga 23601250, mille koosseisu kuulub ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maatükk pindalaga 8 514 m ² ja mis on hoonestatud rahuldav/hea seisukorras oleva endise nädissovhoostehnikumi sööklahoonega suletud netopindalaga 2 256,1 m ² .
Aadress	Järva maakond, Türi vald, Särevere alevik, Kooli tn 1
Kinnistu liik	Hoonestatud kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	83501:001:0379
Kinnistu pindala	8 514 m ²
Kinnistu hoonestus	Hinnataval kinnistul asub üks ühekorruseline endine nädissovhoostehnikumi sööklahoone.
Hoone üldpind ja suletud netopind	2 256,1 m ² (allikas: ehtisregister), sh ~40% suletud netopindalast asub keldrikorrusel.
Hoone seisukorra üldhinnang	Hoonestuse koondseisukord on rahuldav/hea.
Vastuolud andmete osas	Hindaja andmetes olulisi vastuolusid ei tuvastanud.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud hinnatava kinnistu turuväärtuse hindamiseks, eesmärgiga kinnistu võõrandada.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	07.03.2024
Väärtuse kuupäev	07.03.2024
Hindamisaruande kuupäev	21.03.2024
Tellijä	Haridus- ja Teadusministeerium (registrikood: 70000740)
Tellijä esindaja	Haridus- ja Teadusministeeriumi riigivara valitsemise valdkonna nõunik Kerttu Ilvesmets.
Tellimusleping	Tellimus ekspert hinnangu teostamiseks on esitatud tellijä esindaja Kerttu Ilvesmets poolt 12.03.2024 sõlmitud töövõtulepingu alusel.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Turuväärtus	84 000 (kaheksakümmend neli tuhat) eurot ehk 37€/m ² taandatuna hoone suletud netopindala kohta.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud. Hinnatav vara on keskmise likviidsusega.
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 15%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.
Käibemaks	Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.
Hindaja kommentaar	Hindaja täiendav kommentaar puudub.

Hindamistulemus

Järva maakonnas Türi vallas Särevere alevikus aadressil Kooli tn 1 asuva hoonestatud kinnisasja registriosa numbriga 23601250 (ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maatükk, millel asub endine näidisovhoostehnikumi sööklahoone) turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **84 000 (kaheksakümmend neli tuhat) eurot** ehk 37€/m² taandatuna hoone suletud netopindala kohta.

Egon Enula

koostaja, kutseline hindaja, tase 5

kutsetunnistuse nr 152071

+372 56 2999 29

egon.enula@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

Kutsetunnistuse nr 176335

/allkirjastatud digitaalselt/

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

1.1 Hinnatav vara

Reg osa nr	23601250
Katastritunnus	83501:001:0379
Sihtotstarve	100% ühiskondlike ehitiste maa
Aadress	Järva maakond, Türi vald, Säreve alevik, Kooli tn 1
Kinnistu liik	Hoonestatud kinnisasi
Koosseis	Hinnatava vara koosseisu kuulub ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maatükk pindalaga 8 514 m ² , millel asub rahuldav/heas seisukorras olev endine nädissovhoostehnikumi sööklahoone.
Omanik	Eesti Vabariik
Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kinnistusraamatu registriosa väljavõtte I jaos kehtivad kanded puuduvad.
Koormatised ja kitsendused	Kinnistusraamatu registriosa väljavõtte III jaos kehtivad kanded puuduvad.

28.11.2023 algatas Türi Vallavalitsus korraldusega nr 379 Järva maakonnas Türi vallas Säreve alevikus Eesti Vabariigile kuuluval Kooli tänav 1 kinnisasjal (kinnistu registriosa numbriga 23601250, kinnisaja katastritunnus 83501:001:0379) paikneva bussiooteala Kooli ning alale ligipääsu võimaldava juurdepääsu tee omamiseks, majandamiseks, korrashoidmiseks ja rekonstrueerimiseks ning rajatiste avalikuks kasutamiseks määramise eesmärgil Türi valla kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise. Türi valla kasuks seatava tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse ala suurus on ligikaudu 1055 m². Isikliku kasutusõiguse ala on märgitud alloleval kaardil punase viirutatud alana.



Türi Vallavalitsuse korraldus on lisatud käesoleva eksperthinnangu lisse nr 4.

Hindaja hinnangul mõjutab seatav tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna isiklik kasutusõigus piirab kinnistul kaupade ladustamise võimalusi ja takistab territooriumi piiramist piirdeaia. Territooriumi piiramine on ettevõtjate jaoks oluline, et tagada alal ohutus ja turvalisus. Hindaja on arvestanud isikliku kasutusõigusest tuleneva negatiivse mõjuga hinnatava vara turuväärtusele hindamiskäigu juures.

Lisaks seatakse hinnatava kinnisasja võõrandamisel Kinnistusraamatu registriosas III jakku Tehnikumi tn 4 kinnisasja registriosas numbriga 23601950 igakordse omaniku kasuks tähtajatu ja tasuta reaalservituut. Tegemist on juurdepääsuservituudiga, mis hakkab koormama hinnatavat kinnistut pikki kinnistu edelaserva läbivat kõnniteed. Servituudiala ligikaudse pindalaga 512 m² on märgitud alloleval kaardil punase joonega.



Seatava reaalservituudi piiranguala väljavõtte on lisatud käesoleva eksperthinnangu lissasse nr 5.

Hindaja hinnangul ei mõjuta seatav juurdepääsuservituut otseselt hinnatava vara turuväärtust, kuna see ei takista hinnatava kinnistu kasutamist. Servituudiga koormatav ala sobib kasutamiseks üksnes kõnniteena, mis ühendab autoparklat ja hinnatava hoone peasissepääsu. Kuna kõnnitee paikneb kinnistu edelaservas, siis ei oleks antud ala võimalik piirata piirdeaiaga või kasutada ühelgi teisel eesmärgil.

Kinnistusraamatu registriosas väljavõtte IV jaos kehtivad kanded puuduvad.

Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal teisi seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.

Hinnatava vara haldamisega tegeleb Järvamaa Kutsehariduskeskus ja üürnik.

Hüpoteegid

Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistus - raamatusse mittekantud õigused ja kohustused

Haldusvorm

1.2 Hindamise eesmärk

Ekspert hinnang on koostatud hinnatava kinnistu turuväärtuse hindamiseks, eesmärgiga kinnistu võõrandada.

1.3 Hindamise alused

1.3.1 Eesti Vabariigi seadusandlus

1.3.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875

1.3.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

1.4 Hindamisel kasutatavad mõisted

- 1.4.1 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)
- 1.4.2 Parim kasutus (*highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)
- 1.4.3 Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)
- 1.4.4 Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)
- 1.4.5 Ülevaatus kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)

1.5 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

1.5.1 Eeldused

Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

- 1.5.1.1 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.
- 1.5.1.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.
- 1.5.1.3 Käesolev eksperthinnang on esitatud Pindi Kinnisvara OÜ poolt ainult tellijale. Käesolev eksperthinnang on vastavalt avaliku teabe seadusele avalik ning kättesaadav avalike dokumendiregistrite kaudu, välja arvatud juhul, kui teabele juurdepääs on seadusega kehtestatud korras piiratud.
- 1.5.1.4 Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui käesolevat eksperthinnangut kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil.
- 1.5.1.5 Tellijale, kes esindab riiki, on üle antud kõik käesoleva eksperthinnanguga seotud varalised õigused tähtajatult ja territoriaalsete piiranguteta. Tellijal on õigus teost kasutada viisil, mis toob kaasa või võib kaasa tuua teose või selle osa avaldamise kolmandatele isikutele ning teost või selle osi olulises mahus töödelda, sealhulgas tõlkida, kohendada ja kokkuvõtteid teha.
- 1.5.1.6 Hindaja ei ole teinud ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kohta, mida ei ole inspekteeritud ja käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.
- 1.5.1.7 Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse olemasolu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, 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 turuväärtust märgatavalt negatiivselt mõjutada.

- 1.5.1.8 Käesoleva eksperthinnangu teostamisel on hindaja eeldanud, et mingit saastatust või saaste ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse või saastusohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnatavat vara või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud turuväärtust.

2 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellija	Haridus- ja Teadusministeerium (registrikood: 70000740)
Hindaja	Egon Enula Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud tellija esindaja Kerttu Ilvesmets poolt 12.03.2024 sõlmitud töövõtulepingu alusel.
Algandmed esitanud isik	Algandmed esitas eksperthinnangu tellija esindaja Kerttu Ilvesmets.
Andmeallikad	Kinnistusregistri registriosa väljavõtted seisuga 11.03.2024; Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee seisuga 19.03.2024; Kaardirakendus https://kaart.delfi.ee/ seisuga 19.03.2024; Riiklik ehtisregister www.ehr.ee seisuga 19.03.2024; Maa-ameti tehingute andmebaas ja Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas seisuga 07.03.2024; Päring kv.ee müügipakkumiste andmebaasist seisuga 19.03.2024; Türi valla koduleht tyri.ee seisuga 19.03.2024; Keskkonnaportaali register register.keskkonnaportaali.ee/register seisuga 19.03.2024; Maa-ameti infoportaal minu.kataster.ee seisuga 19.03.2024; Eesti Geoloogiateenistuse koduleht ja kaardirakendus egr.ee seisuga 19.03.2024; E-äriregister ariregister.rik.ee seisuga 19.03.2024; Maksu- ja Tolliameti portaal emta.ee seisuga 19.03.2024; Elektrooniline ühisloomeplatvorm ajapaik.ee seisuga 19.03.2024; Kultuurimälestiste register register.muinas.ee seisuga 19.03.2024; Rahvusarhiivi foto-, filmi- ja helikogude elektrooniline platvorm meediateek.ee seisuga 19.03.2024. Kasutatud dokumendid: - Põhjaveekogumite seire 2022. aasta aruanne (koostaja Keskkonnaagentuur, 27.04.2023); - Järva maakonna Türi valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (koostaja: Kobras OÜ, töö nr 2019-060, mai 2022);

	14.09.2007 sõlmitud üürileping.
Vastuolud andmete osas	Hindaja andmetes olulisi vastuolusid ei tuvastanud.
Ülevaatuse kuupäev	07.03.2024
Väärtuse kuupäev	07.03.2024
Ülevaatuse ulatus	Teostatud on hinnatava maatüki ja seal paikneva hoonestuse väline ning siseruumide paikülevaatus.
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid. Kaetud tööde osas on lähtutud ehitisregistri andmetest.
Ülevaatusel osalesid	Pindi Kinnisvara OÜ kutseline hindaja Egon Enula, vara omaniku esindaja Järvamaa Kutsehariduskeskuse kulujuht Urve Vene.
Ülevaatuse teostas	Pindi Kinnisvara OÜ kutseline hindaja Egon Enula.

3 Hinnatava vara kirjeldus

3.1 Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik

Hindajale on esitatud hinnatavat vara koormav üürileping, mis on sõlmitud 14.09.2007 Haridus- ja Teadusministeeriumi ning OÜ Convi Food (registrikood: 10812093) vahel. Osaühingut Convi Food esindab juhatuse liige Anu Zinovjev. Tegemist on tähtajatu üürilepinguga.

Vastavalt üürilepingule on välja üüritud hooneosa suletud netopindalaga 360 m². Lisaks on ühiskasutuses 193 m² üldkasutatavat ala. Üürnik tasub vara omanikule üüri 183,96€ ühes kalendrikuus, millele lisanduvad tarbitud kõrvalkulud vastavalt tegelikule tarbimisele. Välja üüritud pinna üüri ühikhind on 0,51€/m². Vastavalt võlaõigusseaduse §312 lõike 1 punkt 1 kohaselt kinnisasja (ärruumi) üürimise puhul võib kumbki lepingupool tähtajatu üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kolm kuud.

E-äriregistri andmetel on 25.05.2009 sõlmitud osaühingute ühinemisleping nr 690, mille alusel ühineb OÜ Convi Food (registrikood: 10812093) osaühinguga Convi Food Sweets (registrikood: 10875069), sealhulgas vastavalt ühinemislepingu punktile 7.1 lähevad osaühinguga Convi Food varad ja kohustused (k.a käesolev üürileping) üle osaühingule Convi Food Sweets.

OÜ Convi Food Sweets tegevusala klassifikatsioon on kakao, šokolaadi ja suhkrukondiitritoodete tootmine. Ettevõttes töötas 2023. aastal 26 töötajat. Osaühingu Convi Food Sweets tootmisüksus asub hinnataval kinnistul Särevere alevikus, kuid ettevõtte on registreeritud Türi linnas aadressil Liiva tn 9. Ettevõtte viimaste aastate müügikäive on jäänud vahemikku 450 000 eurot kuni 650 000 eurot. 2023. aasta prognoositav käive ületab 700 000 euro piiri. Üürnik on käibemaksukohuslane.

Vastavalt Maksu- ja Tolliameti andmetele on väärtuse kuupäeva seisuga osaühingul Convi Food Sweets üleval maksuvõlg summas 9 577,85 eurot ja lisaks maksegraafikuga ajatatud maksuvõlg summas 4 942,55 eurot.

Üürilepingu väljavõte on lisatud eksperthinnangu lisasse nr 6. Vastavalt võlaõigusseaduse § 291 lõikele 1 läheb üürileping kinnistu võõrandamisel üle uuele omanikule.

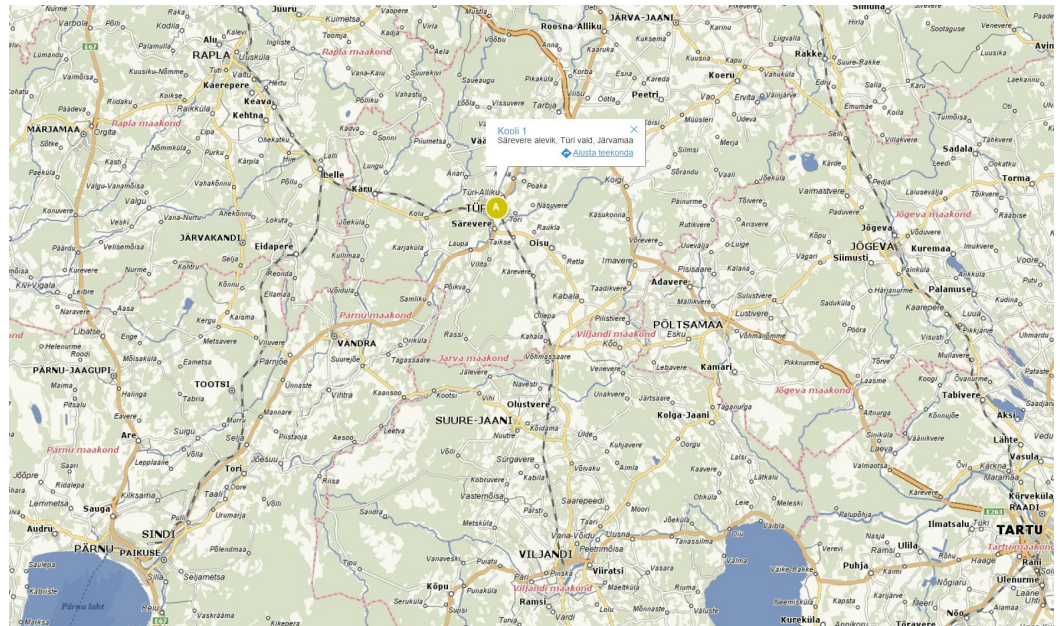
Käesolevas eksperthinnangus ei ole hindaja hindamisel üürilepinguga arvestanud, kuna üldjuhul ostetakse analoogsed kinnistud antud piirkonnas omakasutusse, mitte üüritulu teenimise eesmärgil. Lisaks on sõlmitud üürilepingu näol tegemist tähtajatu üürilepinguga, mida on võimalik 3-kuulise etteteatamisel lõpetada.

Väljavõte üürilepingust ja osaühingu ühinemislepingust on lisatud käesoleva eksperthinnangu lisasse nr 6.

3.2 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt	Hinnatav vara asub Järva maakonnas Türi vallas Särevere alevikus Kooli tänava ääres ~3,7 km kaugusel Türi linna keskusest, ~18,1 km kaugusel Paide linna keskusest (maakonnakeskus) ja ~104 km kaugusel Tallinna linna keskusest (Viru väljak). Asukoht piirkonna siseselt on rahuldav, kuna tegemist on väheaktiivse turu
----------------------------	--

piirkonnaga.



Allikas: kaart.delfi.ee

Piirkonna hoonestus

Hinnatav kinnistu asub Järvamaa Kutsehariduskeskuse territooriumil. Hinnatavast varast lääne poole ~200 meetri kaugusel jäävad väiksed korruselamud ja ida poole jääb tankla. Kagu poole jääb Järvamaa Kutsehariduskeskuse põllumajandustehnika õppe-töökoda ning loode poole kooli peahoone.

Infrastruktuur

Infrastruktuur asub kuni 3,9 km kaugusel (sh lähim kauplus asub ~800 m kaugusel Särevere alevikus Mäe tänava ääres).

Ühistransport

Lähim bussipeatus asub hinnataval kinnistul (kinnistu kirdeserva ääres), millele on Türi Vallavalitsus seadmas isikliku kasutusõigust, mis kantakse tähtjatu ja tasuta koormatisena hinnatava kinnistu registriosa III jakku.

Haljastus ja heakord

Hinnatava vara vahetus läheduses asub segahaljastus. Piirkond on heakorrastatud. Hinnatavast varast ida poole jäävad hooldatud põllumaad.

Veekogud ja nendega seotud positiivsed ja negatiivsed tegurid (sh üleujutusosalad)

Maa-ameti kaardirakenduse üleujutuskaardil puuduvad andmed üleujutusala kohta. Hinnatav vara asub linnulennult kinnistu piirist ~400 m kaugusel Prandi jõest ning Särevere paisjärvest. Hindaja hinnangul puudub hinnataval kinnistul üleujutusrisk, kuna kinnistu kaugus veekogudest on piisav.

Õhu saastatus ja müra

Maa-ameti mürakaardil puuduvad Türi valla kohta mõõdistamistulemused. Türi valla olulisimaks elukvaliteeti mõjutavaks müraallikaks on nii hetketingimustes kui ka tulevikus maanteede autoliiklus, mõnevõrra väiksema levi- ja mõjualaga on raudteeliiklusest tingitud müra. Tööstusmüra on teatud piirkondades olulisim lokaalne müraallikas. Ülejäanud müraallikad ei oma üldises mürafoonis suurt tähtsust. Peamisteks välisõhu seisundit mõjutavateks teguriteks on transpordist ja tööstusest tulenev õhusaaste. Eramupiirkondades võib esineda ka majade kütmisel kasutatavate kütuste põletamisest tekkivat saastust.

Järva maakonna Türi valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande kohaselt ei ole Türi vallas liiklummüra suureks probleemiks. Türi vallas on asustustihedus hõre ning valda läbivatel teedel liikluskooormus väike. Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt on välisõhu strateegilise mürakaardi koostamine kohustuslik maanteele, mida kasutab üle kolme miljoni sõiduki aastas. Türi valla territooriumile ei jää ühtegi nii suure liiklussagedusega maanteed. Tulenevalt Türi valla teevõrgustiku liiklussagedusest võib mõningane probleem esineda üksnes Pärnu-Rakvere-Sõmeru

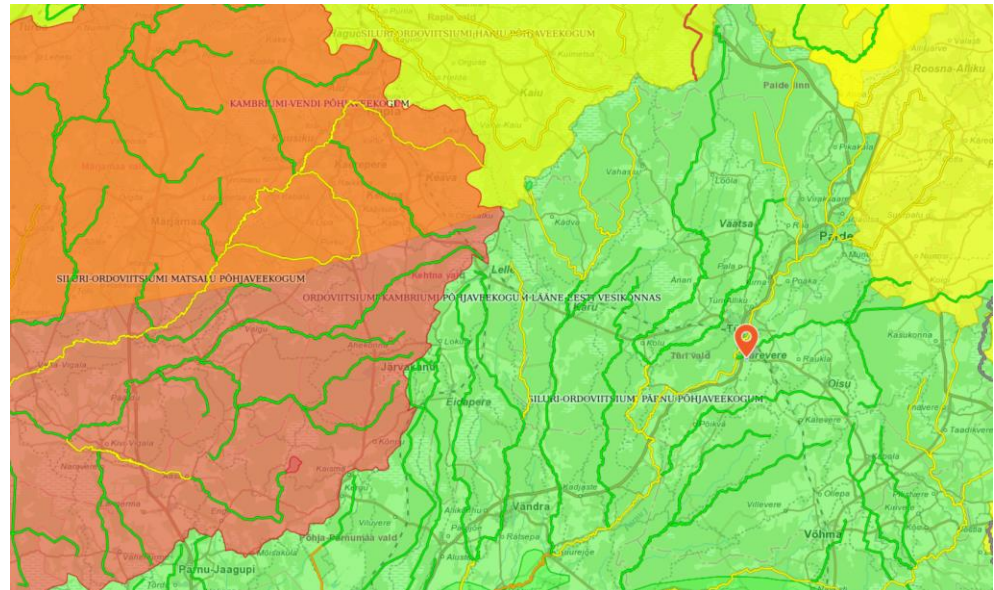
maantee äärsetel aladel, kuna maantee liiklussagedus küündib teeregistri andmetel 2022. aasta liiklusloenduse põhjal olenevalt lõigust kuni 5000 sõidukini ööpäevas. Teiste teede liiklussagedus jääb oluliselt madalamaks ning ei oma olulist mõju tekitatava müra või õhusaastatuse osas. Hinnatav kinnistu asub Türi-Arkma tugimaantee ääres, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on Transpordiameti mõõdistustulemuste põhjal 2 462 sõidukit (sh 88% moodustavad sõidu- ja pakiautod, 4% busside ja veoautod ning 8% autorongid).

Lähtudes piirkonna hoonestustihedusest, hoonestuslaadist ja liiklussagedusest võib piirkonna müra ja õhusaastatuse riski pidada keskmisest madalamaks.

Vastavalt Maa-ameti veemajanduskava (2022-2027) kaardile jääb hinnatav kinnistu Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogumi Lääne-Eesti vesikonnas ja Siluri-Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogumi aladele.

Põhjaveekogumi seisukord

- Põhjaveekogumid seisundiga: hea
- Põhjaveekogumid seisundiga: hea, aga ohustatud
- Põhjaveekogumid seisundiga: halb



Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kem_veemajanduskava

Ordoviitsiumi–Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikond (keskmine kiht) on moodustatud Ordoviitsiumi–Kambriumi põhjaveekihi ja levib Loksa–Viljandi joonest lääne pool, kaasa arvatud saared. Administratiivselt paikneb põhjaveekogum valdavalt Harju, Rapla, Lääne, Hiiu, Järva ja Viljandi maakonna territooriumil. Põhjaveekogumi pindala on 20 453,6 km². Põhjavee survepind ulatub Kesk-Eestis absoluutkõrguseni 50 – 70 m. Lääne-Eestis ja Pärnumaal ulatub survepind üle maapinna. Tallinnas Nõmmel ja Tallinna lähiümbruses (Sakus, Sauel, Rummus ja Loo alevikus) on intensiivsest veevõtust moodustunud kohalikud alanduslehted. Põhjaveevool infiltreerub vähesel määral allpool lasuvatesse Kambriumi–Vendi põhjaveekogumitesse. Põhjavesi on surveiline (veetase on vett andvatest kihtidest kõrgemal) ja kaitstud maapinnalt lähtuva reostuse eest. **Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas on põhjaveekogumi koondseisund hinnatud heaks** (koguseline seisund on hea; keemiline seisund on hea). 2022. aastal ei ole põhjaveekogumi seirekaevude põhjaveetasemetes suuri muutusi näha, veetasemed on ühtlaselt stabiilsed või kerge tõusutrendiga.

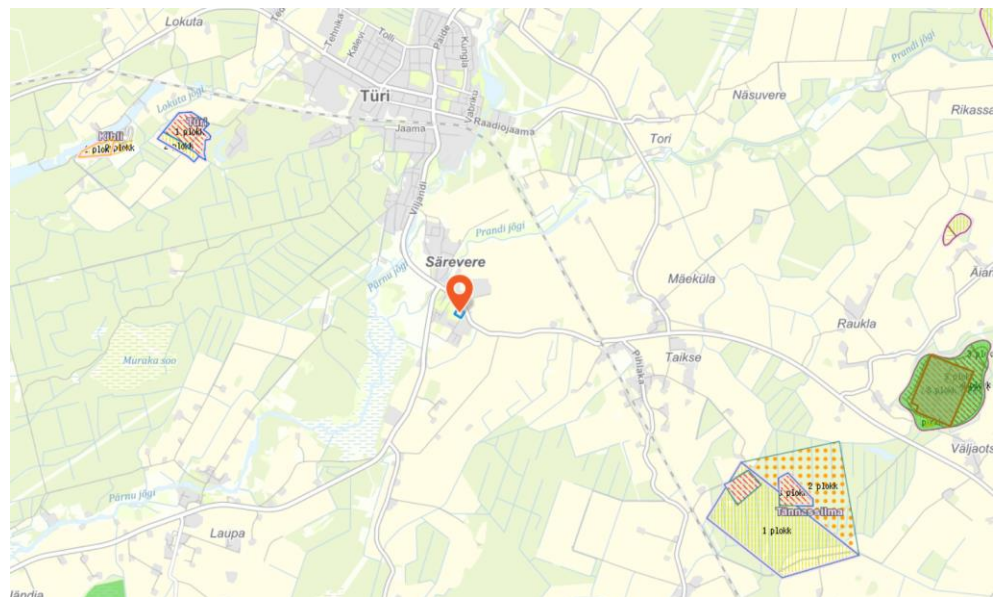
Siluri–Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogum (madalaim kiht) on moodustatud Siluri–Ordoviitsiumi põhjaveekompleksi veekihtidest Lääne-Eesti vesikonnas. Administratiivselt haarab põhjaveekogum suuremat osa Pärnumaast ning osaliselt Läänemaad, Raplamaad, Viljandimaad ja Järvamaad. Põhjaveekogumi pindala on 4352 km². Põhjaveekogumi toitumine toimub õhukese pinnakattega piirkondades, samas savika paksu pinnakattega aladel põhjavee toitumine praktiliselt puudub. Siluri–Ordoviitsiumi Pärnu põhjaveekogum ja allpool lasuv Ordoviitsiumi–Kambriumi

põhjaveekogum ei ole omavahel hüdrauliliselt seotud, neid eristab Ordoviitsiumi regionaalne veepide. Rannikualadel on põhjavesi looduslikult merevee mõju all. Põhjaveekogum on maapinnalt lähtuva reostuse eest enamuses nõrgalt ja keskmiselt kaitstud, **Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas on põhjaveekogumi koondseisund hinnatud heaks, kuid ohustatuks** (koguseline seisund on hea, keemiline seisund on hea). 2022. aastal on põhjaveetasemed olnud enamasti vähese muutlikkusega. Suvel veetase natuke langeb, talvel aga taastub. Oluline osa veetaseme alanemisel on nii veekihi looduslikul toitumisel kui ka veevõtul.

Hindaja hinnangul põhjaveekogumi seisukord otseselt hinnatava vara turuväärtust ega likviidsust ei mõjuta, kuna põhjaveekogumi seisukord ei ole analoogse vara hinna kujunemisel oluline tegur.

Maardlad

Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara maardlate (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal. Lähimad savi- ja dolomiitmaardlad jäävad kuni 4,0 km kaugusele kinnistu piirist.

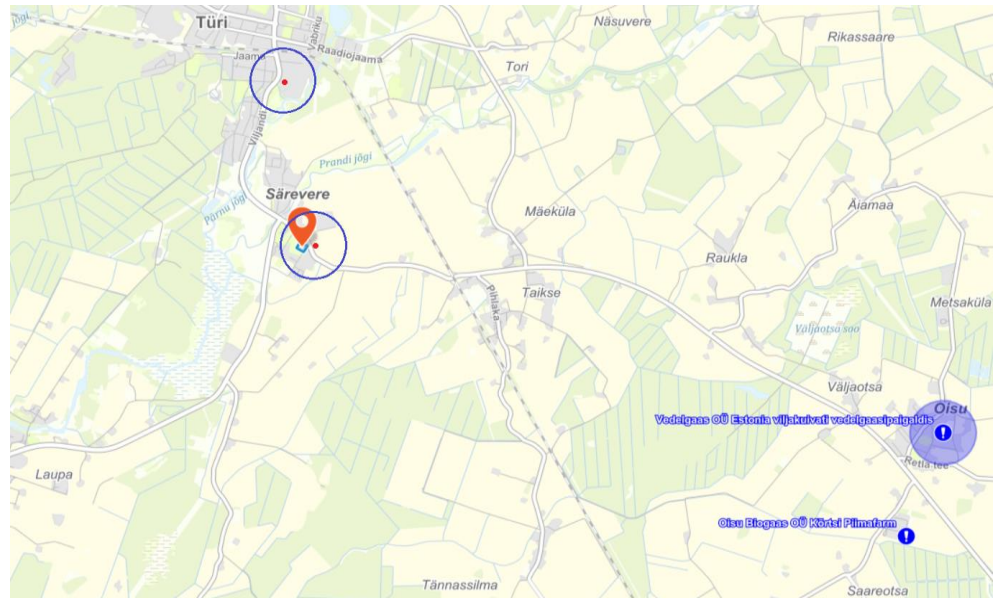


Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maardlad>

Ohtlikud käitised

Ohtlikud käitised on Päästeameti avaandmetest. Ohtlik käitis on ohtlikku ettevõtet või suurõnnetuse ohuga ettevõtet käitava isiku kontrolli all olev ala, kus käideldakse ohtlikku kemikaali ühes või mitmes ehitises, sealhulgas selle juurde kuuluvad või sellega seotud infrastruktuurid ja protsessid. Suurõnnetuse ohuga ettevõtteid jagunevad ohtlikkuse suurenemise alusel B- ja A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõteteks. Ohtlik ettevõtte on C-kategooria ettevõtte.

Maa-ameti kaardirakenduse ohtlike käitiste kaardile ei ole kantud Türi linna piiril asuvat Alexela tanklat ega Särevere alevikus asuvat tanklat (juriidiliselt jääb tankla Taikse küla alale). Hindaja on tanklad märgistanud alloleval kaardil punase täpina. Üldjuhul on tanklate lähikümbus ohtlike käitiste ala ja tavapäraselt on tanklate ohtlike käitiste ala raadius ~400 m. Hindaja on tähistanud tanklate ohtlike käitiste ala sinise ringiga. Hinnatav kinnistu jääb kogu kinnistu ulatuses Särevere tankla ohtlike käitiste alale. Hindaja hinnangul ei avalda antud asjaolu hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele olulist mõju, kuna tiheasustus alal on tankla tavapärane osa asula hoonestusest. Tankla ohtlike käitiste ala võib avaldada mõningast negatiivset mõju elukondlikule kinnisvarale, kuid üldjuhul väljaspool suuremaid linna elukondliku kinnisvara ei ehitata tankla ohtlike käitiste alale. Äriline kasutusotstarbega kinnisvara puhul ohtlike käitise ala ei ole kinnisvara hinna kujunemisel oluline tegur.



Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi

Soojussaar

Linna soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem linnastunud ala. Temperatuurierinevus on enamasti suurem öösiti ja kõige märgatavam nõrkade tuultega. Nähtuse põhjustajaks on esmajoones maapinna katmine kunstlike materjalidega (taimkatte asendamine asfaldi ning betooniga, pigistatud katused) ning heitsoojus. Soojussaarel on roll selles, et linnast allatuult asuvates piirkondades sajab vähem vihma. Soojussaared halvendavad õhu ja vee kvaliteeti. Soojussaared soodustavad globaalset soojenemist kliimaseadmete töös hoidmiseks põletatud täiendavate fossiilkütuste läbi. Soojussaared võimendavad linnades ja ka väiksemates asulates kuumalainete mõju.

Maa-ameti kaardirakenduse soojussaare kaardil puuduvad Särevere aleviku kohta mõõdistusandmed võimalike soojussaarte asukoha kohta. Olenemata sellest juhib hindaja tähelepanu, et nii hinnatav kinnistu kui naaberkinnistud moodustavad kokku ~2,7 ha suuruse tehiskattega ala, kus kuumematel perioodidel võib esineda soojussaare tekkerisk. Hindaja hinnangul ei avalda antud asjaolu hinnatava vara turuväärtusele ja likviidsusele olulist mõju, kuna kõrgem keskmine temperatuur on suuremate betonehitiste ja asfaltplatside puhul tavapärane. Lisaks on hinnatav kinnistu avatud tuultele, millest tulenevalt ekstreemsete temperatuuride teke on pigem vähetõenäoline.



Radoonirisk

PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m³
RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND

Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (>250)
Very high radon ground

Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - 250)
High radon ground

Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150)
High radon ground

Normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50)
Normal radon ground

Normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30)
Normal radon ground

Madala radoonisisaldusega pinnas (0 - 10)
Low radon ground

Radoon (Rn) on looduslik radioaktiivne väärisgaas, mis on värvitu, lõhnatu ja maitsetu ning õhust 7,7 korda raskem. Inimene oma meeltega radooni ei tunne. Radoon tekib raadiumi (Ra) radioaktiivsel lagunemisel, mis omakorda on uraani (U) radioaktiivse lagunemisrea produkt.

Radooni leidub pea kõikjal Eesti pinnases. Kuna radoon on üks peamisi kopsuvähki põhjustavaid tegureid, on oluline seda seirata. Kõrge ja eriti kõrge radooniriskiga alad on iseloomulikud Põhja-Eesti klindivööndile, eelkõige graptoliitargilliidi ja fosforiidi avamustele. Radoonirisk on kohati kõrge ka Kesk- ja Lõuna-Eestis. Eestis pärineb radoon peamiselt uraanirikastest kivimitest graptoliitargilliidist ja oobolusliivakivist. Uraani lagunemisrea ainsa gaasilise elemendina pääseb radoon pinnases liikuma ja võib sealt ka välja jõuda. Vundamendis olevate pragude ning torustiku jaoks jäetud avauste kaudu pääseb radoon hoonetesse ning kuna kaasaegsed ehitised on hästi tihendatud, ei pääse ta sealt enam lihtsasti välja. Nii võib radooni kontsentratsioon hoonetes kõrgeneda ja terviseprobleeme tekitada. Radoon on ohtlik eelkõige sissehingamisel, kuna radioaktiivsel lagunemisel eralduv alfaosake hävitab inimese õrna kopsukudet, radooni radioaktiivsed tütarlemendid lisavad omakorda kiirgusohtu. Värskes õhus kõrge radooniriskiga aladel viibimine terviseohtu ei kujuta, kuna pinnasest eralduv radoon ei saa kuskile koguneda ning hajub kiiresti.

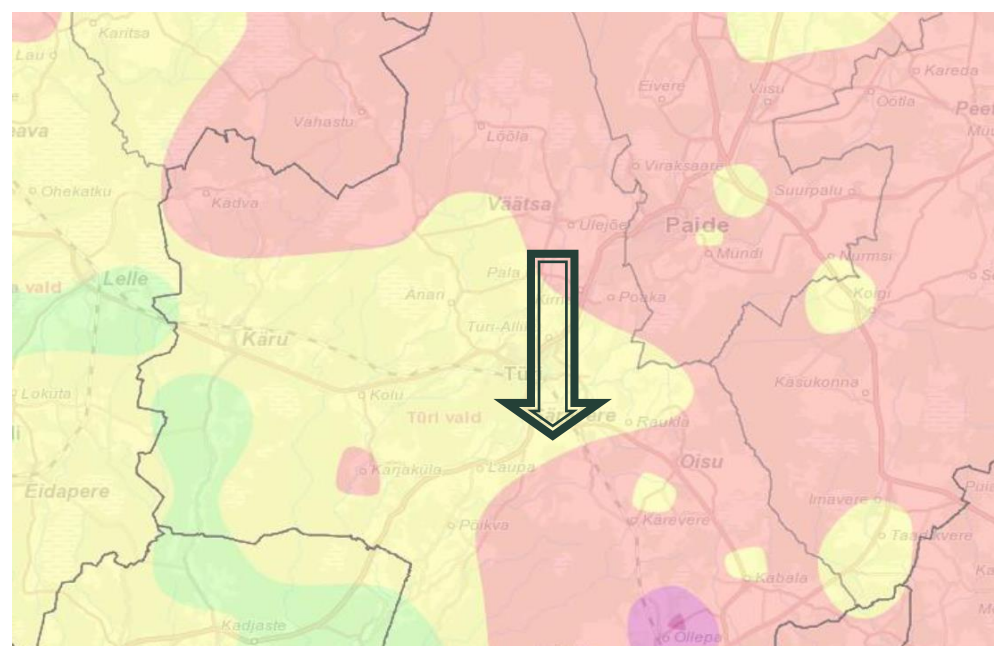
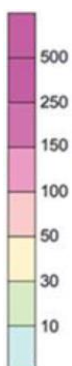
Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase pinnaseõhus otsemõõdetud radoonisisalduse kaardi järgi jääb Türi vald normaalse kuni kohati kõrge radooniriskiga alale. Kõrge radooniriskiga alad jäävad valla põhja- ja lõunapoolsetele aladele. Võhma linnast kirdes Arkma küla piirkonnas on mõõdetud radoonisisaldusi vahemikus 150kBq/m³ kuni 250kBq/m³ ja Lõõla ning Kädva küla piirkonnas 50kBq/m³ kuni 100kBq/m³. Hinnatavale kinnistul lähim radoonimõõdistamine on tehtud ~1,9 km kaugusel Türi linna piiril, kus mõõdeti radoonisisaldus vahemikku 30kBq/m³ kuni 50kBq/m³, mida võib pidada normaalse radoonisisaldusega pinnaseks. Olenemata sellest juhhib hindaja tähelepanu, et hinnatav kinnistu asub keskmise ja keskmisest kõrgema radooniriskiga alade lähedus.

Radoonirisk avaldab hinnatava vara turuväärtusele kaudset negatiivset mõju, kuna hinnataval hoonel on olemas keldrikorrus, kus tavapärast radoon levib. Keldrikorru kasutusele võtmine eeldab täiendavat investeeringut kaasaaegse ventilatsiooni paigaldamiseks. Hindaja on hindamiskäigu juures arvestanud keldrikorru tuleneva negatiivse mõjuga vara turuväärtusele.

Radooniriski Türi vallas

Radooniriski kaart

Radooniriski väärtus (kBq/m³):



Jääkreostusalad

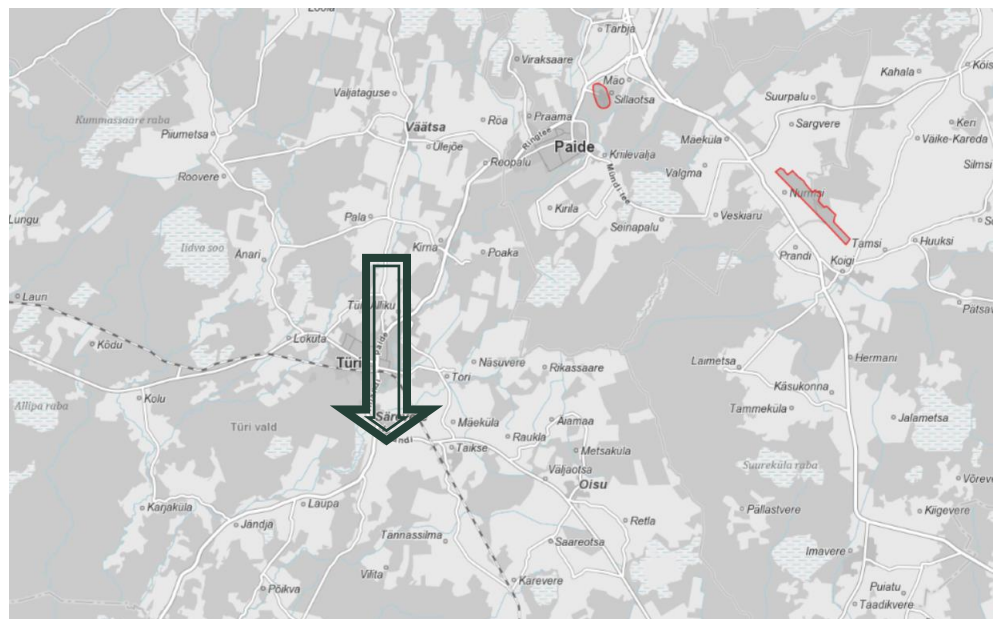
Allikas: <https://gis.egt.ee/portal/home>

Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutusest ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust. Jääkreostusobjektid ja -alad on endised sõjaväealad, mahajäetud asfaltbetoonitehased, katlamajad jne. Jääkreostusalad, mis koosnevad lahusobjektidest, on üheks objektiks kokku liidetud. Andmed inventuuridest ja jääkreostuse likvideerimise või ohutustamise projektidest.

Jääkreostuskoldeid eristatakse käesoleval ajal tekkivast reostusest. Jääkreostuskolleteks on näiteks enne 1993. aastat (Nõukogude Liidu vägede lahkumine 1992. aastal ja erastamise algus 1993. aastal) tekkinud sõjaväe ja tööstusalade reostus. Jääkreostuseks ei loeta pärast 07.06.1998 tekkinud reostust, sest siis jõustus kemikaaliseadus avaneb uues vahekaardis, millega kehtestati *saastaja maksab* põhimõte. Selle kohaselt vastutab reostuse likvideerimise eest reostaja. Kui reostus on tekkinud jätmetest ja reostajat ei ole võimalik kindlaks teha või vastutusele võtta, võib vastutus üle minna maa omanikule, kellele kuuluval maal reostus asub.

Eesti keskkonnanstrateegias aastani 2030 on üheks keskkonnaprobleemiks nimetatud tööstus, põllumajandus ja militaarobjektide jääkreostus. Nimetatud on jääkreostuskollete likvideerimise eesmärgid ja ülesanded ning jääkreostusobjektid, mille likvideerimist toetatakse riigieelarvest. Jääkreostuskollete likvideerimist finantseeritakse maaomanike, ettevõtete ja kohalike omavalitsuste vahenditest. Kaasfinantseerimist on võimalik taotleda Sihtasutusest Keskkonnainvesteeringute Keskusest (KIK) ja Ühtekuuluvusfondist.

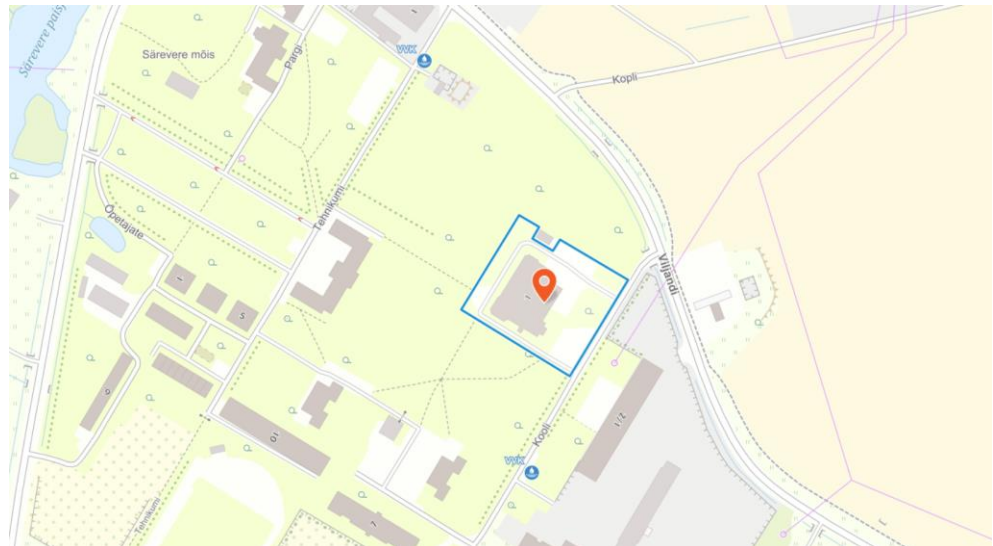
Vastavalt Keskkonnaportaali andmetele ei asu hinnatav vara jääkreostusalal.



Allikas: <https://register.keskkonnaportaali.ee/register>

Metsatulekahjude risk

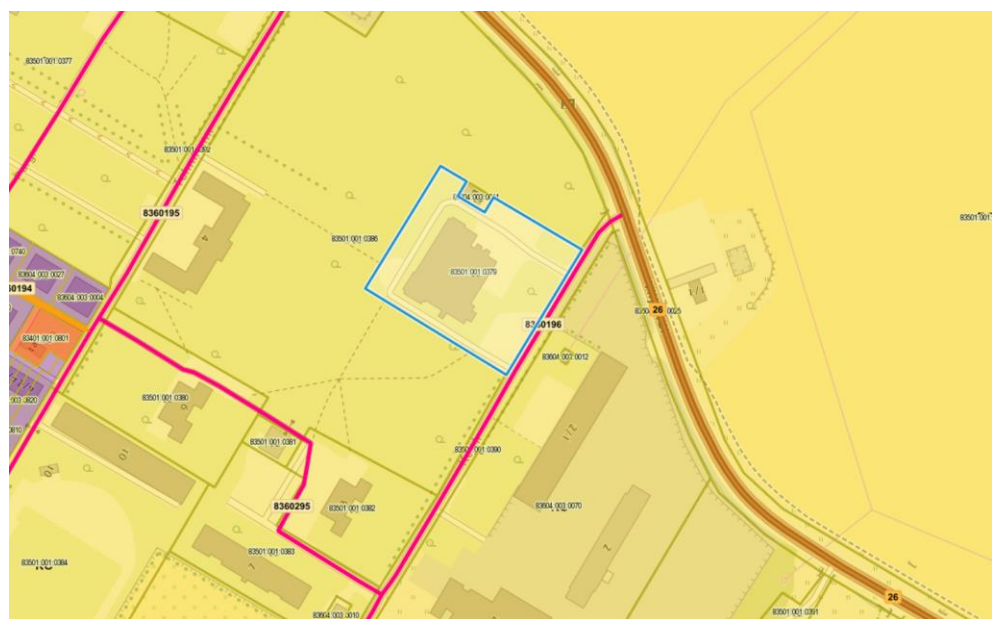
Eesti Vabariigis võib kuivemal suvisel perioodil esineda metsatulekahjusid. Hinnatav kinnistu asub Särevere asulas, kus metsatulekahjude esinemise risk on keskmisest madalam. Lisaks asub kinnistu lõunanurgast ~60 meetri kaugusel lähim tuletõrje veevõtukoht.



Juurdepääs

Hinnatavale kinnistule pääseb üle riigi omandis oleva asfaltkattega Kooli tänavalt. Teeregistri andmetel on Kooli tänav mitteavalik. Lähim avalik tee on Türi-Arkma tugimaantee. Hindaja soovib seada hinnatava kinnistu kasuks teeservituut, et tagada hinnatavale kinnistule juriidiline juurdepääs avalikult teelt, kuid kuna Kooli tänava omanikuks on Eesti Vabariik, siis tulenevalt sellest ei mõjuta juurdepääs mitteavalikult teelt otseselt hinnatava vara turuväärtust negatiivselt.

- EO eraomand
- RO riigimand
- MO munitsipaalomand
- SO segaomand
- Põhimaantee
- Tugimaantee
- Kõrvalmaantee
- Muu riigitee
- trassi osa
- Kohalik tee
- Eratee
- Metsatee



Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister>

Mööduv liiklusvool ja nähtavus

Hinnatav kinnistu paikneb Türi-Arkma tugimaantee ja Kooli tänava nurgal. Türi-Arkma tee aastane keskmine ööpäevane liiklussagedus on Transpordiameti mõõdistustulemuste põhjal 2 462 sõidukit (sh 88% moodustavad sõidu- ja pakiautod, 4% bussid ja veoautod ning 8% autorongid) ehk antud piirkonna kohta keskmisest kõrgem, millest tulenevalt on hinnatav vara hea nähtavusega.

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad

Piirkonna kergliiklusteed ja avalikud puhkealad on valdavalt heas seisukorras. Pärnu-Rakvere-Sõmeru teepoolne Kooli tänava lõik on rahuldavas seisukorras ja perspektiivselt vajab uuest asfalteerimist.

Parkimine

Parkida on võimalik hinnataval kinnistul kõvakattega kaetud alal. Kinnistu lõunapoolses nurgas asub ~700 m² suurune parkla. Lisaks asub hoonest põhjapool asfalteeritud plats, millele seatakse valla kasuks isiklik kasutusõigus bussiooteala kasutamiseks.

Hindaja hinnangul on hinnataval kinnistul parkimisruumi piisavalt.

Kooli tänava ääres vaba parkimiskorralduse järgi parkimist ei toimu, kuna kõigil Kooli tänavaga piirnevatel hoonestatud kinnistutel on olemas piisavalt parkimisruumi. Kooli tänaval puudub vajadus avalike parkimiskohtade järgi.

3.3 Katastriüksuse kirjeldus

Katastritunnus

83501:001:0379



Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Sihtotstarve

100% ühiskondlike ehitiste maa

Maatüki suurus

8 514 m²

Hinnatsoon

Katastriüksuse hinnatsoon on H0836001.

Maa väärtuse info	
Maa maksustamishind (2024 maamaksu alus)	7322 €
Maa maksustamishind	7322 €

Vastavalt maamaksuseadusele on maamaksumääraks elamumaal ja maatulundusmaal 0,5% ning ülejäänud sihtotstarvetel 1%. Seadusega on sätestatud maamaksu piirtohusuks 10% aastas.

Maatüki kuju ja reljeef

Maatükk on hulknurkne põhiplaanilt ruudu kujuga ja kergelt kaldes pinnareljeefiga lõunast põhjasuunas. Tasapindade erinevus on vähem kui 2 meetrit.

Maatüki haljastus ja heakord

Maatükk on kaetud osaliselt kõvakattega ja osaliselt madalhaljastustega. Hinnataval kinnistu asuvad üksikud okas- ja lehtpuud kõrgusega 9 m kuni 13 meetrit. Territoorium on heakorrastatud.

Piirded

Üldiselt piirded puuduvad, kuid estakaadiala ümber on ehitatud puitkarkassil poolavatud plekkpiire.

Hoonestus

Hinnataval kinnistul asub üks ühekorruseline endine nädissovhoostehnikumi sööklahoone.

Rajatised

Maapealsed rajatised: piire, tänavavalgustuspostid, avalik bussiooteala ja asfaltplats;
Maa-alused rajatised: Tehnikumi veetrass, kaugküttetrass, sidetrass ja elektri

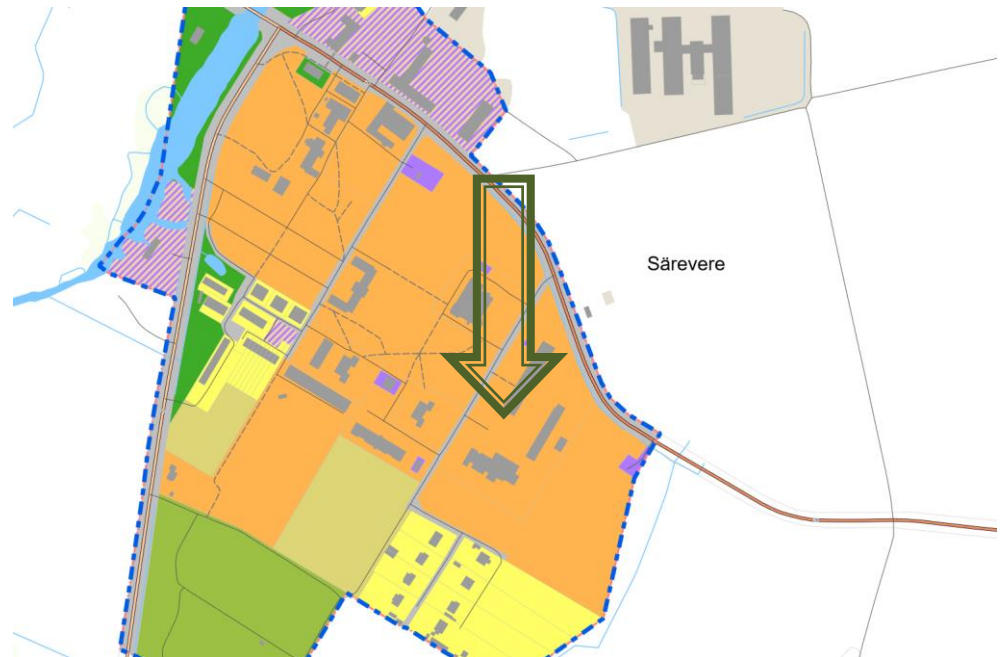
maakaablid.

Üldplaneering

Maakasutus

- Elamu maa-ala
- Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala
- Haljasala ja parkmetsa maa-ala
- Kalmistu maa-ala
- Riigikaitse maa-ala
- Alanduse maa-ala
- Supelranna maa-ala
- Ühiskondlike hoonete maa-ala
- Äri maa-ala
- Segaotstarbega maa-ala
- Tootmise maa-ala
- Äri ja tootmise maa-ala
- Transpordi maa-ala
- Tehnoehitise maa-ala
- Jäätmekäitluse maa-ala

Vastavalt kehtivale Türi valla üldplaneeringu maakasutuskardi andmetele paikneb hinnatav vara ühiskondlike hoonete maa-alal. Antud maakasutus tuleneb kinnistu senisest kasutusest Järvamaa Kutsehariduskeskuse osana.



Allikas: Türi valla koduleht (Türi valla üldplaneeringu maakasutuskart, mis on kehtestatud 24.11.2022 Türi Vallavolikogu otsusega nr 56)

Detailplaneering ja ehitusõigus

Vastavalt Türi valla kodulehe ja Maa-ameti planeeringute kaardirakenduse andmetele puudub hinnataval kinnistul kehtiv või menetluses olev detailplaneering. Hindamisel on lähtutud olemasolevast hoonestusest.

Realiseerimata ehitusõigus

Puudub. Suurema ehitusõiguse saamiseks tuleb menetleda detailplaneering, kuna hinnatav ara jääb kohustusliku detailplaneeringu alale.

Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

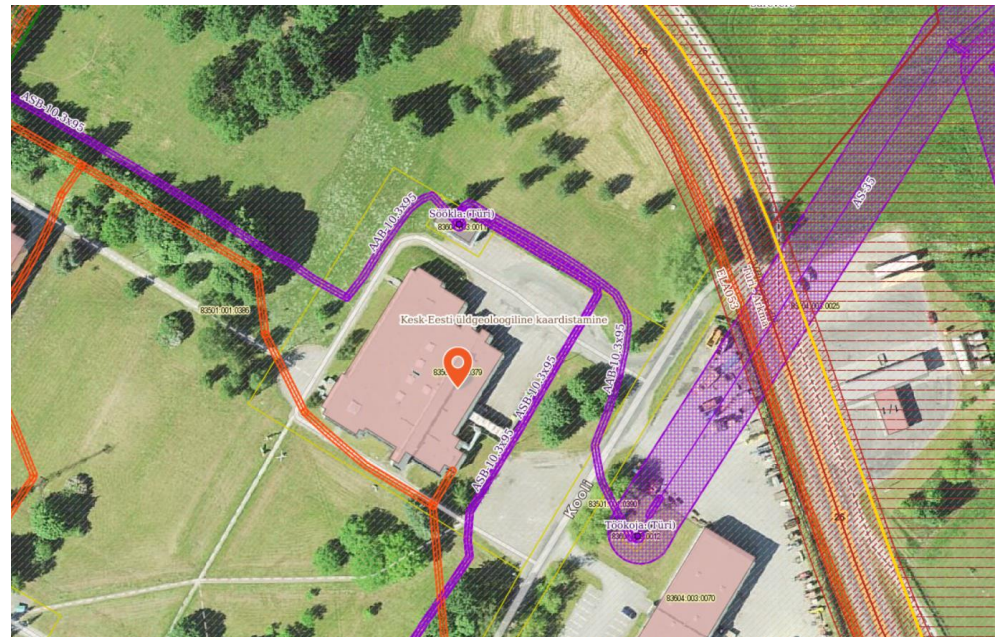
Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardi andmete kohaselt lasuvad hinnataval maaüksusel järgmised maakasutust piiravad kitsendused:

Kitsenduste info		
Legend	Kitsenduse mõjuala	Ligikaudne pindala
	Planeeringu ala	8514 m ²
	Uuringu ala	8514 m ²
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	418 m ²
	Sideehitise kaitsevöönd	170 m ²
*Kitsenduste ulatus on arvatud samatüübiliste kitsenduste ruumiliselt kattuvate ja liidetud andmete alusel.		

Uuringu ala näol on tegemist Kesk-Eesti üldgeoloogilise uurimistööga (kaardistamisega). Geoloogiline kaardistamine annab teavet maapõue kohta ning selle põhjal tehakse otsuseid, mis puudutavad põhjavee ja maavarade kasutamist, ehitustegevust, maakasutust ja keskkonnatingimusi. Uuringuluba nr YGUL/508483 on väljastatud Eesti Geoloogiateenistusele perioodiks 22.05.2020 kuni 22.05.2025.

Hindaja on seisukohal, et antud kitsendused ei mõjuta otseselt hinnatava vara turuväärtust, kuna need ei takista selle sihtotstarbelist kasutamist. Kohustuslik detailplaneeringu ala kitsendus on tiheasustusalal puhul tavapärane.

-  ranna või kalda piirangud
-  kaitsmata põhjaveega ala
-  muinsuskaitse kaitsevöönd
-  veehaarde piirangud
-  vee- ja kanal. kaitsevöönd
-  valgala reostuskaitsevöönd
-  geoloogilised piirangud
-  elektripaigaldise kaitsevöönd
-  ranna või kalda piirangud
-  kaitsmata põhjaveega ala
-  lennuvälja kaitsevöönd
-  raudtee kaitsevöönd
-  teega seotud piirangud
-  sideehitise kaitsevöönd
-  surveseadme kaitsevöönd



3.4 Hoonestuse kirjeldus

EHR kood

120270144



Hoone tüüp

Endine nädissovhoostehnikumi sööklahoone

Hoone nimetus

Söökla (allikas: ehitisregister)

Hoone paiknemine

Hoone paikneb katastriüksuse keskel.

Peamine kasutusotstarve

Kohvik, baar või söökla (12132)

Ehitise kasutamise otstarbed

Kood	Kasutamise otstarve	Kasutamise otstarbe pind (m ²) (elamud)	Kasutamise otstarbe pind (m ²) (mitteelamud)
12132	Kohvik, baar või söökla		2256.1
Eluruumide ja mitteeluruumide pind kokku:		0.0	2256.1

Ehitusaasta	Ehitisregistri andmetel on hoone esmane kasutuselevõtu aasta 1983. Kultuurimälestiste registri andmetel on hoone ehitusaastad 1981. kuni 1983. Rahvusarhiivi meediateek portaali andmetel toimus Türi nädissovhoostehnikumi söökla avamine 1986. aasta septembrikuus.
Viimase olulise renoveerimise või rekonstrueerimise aeg	Hoone kütte- ja ventilatsioonisüsteem on rekonstrueeritud 2000-ndate alguses. 2012. aastal on rekonstrueeritud ja soojustatud hoone fassaad. Lisaks uuendati hoone loodepoolse ploki (suurem plokk) katusekate. Hoone kagupoolse ploki katusekate vahetati 2015. aastal. Lisaks on vahetatud kõik hoone avatäited.
Valmidusaste	Valmis
Ehitus- ja kasutusluba	Riiklikus ehitisregistris on märges, et hoone on „olemas“. Riiklikus ehitisregistris on järgmised dokumendid: 13.09.2004 on väljastatud kirjalik nõusolek nr 212 ehitise tehnosüsteemide muutmiseks; 04.05.2007 on väljastatud kasutusluba nr KL12/2007 ehitise tehnosüsteemide muutmisel; 11.10.2011 on väljastatud ehitusluba nr EL63/011 ehitise rekonstrueerimiseks; 02.10.2012 on väljastatud kasutusluba nr KL35/2012 ehitise rekonstrueerimisel.
Maapealsete korruste arv	1 maapealne korrus
Maa-aluste korruste arv	1 maa-alune korrus
Ehitisealune pind	1 763,2 m ² (allikas: ehitisregister)
Suletud netopind (SNP)	2 256,1 m ² (allikas: ehitisregister), sh ~40% suletud netopindalast asub keldrikorrusel.
Kubatuur, maht (m ³)	10 161,0 m ³ (allikas: ehitisregister)
Arhitektuuriline lahendus	Hinnataval kinnistul asuv Türi nädissovhoostehnikumi sööklahoone on kantud Kultuurimälestiste registrisse kui XX sajandi arhitektuurinäide (objekt nr 394). Tegemist on ühe puhtama kolhoosiarhitektuuri näitega. Elektroonilise ühisloomeplatvormi ajapaik.ee andmetel on Türi nädissovhoostehnikumi sööklahoone arhitektiks Krista Pihelga. Silikaattellisest fassaad ja hoone hulknurkne põhiplaan on omane 1980ndate asutushoonetele. Hoone algupärane ilme:

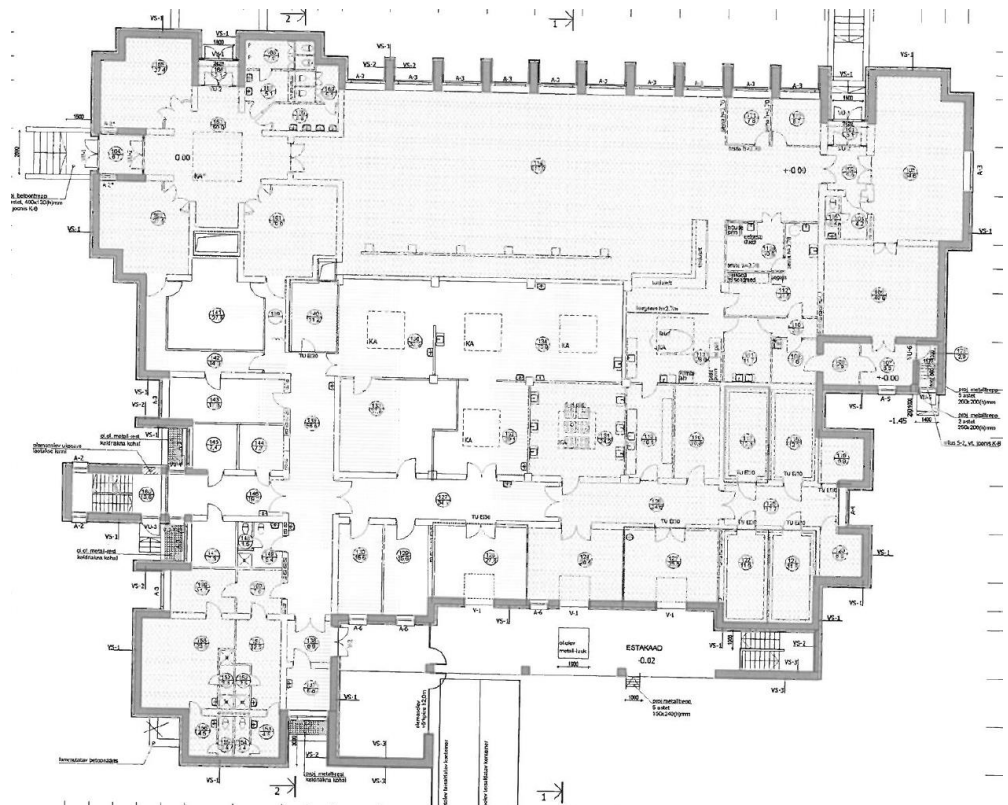


Allikas: <https://ajapaik.ee/photo/239783/turi-nst-sookla-uldvaade-arhitekt-krista/>

Hoone funktsionaalsus

Hinnatav hoone koosneb põhikorrusest ja keldrikorrusest, sealhulgas keldrikorrus moodustab hoone kogu suletud netopindalast ~40%. Tegemist on madala, laia ja sopolise ehitisega, mille keskosas asub kaks läbimaja ulatuvat ja üksteisega ristuvat koridori. Hoone keskosas ja korruse põhiplaani suhtes kagupoolses osas asuvad laojatootmisruumid. Hoone läänepoolses osas asuvad peamiselt kontori- ja olmeruumid ning hoone põhjapoolses osas asub üks suur saal.

Esimese korruse põhiplaan:



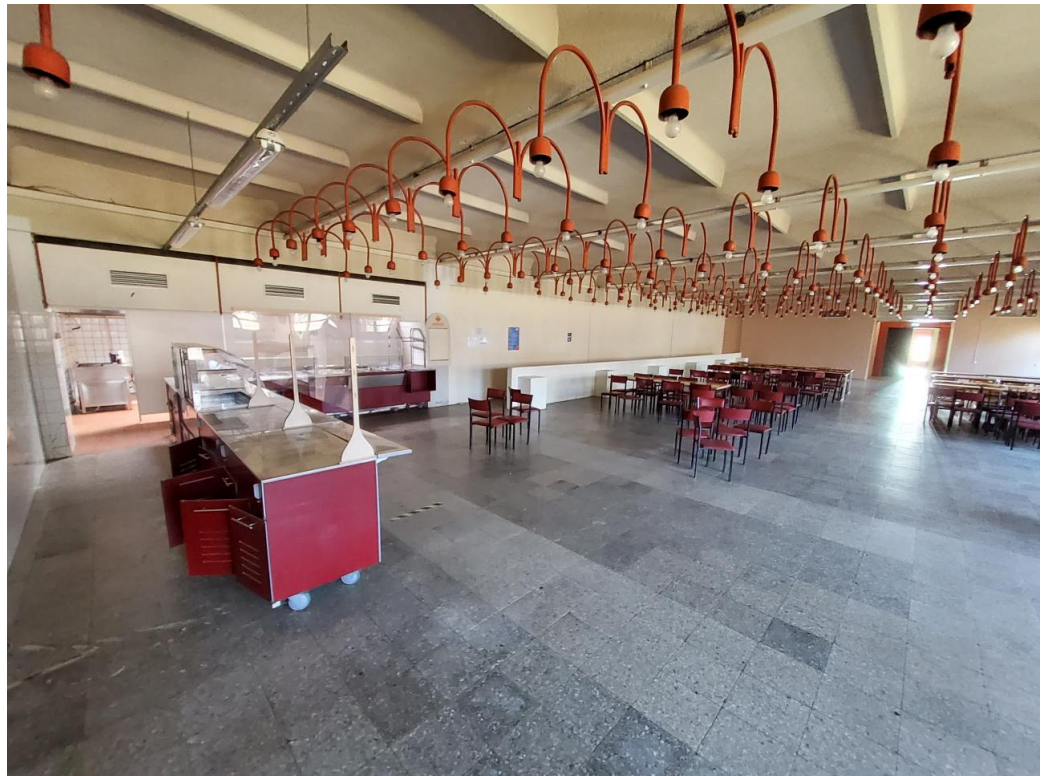
Hindaja hinnangul on hoone funktsionaalsus rahuldav. Hoone planeering ei vasta täielikult tänapäevase ruumiplaneeringu nõudlusele. Paljude ruumide näol on

tegemist hoone keskosas asuvate pimedate ruumidega. Lisaks asub suur osa pinnast keldrikorrusel. Väheaktiivses turupiirkonnas sisuliselt puudub nõudlus keldrikorruse pinnale. Keldrikorruse ruumide renoveerimine ei ole finantsmajanduslikult otstarbekas. Keldrikorruse ruumid sobivad kasutamiseks varjendina või äärmisel juhul laopinnana.

3.4.1 Konstruktsioonid

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioon	Stabiliseeritud kruus või killustik; monteeritav raudbetoon; tellis; tellis, väikeplokk
Vahe- ja katuslaed	Monteeritav raudbetoon
Välisseinad	Tellis, väikeplokk
Välisviimistlus	Krohvi, keraamiline tellis, muu (soojustusega kiviplaad)
Siseseinad	Tellis, väikeplokk, vahetäitega sõrestik
Trepid	Väljaspool hoonet asub kaks 2- ja 4-astmelist metalltreppi ning kolm 3- kuni 5-astmelist betoontreppi. Hoone sees kaks betoonist valatud treppi.
Lift	Puudub
Katusekate	Bituumen või PVC plaat või rullmaterjal
Välisuksed	Kolm metallraamid klaasuksed, üks metalluks ja kolm tõstust
Aknad	Plastikraamide 2-kordse pakettklaasiga aknad
Konstruktsioonide seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord hea. Hindaja ei tuvastanud visuaalsel vaatlusel hoone kandekonstruktsioonides kahjustusi, vajumist või muud deformatsiooni.
Välisviimistluse seisukord	Hoone välisviimistlus on heas seisukorras. Hoone fassaad on rekonstrueeritud 2012. aastal ja katusekate on vahetatud osaliselt 2012. aastal ning osaliselt 2015. aastal. Lisaks on vahetatud hoone avatäited. Hindaja tuvastas visuaalse vaatlusel viimistlusmaterjalidel kergeid kulumisjälgi, kuid olulised kahjustused puuduvad. Hoone nõrgaks kohaks on ehitise keskosas asuvad katuseaknad, mida ühtlasi kasutatakse suitsueemaldusluukidena. Vastavalt tellija poolt esitatud informatsioonile võib katuseakende kaudu pääseda sadevesi hoonesse. Viimasel ajal leket ei ole olnud, kuid perspektiivselt tuleks antud piirkond üle kontrollida ja vajadusel ümber ehitada. Lisaks on hoone rekonstrueerimisel paigaldatud katuseakentele ehk suitsueemaldusluukidele elektriliselt avatavad kinnitused, mis ei pruugi olla väärtuse kuupäeva seisuga töökorras. Kinnituste näol on tegemist suhteliselt kulukate detailidega, mille asendamine ei ole olnud finantsmajanduslikult otstarbekas. Antud juhul tuleks kaaluda kogu süsteemi väljavahetamist või ümber ehitamist.
Energiamärgis	Muus osas ei vaja hoone kandekonstruktsioonid või välisviimistlus otsest investeeringut.
	26.10.2011 on hoonele väljastatud energiaarvutusel põhinev energiamärgis „C“. Hoone energiamärgise teatis on kehtiv 10 aastat ehk antud juhul on energiamärgis aegunud ja hoonele tuleb teha uus energiaaudit. Hindaja juhib tähelepanu, et vahepealsel perioodil on energiamärgise nõuded muutunud, millest tulenevalt ei kajasta enam kui 10 aastat tagasi väljastatud energiamärgis tänast olukorda. Üldjuhul hoone sama taseme energiatarbimise korral saaks täna madalama klassi energiamärgise.

3.4.2 Sisustus ja siseviimistlus



Põrandakatted

Betoon, keraamiline plaat, põrandakivi, PVC, laminaatparkett

Seinakatted

Värvakte, seinaplaat, keraamiline plaat

Laed

Laeplaat, värvkate, ripplagi

Siseuksed

Vanad puituksed, siletuksed, metalluksed (sh tuletõkkeuksed)

Kohtkindel sisustus

Söögisaali lett, õppekööki seade koos osalise tehnikaga. Laoruumide riisüsteemid.

Pesemisvõimalused
Tualettruumid
Siseviimistluse seisukord ja remondivajadus

Olemas mitu duširuumi
Olemas mitu WC-d

Hoone siseviimistluse koondseisukord on rahuldav. Hoone siseviimistlus vajab üleüldist kaasajastamist. Paljud viimistlusmaterjalid on algupärased. Vajaduspõhiselt on renoveeritud osa ruume. Peamine renoveerimise aeg on jäänud 2000-ndate algusesse. Paikulevaatuse käigus tuvastas hindaja mitmetes ruumides niiskuskahjustusi ja hallitust. Keldrikorrusele ja katusele viiv trepikoda on olnud ilma küttega, mistõttu on trepikoja viimistlusmaterjalidel ulatuslikud niiskuskahjustusi ja hallitust. Keldrikorruusel asuvad ruumid on välja ehitamata.

Hoone siseviimistlus vajab täiendavat investeeringut.

Hoone võõrandatakse koos sisustusega. Välja üüritud ruumides kuulub osa sisustusest üürnikule. Hindamisel lahtise mööbliga arvestatud ei ole, kuna need ei ole kinnisasja olulised osad.

3.5 Tehnosüsteemid

Külm vesi
Soe vesi
Kanalisatsioon
Gaas
Elekter/peakaitse

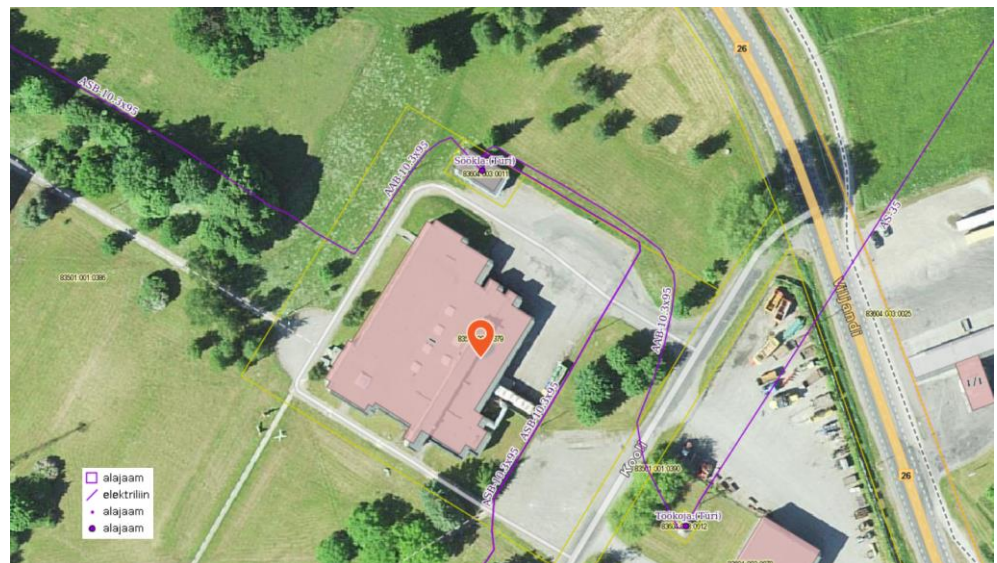
Võrk (hoone on ühendatud tsentraalsesse veetrassi)

Boiler

Võrk (hoone on ühendatud tsentraalsesse kanalisatsioonitrassi)

Puudub

Kinnistul puudub eraldiseisev elektriliitumine. Väärtuse kuupäeva seisuga tuleb elekter Tehnikumi tn 4 kinnistult. Hinnatavale kinnistule on vaja teha uus elektriliitumine. Lähim alajaam asub naaberkinnistul aadressiga Kooli tn 1a.



Küttesüsteem

Kaugküte, sh küttekehadeks on osaliselt kaasaegse plekkradiaatorid ja osaliselt vanad malmradiaatorid.

Ventilatsioon

Hoonesse on paigaldatud 2000-ndate alguses tsentraalne ventilatsioonisüsteem.

Jahutus

Puudub

Sidesüsteemid

Hoones on olemas sideteenuste kaabelühendus maksimaalse allalaadimiskiirusega 30 Mbit/s ja üleslaadimiskiirusega 10 Mbit/s (allikas: Maa-ameti sideteenuste kaart TTJA).

Signalisatsioon

Olemas tsentraalne tulekahjusignalisatsioonisüsteem.

Muud seadmed	Hoones on olemas osaliselt endiste õppe-kööride köögitehnika. Lisaks on hoones mitu kohtkindlat ühendatud külmikut ja külmutusseadet.
Tehnosüsteemide seisukord	Tehnosüsteemid on vara omaniku esindaja kinnitusel osaliselt töökorras ja visuaalsel vaatlusel rahuldav/heas seisukorras. Ventilatsioonisüsteem on töökorras, kuid süsteemi töös esineb tõrkeid. Perspektiivselt tuleks kaasajastada. Küttesüsteem on töökorras. Ventilatsioon- ja küttesüsteem on vahetatud 2000-ndate alguses. Sanitaartechnika on samuti vahetatud 2000-ndate alguses.

3.6 Kõrvalhooned

Hinnataval kinnistul puuduvad kõrvalhooned.

3.7 Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus (*sustainability*) 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. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid (EVS 875-10).

Hindaja hinnang kestlikkusele on positiivne. Hoonestuse ehitamisel on kasutatud kauakestvaid materjale, olemas tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass ning side. Hoonet on jooksvalt rekonstrueeritud ja soojustatud. Lisaks on hoone ühendatud kaugkütte trassi, mis annab võimaluse tulevikus kasutada keskkonnasõbralikumaid energia allikaid. Piirkonnas on olemas juurdepääsuteed ja infrastruktuur asub kuni 4 km raadiuses.

4 Turuanalüüs

4.1 Makromajanduse ülevaade

SKP muutus

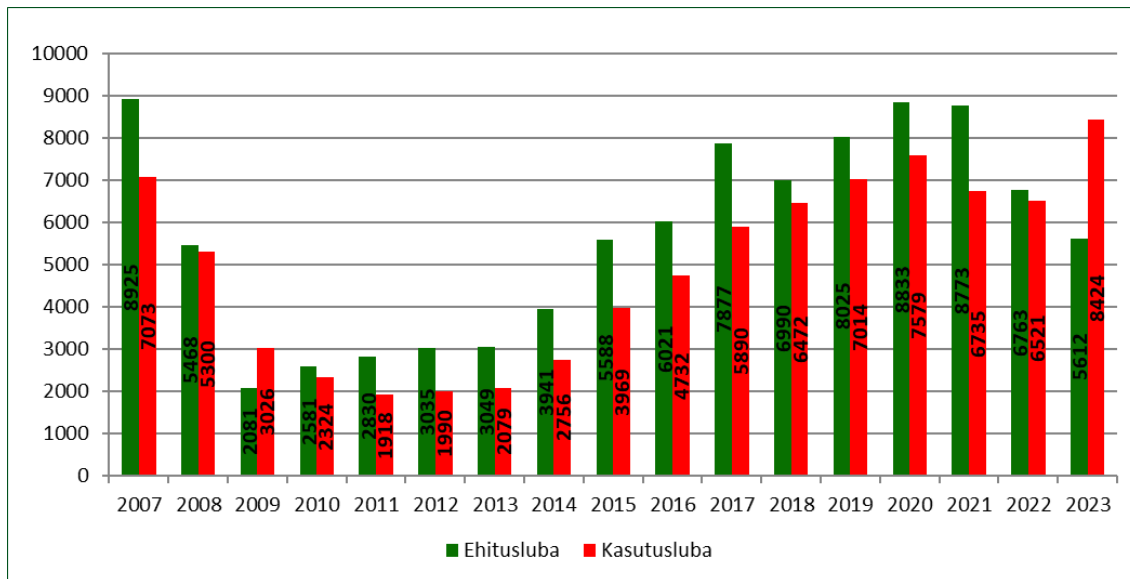
Statistikaameti andmetel vähenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2022. aasta sama perioodiga 2,7%, jooksevhindades moodustas SKP viimases kvartalis 9,9 miljardit eurot. Kokku langes Eesti SKP 2023. aastal 3%, jooksevhindades oli SKP 37,7 miljardit eurot. Aasta arvestuses tulid suurimad positiivsed panused kaubandusest ja kinnisvaraalasest tegevusest, negatiivsed info ja side tegevusalalt. Neljandas kvartalis olid suurima positiivse panusega tegevusalad põllumajandus, metsandus ja kalandus ning kaubandus. Nii laiapõhjalist majanduslangust pole Eestis olnud alates kinnisvaramulli lõhkemisest. Nõrkade reaaltulemuste põhjuseks on viimasel kahel aastal olnud kiire hinnakasv, mis on jätnud oma jälje kõigile tegevusaladele.¹

Ehitus

Statistikaameti esialgsetel andmetel ehtasid ehitusettevõtted 2023. aastal Eestis ja välisriikides püsivhindades kokku 6% vähem kui aasta varem. Ainult kohalikku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 7%. Ehitusettevõtted ehtasid kokku 4,1 miljardi euro eest: hooneid 2,6 miljardi ja rajatise 1,5 miljardi euro eest. Võrreldes 2022. aastaga ehitati hooneid 11% vähem ja rajatise 4% rohkem. 2023. aastal mõjutas ehitusturgu nii jätkunud ehituskulude kasv, intressimäärade tõus kui ka tarbija kindlustunde vähenemine. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude kahanemine. Ehitisregistri andmetel lubati 2023. aastal kasutusse 8424 uut eluruumi ehk 29% rohkem kui aasta varem. Suurem osa uutest eluruumidest asub korterelamutes, millest populaarseim oli jätkuvalt kolme- kuni viiekorraline korterelamu. Enim on vastvalminud eluruumide hulgas kahetoalisi, järgnevad nelja- ja kolmetoalised.

¹ Statistikaameti pressiteade, 01.03.2024 - Eelmisel aastal langes majandus 3%

Mullu kasvas enim kolmetoaliste eluruumide arv. Uute eluruumide pinna suurus oli keskmiselt 86 ruutmeetrit. Enamik valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa. Nõudlus uute eluruumide järele vähenes kolmandat aastat järjest. Ehitusluba väljastati 5612 eluruumi ehitamiseks, mida on ligi viiendiku võrra vähem kui aasta varem. Endiselt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu. Kasutusse lubati 1036 mitteelamut, kus on kasulikku pinda 818 600 ruutmeetrit. Enim lisandus tööstus-, lao- ja büroohoonete pinda. Võrreldes aasta varasemaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht. ²



Joonis 1. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv. Allikas: Statistikaamet

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

kui eelmisel aastal samal ajal. Terve aasta lõikes oli 2023. aasta brutokuupalk keskmiselt 1832 eurot, mis on 11,3% kõrgem võrreldes 2022. aasta brutokuupalgaga. Mediaanpalk oli 2023. aasta neljandas kvartalis 1578 eurot ja 2023. aasta lõikes tervikuna 1501 eurot. Tegevusalade lõikes oli keskmine brutokuupalk neljandas kvartalis kõrgeim info ja side, finants- ja kindlustustegevuse ning energeetika tegevusaladel. Madalaim oli brutokuupalk aga majutuse ja toitlustuse, muude teenindavate tegevuste ja kinnisvaraala tegevuse tegevusaladel. Kõrgeim brutokuupalk oli Harju (sh Tallinn) ja Tartu maakonnas, madalaim aga Valga ja Saare maakonnas. ³

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja oli 2024. aasta veebruaris -35, mis on 10 punkti võrra kõrgem madalaimast tasemest 2022. aasta septembris ning 49 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel jäi tarbijahinnaindeks veebruaris võrreldes jaanuariga samale tasemele ning tõusis võrreldes eelmise aasta veebruariga 4,2%. Mulluse veebruariga võrreldes olid kaubad 2,7% ja teenused 6,6% kallimad. Veebruaris mõjutasid tarbijahinnaindeksit 2023. aasta veebruariga võrreldes enim eluaseme ning toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnamuutused, bensiin oli 3,8% ja diislikütus 4,8% odavam. Jaanuariga võrreldes mõjutasid tarbijahinnaindeksit enim ühelt poolt elektri, soojusenergia ja kütte odavnemine ning teiselt poolt veebruariks ostetud puhkusereiside ning alkoholi ja tubaka kallinemine, samuti transpordiga seotud hinnamuutused. ⁴

Statistikaameti andmetel oli 2023. aasta neljandas kvartalis Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 9199 vaba ametikohta, mida on 18,5% vähem kui eelneval aastal samal perioodil. Tööandja algatusel lahkus ametist pisut üle 7000 inimese. Neljandas kvartalis oli vabade ja täidetud ametikohtade koguarv pisut üle 604 000 ja neist enamik olid töötleva tööstuse, kaubanduse ning hariduse tegevusaladel. Enamik vabadest ametikohtadest asusid Harjumaal (sh Tallinnas), järgnesid Tartumaa ja Ida-Virumaa. Neljandas kvartalis võeti tööle 36 385 ja töölt lahkus 44 888 inimest. ⁵

² Statistikaameti pressiteade, 23.02.2024 - Ehitusmaht vähenes eelmisel aastal 6%

³ Statistikaameti pressiteade, 06.03.2024 - Keskmine palk oli mullu viimases kvartalis 1904 eurot

⁴ Statistikaameti pressiteade, 07.03.2024 - Tarbijahinnaindeks jäi veebruaris võrreldes jaanuariga samale tasemele

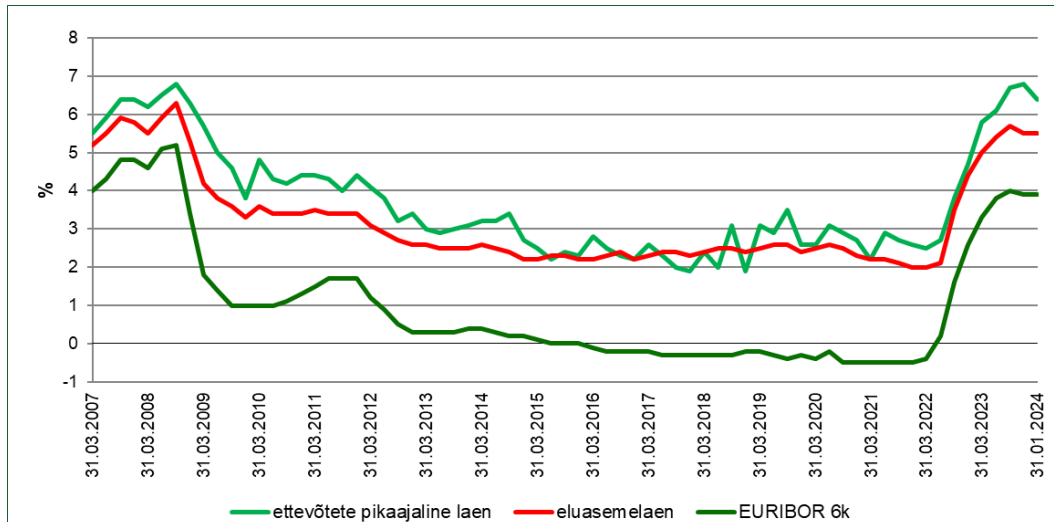
⁵ Statistikaameti pressiteade, 11.03.2024 - Vabu ametikohti oli 2023. aasta neljandas kvartalis 9199

Kinnisvara hinnatrendid

Kui 2022. aastal olid kinnisvara hinnatrendid mõningases kasvutempos – korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid –, siis 2023. aastal kasv pidurdus. 2024. aasta veebruari seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 19% madalam viimaste aastate kõrgeimast tasemest (detsember 2023) ning 57% kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

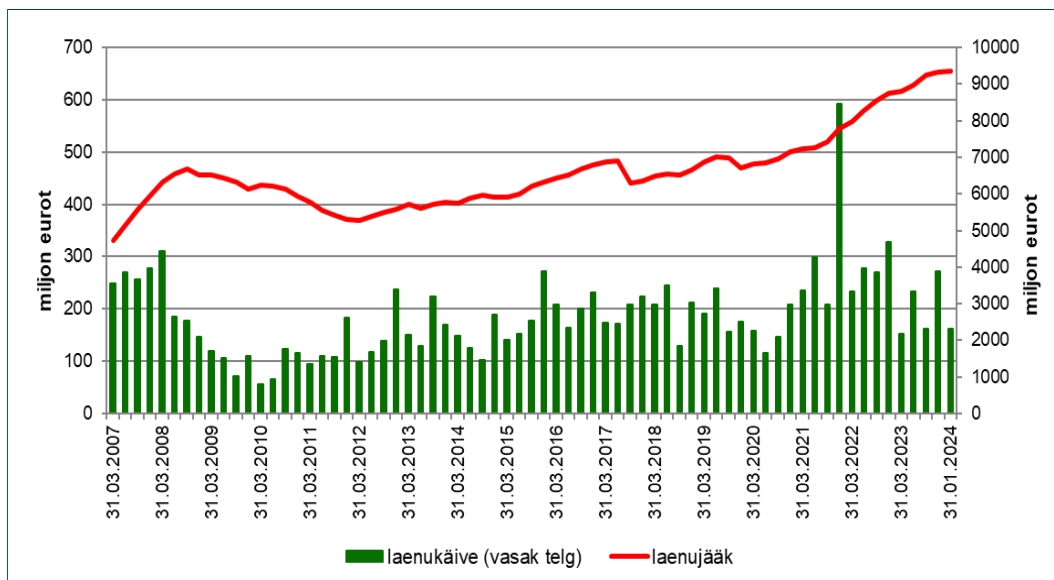
Laenumahud ja intressimäärad

2024. aasta jaanuari seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr 3,9%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 5,5% ning ettevõtetele 6,4%.



Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR (allikas Eesti Pank)

2024. aasta jaanuaris oli laenukäive madalam ja laenujääk suurem kui 2023. aasta jaanuaris.



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive (allikas Eesti Pank)

Eesti Panga majandusproгноosi järgi kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks, mille peamisteks põhjusteks on Eesti eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime. Prognoosi kohaselt langeb Eesti majandus tänavu 3,5% ja 2024. aastal 0,4%. Kiiremat majanduskasvu on oodata alates 2025. aastast. Kahanev majandus toob kaasa töötuse mõningase kasvu. Suur tootlikkuse langus annab märku töötajate alarakendatusest ning pessimistlikumaks muutunud lähiettevaade toob kaasa tööpuuduse suurenemise, mis tipneb 2024. aastal 9% juures. Vähenenud tööjõu nõudlus ning hinnakasvu aeglustumine avalduvad ka palgakasvu raugemises. Enam kui 13% suurune alampalga tõus on ilmselt mitmetele madalama tootlikkuse ja väiksema palgatasemega ettevõtetele üle jõu käiv ning osa töötuse kasvust läheb miinimumpalga tõusu arvele. Inimeste ostujõud jätkab siiski paranemist, sest

hinnatõus on taltunud. 2024. aastal kergitavad hinnataset käibemaksu- ja aktsiisitõusud ning tarbijakorv kallineb 3,4%. 2025.–2026. aastal püsib oodatav hinnakasv pisut üle 2%. Riigieelarve koostamine muutub veelgi keerulisemaks. Kuna maksutulu kasv jääb suure tõenäosusega seni prognoositule alla, siis on kasvamas surve kulude kasvu piiramiseks või uute tuluallikate leidmiseks, et vältida võlaspiraali süvenemist.⁶

2024. aasta aprillis muudab Eesti Pank nõudeid selle kohta, kuidas peab kommertsbank arvutama maksimaalset laenuvõimekust, kui taotleja soovib uut eluasemelaenu. Arvutuse valemi muutus tähendab, et praeguste kõrgete intressimäärade olukorras on laenu sooviva inimese maksimaalne laenuvõimekus sama suur kui enne Euroopa Keskpanka intressitõuse. Ei muutu see, et endiselt võivad laenusoovija igakuised laenu- ja liisingumaksud kokku moodustada kuni 50% tema netosissetulekust.⁷

4.2 Turusegmeni analüüs

Järva maakonna ärikinnisvara turuülevaade

Järvamaa on Eesti üks vanimaid valdu. Maakond asub Eesti keskosas ning piirneb läänes Harju ja Rapla, põhjas ja kirdes Lääne-Viru, kagus Jõgeva, lõunas Viljandi ning edelas Pärnu maakonnaga. Järva maakonnas on kolm omavalitsusüksust: üks linn (Paide linn) ja kaks valda: Järva ja Türi vald. Järvamaal elab kokku veidi alla 30 000 inimese.

Türi on linn Järva maakonnas Türi vallas. Asub Pärnu jõe ääres. Türi linna läbib Tallinna–Viljandi raudteeliin ja Pärnu–Rakvere–Sõmeru maantee, pealinnaga ühendab teda Tallinna–Rapla–Türi maantee. Türi linna pindala on 6,9 km² ja linna elab andmetel ~5 200 inimest.

Järva maakonna äripindade turg on väheaktiivne. Hindaja hinnangul on peamiseks negatiivseks teguriks üldine linnastumine, kus inimesed koonduvad suurematesse keskustesse nagu näiteks Tallinn, Tartu, Pärnu, Narva jne. Järvamaa äripindade turu puhul ei saa eraldi välja tuua nõudlust, kuna äripindade arendusturg sisuliselt puudub. Peamiselt ehitatakse uusi hooneid omatarbeks üksikute eranditega.

Müügipakkumine

2024. aasta esimesel kvartalil on Järva maakonnas avalikus müügipakkumises ~20 ärilise kasutusotstarbega vara. Enim pakkumisi on maakonnakeskuses. Paide linnas on kokku 13 müügipakkumist, millest põhiosa moodustavad erineva suurusega ärihooned. Pakkumises on kokku 8 ärihoonet suletud netopindalaga 82 m² kuni 1 350 m² ja pakkumishinnad jäävad vahemikku 59 000 eurot kuni 380 000 eurot. Lisaks on müügipakkumises kaks korterelamu esimesel korrusel asuvat äripinda üldpinnaga 86,6 m² ja 375,7 m² pakkumishindadega 65 000 eurot ning 159 000 eurot. 1,19 miljoni euroga on müügis Paide SPA hotell Kuningas. Hoonekompleksi müüakse koos opereeriva äriühinguga, kellel on Maaelu Edendamise SA ees laenukohustus summas 3,15 miljonit eurot. Hoonekompleksi suletud netopindalaga 4 539 m² kuulub 23 numbritoaga hotell, spa kompleks ja ujula. Hoonestust on rekonstrueeritud 2014. aastal ja spa kompleks on juurde ehitatud 2017. aastal.

Türi vallas Türi-Alliku külas on müügipakkumises jõeäärne 2000. aastal ehitatud puhkekompleks suletud netopindalaga 1 200 m² ja pakkumishinnaga 599 000 eurot.

Järva vallas Koeru alevikus on pakkumises 660 m² suurune hoonete kompleks toitlustus- ja majutusteenuse osutamiseks. Hoonekompleksi eest küsitakse 350 000 eurot. Samuti on müügipakkumises Imavere kõrts pakkumishinnaga 190 000 eurot.

Lisaks on Türi ja Järva valla väiksemates külates müügipakkumises mõned amortiseerunud põllumajandushooned, mille pakkumishinnad jäävad vahemikku 12 000 eurot kuni 49 000 eurot. 135 000 euroga pakutakse Järva vallas halvas seisukorras olevat laudakompleksi suletud netopindalaga 2 575 m² ja sinna juurde kuuluvat 1,5 ha suurst maad.

⁶ Eesti Panga pressiteade, 19.12.2023 PROGNOOS. Käimas on vinduv majanduslangus

⁷ Eesti Panga pressiteade, 26.01.2024 - Eesti Pank muudab pankade jaoks reegleid uute eluasemelaenude väljastamisel

Üüripakkumine

Järvamaa äripindade üüriturg on väljakujunemata, kuna sisuliselt nõudlus üüripindade järgi puudub. Vähesel määral on üüripindade nõudlust maakonnakeskuses ja teistes suuremates asulates, seda just eluksvajalike teenuste osutamiseks. 2024. aasta esimeses kvartalis on Järva maakonna peale kokku 14 üüripakkumist, millest kõik asuvad Paide linnas. Üüripakkumisel on kolm väikest 2-korruse büroopinda üürihindadega 136€/kuus kuni 300€/kuus. Lisaks on üüripakkumises viis teenindus- ja kaubanduspinda üldpinnaga 44,6 m² kuni 111 m², mille eest küsitakse 5,38€/m² kuni 10 €/m² (sh üks pind paikneb kaasaegses 2009. aastal ehitatud elu- ja ärihoones ning üks pind paikneb Paide spa hotelli hoones. Muus osas asuvad pinnad vanemates ärihoonetes).

Paide linnas on üüripakkumises 4 lao- ja tootmispinda. 3,40€/m² eest pakutakse vanemat tootmispinda üldpinnaga 132,2 m², mille teisel korrusel asuvad kontoriruumid ning 5,99€/m² eest pakutakse 1996. aastal ehitatud ja hiljuti renoveeritud (sh soojustatud) autoremonditöökoda üldpinnaga 83,4 m². Lisaks on 6,5€/m² eest üüripakkumises kaks *stock-office* tüüpi pinda üldpinnaga ~500 m² kavandatavas kaasaegses äri- ja laohoones. Tegemist Prääma tee ääres asuva Valgekivi ärikeskusega, mille valmimine on planeeritud 2024. aasta lõpuks. Ankurüürnikeks on Paide Amserv ja Škoda esindused.

2023. aasta äripindade turuülevaade

Järvamaa äripindade turg on väheaktiivne. Aastas toimub loetud arv ostu-müügitehinguid. 2023. aastal toimus kokku ~20 hoonestatud ärilise kasutusotstarbega kinnistuga ja ~10 hoonestama maaga teostatud ostu-müügitehingut. 2023. aasta Järvamaa kalleim tehing oli seotud Adven Eesti AS poolt rajatud moodsa taastuvenergia lahendusega Eesti suurim toiduainetööstust varustava katlamaja omandiõiguse üleandmisega ehitajalt tellijale. Antud katlamaja varustab energiaga E-piima uut 30 000 m² suurust toiduainetööstuse tehist. Tegemist ei ole vabaturu tehinguga. 2023. aastal toimus Paide linnas veel üks mittevabaturu tehing Paide linna autokeskusega hoonestatud kinnistuga, mille omandiõigus läks üle ehitusettevõttele. Antud tehingu maksumus jäi veidi alla ühe miljoni euro.

Vabaturu tehingutest oli 2023. aasta kalleim tehing seotud eraomandis oleva sotsiaalhoonega hoonestatud kinnistu müügiga. Tehingu maksumus oli ligi kolm miljonit eurot, mis moodustab ligi 60% kogu Järvamaa ärilise kasutusotstarbega kinnistute müügist. Eelmisel aastal müüs Järvamaa Tarbijate Ühistu oma kaks Paide kesklinnas asuvat hoonestatud kinnistut maksumusega ligi pool miljonit eurot. 2023. aastal müüdi Türi linnas kaarhalliga hoonestatud kinnistu 62 000 euro eest, vanemat tüüpi kauplushoonega hoonestatud kinnistu 55 000 euro eest. Mõlema hoone suletud netopindala jäi vahemikku 200 m² kuni 300 m². Türi vallas Väätsa alevikus müüdi 2023. aastal toimiv toitlustuskoht hinnaga 90 000 eurot. 2023. aastal müüdi Järva vallas üks heas seisukorras olev eestiaegne turismitalu hinnaga 56 000 eurot. Lisaks müüs Järva vald 350 000 euroga eksklusiivse Aravete külalistemaja koos kardirajaga. Järva vallas toimus veel kolm tehingut amortiseerunud põllumajandushoonetega hoonestatud kinnistutega, mille tehinguhinnad jäid vahemikku 14 000 eurot kuni 35 000 eurot. Järvamaa hoonestatud ärilise kasutusotstarbega kinnistute tehingute maht oli 2023. aastal üle 4 miljoni euro.

2023. aastal müüdi Järvamaal üksikud hoonestamata äri- ja tootmismaad. Kokku müüdi 6 kinnistut Paide ja Türi linnas. Kalleim tehing toimus Paide linnas kaubandushoone ehitusõigusega kinnistuga, millele ehitati ligi 1 000 m² suurune kaubanduskeskus, mis avati 2024. aasta alguses. Kaubanduskeskuses on kaks põhilist kaupmeest, kelleks on PEPCO ja Automaailm. Tehinguhind oli 150 000 eurot ehk ~47€/m². Tehing toimus ka ühe tankla krundiga, mille tehinguhind oli ~40€/m² ja ostjaks oli üks Eesti tuntud kütusemüüja. Paide linnas müüdi veel kaks hoonestamata äri- ja tootmismaa krunti pindalaga ~1,3 ha ja ühikhinnaga ~7,0€/m² ning 1 300 m² suurune krunt ühikhinnaga ~11€/m². Lisaks müüs vald 1 424 m² suuruse tenniseväljakuga hoonestatud maatüki ühikhinnaga ~20€/m². Järvamaa hoonestamata ärilise kasutusotstarbega maatükkide tehingute maht jäi 2023. aastal ligi poole miljoni euro piirile.

Hindaja ei prognoosi järgmiseks aastaks Järvamaa äripindade turul olulisi muutusi.

4.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade

19.03.2024 kuupäeva seisuga on kinnisvaraportaalis www.kv.ee avalikus müügipakkumises kaks kolhoosihoonet pakkumishindadega 155 000 eurot ja 250 000 eurot. Mõlemad kinnistud asuvad paremas asukohas ja on oluliselt suuremad hoone suletud netopindala poolest.

Hinnatava varaga võrreldavad pakkumised on järgmised:



★1 Tapa vald, Jäned, Õppekeskuse

3173 m²

155 000 €

48.9 €/m²

ENAMPAKKUMISE TÄHTAEG 28.03.2024 KELL 13:00, INFO MAAKLERILT!

Krunt 18256, Kinnistu, heas korras, ehitusaasta 1974, keskküte, Internet, parkimine ...

Vara müüakse enampakkumise teel. Pakkumiste esitamise tähtaeg on 28.03.2024 kell 13:00, ...

Asukoht parem, hoone seisukord sarnane, hoone funktsionaalsus sarnane, hoone suletud netopindala suurem, kinnistu pindala suurem.



Rapla vald, Rapla linn, Mahlamäe tn 10 (Broneeritud)

0

3076 m²

250 000 €

81.3 €/m²

MÜÜA RAPLA KEKI HALDUSHOONE!

Krunt 12354, Kinnistu, kivimaja, valmis, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1977, ...

HoonestRapla KEKi haldushoone, praeguse nimega Okta Centrum, projekteeris arhitekt ...

Asukoht parem, hoone seisukord kehvem, hoone funktsionaalsus sarnane, hoone suletud netopindala suurem, kinnistu pindala sarnane.

Lisaks on kinnisvaraportaalis www.kv.ee avalikus müügipakkumises üle Eesti mitmeid vanemaid hooneid. Valdavalt jääb hoonete suletud netopindala vahemikku 300 m² kuni 1350 m² ja pakkumishinnad jäävad vahemikku 22 000 eurot kuni 160 000 eurot.

Hinnatava varaga kaudselt võrreldavad pakkumised on järgmised:



Haapsalu, Jõõdre, Poe tn 3

632.7 m²

22 000 €

34.8 €/m²

SOBIB TOOTMIS- VÕI LAOHOONEKS!

Krunt 3236, Kinnistu, kivimaja, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1984

UUS HIND! Müüa hoonestatud ärimaa suurusega 3236 m² Haapsalust 10 km kaugusel endises ...

Asukoht sarnane, hoone seisukord kehvem, hoone funktsionaalsus sarnane, hoone suletud netopindala väiksem, kinnistu pindala väiksem.



Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Lossi tn 7

594.5 m²

84 500 €

142 €/m²

UUS HIND!

Krunt 1916, Korrus 2/2, Korteriomand, kivimaja, vajab san. remonti, ehitusaasta 1865, ...

Müüa Põltsamaa kesklinnas ajaloolises hoones suured äriruumid II korrusel. ...

Asukoht parem, hoone seisukord sarnane, hoone seisukord kehvem, hoone funktsionaalsus sarnane, hoone suletud netopindala väiksem, kinnistu pindala väiksem.



★1 Paide, Paide linn, Pärnu tn 56

31 1350 m² 150 000 €
111 €/m²

MÜÜA ARENDUS PAIDE LINNASÜDAMES

Krunt 840, Kinnistu, kivimaja, valmis, vajab san. remonti, ehitusaasta 1955, dušš, ...
Müüa korteriteks või büroodeks sobilik maja Paide linnasüdames Olemas ehitusprojekt ja ...

#Otse omanikult

Asukoht parem, hoone seisukord kehvem, hoone funktsionaalsus sarnane, hoone suletud netopindala sarnane, kinnistu pindala väiksem.



Rakvere vald, Näpi, Näpi tee 20a

10 997 m² 160 000 €
160 €/m²

KAUBANDUSPIND 2KM KAUGUSEL VAALA KESKUSEST!

Kinnistu, kivimaja, ehitusaasta 2012, eraldi sissepääs, elekter
Rohkete äriliste ideede teostamiseks sobilik kaubanduspind, Rakvere linna külje ...

Asukoht parem, hoone seisukord kehvem, hoone funktsionaalsus sarnane, hoone suletud netopindala sarnane, kinnistu pindala väiksem.

Eelpool toodud hindade osas on toodud pakkumishinnad, mitte reaalsed tehinguhinnad. Praktikast lähtuvalt on olemas võimalus, et müügiprotsessi käigus pakkumishinnad erinevad reaalsest tehinguhinnadest.

4.4 Hoonestatud kinnisasja turustatavuse analüüs

Turustatavust mõjutavad tegurid	Hinnatav vara asub Türi vallas Särevere külas Järvamaa Kutsehariduskeskuse territooriumil Kooli tänava ääres. Tegemist on rahuldav/heas seisukorras oleva endise nädissovhoostehnikumi sööklahoonega. Hoone on soojustatud ja hoones on kaugküte. Maatükk on keskmisest suurema pindalaga ja osaliselt hakkab kinnistut koormama valla kasuks seatav isiklik kasutusõigus bussiooteala avalikuks kasutamiseks. Kinnistul on olemas tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus, kuid puudub elektriliitumine (lähim alajaam asub kinnistu serval). Hinnatava vara näol on tegemist kinnisasjaga, mida koormab üks tähtajatu üürileping kohaliku tootjaga.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Hindaja hinnangul on potentsiaalseks ostjaks eelkõige kohalik ettevõtja, kes soetab hinnatava vara omakasutusse. Vähetõenäoline ostja on isik, kes soetab hinnatava kinnistu üüritulu teenimise eesmärgil, kuna Türi vallas üüriturg sisuliselt puudub.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara vastab suuruselt, asukohalt osaliselt turunõudlusele. Hinnatav vara rahuldab osaliselt turusegmendi nõudeid. Tegemist on sopilise ehitisega, mille keskosas asub mitmeid pimedaid ruume. Hoone planeering on iganenud ja ei vasta tänapäeva ettevõtete ruumiplaneeringu nõudlusele. Hindaja hinnangul on hinnatavat vara võimalik kasutada tootmishoonena väiketootmiseks.
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Hindamishetkel on Tapa vallas Jäned külas ja Rapla linnas avalikus müügipakkumises kaks kolhoosiaegset hoonet pakkumishindadega 150 000 eurot ja 250 000 eurot. Mõlemad hooned on suletud netopindala poolest suuremad ja asukoha poolest paremad. Muus osas on jäänud vanemate ärihoonete pakkumishinnad vahemikku 22 000 eurot kuni 160 000 eurot sõltuvalt kinnistu asukohast, hoonestuse suletud netopindala suurusest ja

	hoonestuse seisukorrast. Järva maakonnas toimub aastas üksikud hoonestatud ärilise kasutusotstarbega kinnistute ostu-müügitehingud. Tegemist on väheaktiivse turupiirkonnaga, kuid lisaks vähestele nõudlusele on madala tehingute arvu põhjuseks ka piiratud pakkumine. Analoogsed varad neelduvad turul keskmiselt, kuna need on kättesaadavad suuremale osale ostjaskonnast. Hea neelduvuse eelduseks on mõistlik pakkumishind.
Hinnang likviidsusele, müügiperiood	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud. Hinnatav vara on keskmise likviidsusega. Väärtuse kuupäeva seisuga on hinnatava vara turusektor stabiilne ja olulisi hinnamuutusi pole ette näha.
Alternatiivse kasutuse võimalus	Hindaja hinnangul on hinnatavat vara võimalik kasutada väiketootmise hoonena. Hinnatava vara alternatiivne kasutus on majutus-, äri- või sotsiaalhoonena (kogukonna hoonena), kuid antud kasutused eeldavad suuremas matus investeringuid hoone ümberehitamiseks, mis ei ole finantsmajanduslikult otstarbekas arvestades hinnatava vara asukohta (nõudlus majutus-, büroo-, või sotsiaalpinna järgi sisuliselt puudub). Samuti ei ole hoone ruumilahendus muudeks kasutusteks ratsionaalne.

5 Hindamine

5.1 Parim kasutus

Parim kasutus (Highest and best use) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud	Hinnatavat vara on füüsiliselt võimalik kasutada väiketootmise hoonena. Antud kasutust toetab hoone asukoht, planeering ja kommunikatsioonidega varustatus. Piirkonnas on enim nõudlust tootmispinna järgi ja vähem nõudlust kontoripindade ja ühiskondlike pindade järgi. Hoone planeering sobib väiketootmiseks, kuna hoone koosneb mitmest väiksest tootmisruumist, laoruumist, kontori- ja olmeplakkidest. Hoone on enim sobiv toiduainetööstusele, kuid mõistlike vahenditega on hoonet võimalik kohandada ka muud liiki väiketootmiseks. Alternatiivsed kasutusviisid nõuaksid hoone ümberplaneerimisel olulisi investeringuid, kuid hoone sopilisus piirab tõhusate lahenduste leidmist.
Õiguslikult lubatav	Vastavalt kehtivale üldplaneeringule ja kinnistu sihtotstarbele on hinnatava vara maakasutus väärtuse kuupäeva seisuga ühiskondlike ehitiste maa. Antud sihtotstarve tuleneb kinnistu senisest tegelikust kasutusotstarbest. Kinnistu sihtotstarvet on võimalik muuta vastavalt maakatastriseadusele kinnistu ja seal paikneva hoonestuse kasutusotstarbe muutumisel. Hinnatavat kinnistut on võimalik kasutada äri- ja/või tootmismaana, kuid antud kasutus eeldab esmalt kinnistu sihtotstarbe ja hoone kasutusotstarbe muutmist.
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Finantsmajanduslikult otstarbekas kasutus on hinnatava hoonestuse kasutus väiketootmise hoonena. Antud kasutus eeldab minimaalseid investeringuid. Hoones on olemas tootmisruumid, laoruumid, kontor- ja olmeruumid ning estakaad kauba laadimiseks. Hoone sobib enim toiduainetööstuseks, kuid väheste vahenditega on võimalik hoonet kohandada ka muud liiki väiketootmiseks. Alternatiivne kasutus äri-, sotsiaal- või majutushoonena ei ole finantsmajanduslikult otstarbekas, kuna antud kasutused eeldavad olulisi

	investeeringuid, kuid samas nõudlus antud pinnatüüpide järgi sisuliselt puudub.
Omandab kõrgeima väärtuse ja parimaks kasutuseks	Hindaja hinnangul on hinnatavat vara võimalik kasutada väiketootmise hoonena, millena ühtlasi omandab hinnatavat vara ka kõrgeima väärtuse.

5.2 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

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. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvesse võtmise kaudu.

Tulumeetod (Income Approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Tulumeetodi aluseks on asenduspõhimõte, et potentsiaalne ostja ei ole nõus vara eest maksta rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitletused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach) ehk turupõhine käsitus 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 leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

Residuaal- ehk *jäägimeetodit (Residual Approach)* kasutatakse arendatava ja ümberehitamist vajava vara hindamisel. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksta vara eest summa, mis võrdub arendatud, ümberehitatud vara väärtus miinus arenduskulude ja arendusprojekti elluviimiseks vajaliku kasumi summa.

Käesolevas eksperthinnangus on turuväärtuse hindamiseks erinevate hindamismeetodite hulgast valitud võrdlusmeetod, kuna hinnatava vara potentsiaalne ostja on tõenäoliselt omakasutusesse ostja. Antud juhul annab võrdlusmeetod oluliselt täpsema tulemuse. Lisaks üldjuhul analoogsas asukohas asuvaid kinnistuid üüritulu teenimise eesmärgil ei soetata, kuna piirkonnas puudub üüriturg.

5.3 Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlusinformatsioonina on analüüsitud Maa-ameti ja Pindi Kinnisvara OÜ andmebaasi tehinguid. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes, väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Hindajale on teada järgmised analoogsete kinnistutega teostatud ostu-müügitehingud käibemaksuta:

VÖRDLUSTEHINGUD:	1	2	3	4	5	6	7	8
Tehinguhind:	90 000 €	200 000 €	150 000 €	98 415 €	100 000 €	76 000 €	135 000 €	75 000 €
m² hind, €:	130 €	83 €	178 €	124 €	16 €	53 €	53 €	47 €
Tehingu aeg:	sept 2023	aug 2023	märts 2023	märts 2023	veebr 2023	veebr 2023	okt 2022	mai 2022
Asukoht:	Järva maakond, Türi vald, Väätsa alevik, kinnistu asub aleviku keskuses eemal põhimaanteest. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, kinnistu asub peatänavast paralleelil tänaval (eemal merest). Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Viru-Nigula alevik, kinnistu asub aleviku keskuses põhimaantee ääres. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, kinnistu asub linna keskuses eemal põhimaanteest. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Essu küla, kinnistu asub aleviku keskuses põhimaantee ääres. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Essu küla, kinnistu asub küla keskuses eemal põhimaanteest. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, kinnistu asub linna servas eemal põhimaanteest. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, kinnistu asub alevi ääreal eemal põhimaanteest. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
Hoone kande-konstruksioonide kirjeldus:	tellisest 1970ndatel ehitatud soojustamata hoone	tellisest 1986. aastal ehitatud administratiivhoone (soojustamata). Hoonet on parendatud viimati enam kui 10 aastat tagasi.	looduslikust kivist 1931. aastal ehitatud ja 2015. aastal rekonstrueeritud hoone (soojustatud)	tellisest 1976. aastal ehitatud ning 2010. aastal vahetatud katusekate (soojustamata)	tellisest, väike- või suurplokist ja betoonist 1990. aastal ehitatud ning 2005 aastal ja hoone 2012 rekonstrueeritud hoone (sh soojustatud)	tellisest ja väikeplokist 1988. aastal ehitatud ning 2010. aastal rekonstrueeritud ja soojustatud hoone	tellisest 1977. aastal ehitatud hoone (soojustamata)	tellisest, väike- või suurplokist ja monteeritavast raudbetoonist 1988. aastal ehitatud ning 2010. aastal rekonstrueeritud ja soojustatud hoone
Hoone seisukorra kirjeldus:	rahuldav/hea	rahuldav/hea	rahuldav/hea	rahuldav/hea	hea	rahuldav/hea	rahuldav/hea	rahuldav/hea
Maatüki pindala:	1212 m², hoonestusest vaba ala on ~50% ulatuses kaetud kõvakattega	1698 m², hoonestusest vaba ala sisuliselt puudub	5243 m², hoonestusest vaba ala on valdavalt kaetud madalhaljastusega	1159 m², hoonestusest vaba ala on piiratud, kuid kaetud asfalkattega	3890 m², hoonestusest vaba ala sisuliselt puudub	14791 m², hoonestusest vaba ala on valdavalt kaetud madalhaljastusega	11328 m², hoonestusest vaba ala on valdavalt kaetud madalhaljastusega	1837 m², hoonestusest vaba ala on piiratud, kuid kaetud asfalkattega
Hoonestuse kasutusotstarve ja funktsionaalsus:	endine sööklahoone, osteti pesumajaks olemas kontori- ja olmeplakk), funktsionaalsus on rahuldav	3-korruseline administratiivhoone, mis koosneb peamiselt bürooruumidest ja esimese korruse teenindusruumidest, funktsionaalsus on rahuldav/hea	endine 2-korruselise kolhoosikontor, hoone sobib kasutamiseks väiketootmishoone (olemas kontori- ja olmeplakk), funktsionaalsus on väga hea. Teisel korrusel asub kaks korterit suletud netopindalaga kokku 109,4 m².	2-korruselise sotsiaalhoone (kontori- ja majutushoone), funktsionaalsus rahuldav/hea	3-korruselise õppekeskus, mis sobib ümber ehitamiseks hooldekoduks, funktsionaalsus on hea. 1583,3 m² hoone suletud netopindalast moodustab ühiselamu ruumid.	1-korruselise endine lasteaed-alkool, mis täna hetkel on kasutuses raamatukogu ja külakeskusena, funktsionaalsus on rahuldav/hea	2-korruselise endine veterinaariakliinik (olemas tootmis-, kontori- ja laoruumid, lisaks eraldi majandushoone), funktsionaalsus rahuldav/hea (osa pinda on välja ehitamata)	2-korruselise büroo- ja spordihoone (võimla), funktsionaalsus halb/rahuldav (spetsiifiline kasutusotstarve)
Hoonete suletud netopindala m²:	692 (sh ~50% suletud netopinnast asub keldrikorrusel)	2402,4 (sh ~20% suletud netopinnast asub keldrikorrusel)	845	794,9 (sh ~20% suletud netopinnast asub keldrikorrusel)	6304 (sh ~20% suletud netopinnast asub keldrikorrusel)	1 426,90	2 556,00	1579,7 (sh ~30% suletud netopinnast asub keldrikorrusel)
Dokumentatsioon:	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras
Tehnosüsteemid:	kaugküte, olemas elektriliitumine (3x100A), tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	kaugküte, olemas elektriliitumine, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	lokaalküte tahkekütuse baasil, olemas elektriliitumine, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	kaugküte, olemas elektriliitumine (3x50A), tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	kaugküte, olemas elektriliitumine, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	lokaalküte vedelkütuse baasil, lisaks õhk-õhk tüüpi soojuspumbad, olemas elektriliitumine (3x40A), tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	gaasiküte, olemas elektriliitumine (3x100A), tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	lokaalküte vedelkütuse baasil, olemas elektriliitumine (3x63A), tsentraalne vesi ja kanalisatsioon
Lisategurid:	kinnistut kasutatakse naaberkinnistule pääsemiseks ehk plats sobib ainult parkimiseks	hoonestusest vaba osa kinnistust sisuliselt puudub ehk ala ei ole võimalik sulgeda (kinnistu serv sobib ainult parkimiseks)	kitsendused puuduvad	kinnistut kasutatakse naaberkinnistule pääsemiseks ehk plats sobib ainult parkimiseks	hoonestusest vaba osa kinnistust sisuliselt puudub ehk ala ei ole võimalik sulgeda	kitsendused puuduvad	kitsendused puuduvad	kinnistu koosneb kahest eraldi katastriüksusest, mida läbib avalik tee (plats sobib kasutamiseks ainult parklana ja territooriumi sulgeda ei ole võimalik)

Hinnatava varaga seotud positiivsed ja negatiivsed tegurid.

Hinnatava vara positiivsed tegurid

- + hoone kandekonstruksioonide ja välisviimistluse hea seisukord
- + keskmisest suurema pindalaga maatükk
- + olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus
- + monteeritavast raudbetoonist, tellisest ja väikeplokist ehitatud hoone
- + hoone on soojustatud
- + olemas küttesüsteem (kaugküte)

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- keskmisest vähem hinnatud piirkond (väheaktiivne turupiirkond)
- puudub elektriliitumine
- siseruumide rahuldav seisukord
- kinnistu õuealale seatakse valla poolt tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus asfalteeritud platsile suurusega ligikaudu 1 055 m² bussiooteala avalikuks kasutamiseks
- hoones siseruumid vajavad täiendavat investeeringu
- hoone rahuldav funktsionaalsus
- suur osa hoone suletud netopindalast asub välja ehitamata keldrikorruusel

Hinnatavale varale turuväärtuse hindamiseks on hindaja valinud võrdlustehingud nr 6, 7 ja 8, mis on enim sarnased vara olemuse ja hoonestuse suletud netopindala poolest. Võrdlustehingud nr 1, 3 ja 4 jäetakse valikust välja hoone väiksema suletud netopindala tõttu. Võrdlustehing nr 5 jäetakse valikust välja hoone oluliselt suurema suletud netopindala tõttu. Võrdlustehing nr 2 jäetakse valikust välja erineva asukoha tõttu, mis võib viidata hoone kasutusotstarbe muutumisele majutushooneks või korterelamuks. Hindaja kasutab ajaliselt vanemaid võrdlustehinguid nr 7 ja 8, kuna need on hoonestuse suletud netopinna ja olemuse osas kõige paremini võrreldavad. Antud juhul annab ajaldamine täpsema hindamistulemuse kui väikse suletud netopindalaga hoonega hoonestatud kinnistu kohandamine, sest vaadeldaval ajaperioodil on kinnisvara hinnad muutunud maksimaalselt kuni 5% võrreldes 2022. aastat 2024. aastaga. Väheaktiivses turupiirkonnas võib olla hoone väiksus pigem plussiks kui miinuseks. Suurema hoonega kaasnevad ebaproportsionaalselt kõrged rekonstrueerimis- ja kõrvalkulud. Sageli on ettevõtetele piisav 300 kuni 500 m² suurune pind ehk ülejäänud pind seisaks tühjana. Kuna hoone suletud netopinna vastupidine kohandamine ei ole hindamispraktikas levinud, siis tulenevalt sellest ei kasuta hindaja väiksemate hoonetega hoonestatud kinnistute võrdlustehinguid.

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks tervikhinna eurot, kuna see iseloomustab hästi turu toimemehhanisme. Vaadeldavas piirkonnas lähtub ostja keskmist väiksema hoonestatud tootmismaa puhul pigem kinnistu tervikhinnast kui ühikhinnast. Lisaks kuulub nii hinnatava suletud netopindala kui ka võrdlusvarade suletud netopinda väheväärtusliku pinda ehk antud juhul ei kajastaks ühikhind reaalselt olukorda.

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul oleme lähtunud selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kõrvale on jäetud elemendid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega.

Tehinguga seotud võrdluselemendid

Tehingu aeg -	turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. 2023. aasta ja 2024. aasta võrdluses ei ole vaadeldavas piirkonnas tööstuskinnisvara hinnad oluliselt muutunud. 2022. aasta esimese poole võrdluses 2024. aastaga ei saa tuua otseselt välja tööstuskinnisvara hinnamuutust, kuna tehinguid on toimunud vähe. Hindaja on rakendanud 2022. aasta esimeses pooles toimunud tehingu puhul 5% ajaldamist, mis arvestab üldise hinnatõusuga.
---------------	---

Varaga seotud võrdluselemendid

Asukoht	paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Hinnatumad on kinnistud, mis asuvad lähemal suuremate maakonna keskustele.
Hoone	Hoone tüübi, ehitusaja, kandekonstruksiooni materjalide, põhihoone

kandekonstruksioonide kirjeldus	konstruktsioonide ja välisviimistluse mõju turuväärtusele. Kivikonstruktsioonist hooned on hinnatumad kui metall- või puitkonstruktsioonist hooned. Tavapärastel on kivikonstruktsioonid, sealhulgas betoon ja telliskivi, tuntud oma vastupidavuse, tulekindluse ja hooldusvajaduse vähesuse poolest. Lisaks peetakse kivikonstruktsioone sageli esteetiliselt meeldivamaks ja need võivad pakkuda paremat heliisolatsiooni. Need tegurid muudavad kivikonstruktsioonidega hooned eriti atraktiivseks investeeringuks, kuna need võivad vähendada tuleviku remondi- ja hoolduskulusid. Teisalt, puidust või metallist konstruktsioonid pakuvad oma eeliseid, nagu kiirem ehitusaeg ja väiksemad ehituskulud, kuid nende eluiga on tavaliselt lühem kui kivikonstruktsioonidel. Puit ja metall on tundlikumad ilmastikumõjudele ning puitkonstruktsiooni võivad lisaks ohustada kahjurid. Metallist ja puidust konstruktsioonid nõuavad sagedasemaid hooldus- ja remonditöid, suurendades pikemas perspektiivis omaniku kulusid. PVC hallid on vähim hinnatud, kuna nende eluiga on poole lühem kui metall- või puitkonstruktsioonil. Uuemad ehitised on hinnatumad kui vanemad ehitised.
Hoone seisukord	hinnang põhihoone seisukorra ning mõistliku remondivajaduse kohta. Seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi halb, rahuldav, hea, väga hea. Erisused tulenevad ehituskvaliteedist, viimistluseks kasutatud materjalide kvaliteedist, hinnaklassist, hoones viimaste aastate jooksul teostatud parendustest. Seisukorra klassifikatsioon: väga hea – uus viimistlus või kvaliteetne kapitaalremont – kasutatud keskmisest kallimaid viimistlusmaterjale, siseuksi ja sanitaartechnikat; hea – uus viimistlus või remonditud – kasutatud soodsama hinnataseme viimistlusmaterjale, siseuksi ja sanitaartechnikat; aastaid tagasi kvaliteetsete materjalidega tehtud remont (märgata kulumisjälgi); rahuldav – kasutuskõlblik, sanitaartechnika ja siseuksed vanad, vajades lähiperspektiivis vähemalt hooldusremonti; halb – kasutuskõlbmatu, ei vasta kaasaegsele pinna tingimustele, pigem samal tasemel, mis karp.
Maatüki pindala	mida suurem on hoone juurde kuuluva katastriüksuse pindala, seda kõrgem on vara turuväärtus. Väljaspool linnasid asuvad maad on vähem väärtuslikud kui linnasisesed maad, millest tulenevalt on hindaja rakendanud väiksemat kohandussammu. Kõvakattega maatükid on hinnatumad kui kõvakatteta maatükid. Ärikinnisvara puhul on platsi olemasolu kriitiline tegur. Platsi kasutatakse tavapärastel parkimiseks, kaubalaadimiseks, kauba ladustamiseks vms.
Kasutusotstarve/funktsionaalsus	Multifunktsionaalsed hooned (ladu, töökoda, tootmine koos kontori ja olmeploki) on hinnatumad kui ühe funktsiooniga hooned (viilhall, kaarhall). Kontori- ja olmeploki puudumine on turuväärtust alandav tegur, kuna see piirab hoone kasutamist. Üldjuhul töötajad eeldavad elementaarse olmeploki ja kontorinurga olemasolu. Keldrikorruse pind on oluliselt vähem hinnatud kui põhikorruse pind.
Hoonete suletud netopindala ja üldpind m ²	üldpinna suuruse mõju turuväärtusele. Hind taandatuna ruutmeetriühikule on suurema suletud netopinna puhul reeglina madalam. Lõpphindade lõikes tingib suurem suletud netopind ka suurema tehinguhinna. Väiksema suletud netopinna puhul on ruutmeetrihind kõrgem ning lõpphind madalam.
Dokumentatsioon	Korrastamata dokumentatsioon mõjutab hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna hoones teostatud ehitustööd on kooskõlastamata kohaliku omavalitsusega. Ostjal puudub selge ülevaade, milliseid ehitustöid ja mis ulatuses on teostatud. Lisaks kaasneb tavapärastel hoone dokumentatsiooni korrastamisega nii rahaline kui ka ajaline kulu. Korrastamata dokumentatsiooniga hoonele on üldjuhul ka keerulisem laenu saada või pakutakse krediitiasutuse poolt kehvemaid laenutingimusi.

Tehnosüsteemid

Lokaalküte (tahkekütuse ja vedelkütuse baasil katel, õhk-vesi tüüpi soojuspump, gaasiküte) või kaugküte on hinnatum kui kohtküte (ahiküte, elektriotsküte). Lokaalküte on tarbijasõbralikum ja pikemas perspektiivis jätkusuutlikum. Küttesüsteemi puudumine on turuväärtust alandav tegur, kuna hoone kandekonstruktsioonid ja viimistlusmaterjalid on vähem kaitstud niiskuse ja madala temperatuuri eest. Metallist konstruktsioonielemendid võivad niiskuses korrodeeruda, mis vähendab nende tugevust ja eluiga. Korrosioon võib põhjustada metalli õhenemist ja nõrgenemist. Puitkonstruktsioonid on eriti haavatavad niiskuse suhtes, mis võib põhjustada mädanemist, hallitust ja seeninfektsioone. Need protsessid võivad nõrgestada puitu, vähendades selle kandevõimet ja eluiga. Niiskus võib tungida betooni ja müüritise pooridesse, põhjustades külmumisel laienemist ja pragunemist. Lisaks võib niiskus soodustada betooni sees oleva terasarmatuuri korrosiooni, mis omakorda nõrgestab betooni struktuurilist terviklikkust. Korduv külmumine ja sulamine võivad oluliselt suurendada kandekonstruktsioonide kahjustusi.

Elektriühenduse, vee ja kanalisatsiooni olemasolu on turuväärtust suurendav tegur, sest tehnosüsteemidega kinnistud on kinnisvaraturul nõutumad kui ilma tehnosüsteemideta kinnistud. Vastavalt Elektrilevi avalikule hinnakirjale on ühe ampri hind liitumisel ilma käibemaksuta 226,23€/A, Näiteks 40A maksumus oleks ligi 9 000 eurot.

Lisategurid

Lisateguritena võtab hindaja arvesse maa kasutamist piiravaid kitsendusi. Vähem hinnatakse varasid, millele kehtivad maakasutust piiravad kitsendused, nagu reaalervituudid, avalikku kasutust omavad teed, kinnistut läbivad avalikud teed või tehnosüsteemide kaitsevööndid. Samuti on vara vähem hinnatud, kui selle koosseisu kuulub lahus asetsevaid maatükke. Mainitud kitsendused piiravad kinnistul kaupade ladustamise võimalusi ja takistavad territooriumi piiramist piirdeaiaga. Territooriumi piiramine on ettevõtjate jaoks oluline, et tagada alal ohutus ja turvalisus.

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. Kuluanalüüsi aluseks on asenduspõhimõte: kohandus leitakse mingi elemendi asenduskulude kaudu. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga. Võrdluselemendid, mis on kõikidel võrreldavatel varadel hinnatava varaga sarnased ja kohandusprotsent puudub, on välja toodud ülevaatlikkuse põhimõttel.

KOHANDUSTABEL

VÕRDLUSTEHINGUD KÄIBEMAKSUTA:	6	7	8	HINNATAV VARA
Tehinguhind:	76 000 €	135 000 €	75 000 €	kohandamisel lähtutakse tehingu tervikhinnast
€/m²:	53 €	53 €	47 €	
Tehingu aeg:	veebr.2023	okt.2022	mai.2022	märts.2024
Võrdlus	samaväärne	kehvem	kehvem	
Ajaldamine	0%	5%	5%	
Ajaldatud tervikhind:	76 000 €	141 750 €	78 750 €	
Asukoht:	Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Essu küla, kinnistu asub küla keskuses eemal põhimaanteest. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, kinnistu asub linna servas eemal põhimaanteest. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev, kinnistu asub alevi äärealal eemal põhimaanteest. Olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.	Järva maakond, Türi vald, Särevere alevik, Kooli tn 1, kinnistu paikneb Järvamaa Kutsehariduskeskuse territooriumil põhimaantee ääres. Olemas juurdepääs riigimaal asuvalt teelt.
Võrdlus	asukoht kehvem (kinnistu paikneb eemal infrastruktuurist)	parem	samaväärne	

Kohandus	5%	-10%	0%	
Hoone kande-konstruksioonide kirjeldus:	tellisest ja väikeplokist 1988. aastal ehitatud ning 2010. aastal rekonstrueeritud ja soojustatud hoone	tellisest 1977. aastal ehitatud hooned (soojustamata)	tellisest, väike- või suurplokist ja monteeritavast raudbetoonist 1988. aastal ehitatud ning 2010. aastal rekonstrueeritud ja soojustatud hoone	monteeritavast raudbetoonist, tellisest ja väikeplokist 1983. aastal ehitatud hoone, mis on rekonstrueeritud ja soojustatud 2012. aastal
Võrdlus	samaväärne	kehvem	samaväärne	
Kohandus	0%	5%	0%	
Hoone seisukorra kirjeldus:	rahuldav/hea	rahuldav/hea	rahuldav/hea	rahuldav/hea
Võrdlus	samaväärne	samaväärne	samaväärne	
Kohandus	0%	0%	0%	
Maatüki pindala:	14791 m ² , hoonestusest vaba ala on valdavalt kaetud madalhaljastusega	11328 m ² , hoonestusest vaba ala on valdavalt kaetud madalhaljastusega	1837 m ² , hoonestusest vaba ala on piiratud, kuid kaetud asfaltkattega	8514 m ² , hoonestusest vaba ala on ~50% ulatuses kaetud kõvakattega
Võrdlus	samaväärne	samaväärne	kehvem	
Kohandus	0%	0%	10%	
Hoonestuse kasutusotstarve ja funktsionaalsus:	1-korruseline endine lasteaed-alkool, mis tänasel hetkel on kasutuses raamatukogu ja külakeskuse, funktsionaalsus on rahuldav/hea	2-korruseline endine veterinaariakliinik (olemas tootmis-, kontori- ja laoruumid, lisaks eraldi majandushoone), funktsionaalsus rahuldav/hea (osa pinda on välja ehitamata)	2-korruseline büroo- ja spordihoone (võimla), funktsionaalsus halb/rahuldav (spetsiifiline kasutusotstarve)	endine näidissovhoostehnikumi sööklahoon, mis sobib kasutamiseks väiketootmise hoonena (olemas tootmis-, lao-, olme- ja kontoripinnad, lisaks estakaad), foone funktsionaalsus on rahuldav.
Võrdlus	parem	parem	kehvem	
Kohandus	-10%	-10%	10%	
Hoonete suletud netopindala m²:	1 426,9	2 556,0	1579,7 (sh ~30% suletud netopinnast asub keldrikorrusel)	2256,1 (sh ~40% suletud netopinnast asub keldrikorrusel)
Võrdlus	kehvem	parem	kehvem	
Kohandus	10%	-10%	5%	
Dokumentatsioon:	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras	dokumentatsioon on korras	hoone dokumentatsioon on korras
Võrdlus	samaväärne	samaväärne	samaväärne	
Kohandus	0%	0%	0%	
Tehnosüsteemid:	lokaalküte vedelkütuse baasil, lisaks õhk-õhk tüüpi soojuspumbad, olemas elektriliitumine (3x40A), tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	gaasiküte, olemas elektriliitumine (3x100A), tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	lokaalküte vedelkütuse baasil, olemas elektriliitumine (3x63A), tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	kaugküte, olemas tsentraalne vesi ja kanalisatsioon. Puudub elektriliitumine (lähim alajaam asub kinnistu serval).
Võrdlus	parem	parem	parem	
Kohandus	-5%	-10%	-5%	
Lisategurid:	kitsendused puuduvad	kitsendused puuduvad	kinnistu koosneb kahest eraldi katastriüksusest (hoonestatud ja hoonestamata parkla), mida läbib avalik tee (plats sobib kasutamiseks ainult parklana ja territooriumi sulgeda ei ole võimalik)	kinnistule seatakse ligikaudu 1055 m ² suurusele asfaltplatiga alale isiklik kasutusõigus bussiooteala avalikuks kasutamiseks (isiklik kasutusõigus piirab territooriumi sulgemist piirdeajaga ja kasutamist laoplatina)
Võrdlus	parem	parem	samaväärne	
Kohandus	-5%	-5%	0%	
Kohandused kokku:	-5%	-40%	20%	
Kohandatud tervikhind:	72 200 €	85 050 €	94 500 €	
Kohanduste absoluutväärtuste summa:	35%	55%	35%	
Kaalud:	35%	30%	35%	100%

Kaalutud kohandatud tervikhind:	25 270 €	25 515 €	33 075 €	
Kaalutud kohandatud turuväärtuse ühikhind €/m²:				37 €
Turuväärtus:				83 860 €

Lõppväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kaalude andmise aluseks on kohanduste absoluutväärtuste summa – suurima kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehing saab väikseima kaalu ja vastupidi – kõige väiksemakohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehingule antakse suurim kaal.

Hinnatava vara turuväärtus on (ümardatuna tuhandeliteni) **84 000 (kaheksakümmend neli tuhat) eurot** ehk 37€/m² taandatuduna hoone suletud netopindala kohta.

Varade, sh kinnisasjade võõrandamisel ja üürimisel on käibemaksu rakendamine reguleeritud käibemaksuseadusega. Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.

6 Hindamistulemus

Järva maakonnas Türi vallas Särevere alevikus aadressil Kooli tn 1 asuva hoonestatud kinnisasja registriosa numbriga 23601250 (ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maatükk, millel asub endine nädissovhoostehnikumi sööklahoone) turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **84 000 (kaheksakümmend neli tuhat) eurot** ehk 37€/m² taandatuna hoone suletud netopindala kohta.

Varade, sh kinnisasjade võõrandamisel ja üürimisel on käibemaksu rakendamine reguleeritud käibemaksuseadusega. Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 15%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud. Hinnatav kinnistu on keskmise likviidsusega.

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõtted

Lisa nr 3 Ehitisregistri väljavõte

Lisa nr 4 Türi Vallavalituse korraldus nr 379

Lisa nr 5 Seatava reaalservituudi piiranguala väljavõte

Lisa nr 6 Üürilepingu väljavõte

Lisa nr 7 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

Egon Enula

koostaja, kutseline hindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 152071
+372 56 2999 29
egon.enula@pindi.ee

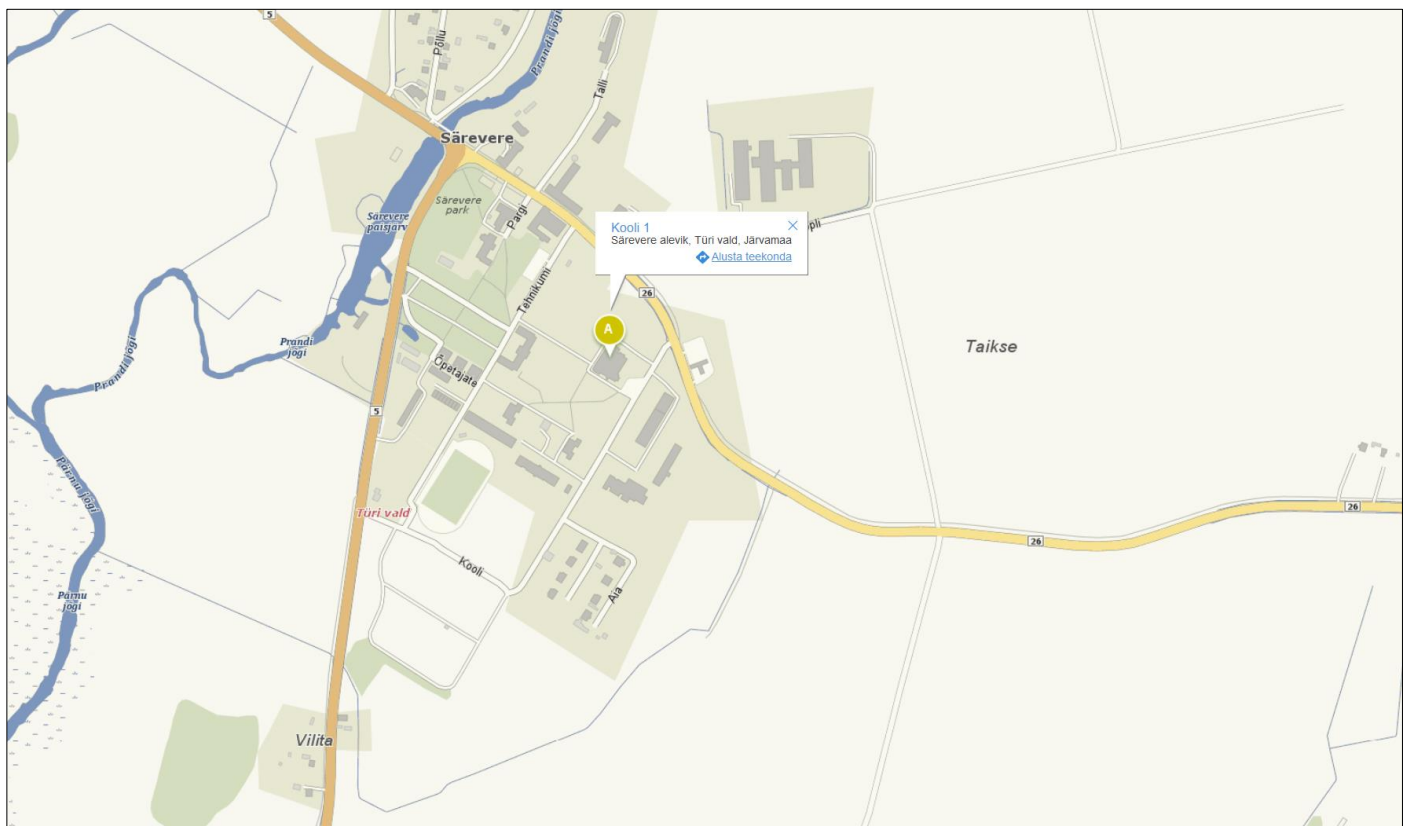
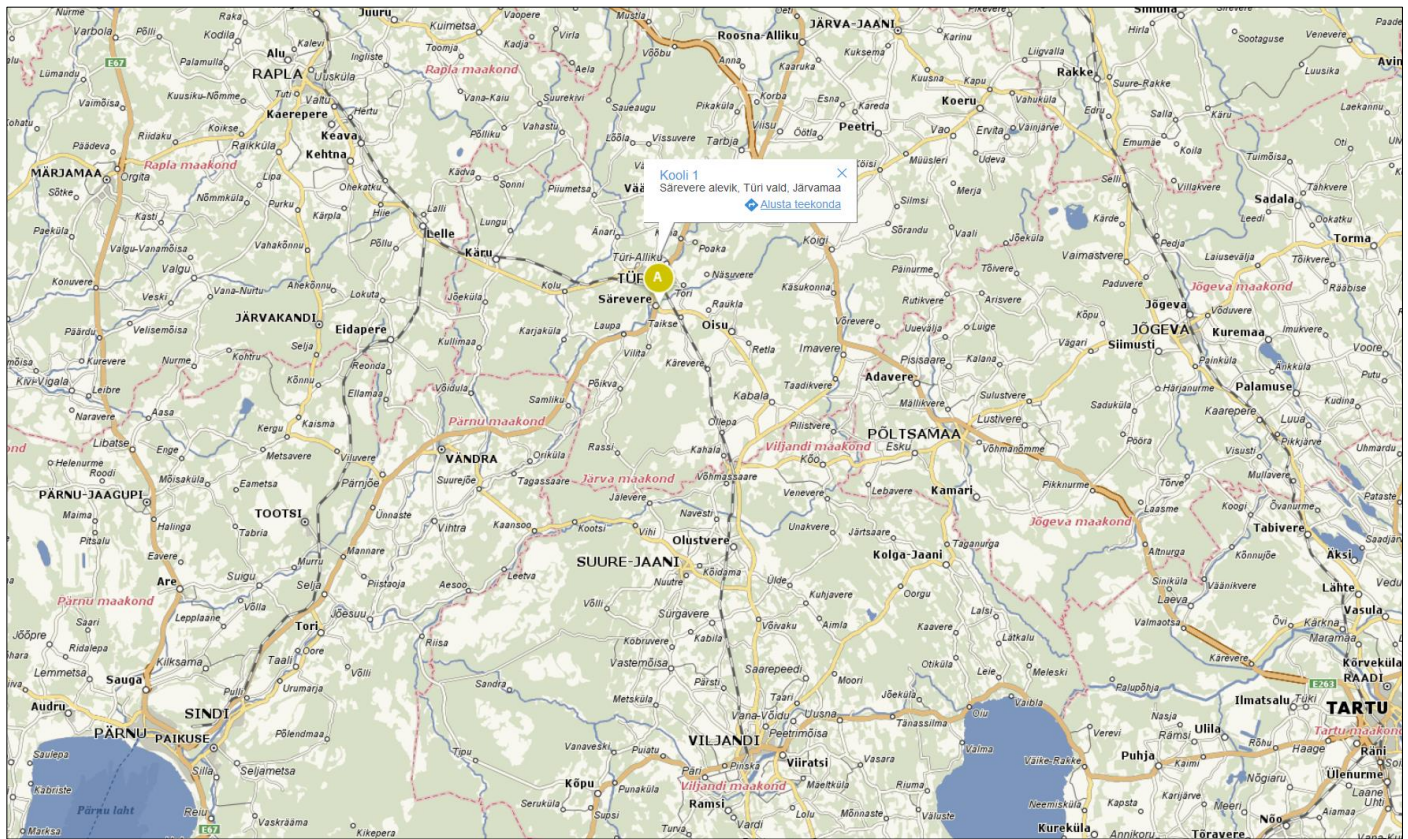
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 176335

/allkirjastatud digitaalselt/

Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod





Fotomaterjal hinnatavast varast väärtuse kuupäeva seisuga



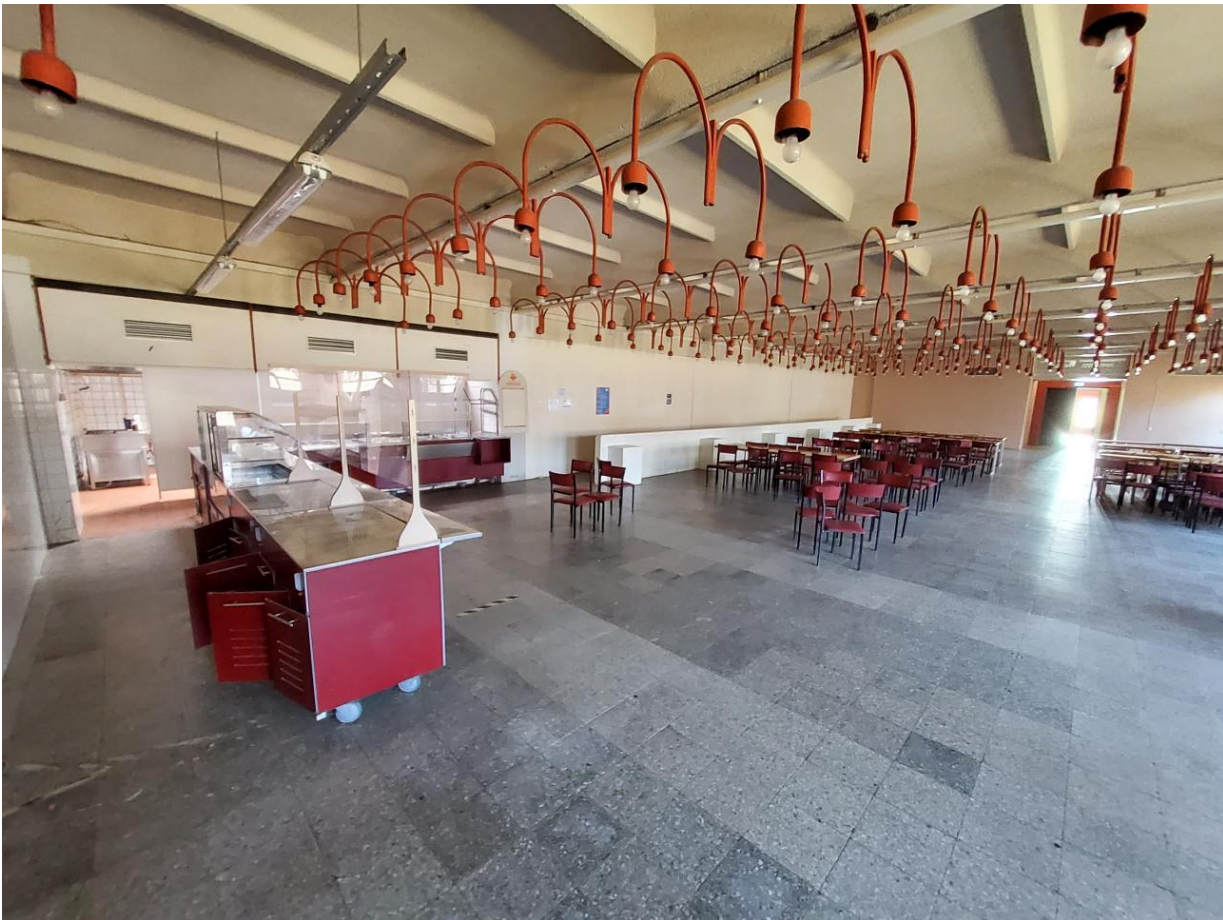


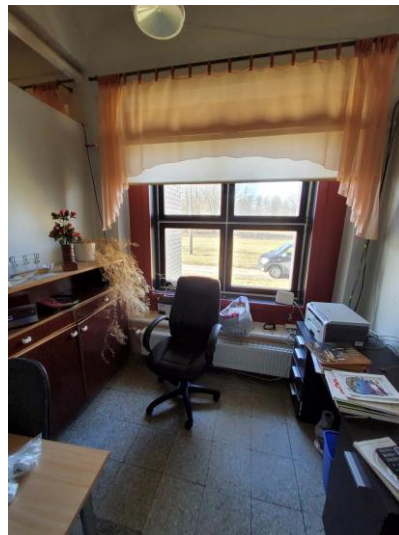




Hoone sisevaated



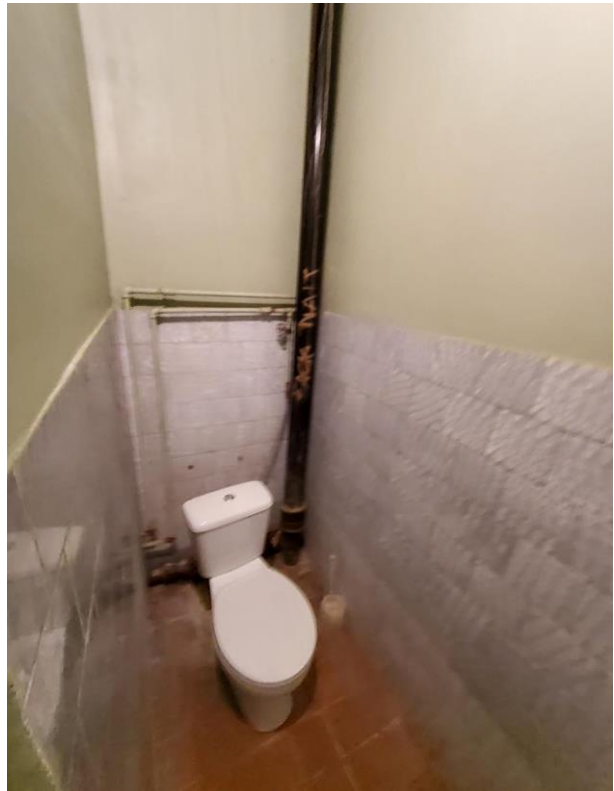






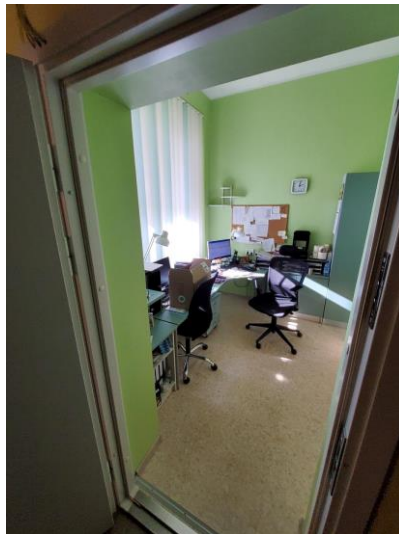








Tähtajatu üürilepingu alusel üürniku valduses olev hooneosa











Elektrikilbiruum ja aknaprofiil



Keldrikorrus





Ventilatsiooniagregaad ja kaugküttesõlm



Vaated kinnistule ja parklale



Bussiooteala (servituudiala)



Järvamaa Kutsehariduskeskuse mõisahoone

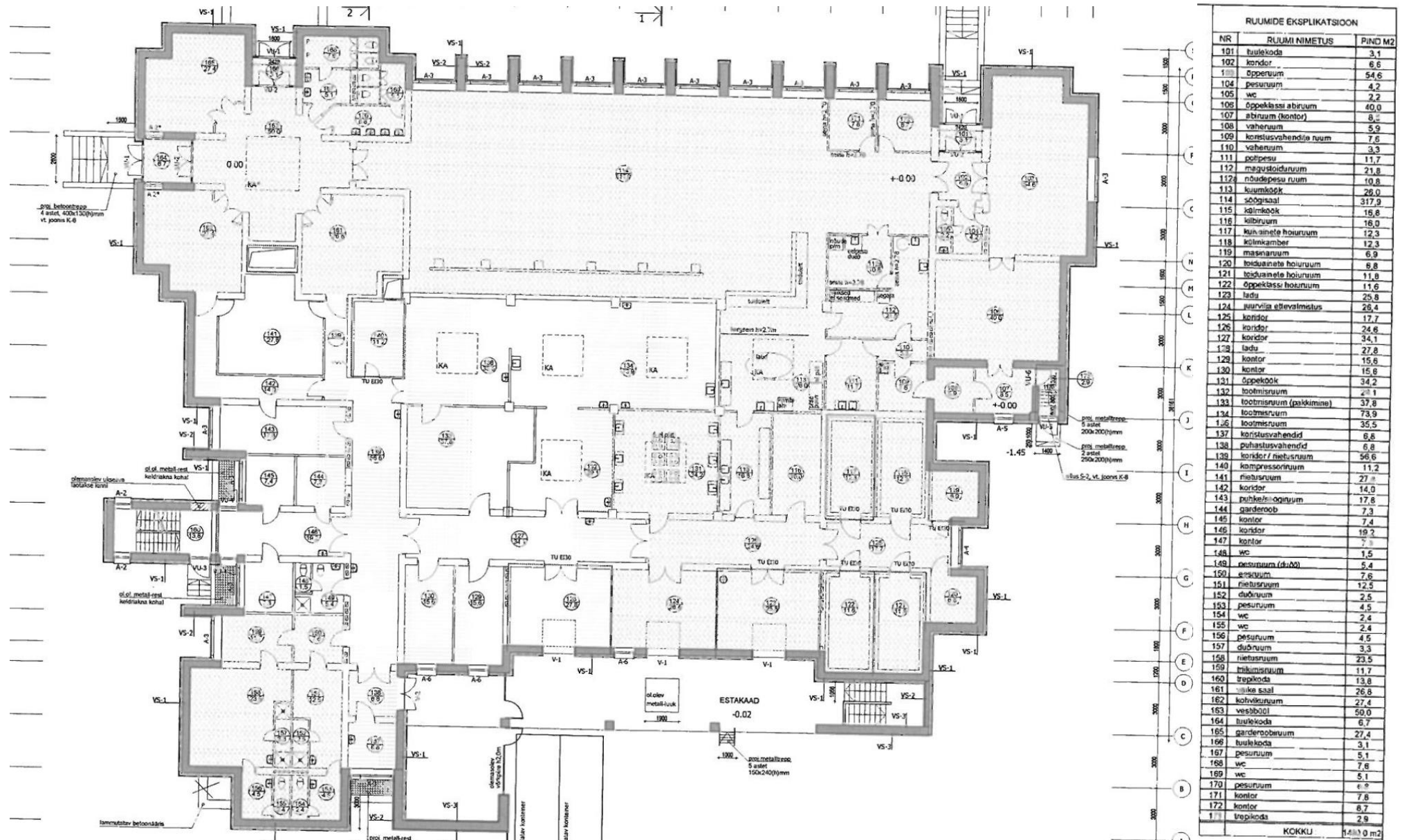


Naaberkinnistul asuv alajaam



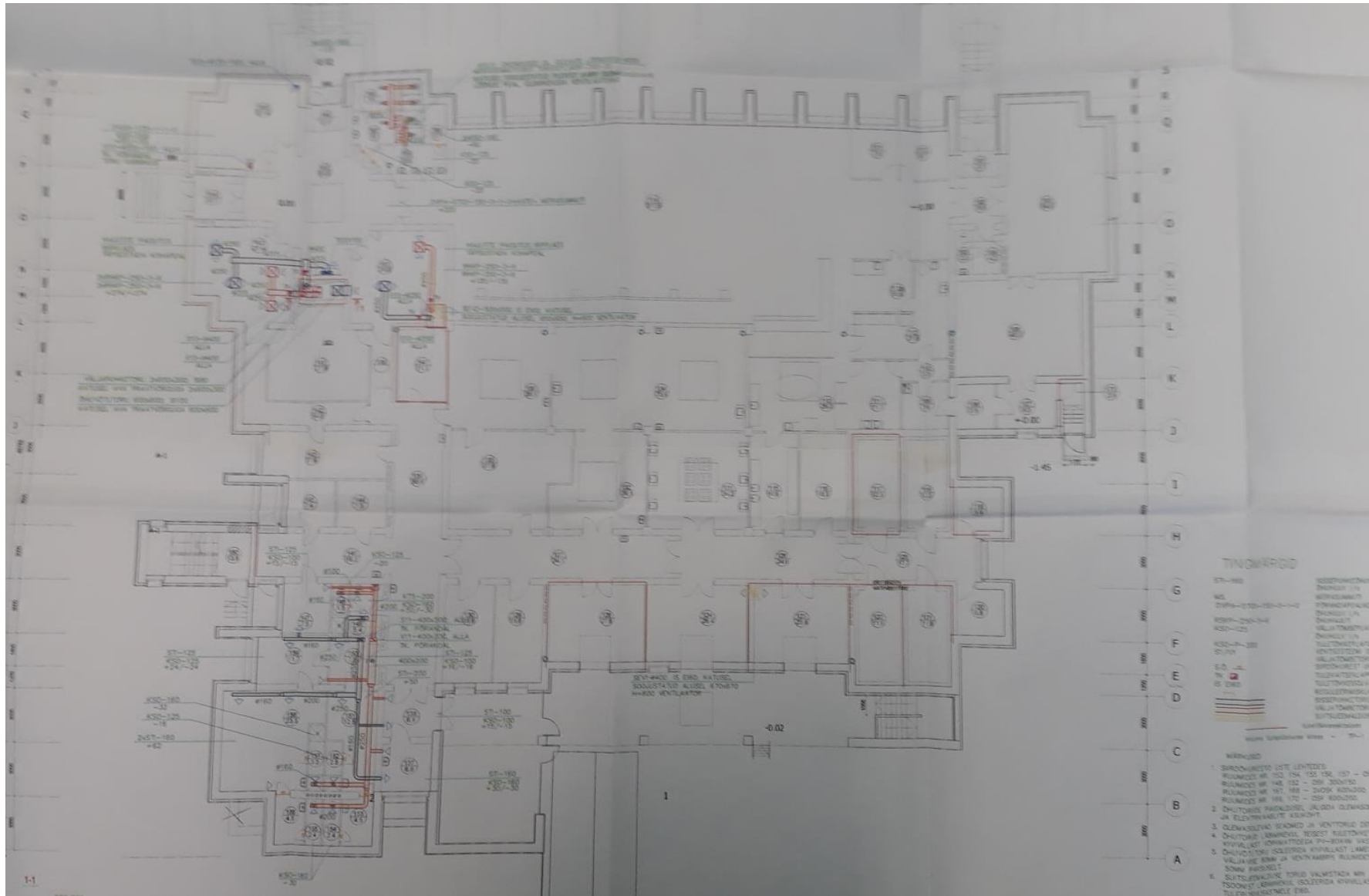
KORRUSTE PÕHIPLAANID

Põhikorruse põhiplaan



RUUMIDE EKSPLIKATSIOON		
NR	RUUMI NIMETUS	PIND M ²
101	tulekoda	3.1
102	koridor	6.6
103	õppe ruum	54.6
104	pesuruum	4.2
105	wc	2.2
106	õppeklassi abiruum	40.0
107	abiruum (kontor)	8.0
108	vaheruum	5.9
109	koristusvahendite ruum	7.6
110	vaheruum	3.3
111	potpesu	11.7
112	magustoiduruum	21.8
113	nõudepesu ruum	10.8
114	kuumkook	26.0
115	söögisaal	317.9
116	kõlmikokk	16.8
117	kõlmikokk	16.0
118	kõlmikokk	12.3
119	masinaruum	12.3
120	hoidusruum	6.9
121	hoidusruum	9.8
122	hoidusruum	11.8
123	ladu	11.6
124	juurvilja ettevalmistus	25.8
125	koridor	17.7
126	koridor	24.6
127	koridor	34.1
128	ladu	27.8
129	kontor	15.6
130	kontor	15.6
131	õppekook	34.2
132	tootmisruum	2.1
133	tootmisruum (pakkimine)	37.8
134	tootmisruum	73.9
135	tootmisruum	35.5
136	koristusvahendid	6.8
137	koristusvahendid	6.8
138	koridor / niiskusruum	56.6
139	kompressoriruum	11.2
140	niiskusruum	27.8
141	koridor	14.0
142	puhke-/õiguruum	17.8
143	garderoob	7.3
144	kontor	7.4
145	kontor	19.2
146	kontor	7.3
147	wc	1.5
148	pesuruum (dušš)	5.4
149	pesuruum	7.6
150	niiskusruum	12.5
151	dušš	2.5
152	pesuruum	4.5
153	wc	2.4
154	wc	2.4
155	pesuruum	4.5
156	dušš	3.3
157	niiskusruum	23.5
158	niiskusruum	11.7
159	niiskusruum	13.8
160	niiskusruum	26.8
161	niiskusruum	27.4
162	niiskusruum	50.0
163	niiskusruum	6.7
164	niiskusruum	27.4
165	niiskusruum	3.1
166	niiskusruum	5.1
167	niiskusruum	7.8
168	niiskusruum	5.1
169	niiskusruum	6.8
170	niiskusruum	7.8
171	niiskusruum	8.7
172	niiskusruum	2.9
173	niiskusruum	2.9
KOKKU		1433.0 m ²

Keldrikorruse põhiplaani fotokoopia paber kandjalt



Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	23601250
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83501:001:0379	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Järva maakond, Türi vald, Säreveere alevik, Kooli tn 1.	8514,0 m2	17.08.2023 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 1651136 osa eraldamisel 25.08.2023. Kohtunikuabi Katrin Kokk	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	17.08.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.08.2023. Kohtunikuabi Katrin Kokk	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte

Söökla (EHR kood 120270144)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Järva maakond, Türi vald, Särevere alevik, Kooli tn 1
Ehitisregistri kood	120270144
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Söökla
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1983
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteiluruumi pind (m2)	Kohvik, baar või söökla (12132), 2 256,1
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteiluruumide pind kokku	2 256,1

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	1 763,1
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	2 256,1
Suletud netopind (m2)	2 256,1
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	56,4
Laius (m)	38,2
Sügavus (m)	
Maht (m3)	10 161,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	stabiliseeritud kruus või killustik; monteeritav raudbetoon; tellis; tellis, väikeplokk
Välisseina liik	tellis, väikeplokk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv; keraamiline tellis; muu: soojustusega kiviplaad
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistasiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	kaugküte
Soojusallika liik	
Energiaallika liik	
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	puudub
Liftide arv	

Energiamärgised

Jrk	Energiamärgise liik	Energiamärgise number	Energiaklass
1	Energiaarvutusel põhineva energiamärgise teatis (väljastatud enne 03.05.2013)	1511573/00648	C

Ehitise dokumendid

↕ Dokumendi liik	↕ Dokumendi nr	↕ Seotud ehitis(ed)	↕ Kuupäev	↕ Dokumendi seisund
Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks	2111529/100074577	120270144	28.05.2022	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2211524/10581	120270144	01.03.2022	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2011524/23862	120270144	12.05.2020	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/61585	120270144	25.10.2017	Registrisse kantud
Ehitise aadressi korrastuse teatis	1711571/02846	120270144	24.08.2017	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/47479	120270144	11.08.2017	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1511524/93498	120270144	17.12.2015	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	1511522/29258	120270144	15.12.2015	Registrisse kantud
Energiaarvutusel põhineva energiamärgise teatis (väljastatud enne 03.05.2013)	1511573/00648	120270144	15.12.2015	Kehtiv
Kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel	KL35/2012	120270144	02.10.2012	Registrisse kantud
Kasutusloa taotlus ehitise rekonstrueerimisel	KLT37/2012	120270144	28.09.2012	Registrisse kantud
Ehitamise alustamise teatis	T179/2012	120270144	04.06.2012	Registrisse kantud
Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks	ELT66/2011	120270144	11.10.2011	Registrisse kantud
Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks	EL63/2011	120270144	11.10.2011	Registrisse kantud
Ehitise aadressi korrastuse teatis	T6/2010	120270144	04.01.2010	Registrisse kantud
Kasutusluba ehitise tehnosüsteemide muutmisel	KL12/2007	120270144	04.05.2007	Registrisse kantud
Kasutusloa taotlus ehitise tehnosüsteemide muutmisel	KLT10/2007	120270144	30.04.2007	Registrisse kantud
Kirjalik nõusolek ehitise tehnosüsteemide muutmiseks	212	120270144	14.09.2004	Registrisse kantud
Ehitise teatis	210	120270144	14.09.2004	Registrisse kantud
Kirjaliku nõusoleku taotlus ehitise tehnosüsteemide muutmiseks	211	120270144	13.09.2004	Registrisse kantud

Lisa 4 Türi Vallavalituse korraldus nr 379



TÜRI VALLAVALITSUS KORRALDUS

Isikliku kasutusõiguse seadmise
algatamine

28. november 2023 nr 379

Türi vallas Särevere alevikus Eesti Vabariigile kuuluval Kooli tänav 1 kinnistul paikneb Särevere alevikku teenindava ühistranspordi peatusena bussiooteala Kooli ning bussiootealale ligipääsu tagav tee. Kuna riigivara valitseja on Järvamaa Kutsehariduskeskus, ei ole ehitusseadustiku § 92 lõigetest 5 ja 6 tulenevalt Kooli tänav 1 kinnistule jääv tee avalikult kasutatav tee, samuti ei ole bussiooteala õiguslikult avalikus kasutuses.

Kuna Kooli tänav 1 kinnistul paiknevat bussiooteala ja selleni viivat teed kasutatakse avalikes huvides, soovib Türi vald tagada rajatiste õigusliku avaliku kasutuse. Tee ja bussiooteala avalikult kasutatavaks määramiseks tuleb eelnevalt Kooli tänav 1 kinnisasjale seada kas sundvaldus või koormata kinnisasi Türi valla kasuks isikliku kasutusõigusega.

Arvestades eelmärgitut ja lähtudes asjaõigusseaduse §-dest 225 ja 228 ning riigivaraseaduse § 14 lõike 2 ja § 18 lõike 2 punkti 1 koosmõjus eeldusest, et isiklik kasutusõigus Türi valla kasuks seatakse tasuta, on korraldus antud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, Türi Vallavolikogu 30. novembri 2017 määruse nr 10 „Türi valla põhimäärus“ § 60 lõike 1 ja lõike 2 punkti 3 ning Türi Vallavolikogu 25. jaanuari 2018 määruse nr 2 „Türi valla vara valitsemise kord“ § 8 lõike 1, § 9 ja § 10 lõike 7 alusel.

1. Algatada Järva maakonnas Türi vallas Särevere alevikus Eesti Vabariigile kuuluval Kooli tänav 1 kinnisasjal (kinnistu nr 23601250, kinnisasja katastritunnus 83501:001:0379) paikneva bussiooteala Kooli ning alale ligipääsu võimaldava juurdepääsu tee omamiseks, majandamiseks, korrahoidmiseks ja rekonstrueerimiseks ning rajatiste avalikuks kasutamiseks määramise eesmärgil Türi valla kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine. Türi valla kasuks seatava isikliku kasutusõiguse ala suurus on ligikaudu 1055 m² (isikliku kasutusõiguse ala kinnisasjal on märgitud korralduse lisal punasega viirutatud alana).

2. Türi Vallavalitsusel kui ametiasutusel:

- 1) taotleda Eesti Vabariigilt punktis 1 nimetatud eesmärgil ja ulatuses tähtajatult (kuna ette ei ole näha bussiooteala avaliku kasutamise vajaduse lõppemist) kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikes 1 sätestatud ülesannete täitmiseks riigivaraseaduse § 18 lõike 2 punkti 1 alusel tasuta Türi valla kasuks isikliku kasutusõiguse seadmist;
- 2) korraldada notariaalselt tõestatud isikliku kasutusõiguse lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimine ning sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse;
- 3) tasuda isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulu (notaritasu, riigilõiv) Türi valla eelarvest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulo Särkinen
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Lii Laanemets
vallasekretär

Türi Vallavalitsuse 28. novembri 2023 korralduse nr 379
 „Türi valla kasuks isikliku kasutusõiguse
 seadmise algatamine“ lisa

Särevere alevik, Kooli tn 1 kinnistu



-  Kooli tn 1 kinnistul isikliku kasutusõiguse ala (suurus ligikaudu 1055 m²)
-  katastriüksuse piirid

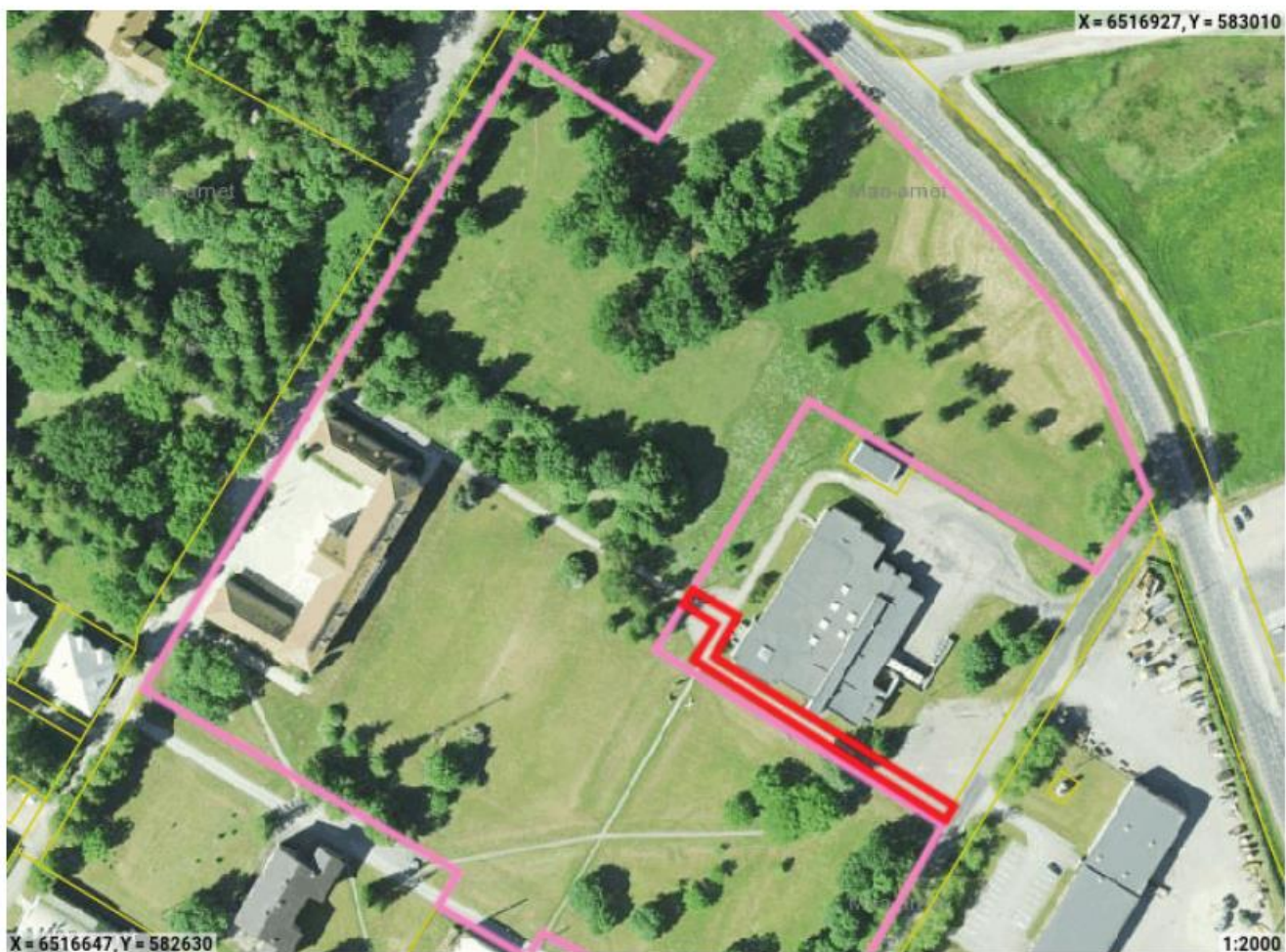
Lisa 5 Seatava realservituudi piiranguala väljavõte



MAA-AMET

Piiranguala ID 11504 väljavõte

Piirangu liik	Realservituut
Nimetus	Juurdepääsuservituut
Piiranguala kirjeldus	-
Ruumikuju loomise kuupäev	21. veebruar 2024
Õigusliku kehtivuse kuupäev	
Pindala	512m²
Asukoht	Maapealne
Moodustusviis	Digitud
Täpsusklass	4
Seisund	Mustand



Ruumikuju piir Valitseja piir

pdf_ruumikuju_kattuvad-KYd

Järva maakond, Türi vald, Särevere alevik, Kooli tn 1 (83501:001:0379)

Piiranguala õigustatud kasutajad ehk valitsejad

Valitseja liik	Valitseja kood
KINNISASI	83501:001:0386

Ruumianalüüs üksusele 83501:001:0379**Katastri andmed**

Täisaadress	Järva maakond, Türi vald, Särevere alevik, Kooli tn 1
Kinnistu number	23601250
Kogupindala	8514m ²
Omandivorm	Riigiomand
Sihtotstarve 1	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Kattuvuse pindala

Ligikaudne suurus	512m ²
-------------------	-------------------

Lisa 6 Üürilepingu väljavõte

Lisa 1

Haridus- ja teadusministri

"11." september 2007. a

käskkirja nr 837 juurde

RENDILEPING

Särevere, "11." sept 2007. a

Haridus- ja Teadusministeerium, registrikood 70000740, aadress Munga 18, Tartu, 50088, edaspidi nimetatud **Rendile Andja**, mille esindajana tegutseb haridus- ja teadusministri "11." september 2007. a käskkirja nr 837 "Riigivara tasu eest kasutusse andmise lepingu uuendamine" alusel Türi Tehnika- ja Maamajanduskooli, registrikood 70002561, asukoht Särevere Türi vald Järva maakond 72101 direktor Toomas Šadeiko ja

OÜ Convi Food, registrikood 10812093, asukoht Sõpruse 7, Türi 72211, arvelduskonto 221020203394, edaspidi nimetatud **Rentnik**, mille esindajana tegutseb juhataja Anu Zinovjev,

edaspidi koos nimetatud Pooled, sõlmisid käesoleva rendilepingu, edaspidi Leping, alljärgnevas:

1. Üldosa

- 1.1. Lepinguga kohustub Rendile Andja andma Rentnikule õiguse kasutada Rendipinda ning Rentnik kohustub selle eest maksma Rendile Andjale tasu, edaspidi Rent.
- 1.2. Rendile Andja kinnitab, et talle kuulub õigus Rendipinda rentida ning et kellelgi teisel seda õigust ei ole. Samuti kinnitab Rendile Andja, et Rendipinda ei ole samaaegselt renditud ühelegi teisele isikule.

2. Objekt

- 2.1. Lepingu objektiks on Türi Tehnika- ja Maamajanduskooli haldamisel oleva söökla (riigivara registri registreerimisnumber 02000292, asukohaga Särevere Türi vald Järva maakond) ruumid, mille üldpinna suurus on 360 m², edaspidi Rendipind. Rendipind on täpsemalt määratletud asendiplaaniga, mis on toodud Lepingu Lisas 1.
- 2.2. Rendipinna sihtotstarbeks on martsipanifiguuride tootmine.
- 2.3. Rendile Andja annab valduse Rentnikule üle Rendipinna üleandmise-vastuvõtmise aktiga.

3. Tähtaeg

- 3.1. Leping on sõlmitud määramata ajaks.

4. Rent

- 4.1. Rentnik maksab Rendile Andjale Rendipinna kasutamise eest renti arvestusega 8 krooni ruutmeetri kohta kalendrikuus, mis teeb ühes kalendrikuus kokku 2880 (kaks tuhat kaheksasada kaheksakümmend) krooni. Rendile lisandub maamaksu hüvitamine. Rentnikul tuleb Rendile Andjale hüvitada maamaksu proportsionaalselt vastavalt tema poolt kasutatavate ruumide ja hoone kasuliku pinna suhtele.
- 4.2. Rendile Andjal on õigus muuta rendi suurust üks kord aastas lähtudes rendipindade turuhinna muutumisest antud piirkonnas.
- 4.3. Rentnik maksab renti igakuiselt Rendile Andja poolt esitatavate arvete alusel jooksva kuu viimaseks kuupäevaks.
- 4.4. Lisaks Rendipinna kasutamise eest makstavale rendile maksab Rentnik tasu kommunaalteenuste eest vastavalt Lepingu punktile 5.
- 4.5. Kui Eesti Vabariigis asendatakse Eesti kroon EUROga, kuuluvad kõik Lepingust tulenevad maksed tasumisele EUROdes vastavalt asendamise hetkel kehtivale rahvahetuskursile.

5. Kommunaalteenuste eest tasumise kord

- 5.1. Rendile Andja vahendab Rentnikule loetletud kommunaalteenuseid järgmistel sihtotstarvetel:
- 5.1.1. soojavarustus: hoone ja siseruumide kütte, soe vesi olmelisteks vajadusteks;
 - 5.1.2. veevarustus: veevarustus olmelisteks vajadusteks;
 - 5.1.3. elekter: tootmiseks ja olmelisteks vajadusteks;
 - 5.1.4. hooldusteenus.
- 5.2. Rentnik tasub Rendile Andja poolt vahendatud kommunaalteenuste eest vastavalt tegelikule kulule ja kommunaalteenuste pakkuja poolt kehtestatud tasumääradele.
- 5.3. Kommunaalteenuste tasumäärade muutmisest tulenevaid muudatusi eraldi kokku ei lepita, vaid need jõustuvad automaatselt.
- 5.4. Kommunaalteenuste arvestamise aluseks on nende tegelik tarbimine Rentniku poolt. Kui Rentnikul puudub tarbitud kommunaalteenuste mõõtmise võimalus, siis jagatakse hoones tarbitud kommunaalteenuste hulk proportsionaalselt Rentniku ja teiste samas hoones asuvate tarbijate vahel.
- 5.5. Rentnikul on Rendile Andja nõusolekul õigus oma kulul paigaldada tarbitavate kommunaalteenuste mahu mõõtmiseks arvesteid, mille alusel sellisel juhul määratakse ka tasu suurus, millele lisandub tasu hoone üldkasutatavatele pindadele jagunevast kommunaalteenustest (jagatakse kõigi hoones asuvate tarbijate vahel proportsionaalselt vastavalt kasutatava pinna osalusele hoone summaarses rendipinnas).
- 5.6. Kommunaalteenuse hooldusteenuse eest tasub Rentnik iga kalendrikuu eest 0,5 Eesti Vabariigis kehtivast miinimumpalgast ja lisaks 33,3% palgalt arvestatud riigimakse.
- 5.7. Rentnik kohustub tasuma talle vahendatud kommunaalteenuste eest 10 tööpäeva jooksul arve saamisest. Rentnikul on õigus esitada pretensioone kommunaalteenuste mittevastavuse kohta seadusega, lepinguga või tavaliselt esitatavatele nõuetele 2 tööpäeva jooksul arvates päevast, millal rentnik sai sellest teada või pidi sellest teada saama. Kui Rentnik ei ole tähtaegselt pretensioone esitanud, kaotab ta õiguse hilisemaid pretensioone esitada.
- 5.8. Juhul, kui rendile Andja osutab või vahendab Rentnikule seoses Rendipinna kasutamisega teenust, mida ei ole nimetatud käesolevas punktis, kohustub Rentnik tasuma selle eest vastavalt Lepingus ettenähtud kommunaalteenuste eest tasumise korrale, kui Pooled ei lepi kokku teisiti.

6. Rentniku õigused

- 6.1. Rentnikul on õigus kasutada Rendipinda vastavalt Lepingu punktis 2.2 sätestatud sihtotstarbele.
- 6.2. Rentnikul on õigus juurdepääsule Rendipinnale.
- 6.3. Rendipinna kasutamisest korrapärase majandamise reeglite järgi saadud tulu kuulub Rentnikule. Pooltel ei ole õigust nõuda hüvitust saamata jäänud tulu eest.
- 6.4. Rentnikul on õigus nõuda rendi vähendamist Rendipinna või selle kasutamise tingimuste olulisel halvenemisel asjaolude tõttu, mis ei sõltu Rentnikust.
- 6.5. Rentnikul on õigus kasutada hoonet, kus asub Rendipind, oma tegevuse, nime, kaubamärgi vms reklaamimiseks Rendile Andja kirjalikul nõusolekul.
- 6.6. Rentnikul on õigus esitada pretensioone teiste rentnike tegevuse kohta, kui see häirib või takistab Rentniku tavapärast tegevust.
- 6.7. Rentnikul on õigus omal kulul teha Rendipinnal parendusi Rendile Andja kirjalikul nõusolekul. Parendused, mida ei ole võimalik Rendipinna väärtust vähendamata eemaldada, kuuluvad Rendile Andjale. Parenduste maksumus tasaarveldatakse rendiga osas, milles Rendipinna väärtus eeldatavalt tõuseb Lepingu lõpetamise seisuga. Kui parenduste maksumus on suurem kui parenduste tegemiseks loa andmise hetkest rendiperioodi lõpuni tasumisele kuuluv rent, siis rendilepingu lõppemisel tasaarvestamata summat ei hüvitata. Kui rendilepingu lõppedes on tasaarveldatud parenduste maksumus suurem kui Rendipinna väärtuste kasv, on Rentnik kohustatud hüvitama Rendile Andjale vahemaksumuse.

7. Rentniku kohustused

- 7.1. Rentnik kohustub kasutama Rendipinda heaperemehelikult ning tagama omal kulul Rendipinna tavapärase korrashoiu, teostades sealhulgas omal kulul jooksvalt remonti.
- 7.2. Rentnik kohustub tasuma Rendile Andja poolt esitatud arved vastavalt Lepingu punktides 4 ja 5 kokkulepitud korrale.

- 7.3. Rentnik kohustub viivitamata teatama Rendile Andjale igast Rendipinna väärtust vähendavast või hävitavast sündmusest või teost (avarii, tulekahju jms) või ohust sellise sündmuse toimumise või teo tegemise kohta ning võtma viivitamata tarvitusele abinõud nimetatud sündmuse, teo või ohu kõrvaldamiseks või selle tagajärgede likvideerimiseks.
- 7.4. Rentnik kohustub järgima tuleohutus-, ohutustehnika, turva-, keskkonnakaitse, tehnohooldus- jms eeskirju, mis on kehtestatud õigusaktidega ja/või Rendile Andja poolt.
- 7.5. Rentnik kohustub kasutama Rendipinda vastavalt Lepingu punktis 2.2 sätestatud sihtotstarbele.
- 7.6. Rentnik kohustub mitte häirima ega takistama Rendile Andja või teiste rentnike tavapärasest tegevust hoones ning järgima Rendile Andja poolt kehtestatavaid hoone ja territooriumi kasutamise üldisi sisekorraeeskirju.
- 7.7. Rentnik kohustub lubama Rendile Andjal igal ajal kontrollida Lepingu tingimuste täitmist, tagades Rendile Andjale juurdepääsu Rendipinnale kogu selle ulatuses.
- 7.8. Rentnik kohustub Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel tagastama Rendipinna Rendile Andjale mitte halvemas seisundis, kui see talle üle anti, arvestades normaalset kulumist. Rendile Andja loata tehtud parandused, mida ei ole võimalik Rendipinna väärtust vähendamata eemaldada, lähevad tasuta üle Rendile Andja omandisse.
- 7.9. Rentnik kohustub hüvitama Rendile Andjale Rentniku süül Rendipinna seisukorra halvenemisest või selle hävimisest tuleneva kahju.
- 7.10. Esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Rendile Andjale esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

8. Rendile Andja õigused

- 8.1. Rendile Andjal on õigus igal ajal kontrollida Rendipinna seisukorda ja sihtotstarbelist kasutamist Rentniku poolt.
- 8.2. Rendile Andjal on õigus ühepoolset kehtestada sisekorraeeskirju, mis peale Rentnikule tutvustamist on viimasele kohustuslikud.
- 8.3. Rendile Andjal on õigus nõuda oma varale Rentniku poolt tekitatud kahjude hüvitamist.
- 8.4. Rendile Andjal on õigus nõuda Lepingu tingimuste muutmist, kui muudatused tulenevad Eesti Vabariigi seadustest või muudest Rendile Andjale kohustuslikest õigusaktidest.

9. Rendile Andja kohustused

- 9.1. Rendile Andja kohustub tagama hoone ja selle juurde kuuluva territooriumi heakorra.
- 9.2. Rendile Andja kohustub tagama Rentniku kõigile töötajatele, klientidele ja esindajatele vaba juurdepääsu Rendipinnale.
- 9.3. Rendile Andja kohustub tagama Rentnikule kommunaalteenuste osutamise (v.a juhul, kui seda ei ole võimalik teha Rendile Andjast sõltumatutel põhjustel) s.h sõlmib kommunaalteenuste vahendamiseks õigeaegselt lepingud ja hoiab töökorras kommunikatsioonid, mis on vajalikud kommunaalteenuste osutamiseks.
- 9.4. Rendile Andja kohustub Rendipinna omandiõiguse või kaudse valduse üleminekul uuele omanikule või valdajale Lepingu olemasolust teatama.
- 9.5. Rendile Andja kohustub teatama Rentnikule viivitamatult Rendipinna hävimise või rikkumise ohust.
- 9.6. Esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Rentnikule esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

10. Poolte kinnitused

- 10.1. Rendile Andja kinnitab, et tal on õigus Lepingut sõlmida vastavalt selles Poolte poolt kokku lepitud tingimustele.
- 10.2. Rendile Andja kinnitab, et Rendipind ei ole antud rendile või muul viisil kasutamiseks kolmandatele isikutele.
- 10.3. Rendile Andja kinnitab, et temale teadaolevalt ei ole Lepingu allakirjutamise ajaks Hoone ja/või Ruumide osas algatatud kohtuvaidlusi.

- 10.4. Rentnik kinnitab, et on teadlik Rendipinna ja hoone, kus Rendipind asub, seisukorrast ning tal ei ole selles osas Rendile Andjale pretensioone.
- 10.5. Rentnik kinnitab, et ta tegutseb ainult oma põhikirjas ette nähtud tegevusaladel ja et tal on olemas ning vajadusel omandab või uuendab kõik tema seaduslikuks tegevuseks vajalikud load ja litsentsid ning kohustub need Rendile Andja nõudmisel esitama.

11. Sanktsioonid

- 11.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise eest kannavad Pooled Eesti Vabariigi seadustes ja muudes õigusaktides ning Lepingus ettenähtud vastutust.
- 11.2. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingust tulenevate kohustuste täitmatajätmise või mittekohase täitmisega teisele Poolele tekitatud kahju eest.
- 11.3. Kui Rentnik viivitab mistahes Lepingus sätestatud tasu (rent, maamaks, tasu kommunaalteenuste eest jne) maksimisega on Rendile Andjal õigus nõuda viivist arvestusega 0,5% tähtaegselt tasumata summalt päevas.
- 11.4. Kui Rentnik ei täida Lepingust tulenevaid kohustusi on Rendile Andjal lisaks tekitatud kahju hüvitamise nõudele õigus nõuda leppetrahvi tasumist, sõltuvalt kohustuste mittetäitmisega kaasnenud tagajärgede raskusest.
- 11.5. Kui Leping lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel Rentnik ei tagasta Rendile Andjale Rendipinna valdust ning Rendile Andja on selle kohustuse täitmise vajadusest Rentnikule kirjalikult teatanud, loetakse Rentnik valdusest loobunuks ning Rendile Andjal on õigus asuda tegeliku võimu teostamisele Rendipinna üle.

12. Vääramatu jõud

- 12.1. Pooled vabanevad vastutusest lepingu mittetäitmise või mittekohase täitmise korral, kui mittetäitmise või mittekohase täitmise põhjustas asjaolu, mida kumbki pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.
- 12.2. Vääramatu jõu asjaolude ilmnemise korral teevad pooled kõik nendest sõltuva vältimaks võimaliku kahju teket.
- 12.3. Vääramatu jõu esinemisel ei pikene leping tähtaja võrra, mille jooksul pooled ei saanud oma kohustusi täita vääramatu jõu tõttu.

13. Lepingu muutmine

- 13.1. Lepingu tingimusi võib muuta vaid poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui:
- 13.1.1. lepingu muutmist nõuab Riigikontroll
- 13.1.2. lepingu muutmist tingivad Eesti Vabariigi õigusaktid
- 13.2. Lepingu muutmiseks esitab üks pool teisele poolele sellekohase kirjaliku avalduse, millele teine pool on kohustatud 30 päeva jooksul vastama. Lepingu muutmise keeldumist peab vastuskirjas põhjendama.

14. Lepingu lõppemine ja ennetähtaegne lõpetamine

- 14.1. Leping lõpeb Lepingu ennetähtaegse lõpetamisega.
- 14.2. Rendile Andjal on õigus Leping ennetähtaegselt lõpetada, teatades sellest 1 kuu ette, kui Rentnik ei täida Lepingust või seadusest tulenevaid kohustusi või Rendipind on riigile vajalik avalikuks otstarbeks.
- 14.3. Rentnikul on õigus lõpetada Leping ennetähtaegselt, teatades sellest Rendile Andjale 3 kuud ette.
- 14.4. Rendipinna valduse tagasi andmine vormistatakse üleandmise-vastuvõtmise aktiga.

15. Lõppsätted

- 15.1. Leping jõustub pärast Lepingu allkirjastamist. Leping kuulub registreerimisele riigivara registris.
- 15.2. Leping on koostatud kahes 5-leheküljelises identses eksemplaris, millest kumbki pool on saanud ühe eksemplari. Lepingule on lisatud Lisad 1 ja 2.
- 15.3. Lepingu sõlmimisel ja täitmisel juhinduvad Pooled võlaõigusseadusest, asjaõigusseadusest, riigivaraseadusest ning teistest seadustest ja õigusaktidest.
- 15.4. Lepingust tulenevad vaidlused püüavad pooled lahendada läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused kohtus.
- 15.5. Pooled loevad kehtivuse kaotanuks kõik pooltevahelised eelnevad Rendipinda puudutavad kokkulepped, mis kehtisid käesoleva lepingu allakirjutamise hetkel.

16. Lepingu lisad

- 16.1. Lepingu Lisa 1: Rendipinna asendiplaan
- 16.2. Lepingu Lisa 2: Kontaktisikud ja nende andmed

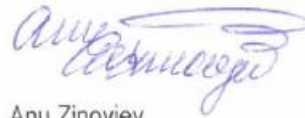
17. Poolte allkirjad

Rendile Andja



Toomas Šadeiko

Rentnik



Anu Zinovjev



RENDILEPINGU LISA 2

Poolte andmed

Türi Tehnika- ja Maamajanduskool

Registrikood 70002561

Aadress Tehnikumi 1, Säreveere, Türi v

Telefon 387 4273

Faks 387 4084

Kontaktisik
direktor Toomas Šadeiko
telefon 5110544



OÜ Convi Food

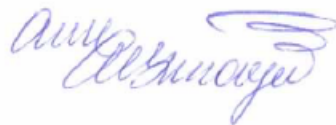
Registrikood 10812093

Aadress Sõpruse 7, Türi 72211

Telefon 383 8902

Faks 383 8903

Kontaktisik
juhatuse liige Anu Zinovjev
telefon 55636100





Haridus- ja Teadusministeerium

ministri käskkirj

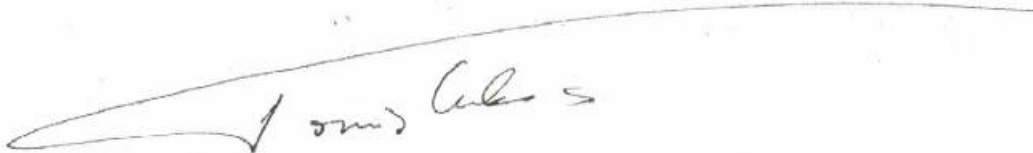
Tartu

11. september 2007. a nr 897

Riigivara tasu eest kasutusse andmise lepingu uuendamine

"Riigivaraseaduse" § 17 lg 2, Vabariigi Valitsuse 1. augusti 1995. a määrusega nr 285 kinnitatud "Riigivara kasutusse andmise korra" punkti 86 ning Vabariigi Valitsuse 10. veebruari 2005. a määruse nr 28 "Haridus- ja Teadusministeeriumi põhimäärus" § 23 lg 2 p 5 alusel.

1. Uuendada rendilepingut (riigivara registri registreerimisnumber 71002682) OÜga Convi Food (registrikood 10812093) Türi Tehnika- ja Maamajanduskooli valduses oleva söökla (riigivara registri registreerimisnumber 02000292, asukohaga Särevere Türi vald Järva maakond) ruumide (üldpinnaga 360 m²) kasutamise osas uues redaktsioonis, määramata tähtajaks, vastavalt käskkirja lisale 1.
2. Volitan Türi Tehnika- ja Maamajanduskooli direktorit Toomas Šadeikot esindama Haridus- ja Teadusministeeriumi vastavalt käesoleva käskkirja lisale käskkirja punktis 1 nimetatud riigivara rendilepingu uuendamisel.
3. Käesolevat käskkirja on võimalik vaidlustada 30 (kolmekümne) päeva jooksul teatavaks tegemisest, esitades kaebuse Tartu Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.



Tõnis Lukas
Minister

RENDIPINNA ÜLEANDMIS-VASTUVÕTMISE AKT

Lisa nr 4

 Türi Tehnika- ja Maamajanduskooli ning OÜ Convi Food vahel 2007a sõlmitud
 Särevere söökla abiruumide rendileandmise lepingu juurde.

1. Rendile antud ruumide loetelu

Ruumi number	Nimetus	Pindala m2
20	Masinaruum	6,8
21	Külmutusruum	11,8
22	Külmutusruum	11,6
28	Ladu	27,8
29	Kontor	15,6
30	Kontor	15,6
32	Tootmisruum	29,1
33	Tootmisruum	37,8
34	Tootmisruum	73,9
35	Tootmisruum	
36	Tootmisruum	35,5
37	Koristaja	6,8
38	Pesuvahendid	6,8
40	Seadmete ruum	11,2
41	Töõruum	27,8
43	Olmeruum	17,8
44	Garderoob	7,3
45	Kontor	7,4
47	Kontor	7,3
49	Dušširuum	2,1
	KOKKU	360,0 m2

2. Ühiskasutuses olevate ruumide loetelu

Ruumi number	Nimetus	Pindala m2
25	Koridor	17,7
26	Koridor	24,6
27	Koridor	34,1
39	Koridor	56,6
46	Koridor	19,2
42	Koridor	14,0
61	Väike saal	26,8
	KOKKU	193,0 m2

3. Rendile antud inventari loetelu

Riietekapp	2tk
Töölaud	8tk
Universaalriiul	4tk
Kapp	1tk
Seinakapp	6tk
Puhvet 3 osaline	1tk
Nurgadiivan 7 osal.	1tk
Šeif	1tk

Rendileandja

Rentnik

.....2007a

.....2007a

ÄRIREGISTRI VÄLJAVÕTE

Osaühingu ühinemisleping nr 690 (25.05.2009)

ÄRAKIRI

61

Pärnu Maakohtu registriosakond
SAADUD

25. 05. 2009

.....lk. nr.



PAIDE NOTAR ENE NUKA

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

690

OSAÜHINGUTE ÜHINEMISLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Paide notar Ene Nuka notaribüroos asukohaga Tallinna tn. 18 Paides, kahekümnendal aprillil kahe tuhande üheksandal aastal (20.04.2009) ning selles notariaalaktis osalejad on

OSAÜHING CONVI FOOD SWEETS - registrikood 10875069, aadress Sõpruse 7, Türi linn, Türi vald, Järva maakond, e-posti aadress zinovjev@neti.ee, edaspidi nimetatud **ühendav ühing**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Anu Zinovjev** - isikukood 47505094925, aadress Sõpruse 7, Türi linn, Türi vald, Järva maakond, kelle isikusamasus on tuvastatud passi K1234009, v.a. KMA-st, alusel,

Osaühing Convi Food - registrikood 10812093, aadress Sõpruse 7, Türi linn, Türi vald, Järva maakond, e-posti aadress zinovjev@neti.ee, edaspidi nimetatud **ühendatav ühing**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Anu Zinovjev** - isikukood 47505094925, aadress Sõpruse 7, Türi linn, Türi vald, Järva maakond, kelle isikusamasus on tuvastatud passi K1234009, v.a. KMA-st, alusel, edaspidi koos nimetatud **lepingupooled või ühinevad ühingu**.

Notar kinnitab, et vastavalt registriandmetele, millega notar tutvus 20.04.2009 kell 8.51 on OSAÜHING CONVI FOOD SWEETS registreeritud Pärnu Maakohtu registriosakonnas registrikoodi nr. 10875069 all, asukohaga Sõpruse 7, Türi linn, Türi vald, Järva maakond, juhatuse liikmeks on Anu Zinovjev - isikukood 47505094925

Notar kinnitab, et vastavalt registriandmetele, millega notar tutvus 20.04.2009 kell 8.52 on Osaühing Convi Food registreeritud Pärnu Maakohtu registriosakonnas registrikoodi nr. 10812093 all, asukohaga Sõpruse 7, Türi linn, Türi vald, Järva maakond, juhatuse liikmeks on Anu Zinovjev - isikukood 47505094925.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. NOTARI POOLT KONTROLLITUD ASJAOLUD

1.1. OSAÜHING CONVI FOOD SWEETS olemasolu, registrikood 10875069, aadress Sõpruse 7, Türi linn, Türi vald, Järva maakond, juhatuse liikne Anu Zinovjev'i esindusõigused on kontrollitud maakohtute

registriosakondade keskandmebaasi väljatrüki alusel seisuga 20.04.2009.a. kell 8.51

1.2. Osaühing Convi Food olemasolu, registrikood 10812093, aadress Sõpruse 7, Türi linn, Türi vald, Järva maakond, juhatuse liikme Anu Zinovjev'i esindusõigused on kontrollitud maakohtute registriosakondade keskandmebaasi väljatrüki alusel seisuga 20.04.2009.a. kell 8.52

1.3. ühendava ühingu esindaja isikut ja eesti kodakondsust passi K1234009 alusel

1.4. ühendatava ühingu esindaja isikut ja eesti kodakondsust passi K1234009 alusel

2. ÜLDSÄTTED

2.1. Lepingupooled on seadnud käesoleva lepingu eesmärgiks ühinevate ühingute majandusliku efektiivsuse tõstmise, kulude kokkuhoiu ning juhtide ja spetsialistide potentsiaali tulemuslikuma rakendamise kaudu äripartnerite ja tarbijate vajaduste parema rahuldamise.

2.2. Ühinevate ühingute juhatused ja osanikud on jõudnud ühisele arusaamisele ühinemise otstarbekuses ja põhjendatuses.

2.3. Lepingu sõlmimisel juhinduvad lepingupooled kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas Äriseadustikust.

2.4. Lepingu eesmärk on äriregistrisse kantud äriühingute ühinemine likvideerismenetluseta.

3. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED

3.1. OSAÜHING CONVI FOOD SWEETS esindaja avaldab, et

- ei ole muudetud ega tühistatud osaühing Convi Food Sweets ainuosaniku otsust nr.01/09 01. aprillist 2009.a. ühinemise kohta

- tema on OSAÜHING CONVI FOOD SWEETS ainuosanik ja talle kuulub osa väärtusega 56 000.- krooni

- tema on juhatuse liige, tema volitused ei ole lõppenud, teda ei ole tagasi kutsutud ja tal on õigus sõlmida käesolevat lepingut

- ei esine mingeid asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid poolte õigust sõlmida käesolev leping

3.2. Osaühing Convi Food esindaja avaldab, et

- ei ole muudetud ega tühistatud osaühing Convi Food ainuosaniku otsust nr. 1 01.01.2009.a. ühinemise kohta

- tema on osaühing Convi Food ainuosanik ja talle kuulub osa väärtusega 40 000.- krooni

- tema on juhatuse liige, tema volitused ei ole lõppenud, teda ei ole tagasi kutsutud ja tal on õigus sõlmida käesolevat lepingut

- ei esine mingeid asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid poolte õigust sõlmida käesolev leping

- ühendatava ühingu osad ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega ning ühelgi kolmandal isikul ei ole seadusest ega kokkulepetest tulenevat õigust selliste õiguste taotlemiseks.

4. ÜHINEMINE

4.1. Ühendatav ühing Osaühing Convi Food ühineb ühendava ühinguga OSAÜHING CONVI FOOD SWEETS.

4.2. Ühinemise tulemusena osaühingu Osaühing Convi Food tegevus lõpeb.

4.3. Ühinemine toimub käesoleva lepingu alusel Eesti Vabariigis kehtivates seadustes ettenähtud korras ja tingimustel.

4.4. Lepingupooled kohustuvad tegema kõik endast oleneva, et viia ühinemine läbi seadustega kehtestatud korras ja võimalikult kiiresti.

4.5. Kõik ühendatava osaühingu õigused ja kohustused lähevad üle ühendavale osaühingule alates käesoleva lepingu jõustumisest, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

4.6. Ühinemise tulemusel lõpeb ühendatav ühing likvideerimismenetluseta.

4.7. Ühendatava ühingu osa asendatakse ühendava ühingu osaga suhtes üks ühele.

4.8. Ühendatava ühingu osanikule üle antavad ühendava ühingu osad annavad ühendatava ühingu osanikele võrdsed õigused ühendava ühingu osanikega

4.9. Ühendava ühingu osad antakse ühendatava ühingu osanikule üle ühinemise kandmisel ühendava

jooksul arvates ühinemise kandmisest ühendava ühingu asukoha äriregistrisse.

4.10. Lepingu alusel üleantavad osad annavad õiguse ühendava ühingu kasumiosale alates võõrandamise kande tegemisest osanike nimekirjas.

5. ÜHINEMISE TAGAJÄRJED ÜHENDATAVA OSAÜHINGU TÖÖTAJATELE

Ühendataval osaühingul töötajaid ei ole.

6. OSAKAPITAL

6.1. Ühendava ühingu OSAÜHING CONVI FOOD SWEETS osakapitali suuruseks on 56 000.- krooni ja selle omanik on Anu Zinovjev

6.2. Ühendatava ühingu Osaühing Convi Food osakapitali suuruseks on 40 000.- krooni ja selle omanik on Anu Zinovjev

6.3. Peale ühinemist jääb OSAÜHING CONVI FOOD SWEETS osakapitali suuruseks 56 000.- krooni, mille omanikuks on Anu Zinovjev.

7. ÜHENDAV OSAÜHING

7.1. Ühendatava ühingu vara, sealhulgas kohustused, lähevad üle ühendavale ühingule.

7.2. Ühendava osaühingu ärinimeks peale ühinemist on OSAÜHING CONVI FOOD SWEETS

7.3. Ühendava osaühingu asukoht peale ühinemist on Türi vald ja aadress on 72211 Sõpruse 7, Türi linn, Türi vald.

7.4. Ühendatava ühingu tehingud loetakse tehtuks ühendava ühingu arvel alates 01.04.2009.a. (ühinemise bilansi päev)

8. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

8.1. Lepingust tõusetuvad vaidlused lahendatakse poolte kokkuleppel. Kokkuleppele mitte jõudmisel on pooltel õigus pöörduda kohtu poole.

8.2. Lepingupooled kohustuvad hoidma saladust ühinemise käigus teistelt lepingupooltelt saadud informatsiooni suhtes nende majandusliku tegevuse, õigusliku seisundi jms. kohta.

8.3. Ühendav ühing avaldab pärast ühinemise kandmist ühendava ühingu asukoha äriregistrisse väljaandes Ametlikud Teadaanded ühinemise kohta teate ühinunud ühingute võlausaldajale ja teatab võimalusest esitada ühendavale ühingule oma nõuded tagatise saamiseks kuue kuu jooksul, alates teate avaldamisest.

8.4. Ühinemise kandmiseks tuleb esitada avaldus ühineva ühingu asukoha äriregistrisse vastavalt Äriseadustiku §-le 400 koos nimetatud paragrahvis nimetatud lisadega. Registripidaja võib ühinemise registrisse kanda ainult siis, kui ühendatava ühingu lõppbilanss on koostatud seisuga mitte varem kui kaheksa kuud enne avalduse esitamist äriregistrile.

8.5. Ühinemise kandmisega ühendava ühingu asukoha äriregistrisse läheb ühendatava ühingu vara üle ühendavale ühingule. Pärast ühinemise kandmist ühendava ühingu asukoha äriregistrisse tehakse vara ülemineku kanded registrites ühendava ühingu juhatuse või ühingut esindama õigustatud osanike avaldusel.

8.6. Ühendatav ühing loetakse lõppenuks ühinemise kandmisega ühendava ühingu asukoha äriregistrisse.

8.7. Notar on lepingupooltele selgitanud Äriseadustiku §-e 391- 403, 411-417.

9. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL NING ALGÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

9.1. Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notaribüroos.

9.2. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse OSAÜHING CONVI FOOD SWEETS esindajale ja Osaühing Convi Food esindajale notariaalakti algärakirjad.

10. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

10.1. Lepingu sõlmimisega seotud notaritasu tasub Osühing Convi Food Sweets. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni hoida.

Notariaalaktilis osalejad avaldavad ja kinnitavad, et kõik nende vahelised käesolevasse lepingusse puutuvad kokkulepped ja tahteavaldused on lepingu tõestajale nende poolt tõeselt ja täielikult avaldatud ja lepingus kajastatud.

Notariaalaktilis osalejad avaldavad, et nad on tutvunud kõigi notariaalaktilis viidatud dokumentidega, ei soovi nende ettelugemist ega lisamist notariaalaktile.

Käesolev notariaalaktil on osalejatele notari poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Osühingu ühinemisleping 700.00 krooni (tehinguväärtus 56 000.00 krooni: § 18 lg.2, 22, 23).

Notaritasu kokku	700.00 krooni
Käibemaks 18%	126.00 krooni
Kokku	826.00 krooni

Eelnimetatud tasudele lisandub algärakirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 kohaselt iga A 4 formaadis leht 3,55 krooni ning kinnitatud ärakirja tasu § 31 p.17 ja § 35 kohaselt iga A 4 formaadis esimese lehe eest 27,15 krooni ja iga järgneva lehe eest 9,45 krooni (eelnimetatud summad sisaldavad käibemaksu).

OÜ Convi Food Sweets esindaja Anu Zinovjev
ees- ja perekonnanimi

[Signature]
allkiri

Osühing Convi Food esindaja Anu Zinovjev
ees- ja perekonnanimi

[Signature]
allkiri

Kõik notar Ene Numa



57

NOTARIAALMÄRGE

20. aprillil 2009.a.

Mina, Paide notar Ene Nuka, kelle büroo asub Paides, Tallinna tn 18, kinnitan käesoleva ära kirja, mis on tehtud originaaldokumendist, õigsust.

Käesolevas dokumendis on koos notariaalmärget sisaldava lehega 5 nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Notari ametitoimingute raamatu registri nr 691

Notari tasu 47.00 krooni (notari tasu seaduse § 31 p 17 ja § 35).

Käibemaks 8.46 krooni.

Kokku 55.46 krooni.

Paide notar Ene Nuka



Lisa 7 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

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

Egon Enula

koostaja, kutseline hindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 152071
+372 56 2999 29
egon.enula@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 176335

/allkirjastatud digitaalselt/