

EKSPERTARVAMUS

211/0424 VK

Hinnatav vara

Hoonestatud kinnistu registriosa nr 1866036

Vara tüüp

Endise seltsimajaga kinnistu

Asukoht

Järva maakond, Paide linn, Oeti küla, Sauna



Hindamistulemus

vara turuväärtus väärtuse kuupäeval 27.03.2024

45 000 (nelikümmend viis tuhat) eurot

Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu

Hindamisaruande kuupäev

22.04.2024

Hindamistellimuse täitja

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa
Virumaa büroo
Turu plats 5, Rakvere 44310
www.uusmaa.ee
rakvere@uusmaa.ee
+372 322 3601

Tellijä

Paide Linnavalitsus
Registrikood 77000246
Tellijä esindaja: linnamajandusosakonna juhataja Mait Grigorjev
mait.grigorjev@paide.ee

Sisukord

Kokkuvõte.....	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused.....	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	4
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	5
3.1 Omandisuhete kirjeldus.....	5
3.2 Aukoha kirjeldus.....	5
3.3 Katastriüksuse lühikirjeldus	6
3.4 Hoone lühikirjeldus.....	7
4. Turuväärtuse hindamine.....	8
4.1 Parim kasutus	8
4.2 Hindamise meetodi valik.....	8
4.3 Hindamiskäik.....	8
LISA 1 (fotod)	11
LISA 2 (registriosa väljavõte e-kinnistusraamatust).....	15
LISA 3 (väljavõte hoone eelprojektist)	16
LISA 4 (väljavõte Paide Linnavalitsuse korraldusest).....	17
LISA 5 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)	19

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	hoonestatud kinnistu (registriosa nr 1866036)
Asukoht	Järva maakond, Paide linn, Oeti küla, Sauna
Omanik	Paide linn
Katastritunnus	68401:001:0035
Omandivorm	kinnisasi
Kinnistu pindala	3028 m ²
Kinnistu hoonestus	endine seltsimaja
Hoone suletud netopind	86,5 m ²
Hoone üldseisukord	hoone on rekonstrueeritud 2008.a, visuaalse vaatluse põhjal on hoone konstruktsioonide üldine seisukord hea / osaliselt kulumiga (s.h sadevee süsteem osalise kulumiga). Ruumide siseviimistluse tase on lihtne, üldine seisukord hea / osalise kulumiga (hoone ei ole viimasel paaril aastal kasutusel olnud, laminaatparkett osaliselt pundunud), elamuna kasutusele võtmiseks vajalikud lisainveseteeringud
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	vara turuväärtuse hindamine vara võõrandamise eesmärgil
Ülevaatuse kuupäev	27.03.2024
Väärtuse kuupäev	27.03.2024
Hindamisaruande kuupäev	22.04.2024
Tellija	Paide Linnavalitsus
Tellimuseleping	tellija esindaja poolt 14.03.2024 saadetud elektrooniline tellimuskiri ja tellijaga on kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded. Vastavalt Tellija soovile oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks laenuandjale ja esitamiseks kohtule
Hindamise eeldused	tellija esindaja poolt edastatud informatsioon on tõene hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
Turuväärtus	45 000 €
Hinnang likviidsusele	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 9 kuud
Hindamistulemuse täpsus	selle turusegmendi osas antud piirkonnas tavapärane ±15%
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu (antud turusegmendi tehingud ei ole üldjuhul käibemaksuga maksustatavad)
Hindamistulemus	
Hoonestatud kinnistu (registriosa nr 1866036) aadressil Järva maakond, Paide linn, Oeti küla, Sauna turuväärtus on väärtuse kuupäeval 27.03.2024 45 000 (nelikümmend viis tuhat) eurot.	

Koostaja / kinnitaja:
/allkirjastatud digitaalselt /

Tõnu Kuhi
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus 176339

+372 502 2114
tonu.kuhi@uusmaa.ee

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

Hinnatav vara	hoonestatud kinnistu (registriosa nr 1866036) aadressil Järva maakond, Paide linn, Oeti küla, Sauna
Hindamise eesmärk	vara turuväärtuse* hindamine vara võõrandamise eesmärgil * <i>Turuväärtus - on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-11:2020)</i>
Tellimusleping	tellija esindaja poolt 14.03.2024 saadetud elektrooniline tellimuskiri ja tellijaga on kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded. Vastavalt Tellija soovile oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks laenuandjale ja esitamiseks kohtule
Hindamisaruande kehtivuse eeldused	tellija esindaja poolt edastatud informatsioon on tõene hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
Klauslid hindaja piiratud vastutuse kohta	<i>hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need vara osad on heas/rahuldavas seisundis. Me ei saa avaldada mingit arvamust vara nende osade kohta, mida me ei ole inspekteerinud, käesolev aruanne ei kinnita vara struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4:2015)</i> <i>hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse ja saastuse ohu 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 väärtust märgatavalt mõjutada (EVS 875-4:2015)</i> <i>käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4:2015)</i> <i>käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4:2015)</i>

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Algandmed esitanud isik	tellija esindaja / omaniku esindaja Mait Grigorjev
Ülevaatuse kuupäev*	27.03.2024 *Ülevaatuse kuupäev - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015)
Ülevaatuse teostanud hindaja	kutseline hindaja Tõnu Kuhi
Ülevaatusel viibinud isikud	tellija esindaja Mait Grigorjev
Ülevaatuse ulatus	ülevaatus hõlmas hoone välist ja sisest ülevaatus ning hoonestust teenindava maa-ala ja lähiümbruse ülevaatus
Ülevaatuse põhjalikkus	visuaalne ülevaatus. Ülevaatuse käigus ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud, erivahendeid ei kasutatud. Hindajat ei ole teavitatud varaga seotud võimalikest varjatud puudustest ja hinnangu koostamisel ei ole nendega arvestatud
Hindamisaruande kuupäev*	22.04.2024 *Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1:2015)
Väärtuse kuupäev*	27.03.2024 *Väärtuse kuupäev – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud. See peab kokku langema hindamisaruande kuupäevaga või ülevaatuse kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1:2015)
Kasutatud allhanked	käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole

Kasutatud allikad	Eesti Vabariigi seadusandlus
	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875
	Maa-ameti elektrooniline kaardiserver (geoportaal.maaamet.ee), seisuga 13.04.2024
	Ehitisregistri elektrooniline andmebaas (https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1), seisuga 13.04.2024
	Maa-ameti ja Uus Maa Kinnisvarabüroo tehingute andmebaasid, seisuga 10.04.2024
	info planeeringute osas (paide.kovpt.ee) seisuga 13.04.2024
	kinnisvara pakkumiste internetiportaalid (kv.ee, city24.ee, kinnisvara24.ee), seisuga 15.04.2024
	hoone eelprojekt (OÜ Krive Ehitus, 2007)
	Paide Linnavalitsuse korraldus nr 37 (30.01.2023)
	tellija esindaja suuline informatsioon
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	registriosa väljavõtte e-kinnistusraamatust (kinnistusraamat.rik.ee), seisuga 28.03.2024, väljavõtte Lisas 2
	vastuolusid ei tuvastatud, andmed on usaldusväärsed

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1 Omandisuhete kirjeldus

Kinnistusraamatu andmed	
Allikas: e-kinnistusraamat	
Registriora nr	1866036
Kinnistu nimi	Sauna
Kinnistu koosseis (I jagu)	
Asukoht	Järva maakond, Paide linn, Oeti küla, Sauna
Katastritunnus	68401:001:0035
Pindala	3028 m²
Sihtotstarve	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Omanik (II jagu)	Paide linn
Koormatised, kitsendused (III jagu)	kanded puuduvad
Hüpoteegid (IV jagu)	kanded puuduvad
Võlaõiguslikud lepingud	
Üüri-, rendilepingud	tellija suulise info alusel puuduvad hinnataval varal kehtivad üüri-/rendilepingud

3.2 Asukoha kirjeldus

Paiknemine	hinnatav vara asub Järva maakonnas Paide linnas (endise Roosna-Alliku valla piirkonnas) Oeti külas, Pärnu-Rakvere-Sõmeru teest ida poole jäävas asulaosas. Kaugus Roosna-Alliku aleviku keskusest on ~4 km ja Paide kesklinnast ~22,5 km  Kaart Maa-ameti kaardiserverist
------------	---

Ümbruskond	lähiumbruses paikneb 1-korruseline töökoda (ei ole aktiivses kasutuses, hinnatavast hoonest ~55 m kaugusel), valdavas osas piirneb hinnatav vara hoonestamata maaga (metsamaaga, rohumaa), lähimad elamud ~150 m kuni 300 m kaugusel
Juurdepääs	juurdepääs on rahuldav, hinnatav vara ei piirne avalikus kasutuses oleva teega, kaugus avalikus kasutuses olevast Mäe töökojateest hinnatava varani on ~55 m, juurdepääsutee läbib eraomandis olevat Töökoja kinnistut (Paide Linnavalitsuse korraldusega on 30.01.2023 seatud Töökoja kinnistule juurdepääsutee sundvaldus, millega on tagatud juurdepääs hinnatava varani avalikult teelt). Kaugus Pärnu-Rakvere-Sõmeru teest on ~370 m

3.3 Katastriüksuse lühikirjeldus									
Katastritunnus	68401:001:0035								
Pindala	3028 m ²								
Sihtotstarve	ühiskondlike ehitiste maa 100%								
Aerofoto	 Kaart Maa-ameti kaardiserverist (hinnatav vara piiritletud tumekollase joonega). Aerofoto lennuaeg 06.05.2022								
Kitsendused	 Kaart Maa-ameti kaardiserverist (hinnatav katastriüksus on piiritletud helesinisise joonega, kitsendused teiste värvidega) <table border="1"> <tr> <td>elektripaigaldise kaitsevööndid (kaardil lilla värv)</td><td>ulatus 127 m²</td></tr> <tr> <td>nitraaditudlik ala (kogu ulatuses)</td><td>ulatus 3028 m²</td></tr> <tr> <td>uuringu ala (kogu ulatuses)</td><td>ulatus 3028 m²</td></tr> <tr> <td>veehaarde sanitaarkaitseala (kaardil helerohelise värviga)</td><td>ulatus 378 m²</td></tr> </table> Olemasolevad kitsendused ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ja seetõttu hinnatava vara turuväärtusele olulist mõju ei avalda	elektripaigaldise kaitsevööndid (kaardil lilla värv)	ulatus 127 m ²	nitraaditudlik ala (kogu ulatuses)	ulatus 3028 m ²	uuringu ala (kogu ulatuses)	ulatus 3028 m ²	veehaarde sanitaarkaitseala (kaardil helerohelise värviga)	ulatus 378 m ²
elektripaigaldise kaitsevööndid (kaardil lilla värv)	ulatus 127 m ²								
nitraaditudlik ala (kogu ulatuses)	ulatus 3028 m ²								
uuringu ala (kogu ulatuses)	ulatus 3028 m ²								
veehaarde sanitaarkaitseala (kaardil helerohelise värviga)	ulatus 378 m ²								

Haljastus	muru, rohumaa, osaliselt kõrghaljastus, õueala osaliselt heakorrastamata
Hooned, rajatised	endine seltsimaja, kuur (alla 20 m ² ehitisealuse pinnaga puitkonstruktsioonidest suurema kulumiga ehitise, ei ole ehitisregistris registreeritud)
Planeeringud	hinnatava vara asukohas kehtib endise Roosna-Alliku valla üldplaneering (kehtestatud 24.09.2009), mille alusel on hinnatava vara asukohas tähistatud õueala ja külaplats). Paide linnavolikogu algatas 20.09.2018 uue Paide linna üldplaneeringu koostamise (toimunud on avalikud arutelud, kehtestamata üldplaneeringu alusel on kavandatud hinnatava vara asukohas maakasutuse juhtfunktsiooniks ühiskondlike ehitiste maa-ala). Hindajale teadaolevalt puuduvad hinnatava varaga seotud detailplaneeringud

3.4 Hoone lühikirjeldus	
Üldandmed	
Ehitisregistri kood	107020722
Ehitise nimetus ehitisregistris	seltsimaja
Ehitus- ja kasutusload	ehitisregistris (ehr-s) registreeritud 10.06.2008 ehitisluba ehitise rekonstrueerimiseks ja 27.08.2008 kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel. Ehitise seisund ehr-s <i>olemas</i>
Kasutamise otstarve ehr-s	klubi, rahvamaja
Ehitusaasta	ehr-s esmane kasutuselevõtu aasta 1960, hoone rekonstrueeritud 2008
Elamu tüüp, korruselisus	risküliku kujuga ja viilkatusega endine saunahoone, mis on viimati kasutusel olnud ühiskondlikus kasutuses seltsimajana
Ehitisealune pind	117,0 m ²
Suletud netopind	86,5 m ²
Maht	352 m ³
Energiamärgis	puudub kehtiv energiamärgis
Ruumilahendus	esikud, saal (47 m ² , L-kujuga), köök, wc, riietusruum, pesemisruum, leiliruum. Hoones on 2 sissepääsu, hoone on võimalik ümberehitada ühepereelamuks
Konstruktsioonid ja materjalid	
Vundament	madalvundament (soojustamata)
Kandekonstruktsioonid, välisseinad	tellised, soojustatud (50 mm eelprojekti alusel), välisviimistlus värvitud laudvooder
Vahelagi	puut
Katus	puitkonstruktsioonidel viilkatuse katteks profiilplekk
Aknad	pvc-raamid 2-korsed pakettaknad
Uksed	pvc-raamid pakettuks, puitsiseuksed, leiliruumil klaasuks
Siseviimistlus	keraamilised põrand- ja seinaplaadid, laminaatparkett, värv, mdf-plaadid, puitviimistlus
Tehnovõrgud ja -süsteemid	
Veevarustus	veevarustus naaberkinnistu (Töökoja) puurkaevust (Paide Linnavalitsuse korraldusega on 30.01.2023 seatud Töökoja kinnistule veetrassi sundvaldus, millega on tagatud veevarustus puurkaevust hinnatava varani)
Kanaliseatsioon	lokaalne
Elektrivarustus	3×20A
Küttesüsteem	kohtküte, õhk-õhk soojuspump, väike kamin, duširuumis elektrikõrandaküte
Ventilatsioon	loomulik
Seisukord	
	hoone on rekonstrueeritud 2008.a, visuaalse vaatluse põhjal on hoone konstruktsioonide üldine seisukord hea / osaliselt kulumiga (s.h sadevee süsteem osalise kulumiga). Ruumide siseviimistluse tase on lihtne, üldine seisukord hea / osalise kulumiga (hoone ei ole viimasel paaril aastal kasutusel olnud, laminaatparkett osaliselt pundunud). Elamuna kasutusele võtmiseks vajalikud lisainvesiteeringud

4. Turuväärtuse hindamine

4.1 Parim kasutus

Hinnatava vara katastriüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%. Hoone kasutamise otstarve on klubi, rahvamaja. Väljastatud on ehitus- ja kasutusload ehitise rekonstrueerimisel. Hoone on viimati kasutusel olnud ühiskondlikus kasutuses oleva seltsimajana. Kohalikul omavalitsusel puudub antud piirkonnas vajadus sarnase otstarbega hoonete osas. Hoone kasutamise otstarvet on ehtisregistris võimalik muuta ümberehituse käigus ja katastriüksuse sihtotstarvet on võimalik muuta.

Arvestades hinnatava vara asukohta ja olemust ning kinnisvaraturu hetkeolukorda, samuti vara olemasoleva kasutuse vastavust juriidiliselt lubatule, on vara parim kasutus* potentsiaalne elamispiind (hoone on võimalik peale ümberehitust kasutusele võtta ühepereelamuna).

**Parim kasutus - on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1:2015).*

4.2 Hindamismeetodi valik

Hinnatava vara näol on tõenäolisem vara ost omakasutusse, mitte üüritulu teenimise eesmärgil. Sellest lähtuvalt oleme käesolevas ekspertarvamuses vara turuväärtuse hindamiseks valinud **võrdlusmeetodi***. Võrdlusmeetod on sarnaste varade turuväärtuse hindamisel üldlevinud ja annab piisavate võrdlusandmete olemasolul tõepäraseima tulemuse.

***Võrdlusmeetod** ehk turupõhine käsitus (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille alus 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 (EVS 875-11:2020).

Turuväärtuse hindamisel on võrdlusmeetodi aluseks asenduspõhimõte, võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse.

4.3 Hindamiskäik

Hindamisel oleme valinud võrdlustehinguteks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdud varad (võrdlustehingute andmed alljärgnevas võrdlustabelis), mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest kõige enam (s.h ei ole aluseks võetud tehinguid seotud osapoolte vahel, völaõiguslikke tehinguid ning tehinguid kus üheks osapoolteks oli riik või kohalik omavalitsus).

Turuväärtuse hindamisel lähtume alljärgnevast:

- toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime/kohandame* võrdlusvara iseloomustavaid parameetreid (võrdluselemente**). Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlusvara turuväärtust;
 - * Kohandamine (adjusting) on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks, lähtudes erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava tehingu ja vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid (EVS 875-11:2020).
 - * Ajaldamine (time adjusting) on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal. (EVS 875-11:2020).
 - ** Võrdluselement (element of comparison) on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujundamisel. (EVS 875-11:2020).
- võrdlusühikuks* on valitud tehingu absoluutsumma, kuna see on enamlevinud arvestusühik elamuga / hinnatava varaga sarnaste hoonestatud kinnistute ost-müügil turuosaliste vahel antud piirkonnas;
 - * Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid. (EVS 875-11:2020).
- võrdluselementideks on tulenevalt hinnatava vara iseloomust valitud - asukoht, katastriüksuse pindala, hoone tüüp, hoone suurus, hoone konstruktsioonide seisukord, hoone siseviimistluse seisukord, tehnovõrkude/-süsteemidega varustatus, kinnistuga seotud muud väärtust mõjutavad tegurid (lisaväärtused/miinused). Teisi parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, kuna need ei oma antud juhul turuväärtuse kujunemisel tähtsust. Kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Sarnaste näitajate puhul kohandust ei teostata (kohandus on null);
- protsendi kohanduste täpsusklass on vastavalt võrdlustehingute kvaliteedile 5%. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile;
- turuväärtuse hindamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse (võimalik on parandada kohandamisel tekkivat ebatäpsust);
- kaalude jagamisel tugineb põhimõttele, et suurem kaal antakse vähem kohandatud võrdlusvarale ja väiksem kaal rohkem kohandatud võrdlusvarale. Kaalude jagamisel on aluseks kohanduste absoluutväärtuste summa;

- kaalutud kohandatud tehinguhind saadakse korrutades kohandatud tehinguhind vastava kaaluga ning kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind saadakse summeerides kaalutud kohandatud tehinguhinnad.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- 1) vastavalt olemasolevale tehinguinfole ei ole hinnalangust ega -tõusu alates 2023nda aasta II kvartalist sarnaste varade osas antud piirkonnas olnud (hinnatase on püsinud antud turusegmendis enam-vähem samal tasemel);
- 2) suuremates asulates / maakonna keskustele lähemal paiknevad varad / looduskauni ja privaatse asukohaga varad on kõrgemalt hinnatud;
- 3) suurema pinnaga katastriüksused on kõrgemalt hinnatud;
- 4) reeglina on puitseintega elamud madalamalt hinnatud võrreldes kiviseintega elamutega, hinnatava vara miinused hoone tüüp (endine ühiskondlik hoone, kasutamise otstarve muutmata);
- 5) elamu suuruse puhul lähtutakse piirkasulikkuse põhimõttest, mille kohaselt elamu netopinna suurenedes suureneb elamu tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele. Optimaalseks peetakse antud piirkonnas ~90 m² -180 m² suuruseid elamuid. Optimaalsest pinnast suuremate varade puhul vara suurus enam oluliselt turuväärtust ei tõsta;
- 6) heas seisukorras elamute müügihinnad on üldjuhul ~10-15% madalamad kui väga heas seisukorras elamutel ning ~10-20% kõrgemad kui rahuldavas seisukorras elamutel. Hinnatava vara elamuna kasutusele võtmiseks vajalikud lisainvesteeringud;
- 7) kõrgemalt on hinnatud tsentraalsete tehnovõrkudega / lokaalküttega ja uute kaasaegsete tehnosüsteemidega varustatud varad;
- 8) muud turuväärtust mõjutavad tegurid (kõrvalehitised, kõrghaljastus, haljastuse tase jms) mõjutavad (olenevalt seisukorrast) vara turuväärtust ~5-15%.

Võrdlustabel:

	Hinnatav vara	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3
Aadress	Oeti küla, Sauna	Ambla alevik, Järva vald	Ahula küla, Järva vald	Oeti küla, Paide linn
Tehinguhind €		51 000	43 000	110 000
Tehingu aeg		apr.23	veebr.24	apr.24
Ajaline kohandus %		0%	0%	0%
Ajaline kohandus €		0	0	0
Ajaldatud tehinguhind €		51 000	43 000	110 000
Asukoht	rahuldav juurdepääs, lähiümbruses hoonestamata maatulundusmaa, ~50 m kaugusel töökoda, ~150-300 m kaugusel elamud, Roosna-Alliku keskus ~4 km, Paide kesklinn ~22,5 km	hea juurdepääs, lähiümbruses ühepereelamud, keskmise liiklustihedusega tee ääres, Tapa kesklinn ~12 km kaugusel	hea juurdepääs, lähiümbruses ühepereelamud ja korterelamud, elava liiklusega tee lähedal, Aravete keskus ~4,5 km, Paide kesklinn ~27 km	hea juurdepääs, elava liiklusega tee lähedal, lähiümbruses elamud, Paide kesklinn ~22 km
Võrdlus		parem	samaväärne	samaväärne
Kohandus %		-5%	0%	0%
Katastriüksuse pindala m²	3 028	1 427	1 731	3 370
Võrdlus		väiksem	väiksem	samaväärne
Kohandus %		5%	5%	0%
Hoone tüüp	1-kor kiviseintega endine saun-puhkehoone, võimalik ümberehitada ühepereelamuks	endine palkseintega ärihoone, võimalik kasutusele võtta elamuna (kasutamise otstarve muutmata)	puitseintega elamu tellisvoodriga	puitseintega ühepereelamu
Võrdlus		samaväärne	parem	parem
Kohandus %		0%	-5%	-5%
Elamu suletud netopind m²	86,5	205,3	101	62,5
Võrdlus		suurem	suurem	väiksem
Kohandus %		-20%	-5%	5%
Elamu konstruktsioonide seisukord	hoone rekonstrueeritud 2008.a. üldine seisukord hea / osaliselt kulumiga	katusekate ja aknad vahetatud, osaliselt seisukord hea, osaliselt rahuldav / kulumiga	osad aknad vahetatud, üldine seisukord rahuldav / kulumiga	konstruktsioonid rekonstrueeritud, seisukord hea/väga hea
Võrdlus		halvem	halvem	parem
Kohandus %		5%	15%	-15%

Elamu siseviimistluse seisukord	üldine seisukord hea / osaliselt kulumiga, elamu kasutusele võtmiseks vajalikud lisakulutused	lihtne tase, seisukord osaliselt rahuldav, valdavas osas remonti vajav	osaliselt hea/rahuldav, osaliselt remonti vajav	lihtne hea/väga hea
Võrdlus		halvem	halvem	parem
Kohandus %		20%	10%	-15%
Tehnovõrgud (vesi/kanal/küte)	vesi naaberkinnistu puurkaevust / kanal lok / õhk-õhk soojuspump	vesi lok (tsentr tn-l) / kanal lok (tsentr tn-l) / ahiküte	vesi tsentr / kanal tsentr / ahiküte	vesi lok / kanal lok / lokaalküte ja kohtküte
Võrdlus		parem	parem	parem
Kohandus %		-5%	-5%	-10%
Muud turuväärtust mõjutavad tegurid	-	puitseintega abihoone (ehit.alune 220 m², katusekate vahetatud, seisukord hea/rahuldav)	puitseintega abihoone (snp 98 m², rahuldav / remonti vajav) ja väike saunamaja	puitseintega abihoone-saun (seisukord hea), kuur (rahuldav), uus piire
Võrdlus		parem	parem	parem
Kohandus %		-15%	-15%	-15%
Summaarne kohandus%		-15%	0%	-55%
Summaarne kohandus €		-7 650	0	-60 500
Kohandatud tehinguhind €		43 350	43 000	49 500
Kohanduste absoluutväärtuste summa %		75%	60%	65%
Kaalud	1,0	0,25	0,40	0,35
Kaalutud kohandatud tehinguhind €		10 838	17 200	17 325
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind €	45 363			

Hinnatava vara turuväärtus on väärtuse kuupäeval 45 363 € ehk ümardatult **45 000 €**.

Ekspertarvamus on koostatud 10 lehel ja 9 lisalehel.

LISA 1 (fotod)

Hoone välisvaated



Hoone sisevaated



Hoone sisevaated



Vaated katastriüksusele ja lähiümbrusele



Pumbamaja



LISA 2 (registriosa väljavõte e-kinnistusraamatust)

Registriosa number 1866036

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Kinnistu nimi Sauna

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS**Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist**

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	68401:001:0035	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Järva maakond, Paide linn, Oeti küla, Sauna.	3028 m2	Maakatastri andmed üle võetud 15.12.2017.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Paide linn	26.02.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.03.2018. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

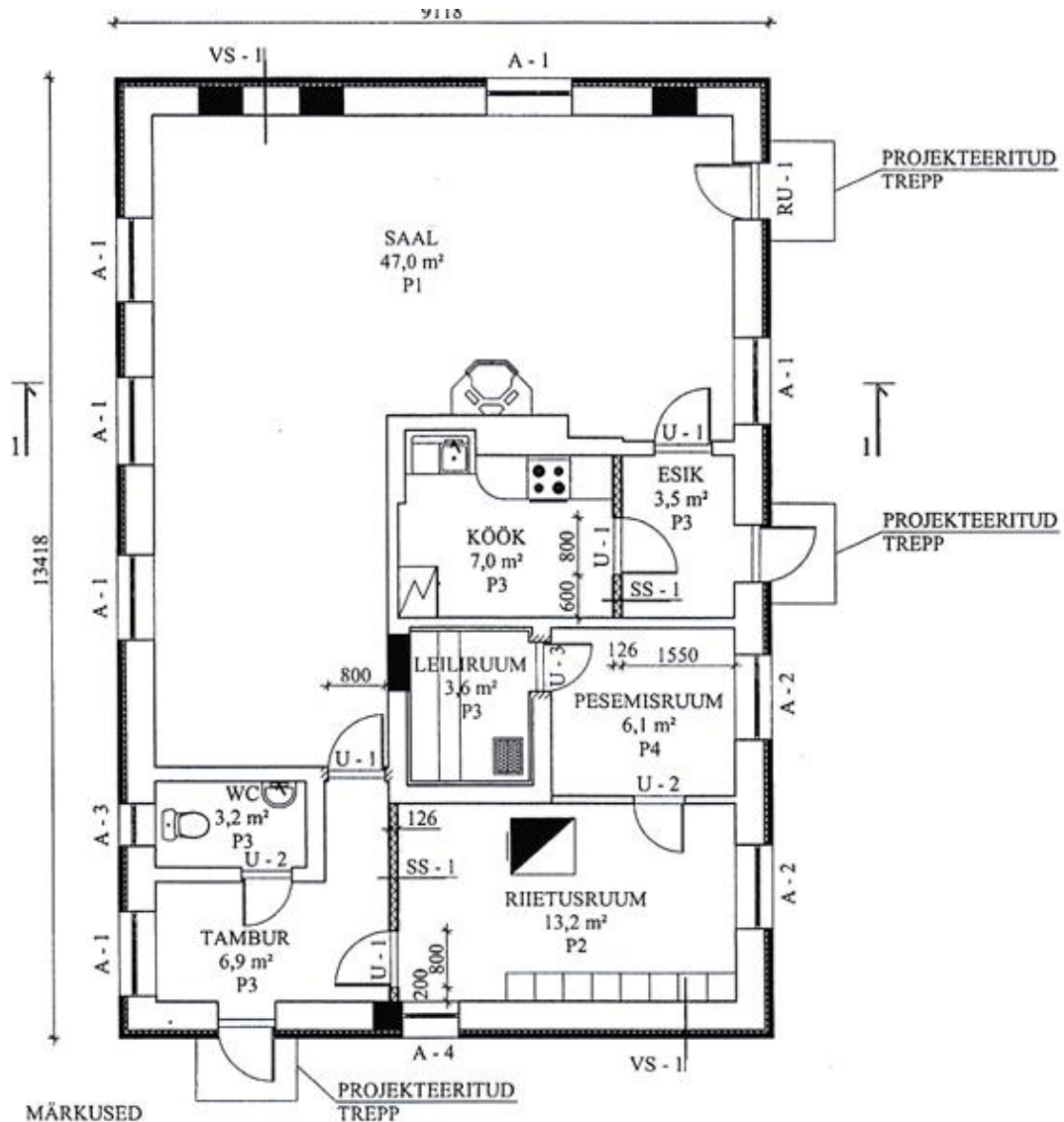
Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa OÜ

Nimi: Tõnu Kuhi

Kuupäev: 28.03.2024 08:19:16

LISA 3 (väljavõtte hoone eelprojektist)



MÄRKUSED

1. KÕIKI MÕÖTE TÄPSUSTATAKSE EHTUSE KÄIGUS

Juh.esimees	Vello Vaher	Objekt:	OETI KÜLA SETSIMAJA		TÖÖ NR. 2007-39/P
Projekteeris	Enn Talisoo				Stadium
					Eelprojekt
		Aadress:	Oeti küla, Roosna - Alliku, Järvamaa		Joonis
		Osa:	A		Mõõt
		Joonis:	PÕHIPLAAN		Kõide
					Kuupäev
OÜ KRIVE EHTUS Tehnika 3, Türi, tel. 3847001 MTR 10553970 - 0001				A - 2	1 : 100
				I	06.11.2007

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Sundvalduse seadmine
Paide linna kasuks

Paide

30. jaanuar 2023 nr 37

Korraldus antakse kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 39 lõike 1, § 40 ja Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas” § 6 punkti 9 alusel ning juhindudes kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 lõikest 2, § 39 lõigetest 7, 8, 9 ja 10, § 40 lõigetest 1, 5, 6 ja 7, asjaõigusseaduse § 141 lõikest 1, § 158¹ lõigetest 1 ja 1¹, ehitusseadustiku § 77 lõikest 1, lõike 2 punktidest 1 ja 5, § 80 lõikest 2, tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lõikest 2, haldusmenetluse seaduse §-st 75, halduskohtumenetluse seadustiku §-dest 40 ja 46, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 154 lõikest 1 ja § 155 lõigetest 1, 2 ja 3 ning maakorralduse peaspetsialisti poolt koostatud sundvalduse ala plaanist korralduse lisas.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 2 lõige 2 kohaselt ei ole sundvalduse puhul tegemist kinnistusraamatusse kantava piiratud asjaõigusega, vaid haldusaktiga seatava avalik-õigusliku kitsendusega, mis kehtib kinnisasja igakordse omaniku suhtes kinnistusraamatusse kandmata ning mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele.

Paide linnas Oeti külas asub munitsipaalomandis Sauna maaüksus (katastritunnus 68401:001:0035) millel puudub juurdepääs avalikus kasutuses teele ja on seadustamata veetrass pumbajaamani. Vajalik juurdepääsutee ja veetrass asuvad naaberkinnistul Töökoja (katastritunnus 68401:001:0036), mis kuulub osaühingule Rebruk Farm (registrikood 10593900). Osaühing on andnud nõusoleku väljakujunenud olukorras seadustamiseks sundvalduse seadmisega Töökoja maaüksusele Sauna maaüksuse juurdepääsutee ja veetrassi seadustamiseks.

1. Seada Sauna kinnisasja (kinnistu registriora number 1866036, katastritunnus 68401:001:0035) omaniku kasuks tähtajatu sundvaldus vastavalt lisatud sundvalduse ala plaanile Paide linnas Oeti külas asuvalle Töökoja kinnisasjale (kinnistu registriora number 1872636, katastritunnus 68401:001:0036, pindala 17881 m², kasutuse sihtotstarve tootmist 100%).
 - 1.1. Juurdepääsutee sundvaldus: pikkus 57,2 meetrit ja laius 4,0 meetrit. Vastavalt lisatud sundvalduse ala skeemile kus ala on tähistatud punasega.
 - 1.2. Veetrassi sundvaldus: pikkus 31,0 meetrit ja laius 2,2 meetrit. Vastavalt lisatud sundvalduse ala skeemile kus ala on tähistatud sinisega.
2. Sundvaldusega tekib käesoleva otsuse punktis 1 nimetatud kinnisasja igakordsele omanikule kohustus taluda otsuse lisas märgitud sundvalduse alal tee ja teemaa avalikku kasutamist Paide linna ja kõikide kolmandate isikute poolt.
3. Kinnisasja omanik kohustub hoiduma igasugusest tegevusest mis takistab sundvalduse sihipärasest kasutamist, teavitama sundvalduse teostajat teiste reaalservituutide- ja isiklike kasutusõiguste seadmisest ning kinnisasja võõrandamisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Paide Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Korraldusest teavitatakse sundvaldusega koormatava kinnisasja omanikku seitsme (7) päeva jooksul.
6. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kulno Klein
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Lisa
Paide Linnavalitsuse 30. jaanuari 2023 korralduse nr 37
„Sundvalduse seadmine Paide linna kasuks“
juurde

Sundvalduse ala plaan



Juurdepääsutee sundvaldus:
tähistatud punasega,
pikkus 57,2 meetrit,
laius 4,0 meetrit.

Veetrassi sundvaldus:
tähistatud sinisega,
pikkus 31,0 meetrit,
laius 2,2 meetrit.

(allkirjastatud digitaalselt)
Leemet Paulson
linnasekretär

LISA 5 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)**Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4:2015)**

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

Tellijaga on 14.03.2024 kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist teatud kõrvalekalded:

- 1) Vara kirjeldus lühendatud vormis;
- 2) Puudub turuülevaade;
- 3) Hindamise käik lühendatud vormis.

Hindamisaruande kuupäev:
22. aprill 2024

*Koostaja / kinnitaja:
/allkirjastatud digitaalselt /*

Tõnu Kuhi
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus 176339
+372 502 2114
tonu.kuhi@uusmaa.ee