

Kinnisvaraalane konsultatsioon nr 172-0824M

Tellija andmed	
Tellija	Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond
Registrikood	75006546
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Raekoja plats 1a, 50089
Esindaja	Eva Lääne
E-post	Eva.Laane@tartu.ee
Telefon	+372 518 4147
Konsultatsiooni koondandmed	
Konsultatsiooni eesmärk	Käesolev kinnisvaraalane konsultatsioon on koostatud Tartu maakonnas, Tartu linnas, Gildi tn 8 kinnisasja turuväärtuse hindamiseks tellijale kasutamiseks finantsaruandluses. Konsultatsiooni vorm ei ole sobilik esitamiseks laenu tagatisena krediidiasutustele ega kohtule.
Ülevaatuse kuupäev	22.08.2024. a
Väärtuse kuupäev	22.08.2024. a
Hindamisaruande kuupäev	17.09.2024. a
Tellimusleping	Tellimusleping on sõlmitud e-kirja teel tellijaga 21.08.2024. a.
Eeldused	<ul style="list-style-type: none">• Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;• Hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;• Vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud.• Turuväärtuse hindamisel ei arvestata hüpoteekide olemasolul nende tagatud nõuetega.
Hinnang likviidsusele	Analoogsete varade väljakujunenud müügiperiood on töö koostamise hetkel keskmiselt 12 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane ($\pm 15\%$)
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja ei lisandu käibemaksu.
Kommentaariid, vastuolud	
Ehitisregistris ei kajastu õhksoojuspumpade olemasolu hoones. Hindaja soovib andmed ehitisregistris korrastada ehk õhksoojuspumbad seadustada.	

Tulemus

Aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Gildi tn 8 asuva hoonestatud kinnisasja registriosa numbriga 17037750 (endine polikliinik) turuväärtus on väärtuse kuupäeval: ~ 3 045 000 eurot.

Koostaja/kinnitaja:

Marko Laur
Kutseline kinnisvara hindaja
VI kutsetase, kutsetunnistus nr 176311

Tel: +372 5646 4542
e-post: marko.laur@uusmaa.ee

/digitaalselt allkirjastatud/

1. Hindamise eesmärk, kasutatud allikad

Käesolev konsultatsioon on koostatud **vara turuväärtuse*** hindamiseks, esitamiseks tellijale kasutamiseks finantsaruandluses.

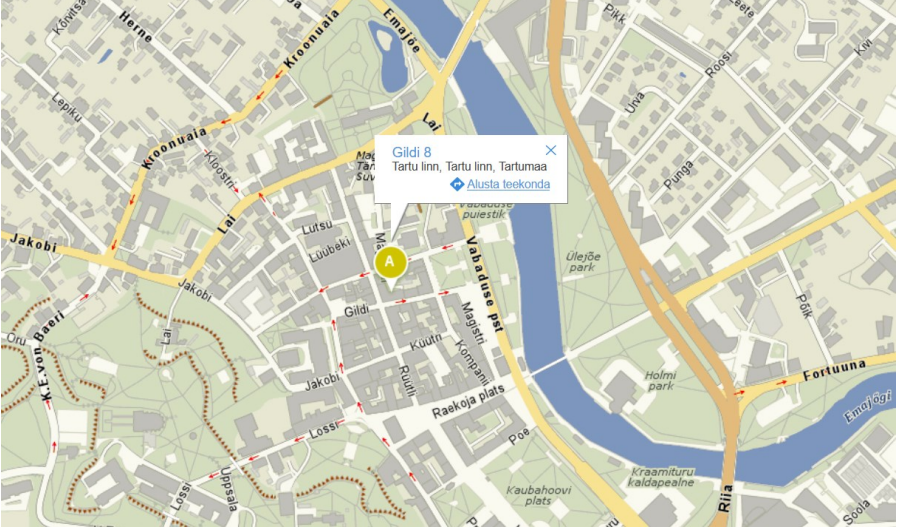

**Turuväärtus – hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-3)*

Kasutatud allikad seisuga 22.08.2024. a:

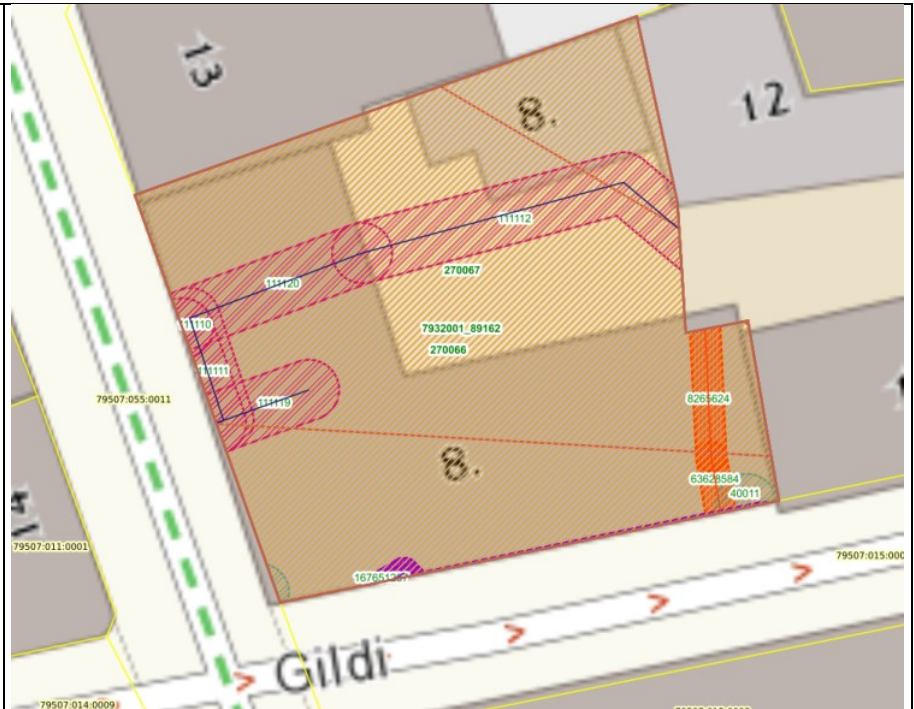
Eesti Vabariigi õigusaktid;
 Eesti Panga majanduskommentaar, <https://www.eestipank.ee/press/majanduskommentaariid/2024>;
 Eesti Statistikaameti andmebaas <https://www.stat.ee/>;
 Eesti Konjunktuuriinstituut <https://www.ki.ee/>;
 Ehitisregistri elektrooniline andmebaas <https://livekluster.ehr.ee/>, seisuga 22.08.2024. a.;
 Maa-ameti elektrooniline kaardiserver <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/>, seisuga 22.08.2024. a.;
 Maa-ameti hinnastatistika andmed (<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx>), seisuga 22.08.2024. a.;
 Delfi interaktiivne Eesti kaart <https://kaart.delfi.ee/>, seisuga 22.08.2024. a.;
 Uus Maa ja Maa-ameti tehingute andmebaas, seisuga 22.08.2024. a.;
 Kinnisvaraportaali www.kv.ee, seisuga 22.08.2024. a.;
 Kinnistusregistri väljavõte <https://kinnistusraamat.rik.ee/>, seisuga 22.08.2024. a.;
 Tartu linna üldplaneering, kehtestatud 07.10.2021. a
<https://gis.tartulv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=322f0ec0f3f94b68bf59ffc9a7702592&mobileBreaKPoint=3>;
 Tartu linna detailplaneeringute andmebaas
<https://gis.tartulv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=ce2cf6afc50149f5a18d724ae88f9883>;
 Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuse juhataja, muinsuskaitse peaspetsialisti Egle Tamm informatsioon e-posti teel dets 2023. a ja jaan 2024. a;
 Gildi 8 analüütilised strateegiad. Kolm Koma Arhitektid töö nr A24-06, juuni 2024. a.

2. Hinnatava vara üldandmed

Kinnistusraamatu andmed	
Registriosa nr	17037750
Asukoht	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Gildi tn 8
Katastritunnus	79507:012:0002
Katastriüksuse pindala	1054 m ²
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Omanik	Tartu linn
Kinnistusavaldused	Puuduvad
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused	Registriosa I jaos kehtivad kanded puuduvad
Registriosa III jaos olevad kanded	Koormatiseid ja kitsendused puuduvad.
Registriosa IV jaos olevad kanded	Kehtivad hüpoteegid puuduvad
Andmed muude koormatiste ja kitsenduste kohta	
Üürilepingud/rendilepingud	Puuduvad, vara on jäänud tühjaks.

<p>Asukoht</p> <p>Asukohakaart</p>	
	 <p><i>Allikas: Delfi interaktiivne Eesti kaart</i></p>
Teed, juurdepääs	<p>Hea. Kinnistu paikneb Rüütli ja Gildi tänava nurgal. Rüütli tänav on jalakäijate tänav ja sissepääsud selt poolt puuduvad, Gildi tänavalt on hoonesse 3 sissepääsu, lisaks võlvialune hoovi.</p>
<p>Katastriüksuste üldandmed</p>	
Katastritunnus	79507:012:0002
Katastriüksuse pindala	1054 m ²
Katastriplaan	 <p><i>Allikas: Maa-ameti maainfo kaardirakendus</i></p>
Parkimisvõimalus	<p>Väike sisehoov, kuhu mahub maksimaalselt 10 autot. Ümberkaudsetel tänavatel on tasuline parkimisala.</p>

Kitsenduste kaart



Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

Kitsendused ja nende mõju vara turuväärtusele

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on hinnataval kinnisasjal järgmised kitsendused:


Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m.2)
	Sideehitise kaitsevöönd	24.42
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	5.86
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	9.06
	Surveseadme kaitsevöönd	182.78
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	1053.59
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	1053.59
	Planeeringu ala	1053.59


Nimetatud kitsendused ei mõjuta hinnatava vara sihipärast kasutamist ega vara turuväärtust.

Üldplaneering

Hinnatav vara jääb linna keskuse maa-alale (VK, V9). Linna keskuse maa-ala on ala kus kontsentreeritult võivad asuda ärihoonete, ühiskondlike hoonete, kõrgharidushoonete, korterelamute jms keskusesse sobiva otstarbega hooned. Keskuse alal peavad hoone esimesel korrusel olema avalikkusele suunatud otstarbega ruumid. Avalikkusele suunatud kaubandus- teenindusasutuste kavandamine esimesel korrusel ei ole kohustuslik Gildi tn 9 // Kompanii tn 8 krundil. Et tagada turismimajandusega seotud vanalinna (väike)kaupluste konkurentsivõime võrdluses kesklinna kaubanduskeskustega, antakse üldplaneeringuga võimalus muuta siseõued

<p>ÜK - kõrgharidusasutuse maa-ala</p> <p>Rohealal asuva ühiskondliku hoone maa</p> <p>H/ÜH - roheala koos ühiskondliku hoone maa-alaga</p> <p>Linna keskuse ja maalise asustuse maa</p> <p>VK - keskuse maa-ala</p>	<p>aasta ringi soojadeks ruumideks ning paigaldada tänavaküte. Vanalinnas soositakse selliste käsitööl põhinevate traditsiooniliste ettevõtete (poed, galeriid, töökojad) paiknemist, milles pakutavat valmistatakse vähemalt osaliselt kohapeal. Hoonete ehitustingimused määratakse Tartu muinsuskaitseala uue kaitsekorruga. Maksimaalne lubatud korruselisus 3-4 korrust. Piirkonnas on planeeringu- või arhitektuurivõistluse koostamise kaalumise kohustus.</p>  <p>Allikas: Tartu linna üldplaneering 2040+ https://gis.tartulv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=322f0ec0f3f94b68bf59ffc9a7702592&mobileBreakPoint=3</p>
<p>Detailplaneering</p>	<p>Tartu linna detailplaneeringute andmebaasi alusel (https://gis.tartulv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=ce2cf6afc50149f5a18d724ae88f9883) kinnistul detailplaneering puudub.</p>
<p>Projekteerimistingimused, muinsuskaitse eritingimused</p>	<p>Puuduvad. Egle Tamm (Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond, kultuuriväärtuste teenistus, juhataja-muinsuskaitse peaspetsialist) 21. detsember 2023. a e-kirja kohaselt on Gildi tn 8 muinsuskaitseala B-kaitsekategooria hoone. B-kaitsekategooria hoone puhul on vajalik koostada muinsuskaitse eritingimused, juhul kui muudetakse hoone välisilmet. Välisilme muutmise hulka käib nt ka värvitooni muutmine, ventilatsiooni jaoks seinava tegemine või ventilatsioonikorstna ehitamine, õhksoojuspumba paigaldamine ja muu selline, rääkimata aknede ja uste vahetamisest või avade muutmisest. Kui B-kaitsekategooria hoonel on võlvkeldrid, siis need on säilitatavad, muus osas interjööri kohta nõudeid ei ole.</p> <p>Gildi 8 abihoone (garaaž) on C-kaitsekategooria hoone. Selle hoone autentsena säilimist ei nõuta.</p> <p>Muinsuskaitsealal asuva C-kaitsekategooria hoone puhul kehtivad tööde tegemisel järgmised nõuded:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) lähtutakse hoone terviklikust välisilmest ning sobivusest lähiümbruse hoonestusega; 2) kasutatakse ajaloolisse keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale; traditsioonilisi materjale jäljendavaid materjale kasutada ei lubata; 3) välispiirete soojustamisel säilitatakse hoone proportsioonid ja vajaduse korral iseloomulikud detailid; 4) maapealse osa laiendamine lahendatakse hoone ja selle lähiümbrusega sobivana, arvestades mahtu, proportsioone, materjalikasutust ja arhitektuurset ilmet;

	<p>5) elektri- või muu seade, sealhulgas õhksoojuspumba ja ventilatsiooniseadme hooneväline osa, katusepinnast visuaalselt eristuv päikesepaneel, elektrikapp, postalajaam jms paigaldatakse vähese vaadeldavusega kohta ning viisil, mis ei kahjusta hoone konstruktsioone ega viimistlust;</p> <p>6) tegevuskoha tähis, info- või reklaamikandja lahendatakse hoonega ja ajaloolise keskkonda kujunduselt ja suuruselt sobivalt ning viisil, mis ei varja iseloomulikke fassaadidetaile, ei tekita valgushäiringut ega domineeri linnaruumis.</p> <p>Kui ehitusseadustiku kohaselt ei ole ehitusprojekti vaja, kuid tegemist on Ilme muutmisega (värv, aknad, ukсед jne), on vajalik esitada kultuuriväärtuste teenistusele tegevuskava ja luba. Kui on tegemist ehitusseadustiku kohase ehitamisega (soojustamine, laiendamine, lammutamine, taastamine, ümberehitamine, avade muutmine jne), siis kontrollitakse eelnevalt toodud põhimõtete järgimist projekti menetlemise käigus.</p>
--	---

3. Hoonete üldandmed	
Põhihoone (polikliinik)	
Ehitisregistri kood	104025879
Kasutuselevõtu aeg	Ehitisregistris andmed puuduvad.
Hoone peamine kasutusotstarve	Ambulatoorse arstiabi osutamise hoone
Vaade kinnistul	 <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Allikas: ehitisregister</p>
Hoone ehitisealune pind	654 m ² (EHR-i andmed)
Hoone suletud netopind	2239,5 m ² (EHR-i andmed, eksplikatsioon)
Kasulik pind	1962,4 m ² (eksplikatsioon)
Korruselisus	4 (lisaks soklikorrus ja katusealune)
Hoone konstruktsioonid	<p>Madalvundament;</p> <p>Kandekonstruktsioonid: tellis;</p> <p>Välisseinad: tellis, väikeplokk;</p> <p>Välisviimistlus: krohv;</p> <p>Vahe- ja katuslagede kandva osa materjal: monoliitne raudbetoon;</p> <p>Katusekate: plekk.</p>

Dokumendid	<p>- Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks 02.03.1999. a; - Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks 21.06.2001. a. Ehitisregistris kasutusluba hoone laiendusele ei nähtu, kuigi peaks. Hindaja soovitab andmed ehitisregistris korrastada.</p>
Hoone ajalugu ja kirjeldus	<p>Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registri andmetel on hoone ehitusaeg 1838 - 1839. aastal. Autoriks Schoenichi projekti järgi teostas ehitise linna ehitusmeister G. F. W. Geist.</p> <p>Lihtsa fassaadilahendusega massiivne L- kujulise põhiplaaniga hoone, stiiliks klassitsism. Algselt projekteeritud vabrikuhooneks. Hoovipoolisel küljel katuseräästas puidust hammaslõikeline karniis ja katusel kaubaluuk. Hoone interjöörid on korduvalt ümberehitatud.</p> <p>Hoone jääb ajalooliste kruntide nr 79 - 81 koosseisu. Kaupmees Schramm rajas nendele kruntidele tolleaja moodsaima sisseseadega kalevivabriku, selleks veeti veetrass otse Emajõeist vabrikuhooneni. 1844. a ostis kompleksi C. L. Schultz, tema pärijad müüsid kinnistud 19. sajandi keskel Tartu linna Ametnikkude Pensioniseltsile, seejärel kohandati interjöörid ümber seltsi eluruumideks ja elukorteriteks. 19. sajandi II poolel asus hoones Tütarlastekool, 20. sajandi I poolel üürisid hoones ruume paljud organisatsioonid ja seltsid. 1913-1922. a asus seal Eesti Rahva Muuseum. Peale II Maailmasõda ehitati siseruumid taas ümber, seekord linna polikliiniku tarbeks.</p> <p>Kõrge soklikorrusega hoone on massiivse üldmahu ja lihtsa fassaadilahendusega. Horisontaalset joont rõhutavad profileeritud räästaalune karniis koos hammaslõikega, laiad vahekarniisid ja soklisimss. Fassaadidel kõrged kaheksase ruudu- ja väiksemad kuuese ruudu jaotusega akenderead, mille kohal krohvkarniisid. Hoone otsaviiludel veneetsia akna motiiv ja hammaslõikega kolmnurkviil. Hoovipoolisel küljel puidust hammaslõikega räästakarniis ja vinskap.</p> <p>Maaüksusel asub neljakorruseline hoone, ehitisregistri kood 104025879 (olemas ka kelder). Peamine kasutamise otstarve on ambulatoorse arstiabi osutamise hoone.</p> <p>Olemas on võlvitud täiskelder. Vundament on maakivist. Seinad on tellistest, hoone on krohvitud (kollane, avade piirded ja ehitvalged detailid), on plekk-katus. Hoonel on neli kivitrepikoda. Aknad on välja vahetatud, säilitatud on algupärast laadi. Uksed on samuti välja vahetatud. Rüütli tänava poolses tiivas asusid algselt kalevivabriku õhksoojendusega töösaalid. 19. sajandi II poolset alates on ruume pidevalt ümber ehitatud, säilinud on korrustevaheline trepivõre. Hoone on linna kaugküttel, paigaldatud on lisaks õhksoojuspumpasid.</p> <p>Maaüksusel haljastus puudub. Hoovil (sissepääs võlvi alt Gildi tänavalt) on garaažid ja autoparkla. Hoone plaanid ja fotomaterjal on toodud töö lisades.</p>
Mälestis	Paikneb Tartu vanalinna muinsuskaitsealal. Kaitstuse aste on riiklik. Registrinumber 6934.
Vara seisukord	Lihtsamate vahenditega renoveeritud ruumid. Üldiselt on äriruumid heas seisukorras, puhtad, kuid vajavad värskendust ehk kaasajastamist. Hoone on jäänud tühjaks, kütet on üritatud hoida ka talvel sees, kuid osades ruumides on näha niiskuskahjustusi, kus krohv on pundunud või pudenenud.

Tehnosüsteemid	
Veevarustus ja kanalisatsioon	Võrk
Elekter	Võrk. Peakaitse 3x100A
Küte	Kaugküte. Olemas on ka õhksoojuspumbad, mida ehitisregistrist ei nähtu.
Võrgu- või mahutigaas	Puudub
Jahutus	Olemas mõned õhksoojuspumbad, mida ehitisregistrist ei nähtu.
Ventilatsioon	Sundventilatsioon soklikorruse ruumides ja sanitaarruumides, üldiselt loomulik ventilatsioon.
Side	AS Telia valguskaabel
Valvesüsteemid	Ruumides suitsuandurid, ATS, liikumisandurid, leping turvafirmaga.

Abihoone	
Ehitisregistri kood	104025880
Kasutuselevõtu aeg	Teadmata
Ehitise nimetus	Garaaž
Hoone peamine kasutusotstarve	Abihoone
Hoone ehitisealune pind	110 m ² (EHR-i andmed)
Hoone suletud netopind	134,9 m ² (EHR-i andmed)
Korruselisus	1 - 2
Hoone konstruktsioonid	Madalvundament; Kandekonstruktsioonid: tellis; Välisseinad: tellis, väikeplokk; Välisviimistlus: krohv; Vahe- ja katuslagede kandva osa materjal: monoliitne raudbetoon; Katusekate: rullmaterjal.
Dokumendid	Ehitisregistris ehitusluba ega kasutusluba hoonele ei nähtu. Samas pole ka enne 1995. a püstitatud hoonele neid ehitisregistrisse nõutud.
Hoone kirjeldus	Hindaja ei pääsenud ülevaatusel ajal hoonesse. Visuaalselt on hoone ees neli garaažiust ehk võiks eeldada nelja kütteta garaažiboksi. Hoone teine korrus on osaline, sealsetesse ruumidesse saab väliselt trepilt, ruumid on vanema siseviimistlusega. Teise korruse osa all on uuema valatud betoonpõrandaga, uuemate plekkradiaatoritega ning uuema kaabeldusega laoruumid.

4. Tulevikuplaanid

Alusdokument	Kuna hooned on jäänud kasutuseta seisma, on Kolm Koma Arhitektid OÜ koostanud juunis 2024. a töö nr A24-06 Gildi 8 analüütilised strateegiad. Töö käsitleb endas hoonestuse ja kinnistu võimalikku edasist kasutust. Välja on töötatud neli võimalikku edasist teed.
--------------	--

Võimalikud strateegiad	<ol style="list-style-type: none"> 1. kortermaja. Neli korrust eri suuruses ja iseloomuga kortereid, 0-korrusel on toetavad funktsioonid nagu restoran, toidupood, jõusaal vms äripind kesklinlikuks mugavaks eluks; 2. büroohoone. Neli korrust eri suuruses ja iseloomuga äri- ja kontoripindasid, 0-korrusel linnale avatud funktsioonid nagu restoranid, poed ja muud äripinnad. 1. korrusel avalikum coworking kontor. Hoovihoone ühendub peahoonega ja lisab äripindu; 3. Hotell ja üürikorterid. Neli korrust hotelliruumi, lisaks 0-korruse hotelli ja avalikkusele riskasutuses restoran ja äripinnad/poed. Hoovihoone on ühendatud peamajaga, pakkudes lisa hotelliruumi või avalikumaid funktsioone; 4. Segafunktsioon. Tervikliik hoone keset linna, mis täidab kõiki põhilisi eluks vajalikke funktsioone. 0 ja 1. korrus ning hoovimaja on võimalikult avalike funktsioonidega - restoran, poepind, jõusaal, co-working vms avalik äripind. Ülemised kolm korrust on elamiseks.
Parim kasutus	<p>Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1).</p> <p>Nimetatud võimalustest peab hindaja juriidiliselt teostatavaks ja majanduslikult kõige tulusamaksimise varianti, kus soklikorrusel on avalikkusele suunatud funktsioon nagu üldplaneeringus nõutud, kuid ülemistel korrustel on korterid.</p> <p>Tegemist ei ole enam tulise kesklinnaga ehk ärid laiemalt kui soklikorrusel ehk esimesel tasapinnal ei õitseks. Liiga laialdane lõbustusasutuste küllus hoone all pigem kahandaks ülemiste korterite privaatsust ja kaudselt ka väärtust. Kontoripindadest on käesoleval ajal pigem ülepakkumine ning järjest enam inimesi on siirdunud kaudtööle. Hotelliäri ning restoraniäri on heitlik, nagu näeme nii koroonaa- kui sõjasündmuste foonil ning pikemas perspektiivis ei saa seda parimaks kasutuseks pidada.</p>
Kortereelamu järgne strateegia	<p>0-korrus: 2-5 äripinda: Restoran või poed. Omanäolised võlvagedega restoranid, jõusaalid jne.</p> <p>1. korrus: 9 kõrgete lagedega korterit. Kõrgeimate lagedega avarad korterid 38-58 m².</p> <p>2. korrus: 14 väiksemat korterit. Maksimaliseeritud korterite arv 35-60 m² Maksimaalselt hoitud olemasolevat hoone struktuuri.</p> <p>3. korrus: 6 suuremat korterit. Maksimaliseeritud korterite arv 45 -110 m². Maksimaalselt hoitud olemasolevat hoone struktuuri.</p> <p>4. korrus: Madal korrus on avatud pööningusse ja maksimaliseeritud ruumi potentsiaal.</p> <p>5. korrus: 14 läbi kahe korruse luksuskorterit. 55-85 m² korter avab pööninguruumi läbi kahe korruse ja maksimaliseerib vintskapi funktsionaalsuse.</p> <p>Eskiisjoonised on toodud töö lisades.</p>
Ruumide pindala planeeritavad koondandmed	<p>0-korrus: 470 m², sellest äripinnad 242 m² ja üldalad 228 m².</p> <p>1. korrus: 528 m², sellest korterid 398 m² ja üldalad 130 m².</p> <p>2. korrus: 558 m², sellest korterid 410 m² ja üldalad 148 m².</p> <p>3. korrus: 558 m², sellest korterid 430 m² ja üldalad 128 m².</p> <p>4. korrus: 575 m², sellest korterid 426 m² ja üldalad 149 m².</p> <p>5. korrus: 314 m², sellest korterid 314 m².</p> <p>Kokku on äripindade osa 242 m², korterite osa 1978 m² ja üldalad 783 m². Hoone suletud netopind võiks olla peale rekonstrueerimist ca 3000 m². Eksplikatsioon on toodud töö lisades.</p>

Täiendavad plaanid	<ul style="list-style-type: none"> - Ka Rüütli tänavalt sissepääsude tekitamine. - Tuua tagasi ajaloolist Gildi tänava suurejoonelisi sissepääse, mis juhatavad väärrikasse majja. - Suurema 0-korruse üüripinna jaoks mõistlik ühendada ka hoovimaja. Praegu on hoovimaja ehitisregistri järgi 135 m². Optimaalseks lahenduseks peetakse pikendada kuurimahtu, et ühendada kahte krundi hoonet asukohale omaselt (228 m²). Maksimaalne lahendus oleks, kus abihoone oleks ühendatud peahoonega (315 m²). - Planeeritavad vintskapid lisavad katusekorrusele funktsionaalsust ja ruutmeetreid. - Atraktiivne hoovimaja osaks võiks olla tervikliku kontseptsiooni loomine koos hoovialaga.
Abihoone tulevikuplaanid	Hoone sobib olemasolevas mahus ja renoveeritud kujul nii kohvikuks, avatud töökojaks ja ürituste korraldamise rendikohaks kui pagarikojaks. Kasutades olemasoleva mahu tulemüüri kõrgust hoone uuesti ülesehitamiseks kahekorruselise mahuna (tuleks kokku 203 m ²). Vastavalt vajadusele saab lisada ühekorruselise ühendava 25 m ² mahu või silla vabas õhus peamaja 2. korrusest. Kui tahta maksimaalselt hoonestada ja pinda kasutusele võtta, on planeeritud ka 315 m ² variant, mis eeldaks juurdeehitust ja hoovimajale veel katuseterrassi.

5. Turuväärtuse hindamine

Hindamismeetodi valik

Vara hindamisel on võimalik rakendada erinevaid meetodeid vastavalt vara olemusele ja kasutusele. Kinnisvara hindamisel on kolm põhimeetodit:

- turupõhine käsitlus ehk võrdlusmeetod (*Sales Comparison Approach*)

Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnase müüdüd varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdüd varade hindu ja arvutatakse hinnatava vara väärtus. Kohandamise eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast varast. Vara peab olema võrreldav teiste analoogsete varadega füüsiliste, asukoha ja majanduslike näitajate osas (EVS 875-11).

- tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod (*Income Approach*)

Tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutootva kinnisvara (renditav vara või renditava varana käsitletav) hindamiseks, mille väärtuse määrab tulu tootmise võime ja seda on võimalik prognoosida (EVS 875-9).

- kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod (*Cost Approach*)

Kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma 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 arvessevõtmise kaudu (EVS 875-8).

Hindamistulemuse arvestamisel mängib olulist rolli kasutatava hindamismeetodi valik. Erinevad meetodid võivad anda erinevaid tulemusi. Hindamismeetodi valik on otseselt seotud vara parima kasutusega. Äriobjektide hindamisel on tavapärane kasutada potentsiaalsete üüritulude arvestusel baseeruvaid tulumeetodeid.

Enim levinud võrdlusmeetodi eelis on tavapäraselt selle lihtsus ja läbipaistvus. Meetod on ühtmoodi mõistetav kõigile ja baseerub toimunud tehingutel. Samas eeldab võrdlusmeetod piisaval arvul sobilike võrdlustehingute olemasolu. Antud vara silmas pidades on keeruline leida värskeid sarnase olemuse ja võrreldava asukohaga varadega teostatud vabaturu ostu-müügitehinguid. Hinnatav vara on väga mitmetahuline ja raskesti võrreldav. Seega on võrdlusmeetod antud juhul kogu kinnistu hindamisel kasutamiseks pigem ebasobiv/ebatäpne.

Leidsime, et soklikorruse pindade parim kasutus on ärikondlik, mistõttu arvestame nende pindade ärikondlikuks kujundamisega. Ülemiste korruste parim kasutus on elukondlik, korteritena, mistõttu arvestame nende korteriteks kujundamisega. Abihoone puhul leiab hindaja, et kuna ülemistel korrustel saavad olema korterid, pole sügavat mõtet nende juurde teisele korrusele õhutunnelit luua ja hoovi väga täis ehitada ehk optimaalne on lahendus, kus ehitatakse küll sile teine korrus, kuid hoone pind on sellega 203 m².

Üks levinumaid hindamismeetodeid, mis ei kuulu hindamise kolme põhimeetodi hulka, kuid mida tihtipeale käsitletakse eraldi meetodina, on jäägi- ehk residuaalmeetod. Seda kasutatakse maa hindamisel ja ka renoveerimist vajava ning poolelioleva (ehitusjärgus) hoonega kinnisvara kui terviku hindamisel. Jäägimeetodi kasutamisel tuleb silmas pidada, et turuväärtuse hindamine eeldab, et kõik sisendid on tuletatud turult. (EVS 875-8).

Tihtipeale ei ole võimalik ainult ühe meetodi kasutamine ja meetodeid tuleb omavahel kombineerida. Meetodite kombinatsioonid võivad olla oma olemuselt erinevad. Selle all võib mõista eri meetodite rakendamist sama vara hindamisel. Sel juhul saadakse hindamistulemus eri meetoditel saadud tulemuste ühildamise teel. Käesolevas eksperthinnangus on turuväärtuse hindamiseks erinevate hindamismeetodite hulgast valitud kombineeritult võrdlusmeetod ja kulumeetod ehk sisuliselt *residuaal- ehk jäägimeetod* (EVS 875:8).

Potentsiaalse arendusprojekti (arendamist vajava vara) väärtuse leiame läbi avaldise $AV = AVTV - (AK + k)$, kus

AV	arendamist vajava vara väärtus
AVTV	arendatud vara turuväärtus ehk ka müügitulu
AK	arenduskulud
k	arendaja kasum

Esmalt arvutame võimaliku müügitulu. Sellest lahutame ümberehituskulu/arenduskulu, müügikulu ja arendaja soovitud kasumiootuse. Kõik sisendid on tuletatud turult, mistõttu lõpuks on jõutud turuväärtuseni.

Kuna sarnaste arendusprojektide puhul on vara arendajaks ja müüjaks üldjuhul juriidilised isikud ning Käibemaksuseaduse § 16 lg 2 p 3 kohaselt esimese ringi korteritele ja ehitusmaale maksuvabastust ei kohaldata, arvestatakse müügitulu edasistes residuaalmeetodi arvutustes netosummas (käibemaksuta).

Pinnaandmed

Käesoleval ajal on ehtisregistris põhihoone suletud netopind 2239,5 m² ja abihoonel 134,9 m², kokku on suletud netopind 2374,4 m².

Planeeritud kavade kohaselt on tulevikus põhihoone äripindade osa 242 m², korterite osa 1978 m² ja üldalad 783 m². Hoone suletud netopind võiks olla peale rekonstrueerimist ca 3000 m². Müüdav pind on ca 74% ja koridoride ning trepikodade pind ca 26%, mida võib pidada üldiselt tavapäraseks.

Pinnad jaguneks:

0-korrus: 2-5 äripinda: Restoran või poed. Omanäolised võlvlagedega restoranid, jõusaalid jne.

1. korrus: 9 kõrgete lagedega korterit. Kõrgeimate lagedega avarad korterid 38-58 m². Keskmiselt võiks olla tegu kahetoaliste korteritega.

2. korrus: 14 väiksemat korterit. Maksimaliseeritud korterite arv 35-60 m² Maksimaalselt hoitud olemasolevat hoone struktuuri. Keskmiselt võiks olla tegu kahetoaliste korteritega.

3. korrus: 6 suuremat korterit. Maksimaliseeritud korterite arv 45-110 m². Maksimaalselt hoitud olemasolevat hoone struktuuri. Keskmiselt võiks olla tegu kolmetoaliste korteritega.

4. korrus: Madal korrus on avatud pööningusse ja maksimaliseeritud ruumi potentsiaal.

5. korrus: 14 läbi kahe korruse luksuskorterit. 55-85 m² korter avab pööninguruumi läbi kahe korruse ja maksimaliseerib vintskapi funktsionaalsuse. Keskmiselt võiks olla tegu kolmetoaliste korteritega.

Kokku võiks seega tekkida hoonesse 43 korterit. Kui korterite peale on arvestatud 1978 m², teeb see keskmiseks korteri pinnaks 46 m².

Edasi prognoosime potentsiaalsete müüdavate korterite turuväärtused ja arenduskulud. Turuväärtuse hinnang on antud juhul vaadeldav arendusprojektide alginvesteeringuna. Alljärgnevas arvutustabelis on esitatud arvutused arvestades võrdlustehingute läbi arvestatud korterite müügihindasid, samuti on arvestatud kontoriruumide korteriteks renoveerimiseks kuluva summadega ning muude prognoositud kuludega. Kuna kontoriruumid on tekkinud eluruumidest, on planeeringu mõttes suhteliselt väikeste kulutustega võimalik ruumid taas eluruumideks muuta – alles on ka osad vajalikud kanalisatsiooni- ja veesõlmed. Samas vajab nii torustik kui kaabeldus pigem uuendamist, samuti tuleb luua siseviimistlus.

Kuna olemas on hoone väliskarp, trepikojad, kommunikatsioonid, mis tuleb küll hoone siseselt laiali vedada, ehitada osad uued vaheseinad, teha siseviimistlus, on arenduskulud hinnanguliselt ca 50% tavaehituskuludest. Käesolevas turusituatsioonis arvestatakse kesklinna väärrika korterelamu arenduskuludeks ca 1800 €/m² (täpsustatud keskmisi ehitushindasid Räni KV OÜ ja Deckol ehitus OÜ esindajatelt), pidades silmas, et krunt on olemas ja selle soetamiskulu ei lisandu. Nii arvestame arenduskuludeks antud projekti juures ca 2/3 täisehitushinnast ehk 1200 €/m². Arenduskulud puudutavad nii korterite mahtu kui trepikodasid ja koridore, mis vajavad samuti remonti, lisaks vajab välisfassaad renoveerimistõid.

Arvestades elamu arhitektuuri ja asukohta, võib arvata, et nõudlus selles hoones asuvatele korteritele saab olema suur. Korteriid muudab atraktiivseks vanalinna keskkond ümbruskonnas olevate renoveeritud hoonete rohkuse näol. Turusituatsioon lubab arvata, et kui renoveerida ruumid keskmiselt 2- kuni 3-toalisteks korteriteks, leiaksid müüdavad korterid endale praeguses turuseisus ostja hinnaga ca 4000 €/m². Kõrgemat müügihinda takistab asjaolu, et hinnatavate korterite juurde pole pakkuda parkimiskohti ega panipaiku.

Äripindade osas on müüdavat pinda 242 m², mis on võimalik jagada 2-5 erinevaks pinnaks. Antud juhul pole pindade arv isegi eriti oluline, pigem on tähtis kontseptsioon ja teostus. Hinnanguliselt võiks antud asukohas olla soklikorruse teeninduspindade müügitase olla ca 3500 €/m². Sama taset eeldame ka hoovi rekonstrueeritud/ehitatud 203 m² suuruse abihoone teeninduspinna osas.

Kuna antud arvutusskeemi puhul oleks tegu arendusprojektiga, mitte üksikute korterite müügiga, tuleb vaadelda arendatavat vara tervikuna ehk praktikale tuginedes maha arvestada ca 15% rentaabluskulu kui arendaja kasumiootus, kuna terviku hind on alati odavam kui korterite müügihind eraldi. Samuti on ostjaskond arendusobjektile võrreldes korteristjatega piiratud. Arvutused teeme arendusobjektile, kus vanalinnas aasta jooksul ehitatakse ja kuna müüa saab ka juba planeerimise käigus ette, siis ka sama perioodi jooksul müüakse äripinnad ja arenduse korterid. Projekteerimine, ettevalmistamine ja dokumentatsiooni korrastamine toimuks müügi ajal ja sealt ajakulu ei lisandu.

Kõike eelpooltoodut saame esitada arvutustabeli:

Arendatud vara väärtus (AVV)			
1	Hoonete suletud netopind kokku, m ²	3203	
2	Müüdav korterite pind, m ² (ehitisregistrist)	1 978	
3	Samaste elamispindade keskmine turuhind (€/m ²)	4 000	
4	Müüdav teeninduspind, m ²	445	
5	Samaste teeninduspindade keskmine turuhind (€/m ²)	3 500	
6	Kokku müüdav pind	2 423	
7	Arendatud vara väärtus, €	9 469 500	
Arenduskulud (AK)			
		€/m²	
		eurod	
8	Suletud netopinna ehitusmaksumus koos KM-ga	1 200	3 843 600 €
9	Projekteerimise maksumus koos KM-ga	30	96 090 €
10	Müügiga seotud kulud koos KM-ga (%)	1,0%	94 695 €
11	Teed+haljastus+parkla (€/m ²)	50	10 000 €
9	Välistrasside ehitus+liitumine (€/m ²)	0	0 €
10	Vöörfn. intressikulu intressimääraga 5% (€) <i>50% ehitusmaksumusest 12 kuu arvestuses</i>	30	72 690 €
11	Väljundkäibemaks (€)	667	
12	Sisendkäibemaks (€)	218	
13	Maksmisele kuuluv käibemaks (€/m ²)	448	886 803 €
14	Arenduskulud kokku	1 340	5 003 878 €
	Arendaja nõutav kasum (K)	15%	1 420 425 €
	Arendamist vajava vara väärtus AV=AVV-(AK+K)		3 045 197 €
	Suhtarv rekonsrueeritava pinna suletud netopinda (€/m ²)	3 203	951 €/m ²
	Suhtarv rekonsrueeritava pinna müüdavasse pinda (€/m ²)	2 423	1 257 €/m ²
	Suhtarv olemasolevasse suletud netopinda (€/m ²)	2374,4	1 283 €/m ²

Jäägimeetodil hinnatud vara turuväärtus on 3 045 197 €, mille võib ümardada 3 045 000 euroni.

6. Hindamistulemus

Aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Gildi tn 8 asuva hoonestatud kinnisasja registriosa numbriga 17037750 (endine polikliinik) turuväärtus on väärtuse kuupäeval: ~ **3 045 000 eurot**. Turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Siinjuures juhime tähelepanu asjaoludele, et:

- Tellijale on teada, et antud konsultatsioon ei ole Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 standardite kohaselt käsitletav eksperthinnanguna ega ekspertarvamusena, mistõttu ei ole käesolev hindamisaruanne iseseisvalt esitamiseks laenu taotlemiseks ega esitamiseks kohtule.*
- hindaja kinnitab enda allkirjaga, et ta on tegutsenud konsultatsiooni andes sõltumatult ning koostatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.*

Lisa 1: Fotod



Välisvaated



Gildi tänav



Rüütli tänav



Näha on Rütli tänava poolse hoone otsa vajumist



Võlvialune hoovi



Üks sissepääsudest võlvi alt



Sisehoov

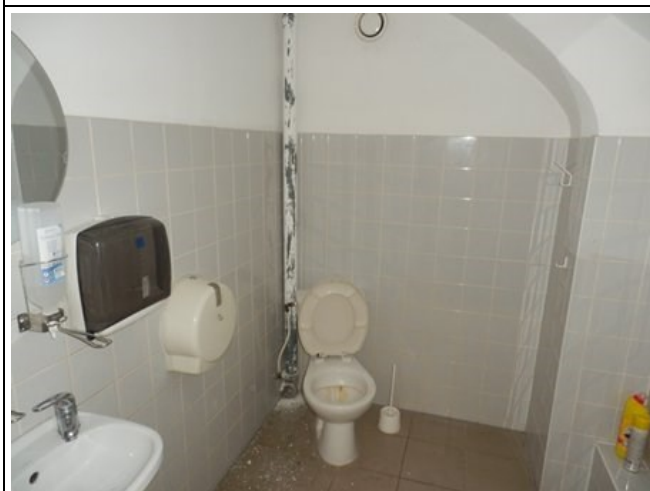


Soklikorruse ruumid





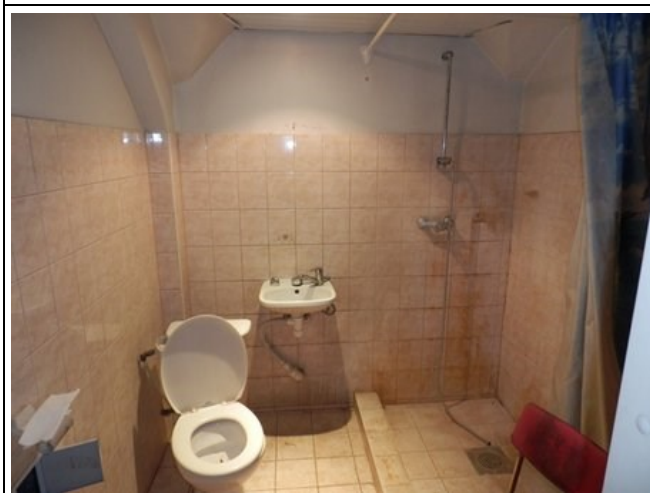
Niiskuskahjustused soklikorrusel



Väljapääs võlvi alla



Eraldi sissepääs hoovist tehniku ruumidesse





Pääs kõrgemale esimesele korrusele



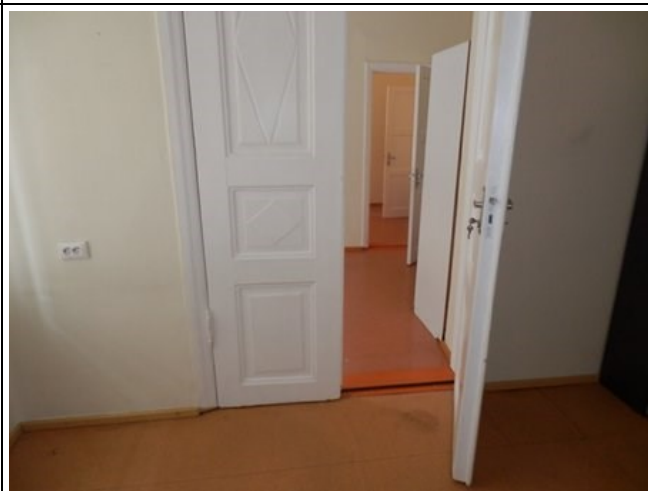
Pikad kesksed koridorid



Kohati on pudenenud krohvi



Kohati on seintes pragusid

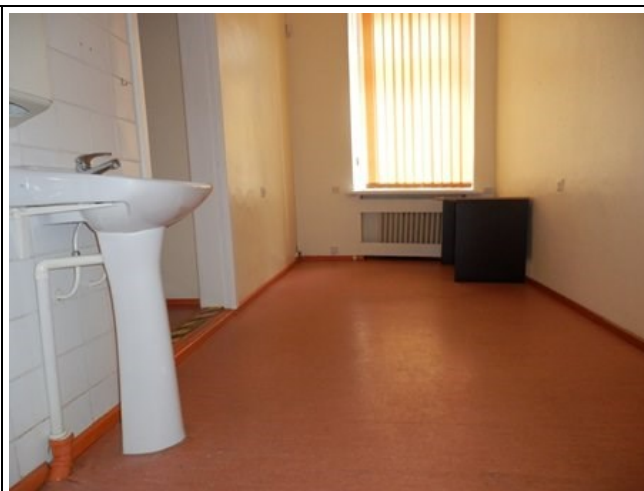


Osad aknad on pakettklaasid, kus välimisel raamil on lihtklaas





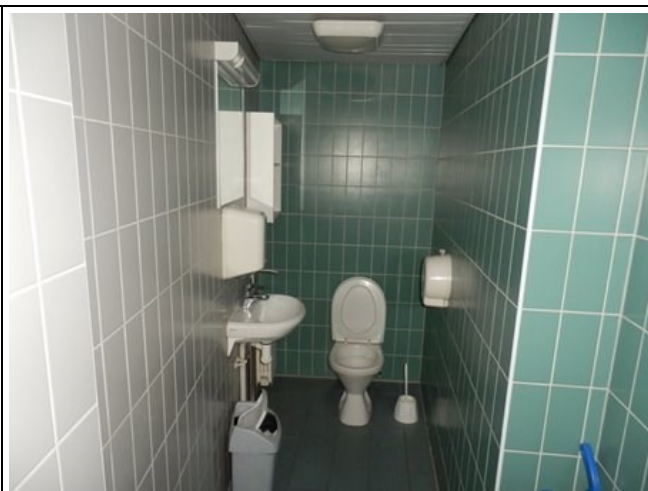
On mitmeid väikseid kitsaid ruume



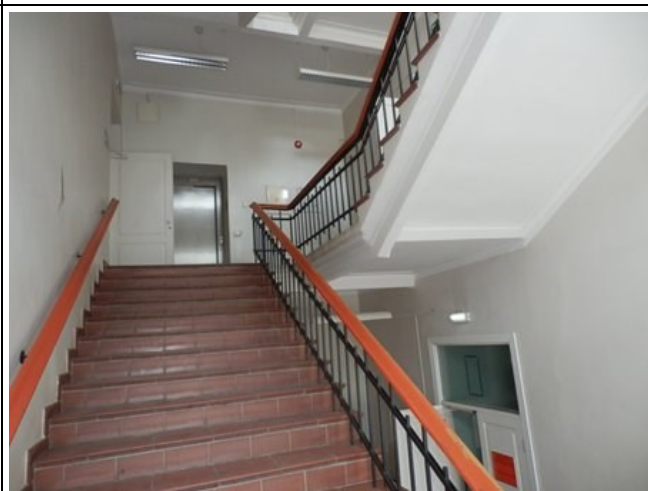
Trepikoda



Teine hoone tiib



Pääs teisele korrusele. Ka hoone Gildi ja Rütli tänavate nurk on kergelt vajunud.





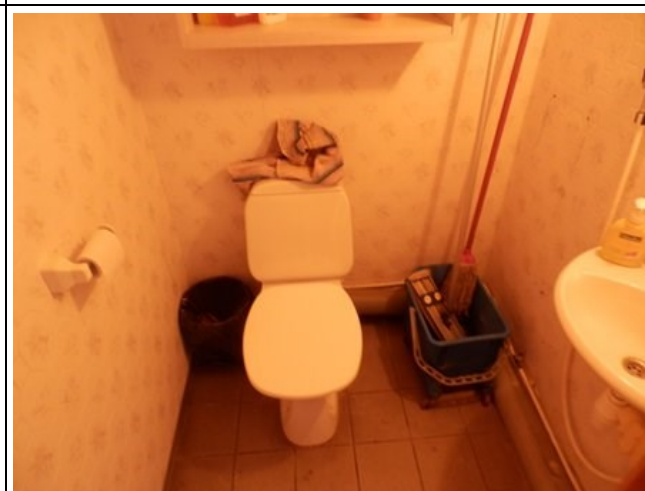
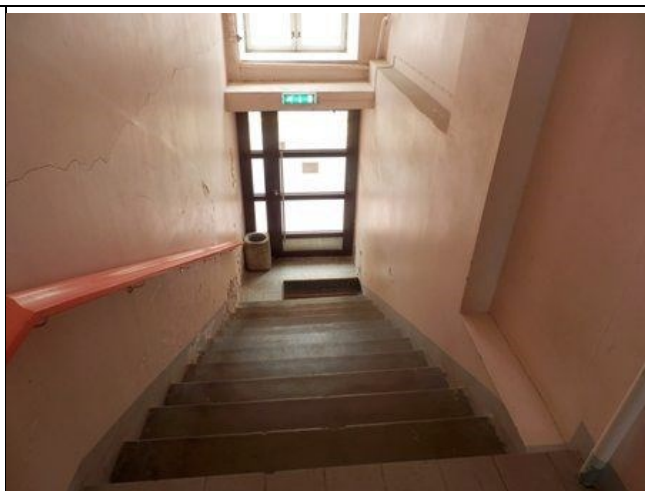
Tagumine trepikoda



Osaliselt on malmradiaatorid, osaliselt plekkradiaatorid



Osad aknad on vanad





Hoone Munga tänava poolne ots on vajunud



Kolmas korrus







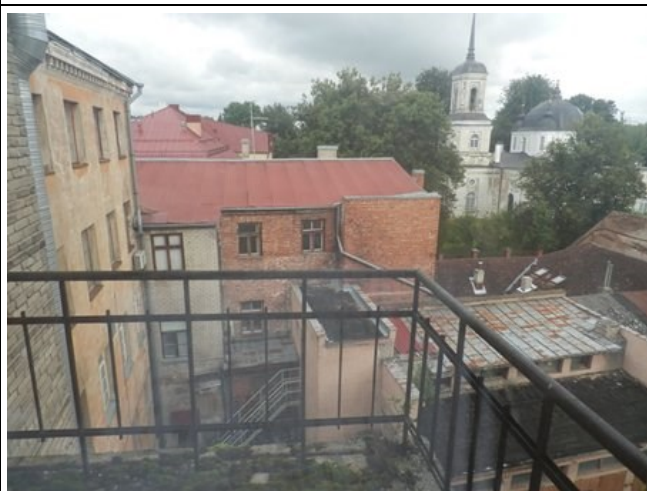


Neljas korrus



Vaated





Ajalooline rõdu, kuhu kuskilt ei pääse



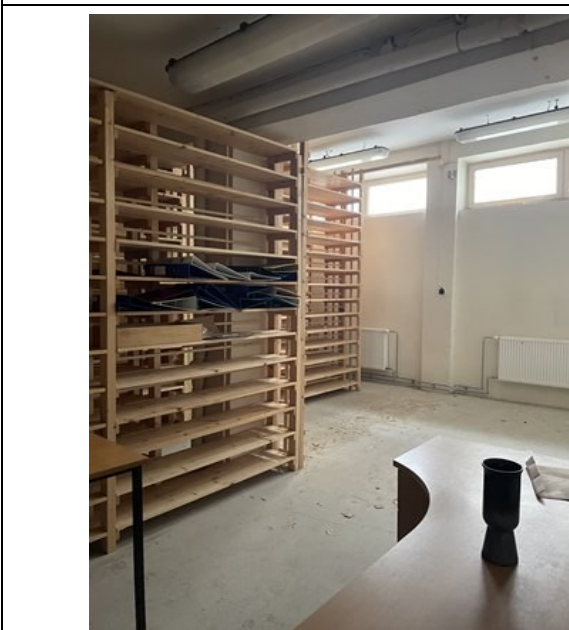


Tagumisest kivitrepikojast pääseb pööningule





Hoovimaja



LV-e poolt saadetud fotod abihoonest



Lisa 2: Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number 17037750
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

 Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	79507:012:0002	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Gildi tn 8. Pindala on ebatäpne.	1054 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 30.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

 Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Tartu linn	11.02.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.03.2020. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

 Sulge 

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

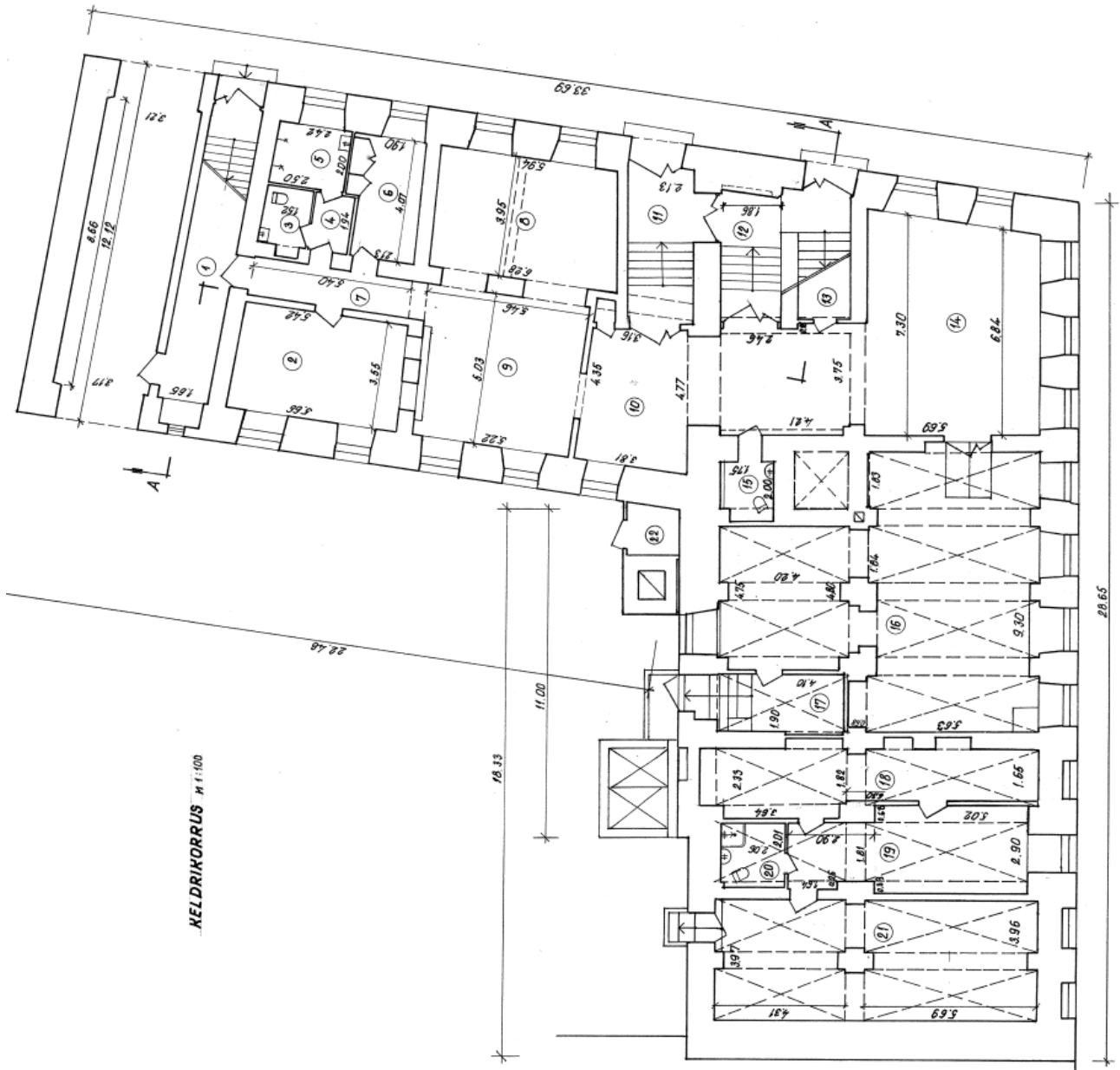
IV jagu - HÜPOTEEGID

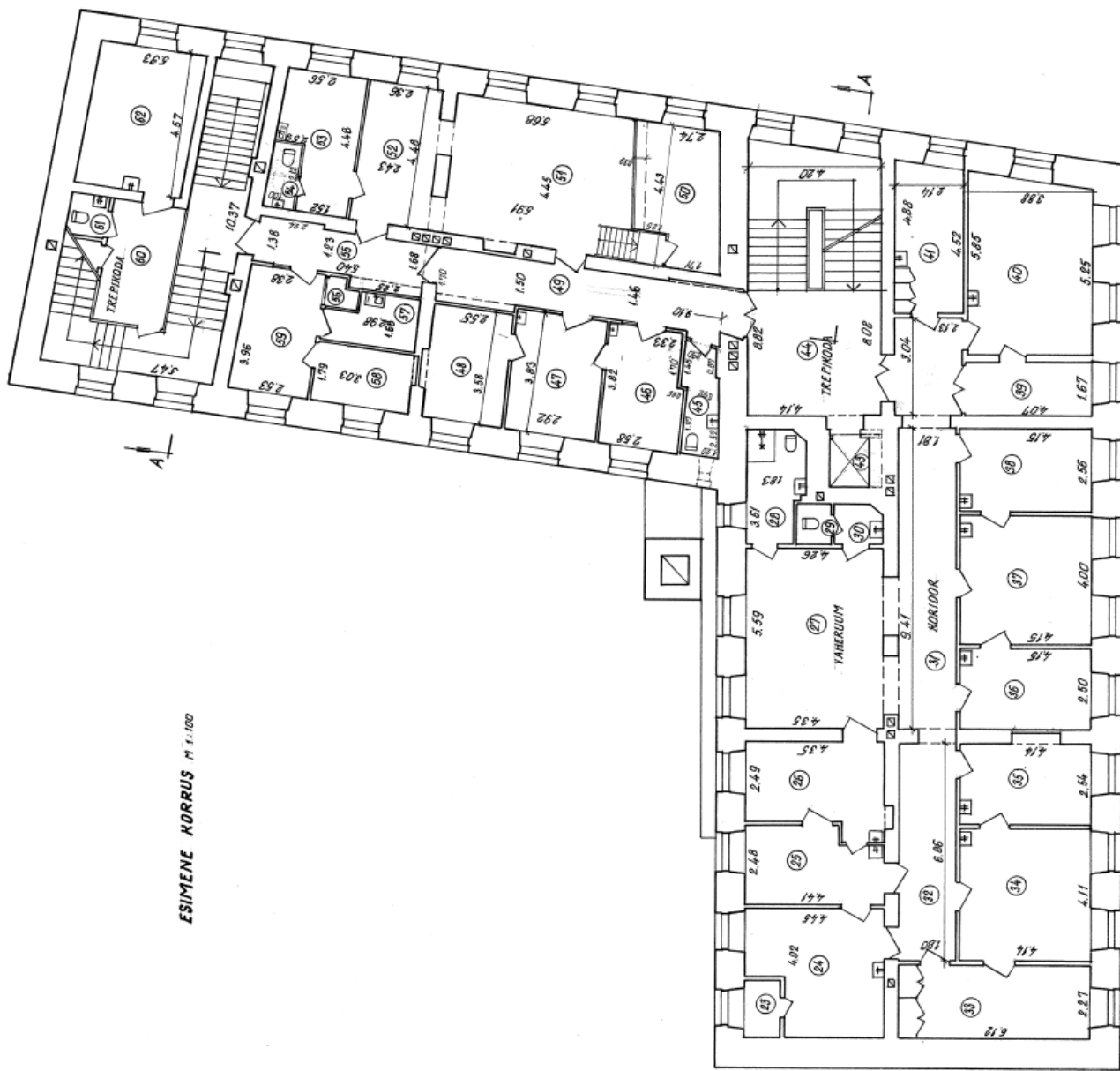
 Sulge 

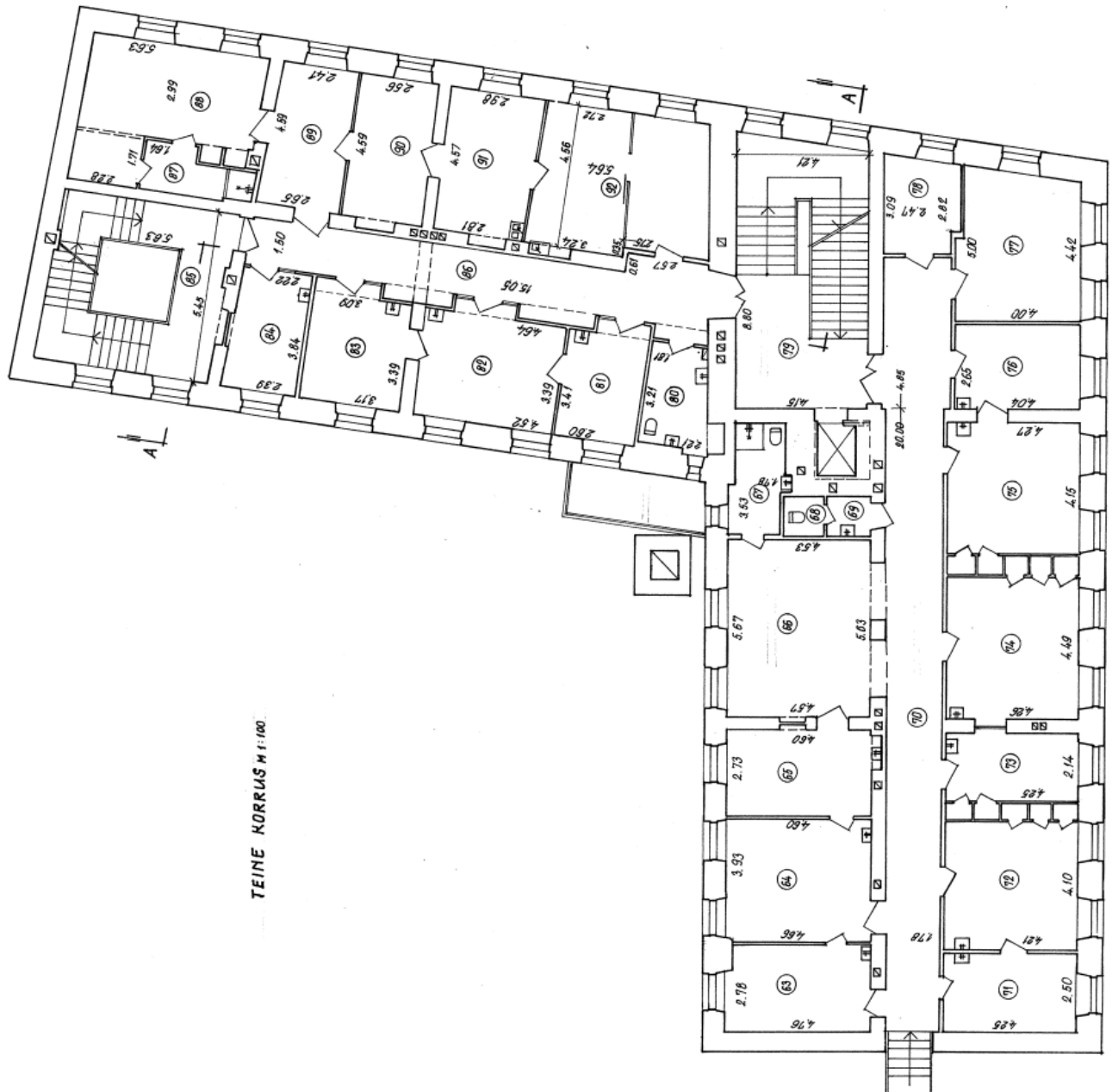
Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

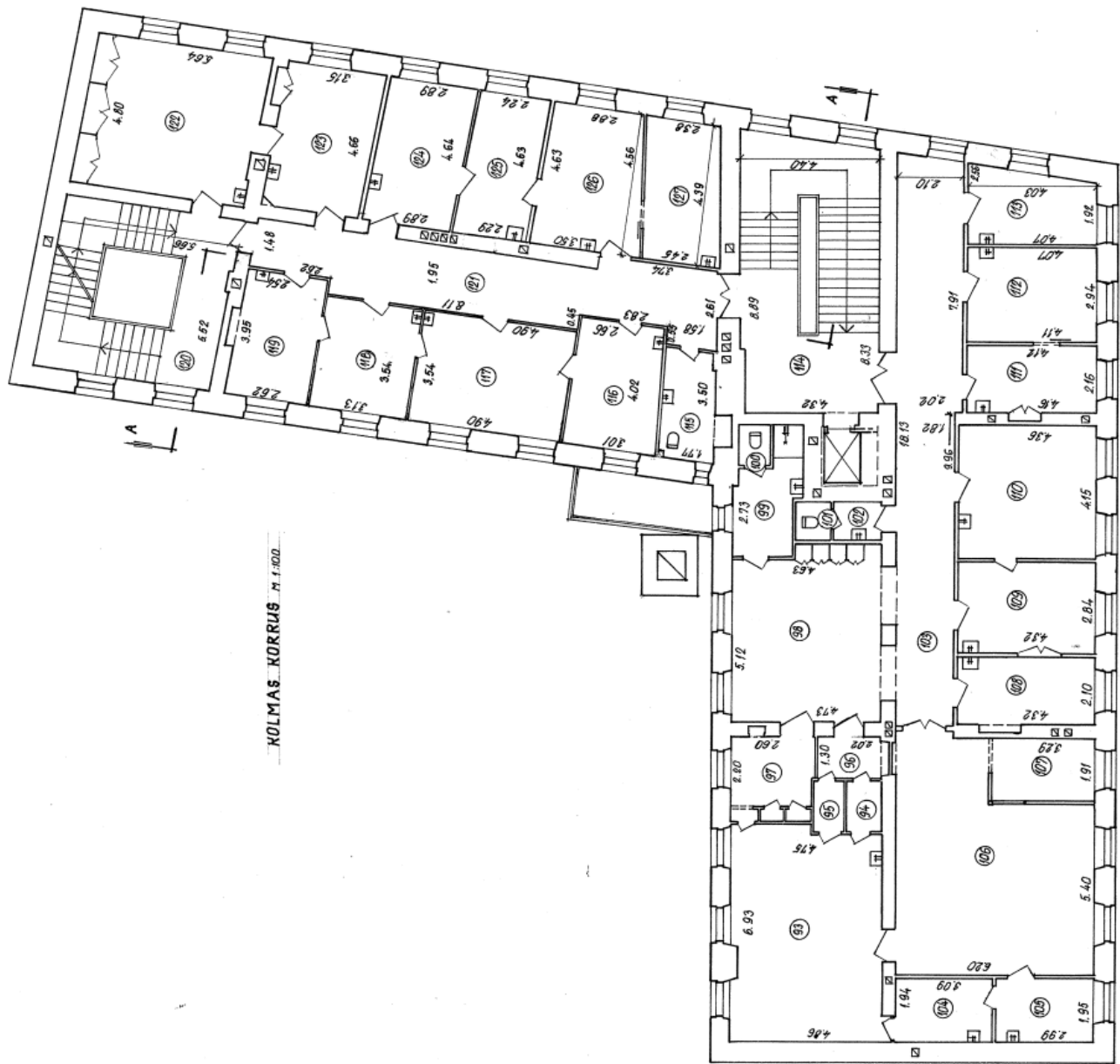
Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ
 Nimi: MARKO LAUR
 Kuupäev: 22.08.2024 08:56:09

Lisa 3: Hoone põrandaplaanid ja eksplikatsioon

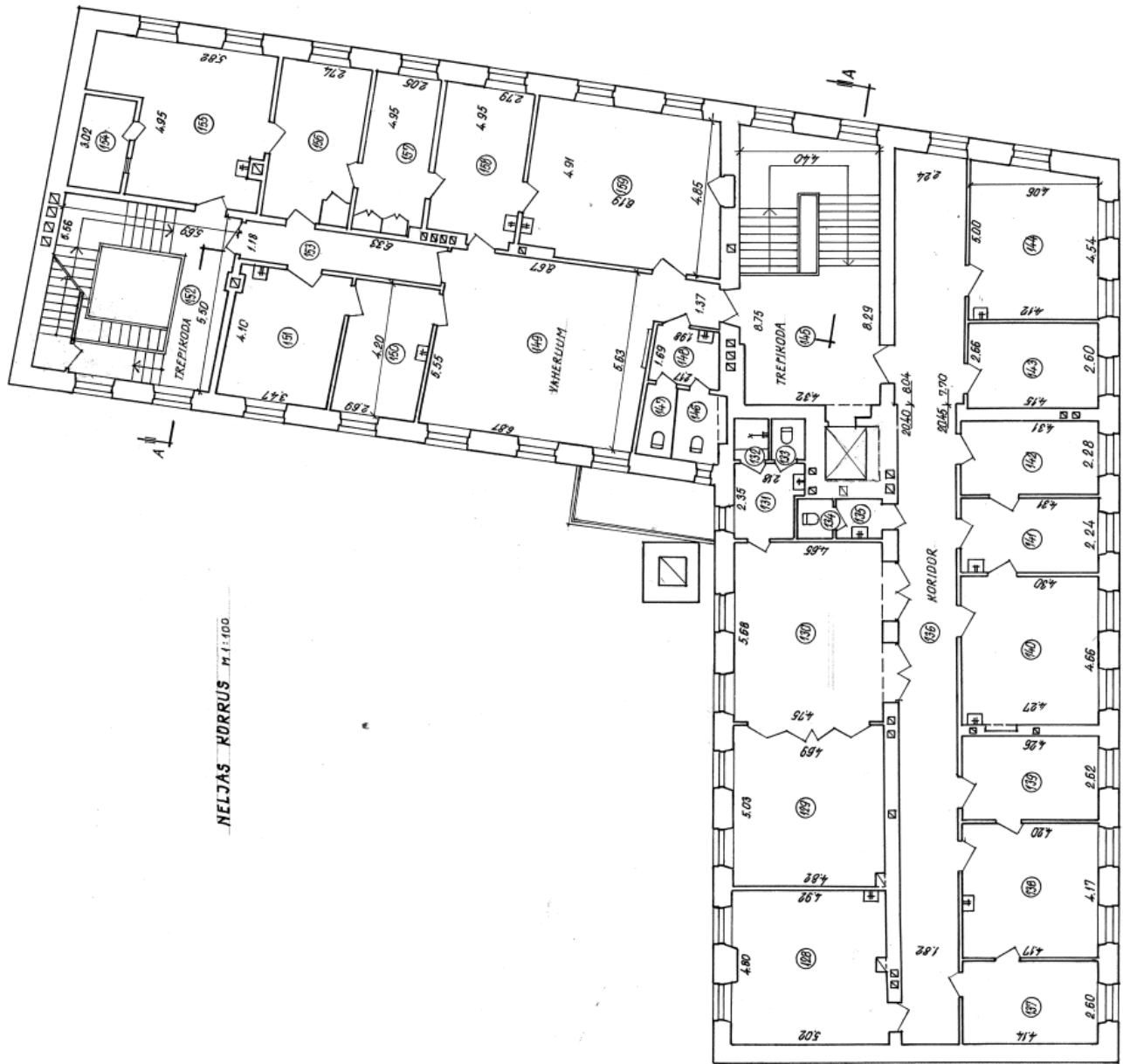








KOLMAS KORRUS M. 1:100.



RUUMIDE EKSPLIKATSIOON							
Hoone nr	Ruumi nr	Ruumi nimetus	Ruumi mõõdud	Suletud netopind			
				Kokku	Kasulik pind	Ühendteede pind	Tehn. ruumi pind
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
	1	Esik	1.65x6.50	10.7	10.7		
	2	Registruur	0.5(5.66+5.42)x3.55	19.7	19.7		
	3	WC	1.52x1.94	2.9	2.9		
	4	Vaheruum	1.94x1.40	2.7	2.7		
	5	Dushiruum	0.5(2.42+2.50)x2.00	4.9	4.9		
	6	Riietusruum	0.5(1.90+2.13)x4.07+0.54x1.86	9.2	9.2		
	7	Koridor	0.5(1.12+1.21)x5.40	6.3	6.3		
	8	Garderoob	0.5(5.94+6.28)x3.95	24.1	24.1		
	9	Fuajee	0.5(5.22+5.46)x5.03	26.9	26.9		
	10	Fuajee	0.5x3.81x4.35+0.5x4.77x3.16+2.90x1.01- -2.46x0.16-0.23x0.32+3.75x4.21	34.1	34.1		
	11	Tuulekoda	0.5(5.13+5.40)x2.15	11.3		11.3	
	12	Trepikoda	0.5(4.35+4.10)x1.86	7.9		7.9	
	13	Panipaik	1.82x2.00	3.6	3.6		
	14	Registruur	0.5(7.30+6.84)x5.69	40.2	40.2		
	15	Inva. WC	1.50x1.75	2.6	2.6		
	16	Kartoteegi r.	9.30x5.63-2x0.32x3.12-0.88x0.78- 2x0.32x0.65+1.09x0.65+1.45x0.35+1.50x x0.66+0.5(4.80+4.75)x4.20-2x0.65x0.32- -2x0.35x0.50	71.9	71.9		
	17	Tuulekoda	1.90x4.10	7.8	7.8		
	18	Soojussõlm	6.30x1.65+2.33x4.25-0.51(0.30+0.30)	20.0			20.0
	19	Ladu	2.90x5.02+2.90x1.81+0.26x1.64	20.2	20.2		
1	2	3	4	5	6	7	8
	20	Dushiruum	2.06x2.01-0.11x0.13	4.1	4.1		
	21	Töökoda	5.69x3.96-2x0.64x0.31+3.97x4.31+ +2x1.50x0.62-0.64x0.26-0.30x0.62	40.8	40.8		
	22	Panipaik	1.83x0.5(1.75+1.43)	2.9	2.9		
			KELDRIKORRUS KOKKU :	374.8	335.6	19.2	20.0

23	Abiruum	1.76x1.08	1.9	1.9			
24	Kabinet	4.02x4.45-1.97x1.24	15.4	15.4			
25	Kabinet	2.48x4.41-0.63x1.45	10.0	10.0			
26	Kabinet	2.49x4.35+1.28x0.69	11.7	11.7			
27	Vaheruum	0.5(4.35+4.26)x5.59	24.1	24.1			
28	<u>Dushiruum</u>	3.61x1.83-1.34x0.40-0.18x0.15-					
		-0.5x0.42x0.38	6.0	6.0			
29	<u>WC</u>	1.25x1.03	1.3	1.3			
30	Esik	1.53x1.23-0.5x0.54x0.33	1.8	1.8			
31	Koridor	9.41x1.81+2.13x3.04+1.48x0.52	24.3	24.3			
32	Koridor	6.86x1.80	12.3	12.3			
33	Kabinet	2.27x6.12-0.03x2.80	13.8	13.8			
34	Kabinet	4.11x4.14	17.0	17.0			
35	Kabinet	2.54x4.14	10.5	10.5			
36	Kabinet	2.50x4.15	10.4	10.4			
37	Kabinet	4.00x4.15	16.6	16.6			
38	Kabinet	2.56x4.15	10.6	10.6			
39	Kabinet	1.67x4.07	6.8	6.8			
40	Kabinet	0.5(5.25+5.85)x3.88	21.5	21.5			
41	Kabinet	0.5(4.52+4.88)x2.14-0.03x2.90	10.0	10.0			
43	Lift	1.10x1.40	1.5		1.5		
44	Trepikoda	0.5(8.08+8.82)x4.20-1.52x0.42	34.4		34.4		
45	<u>WC</u>	1.97x0.5(1.20+0.92)+0.5(1.17+0.99)x					
		x1.45-0.09x0.87	3.6	3.6			
46	Kabinet	2.58x3.82-0.25x1.70	9.4	9.4			
47	Kabinet	2.92x3.83	11.2	11.2			
48	Kabinet	2.55x3.58	9.1	9.1			
1	2	3	4	5	6	7	8
49	Koridor	0.5(1.46+1.50)x9.10+1.04x0.18+2.57x0.20	14.2	14.2			
50	Apteek	4.43x2.74-1.25x1.09	10.8	10.8			
51	Apteek	4.45x0.5(5.91+5.68)+1.10x1.19	27.1	27.1			
52	Apteek	4.48x2.43	10.9	10.9			
53	Apteek	4.48x2.59-2.21x1.05	9.3	9.3			
54	<u>WC</u>	0.5(1.10+0.95)x2.12	2.1	2.1			
55	Koridor	5.40x1.23+0.14x2.24+0.43x2.25	7.9	7.9			
56	Ruum	1.06x1.03-0.40x0.50	0.9	0.9			
57	Ruum	1.68x1.84+1.14x0.91	4.1	4.1			
58	Ruum	3.03x1.79	5.4	5.4			
59	Ruum	3.96x0.5(2.53+2.38)	9.7	9.7			
60	Trepikoda	0.5(9.73+9.68)x1.82-0.62x0.13-0.58x					
		x0.09+0.5(5.32+5.35)x3.65-1.95x1.37	34.3		34.3		
61	<u>WC</u>	1.27x1.27	1.6	1.6			
62	Kabinet	4.57x5.33	15.2	15.2			
		ESIMENE KORRUS KOKKU :	448.7	378.5	70.2		

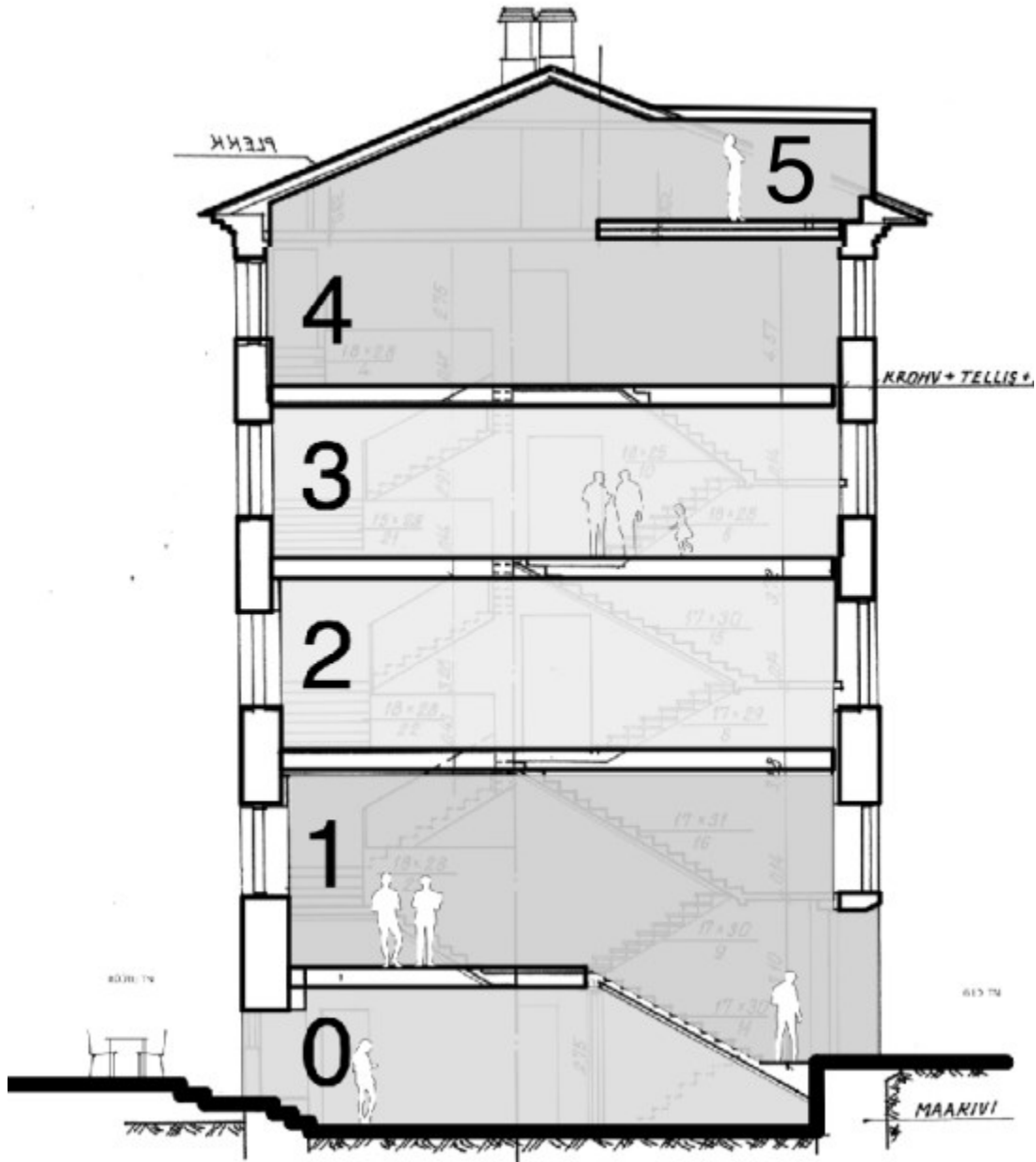
	63	Kabinet	2.78x4.76-0.24x0.90	13.0	13.0		
	64	Kabinet	3.93x0.5(4.66+4.60)	18.1	18.1		
	65	Kabinet	2.73x4.60	12.6	12.6		
	66	Vaheruum	0.5(4.57+4.53)x0.5(5.67+5.63)	25.7	25.7		
	67	<u>Dushiruum</u>	3.53x1.78-1.66x0.25-1.27x0.43+				
			+1.54x0.26	5.7	5.7		
	68	<u>WC</u>	1.17x0.5(1.41+1.37)	1.6	1.6		
	69	Esik	1.14x1.22	1.4	1.4		
	70	Koridor	20.00x1.78+4.85x2.14	46.0	46.0		
	71	Kabinet	2.50x4.25	10.6	10.6		
	72	Kabinet	4.10x4.21+3x0.78x0.49	18.4	18.4		
	73	Kabinet	0.5(2.20+2.14)x4.25+2x0.47x0.80	10.0	10.0		
	74	Kabinet	4.49x4.26+0.47x2.61	20.4	20.4		
	75	Kabinet	4.15x4.27+1.86x0.46	18.6	18.6		
	76	Kabinet	4.04x2.65	10.7	10.7		
	77	Kabinet	0.5(5.00+4.42)x4.00-2.32x0.22	18.3	18.3		
1	2	3	4	5	6	7	8
	78	Kabinet	0.5(3.09+2.82)x2.47-0.31x0.75	7.1	7.1		
	79	Trepikoda	0.5(8.22+8.80)x4.18-2.35x0.42	34.6		34.6	
	80	<u>WC</u>	0.5(1.81+2.21)x3.21-0.20x0.35+0.73x0.18	6.5	6.5		
	81	Kabinet	2.60x3.41+1.75x0.48	9.7	9.7		
	82	Kabinet	0.5(4.52+4.64)x3.39+1.98x0.48	16.5	16.5		
	83	Kabinet	0.5(3.09+3.17)x3.39+2.05x0.48	11.6	11.6		
	84	Kabinet	0.5(2.22+2.39)x3.84	8.9	8.9		
	85	Trepikoda	5.63x5.45-2.50x2.29-0.12x0.62-0.10x0.66	24.8		24.8	
	86	Koridor	0.5(12.03+12.12)x1.50+0.5(2.57+2.93)x				
			x2.11+1.80x0.48+2.45x0.48+2.31x0.47	27.0	27.0		
	87	<u>Dushiruum</u>	1.64x1.61+1.03x1.00+0.93x0.91	4.5	4.5		
	88	Kabinet	5.63x2.99+0.5(2.22+2.28)x1.71+				
			0.68x0.59+0.61x0.59	21.4	21.4		
	89	Kabinet	4.59x0.5(2.65+2.41)	11.6	11.6		
	90	Kabinet	4.59x2.56	11.8	11.8		
	91	Kabinet	0.5(2.81+2.98)x4.57	13.2	13.2		
	92	Kabinet	4.56x5.64-0.35x2.75-4.20x0.08	24.4	24.4		
			TEINE KORRUS KOKKU :	464.7	405.3	59.4	

93	Kabinet	0.5(4.86+4.75)x8.93-0.31x2.15-1.02x0.24	32.4	32.4			
94	Riiet. ruum	1.61x1.00	1.6	1.6			
95	Riiet. ruum	1.60x0.97	1.6	1.6			
96	Esik	1.30x2.02	2.6	2.6			
97	Kabinet	2.20x2.60-0.91x0.08+3x0.46x0.82	6.8	6.8			
98	Vaheruum	5.12x0.5(4.63+4.73)+0.51x2.63	25.3	25.3			
99	Dushiruum	2.73x2.19-1.29x0.35-0.54x0.18+1.10x0.90	6.4	6.4			
100	WC	1.26x0.96	1.2	1.2			
101	WC	1.11x1.18	1.3	1.3			
102	Esik	1.42x1.15	1.6	1.6			
103	Koridor	9.96x1.82+0.5(7.91+8.17)x2.02	34.4	34.4			
104	Pimik	1.94x3.09	6.0	6.0			
105	Kabinet	1.95x2.99	5.8	5.8			
106	Kabinet	5.40x6.20+2.79x2.22	39.7	39.7			
1	2	3	4	5	6	7	8
107	Kabinet	3.29x1.91	6.3	6.3			
108	Kabinet	2.10x4.32	9.1	9.1			
109	Kabinet	2.84x4.32	12.3	12.3			
110	Kabinet	4.15x4.36	18.0	18.0			
111	Kabinet	2.16x4.14	8.9	8.9			
112	Kabinet	2.94x0.5(4.07+4.11)	12.0	12.0			
113	Kabinet	4.05x0.5(2.56+1.92)	9.1	9.1			
114	Trepikoda	4.40x0.5(8.33+8.89)-1.98x0.14-4.33x0.53	35.3			35.3	
115	WC	3.50x0.5(1.77+1.61)-0.54x0.15	5.8	5.8			
116	Kabinet	4.02x0.5(3.01+2.66)	11.4	11.4			
117	Kabinet	4.90x3.54	17.3	17.3			
118	Kabinet	3.13x3.54	11.1	11.1			
119	Kabinet	3.95x0.5(2.62+2.54)	10.2	10.2			
120	Trepikoda	5.52x5.66-0.14x0.70-2.33x2.48	25.4			25.4	
121	Koridor	0.5(15.14+14.85)x1.95+0.41x3.74+ +0.10x1.58-0.45x2.83-0.47x2.62	28.4	28.4			
122	Kabinet	4.80x5.64-0.15x0.78-5.80x0.03	26.8	26.8			
123	Kabinet	4.66x0.5(3.15+3.09)-0.5x0.23x0.57	14.5	14.5			
124	Kabinet	2.89x4.64	13.4	13.4			
125	Kabinet	4.63x0.5(2.29+2.24)	10.5	10.5			
126	Kabinet	0.5(4.63+4.56)x0.5(2.88+3.50)	14.7	14.7			
127	Kabinet	4.39x0.5(2.45+2.38)	10.6	10.6			
		KOLMAS KORRUS KOKKU :	477.8	417.1	60.7		

	128	Kabinet	4.80x5.02-0.46x0.38-1.06x0.22	23.7	23.7		
	129	Kabinet	5.03x0.5(4.82+4.69)	23.4	23.4		
	130	Vaheruum	0.5(4.65+4.75)x5.68	26.7	26.7		
	131	Esik	2.35x2.18-1.33x0.35	4.7	4.7		
	132	<u>Dushiruum</u>	1.25x1.05	1.3	1.3		
	133	<u>WC</u>	1.26x1.02	1.3	1.3		
	134	<u>WC</u>	1.19x1.19	1.4	1.4		
	135	Esik	1.42x1.18	1.7	1.7		
	136	Koridor	0.5(20.40+20.45)x1.84+0.5(7.70+8.04)x2.2	55.2	55.2		
1	2	3	4	5	6	7	8
	137	Kabinet	2.60x4.14	10.8	10.8		
	138	Kabinet	0.5(4.17+4.20)x4.17	17.5	17.5		
	139	Kabinet	2.62x4.26	11.2	11.2		
	140	Kabinet	4.66x0.5(4.27+4.30)	20.0	20.0		
	141	Kabinet	2.24x4.31	9.7	9.7		
	142	Kabinet	2.28x4.31	9.8	9.8		
	143	Kabinet	0.5(2.60+2.66)x4.15	10.9	10.9		
	144	Kabinet	0.5(4.54+5.00)x0.5(4.12+4.09)	19.5	19.5		
	145	Trepikoda	4.40x4.20-0.18x1.94+0.5(4.09+4.35)x2.50-				
			2.35x0.42	27.7		27.7	
	146	<u>WC</u>	0.5(1.41+0.99)x2.22	2.7	2.7		
	147	<u>WC</u>	0.5(1.10+0.98)x2.20	2.3	2.3		
	148	Esik	0.5(1.97+2.17)x1.69	3.5	3.5		
	149	Vaheruum	0.5(6.87+6.72)x0.5(5.63+5.55)+0.5(1.95+				
			+2.17)x1.37	40.8	40.8		
	150	Kabinet	4.20x2.69	11.3	11.3		
	151	Kabinet	3.47x4.10-0.65x0.20	14.1	14.1		
	152	Trepikoda	0.5(5.50+5.56)x5.69-3.00x2.56-1.31x1.31-				
			-3.05x1.14-0.60x0.08	19.9		19.9	
	153	Koridor	1.18x6.33	7.5	7.5		
	154	Pimik	3.02x1.57	4.7	4.7		
	155	Kabinet	0.5(5.82+6.08)x4.95-3.12x1.91+1.05x0.07-				
			-0.44x0.69	23.3	23.3		
	156	Kabinet	2.74x4.97-0.87x0.87+0.80x0.85	13.5	13.5		
	157	Kabinet	0.5(2.05+2.15)x4.95-0.42x0.32-2.05x0.03	10.2	10.2		
	158	Kabinet	2.79x4.95-0.25x0.16-1.33x0.32	13.3	13.3		
	159	Kabinet	0.5(4.85x4.91)x6.19-0.25x1.19	29.9	29.9		
			NELJAS KORRUS KOKKU :	473.5	425.9	47.6	
			H O O N E K O K K U :	2239.5	1962.4	257.1	20.0

Lisa 4: Tulevikuvisionid

Plaanis oleks kasutusele võtta ka pööningukorrus:



Keldrikorruse eskiis:

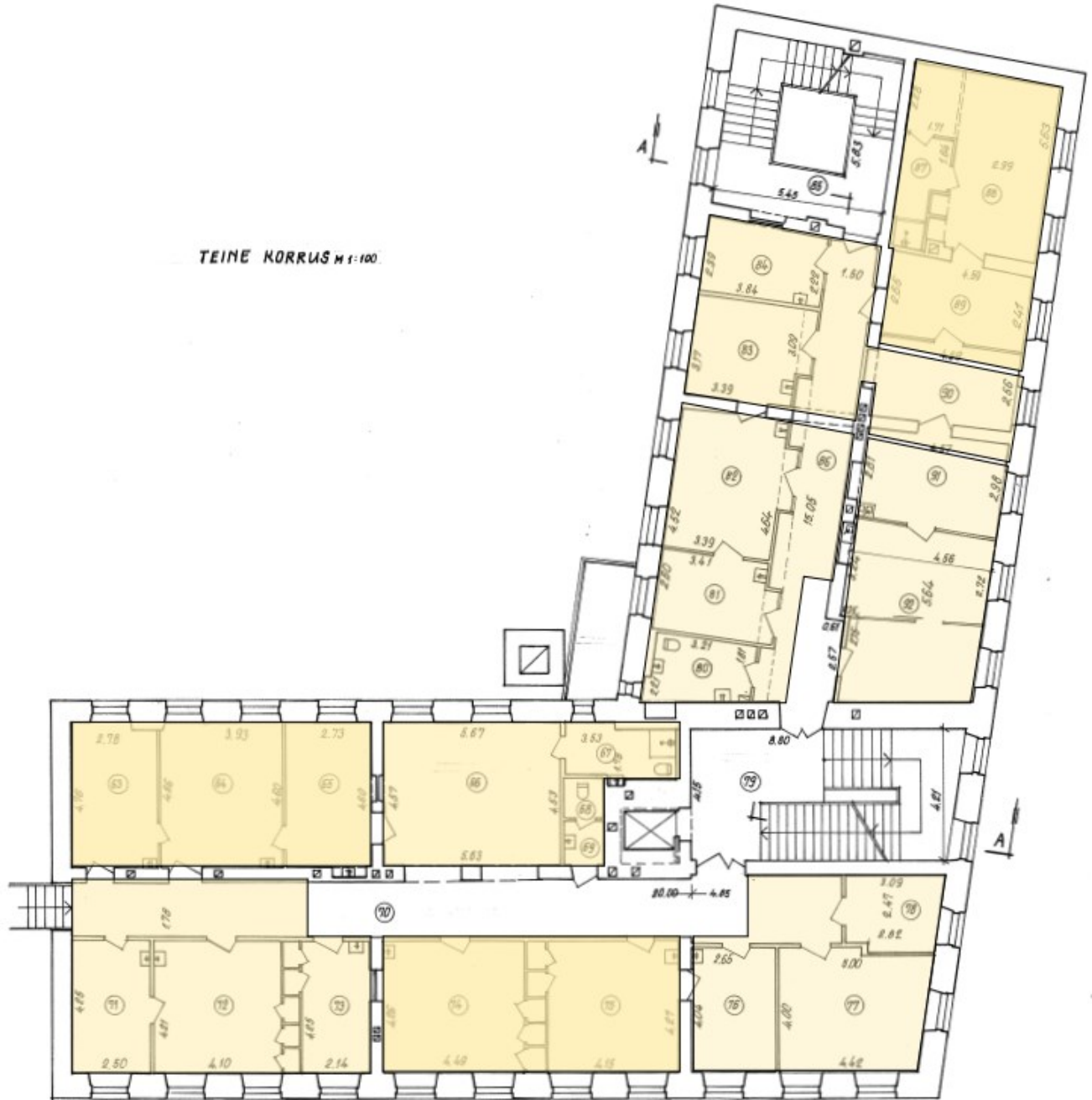


--

Esimese korruse eskiis:



Teise korruse eskiis:



Kolmanda korruse eskiis:



Neljanda korruse eskis:



Viienda korruse eskiis:

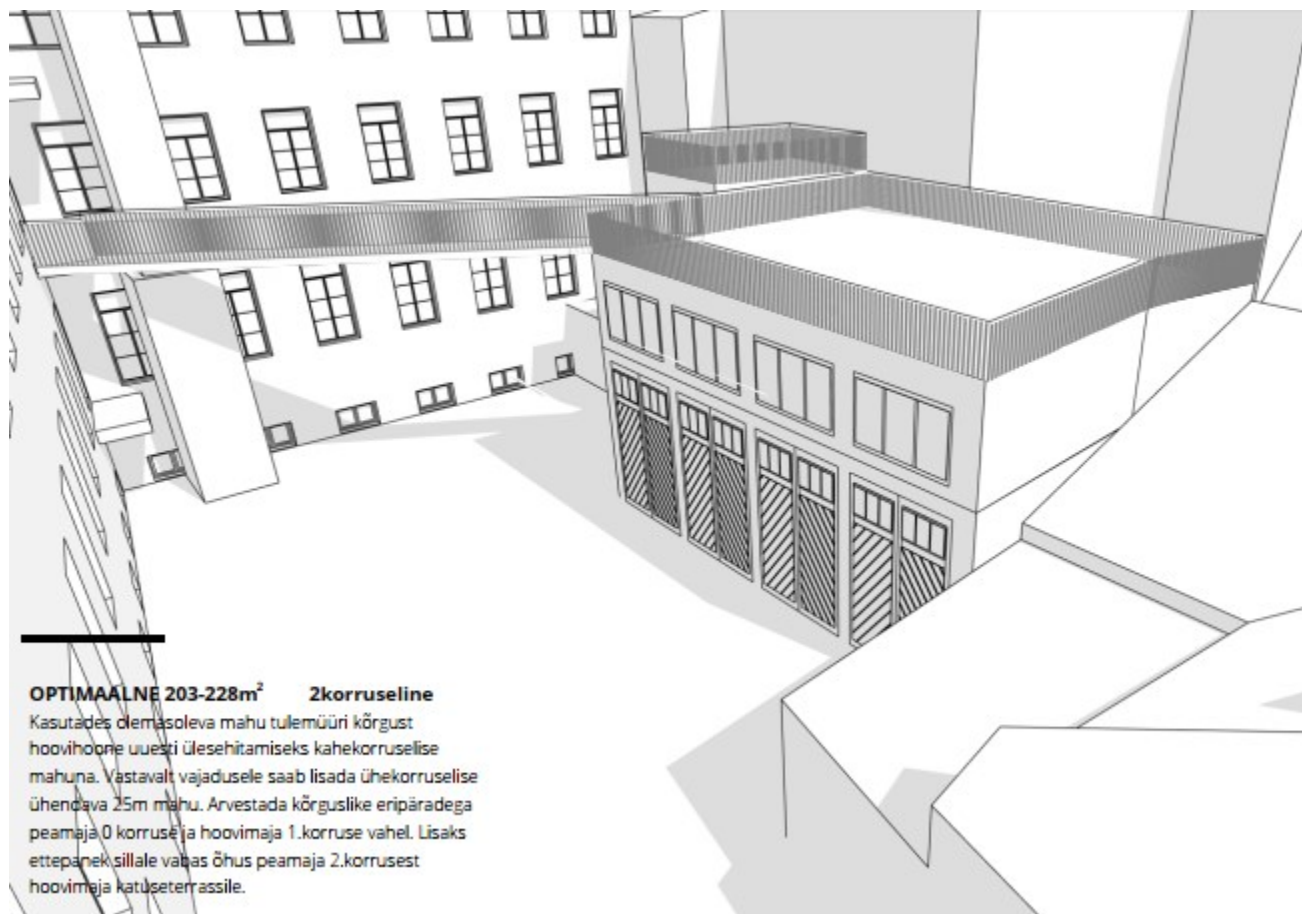


Eksplikatsioon:

1. STARTEEGIA - korterid			
RUUM	PINDALA		
OK NETOPIND KOKKU KELDER	469,2		
OK TOETAV FN	74,3		
OK TOETV FN	74,8		
OK ÄRI 1	99,5		
OK ÄRI 2	89,2		
OK ÄRI 3	42,3		
1K KORTER 1	38,2	3K KORTER 1	38,2
1K KORTER 2	45,5	3K KORTER 2	45,5
1K KORTER 3	57,5	3K KORTER 3	57,5
1K KORTER 4	42,5	3K KORTER 4	42,5
1K KORTER 5	45,8	3K KORTER 5	45,8
1K KORTER 6	37,3	3K KORTER 6	37,3
1K KORTER 7	44,8	3K KORTER 7	44,8
1K KORTER 8	46,5	3K KORTER 8	46,5
1K KORTER 9	49,1	3K KORTER 9	49,1
1K NETOPIND KOKKU	527,5	3K NETOPIND KOKKU	557,6
2K KORTER 1	39,8	4K KORTER 1	39,8
2K KORTER 2	24,3	4K KORTER 1.1 5K	16,9
2K KORTER 3	24,3	4K KORTER 2	24,3
2K KORTER 4	27,1	4K KORTER 2.1 5K	15,0
2K KORTER 5	21,6	4K KORTER 3	24,3
2K KORTER 6	21,0	4K KORTER 4	27,1
2K KORTER 7	21,7	4K KORTER 4.1 5K	19,1
2K KORTER 8	46,4	4K KORTER 5	21,6
2K KORTER 9	31,0	4K KORTER 5.1 5K	21,8
2K KORTER 10	40,2	4K KORTER 6	21,0
2K KORTER 11	31,1	4K KORTER 6.1 5K	17,6
2K KORTER 12	33,3	4K KORTER 7	21,7
2K KORTER 13	25,8	4K KORTER 7.1 5K	18,5
2K KORTER 14	20,0	4K KORTER 8	46,4
2K NETOPIND KOKKU	558,4	4K KORTER 8.1 5K	22,5
		4K KORTER 9	31,0
		4K KORTER 9.1 5K	17,3
		4K KORTER 10	40,2
		4K KORTER 10.1 5K	21,8
		4K KORTER 11	31,1
		4K KORTER 11.1 5K	31,4
		4K KORTER 12	33,3
		4K KORTER 12.1 5K	23,3
		4K KORTER 13	25,8
		4K KORTER 13.1 5K	19,6
		4K KORTER 14	20,0
		4K KORTER 14.1 5K	10,2
		4K NETOPIND KOKKU	574,8
		5K NETOPIND KOKKU	314,0

0. korrus 470m ² üldalad 228m ² äripinnad 242m ²	
1. korrus 528m ² üldalad 130m ² korterid 398m ²	äripinnad 242m ²
2. korrus 558m ² üldalad 148m ² korterid 410m ²	üldalad 783m ²
3. korrus 558m ² üldalad 128m ² korterid 430m ²	korterid 1978m ²
4. korrus 575m ² üldalad 149m ² korterid 426m ²	KOKKU ~3000m ²
5. korrus 314m ² korterid 314m ²	

Perspektiivne hoovimaja koos juurdeehitusega:



OPTIMAALNE 203-228m² 2korruseline

Kasutades olemasoleva mahu tulemuüri kõrgust hoovihoone uuesti ülesehitamiseks kahekorruselise mahuna. Vastavalt vajadusele saab lisada ühekorruselise ühendava 25m mahu. Arvestada kõrguslike eripäradega peamaja 0 korruse ja hoovimaja 1.korruse vahel. Lisaks ettepanek sillale väljas õhus peamaja 2.korrusest hoovimaja katuseterrassile.