

Arvamushinnang nr 095-0510M
Marja 15 ja 17, Tartu linn asuva kinnistu turuväärtuse kohta

Tellija

Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond
Esindaja Eva Lääne
tel 7361175

1. Hinnatav objekt ja hindamise eesmärk

Hindamise eesmärgiks on kinnistu registriosa nr 2318703 (elamu- ja transpordimaa), aadressil Marja 17, 15 ja T15, Tartu linn, turuväärtuse leidmine.

2. Hindamise lähtematerjalid

Hindamise lähtematerjalideks on:

- objekti ülevaatus 6.05.2010.a Uus Maa Tartu büroo hindaja Marko Laur'i poolt;
- Omaniku esindaja Eva Lääne informatsioon;
- Marja 15 ja Marja 19 kruntide detailplaneering. Artes Terrae OÜ töö nr 57DP07. Tatu 2007a;
- Maa-ameti avalikud andmed internetis www.maaamet.ee;
- kinnistusraamatu registriosa kinnitamata väljavõte seisuga 10.05.2010.a, lisa 3.

3. Kinnistu kirjeldus**3.1. Kinnistusraamatu andmed:**

Registriosa nr	2318703
Katastritunnus 1	79513:013:0097
Aadress	Tartu linn, Marja 17
Sihtotstarve	elamumaa
Pindala	708 m ²
Katastritunnus 2	79513:013:0098
Aadress	Tartu linn, Marja 15
Sihtotstarve	elamumaa
Pindala	888 m ²
Katastritunnus 3	79513:013:0099
Aadress	Tartu linn, Marja T15
Sihtotstarve	transpordimaa
Pindala	374 m ²

Omanik	Tartu linn
Koormatised	registriosa III jaos kanded puuduvad
Hüpoteegid	registriosa IV jaos kanded puuduvad

3.2. Asukoht

Linnaosa	Supilinn
Piirkonna arhitektuur	ümbruses asuvad peamiselt puitkonstruktsioonil üksik- ja korterelamud
Ühistransport	bussipeatused jäävad eemale Kroonuaia ja Kreutzwaldi tänavatele
Teeninduspunktid	kõik olulised teeninduspunktid asuvad kesklinnas. Supilinna infrastruktuur on tagasihoidlik.
Juurdepääsutee	juurdepääs kinnistutele on pinnaskattega teedelt

3.3. Kruntide andmed

Hoonestus	transpordimaa ja Marja 17 krunt on hoonestamata, Marja 15 krundil asub hoone, mille ehitiste alune maa on Maa-ameti andmetel 75 m ²
Kasutus	hetkel on krunt kasutuseta ja seda läbivad jalakäijad pääsemaks Marja tänavalt Lepiku tänavale (umbtänav) ja Herne tänav hargteele (teatud allikates Kõrvitsa tänav)
Kruntide kuju	ristküliku kujulised
Reljeef	tasane
Piirded	puuduvad, kuid olemas naaberkinnistute piirdeaiad

Olemasolevad tehnovõrgud

Veevarustus/ kanalisatsioon	liitumislepingu kohta andmed puuduvad, linna tsentraalne veevarustus ja kanalisatsioon tänavaaäres, seega olemas valmidus
Elektrivarustus	liitumisleping puudub
Küttesüsteemid	Piirkonnas on valdav ahiküte. Nii Oa kui ka Herne ning osaliselt Tähtvere tänaval on gaasitorustik.
Naabruskond	Marja 19 krundil asuv elamu on varustatud vee-, kanalisatsiooni-, side- ja elektrivõrkudega.

3.4. Planeeringutest

Kinnistu kuulub kehtestatud detailplaneeringu koosseisu. Enne detailplaneeringu kehtestamist oli tegemist Marja 15 ühtse krundiga, mille suurus oli 1970m². Supilinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt on kvartalisse C7, kuhu jääb ka Marja 15, võimalik püstitada kuni kolmekorruselisi pere- ja korterelamuid.

Hoonestusest asub Marja 15 krundil kahekorruseline elamu, mis ei ole kasutuses. Kõrvalkinnistul Marja 19 krundil asub kahekorruseline elamu ning kaks abihoonet (puukuurid).

Marja 15 krundist on moodustatud kaks väikeelamumaa krunti ning Marja ja Lepiku tänavate ühendamiseks jalgteega transpordimaa krunt. Planeeringuga tehakse ettepank eraldada Marja 13 krundist 19m² suurune maa-ala (Pos 4) krundi Lepiku tn poolses otsas transpordimaa tarbeks, et viia planeeritav Marja ja Lepiku tänavat ühendav jalgtee Lepiku tänavani ning liita Marja 13 krundiga sama suur (19m²) maa-ala Marja 15 krundist (Pos 5).

Planeeritavad krundid kuuluvad Supilinna miljööväärtuslikku hoonestusalasse. Planeeringuala jääb arhitektuurimälestiste Lepiku 9 ja 14 kaitsevööndisse.

Marja 15 ehk Pos 2 on planeeritud juurdepääs Marja tänavalt, Pos 1 juurdepääs on kavandatud Kõrvitsa tänavalt. Pos 3 ja Pos 4 on planeeritud transpordimaa kruntideks Marja ja Lepiku tänavaid ühendava jalgtee tarbeks. Pos 3 Marja tn poolne ca 35m pikkune teelõik on ka Pos 2 parklale juurdepääsuks sõidukitele. Marja tn koridor säilib olemasolevalt. Marja tn rekonstrueerimisel tuleb arvestada muinsuskaitse eritingimusi Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndis. Parkimine on kavandatud kruntide siseselt – Marja 19 kuus parkimiskohta, Pos 1 kaks parkimiskohta ning Pos 2 viis parkimiskohta. Parkimine tänavamaal on lubatud, kui liikluskorraldusvahenditega ei ole määratud teisiti.

Ehitusõigus

Address	Pos 1 ehk Marja 17
Hooned	1 põhihoone, ehitusaluse pinnaga 125 m ² , 2 korrust. Individuaalelamu. 1 abihooone, ehitusaluse pinnaga 30 m ²

Address	Pos 2 ehk Marja 15
Hooned	2 põhihoonet ja abihooone (20 m ²)
Lubatud korterite arv krundil	4

Hoone	Põhihoone 1 (potentsiaalne ehitatav hoone Marja tn ääres)
Ehitusalune pind ja korruselisus	100 m ² , 2 korrust + katusekorrus

Hoone	Põhihoone 2 (olemasolev hoone)
Ehitusalune pind ja korruselisus	57 m ² , 2 korrust

Tehnovõrgud ja rajatised

Marja 19 krundil asuv elamu on varustatud vee-, kanalisatsiooni-, side- ja elektrivõrkudega. Marja tänaval on lisaks kõrgepinge elektrikaabel ning Herne tänaval gaasitorustik.

Pos 2 (Marja 15, Marja tänava ääres) on planeeritud veevarustus Marja tänaval asuvast ühisveevõrgust. Vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringule on Kõrvitsa tänavale planeeritud ühisveevõrgu torustik, mis on kavandatud ühendada Herne tn torustikuga. Pos 1 (Marja 17, Kõrvitsa tn pool) veevarustus on kavandatud Kõrvitsa tänavale planeeritud ühisveevõrgust. Tuletõrje veevarustuse tagavad Herne,

Tähtvere ja Lepiku tänavatel asuvad hüdrandid. Hüdrandid asuvad Herne ja Kartuli tn ristmikul, Tähtvere 11 ja 45 kruntide juures ning vastavalt Supilinna üldplaneeringule Lepiku 7 krundi juures.

Pos 2 on planeeritud kanalisatsiooniühendus Marja tänaval asuva ühiskanalisatsiooni torustiku baasil. Vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringule on Kõrvitsa tänavale planeeritud ühiskanalisatsiooni torustik, mis on kavandatud ühendada Herne tn torustikuga. Pos 1 kanalisatsiooniühendus on kavandatud Kõrvitsa tänavale planeeritud ühiskanalisatsiooni baasil.

Marja ja Kõrvitsa tänavatel sajuveetorustik puudub. Vastavalt Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademetevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojektile on Marja ja Kõrvitsa tänavale kavandatud sajuveekanaliseerimise ja drenaaži torustikud, mis on kavandatud ühendada Herne tn torustikega. Planeeringus on reserveeritud koridorid uute võimalike sajuvee ja drenaaži torustike rajamiseks. Kuni sajuveekanaliseerimise väljaehitamiseni tuleb sajuveed immutada pinnasesse ning mitte lasta voolata naaberkruntidele. Kruntidel on piisavalt ruumi sajuvee immutamiseks. Soovitavalt tuleb teed ning parkimisalad katta vett läbi laskva kattega.

Marja tänaval asuvad elektrivarustuse õhuliinid, tänavavalgustusmastid ning kõrgepinge maakaabel. Marja 19 ja Pos 2 elektrivarustuseks on kruntide piirile kavandatud 0,4kV transiitkapp koos kahekohalise liitumiskilbiga, mille toide on kavandatud maakaabliga Marja 10 olemasolevast kaablikapist. Olemasolevad õhuliinisisestused tuleb demonteerida, vajadusel tuleb Marja 13 sisestus ümber tõsta. Pos 1 elektrivarustuseks on krundi piirile kavandatud liitumiskilbi asukoht. Marja tänava tänavavalgustuse rekonstrueerimisel tuleb arvestada muinsuskaitse eritingimusi Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites, kus Marja tänava tänavavalgustuseks on kavandatud kuni 6m kõrgused postvalgustid, mille toide on planeeritud õhukaabliga.

Tartu linna üldplaneeringu järgi ei ole planeeringuala märgitud kaugküttepiirkonnana. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena kasutades kütmiseks puitu, gaasi või muud kütust. Hetkel lähim olemasolev gaasitorustik asub Herne tänaval. Planeeringus on reserveeritud Marja ja Kõrvitsa tänavatele koridor uue gaasitoru tarbeks. Kruntidele on kavandatud võimalik gaasiühendus tänavale planeeritud gaasitorust.

Marja 19 on olemasolev telekommunikatsiooniühendus Marja tänava telekommunikatsiooni kanalisatsioonist. Pos 2 on planeeritud sidevarustus Marja tn sidekanalisatsioonist. Kõrvitsa tänavale on planeeritud perspektiivne telekommunikatsiooniliini asukoht, mis on kavandatud ühendada Herne tn olemasoleva sidekanalisatsiooniga. Pos 1 sidevarustus on kavandatud Kõrvitsa tn planeeritud telekommunikatsiooniliinist.

4. Kinnistute turuväärtuse leidmine

Kinnistu koosneb kahest väikesest elamukrundist ja 374 m² suurusest transpordimaa krundist (detailplaneeringus pos 3 ja pos 4).

Alljärgnevalt on võrdlusandmetena välja toodud Tartu linnas teostatud hoonestamata elamumaade müügitehinguid 2009.-2010. aasta jooksul, mis oma olemuselt sarnanevad enim hinnatavate kruntidega.

Andmete aluseks on Maa-ameti tehinguregistri andmed. Supilinnas tehinguid viimase aasta jooksul toimunud ei ole, varajasemad tehingud pole aga muutunud majandusolukorra tõttu võrdluseks sobilikud.

Address	Tehingu aeg	Tehinguhind kr	Tehinguhind kr/m ²	Kinnistu pindala m ²
Sangviini tn 12	03.02.2009	490000	511	958
Pimi põik 13	05.02.2009	1750000	1481	1182
Raudtee tn 56a	26.02.2009	630000	334	1888
Tähtvere tn 19	20.03.2009	1500000	1082	1386
Roosi tn 30c	30.04.2009	500000	978	511
Fr.R.Kreutzwaldi tn 21A	23.10.2009	550000	596	923
Vaba tn 54	21.12.2009	1500000	915	1639
Lootsi tn 7	22.12.2009	674400	351	1923
Kesakanni tn 1	17.02.2010	460000	361	1276
Raja tn 24D	17.06.2009	1000000	529	1889
Õuna tn 34	19.06.2009	590000	893	661
Keskmine:			730	

Elamukruntide keskmise tehinguhinna leidmiseks on tuginetud ka Maa-ameti statistikaandmetele, mille põhjal on 2009. aastal teostatud kokku 17 elamukrundi müügitehingut, kus keskmiseks hinnaks oli 1044 kr/m² ja mediaanhinnaks 596 m². Usalduslikum on kasutada mediaanhinda, kus on arvestusest välja jäetud tulemust moonutavad valimi madalamad ja kõrgemad äärmused.

Tuginedes eelpool väljatoodud kruntide müügitehingutele, tehingustatistika andmetele, käesoleva hetke turusituatsioonile, hinnatava objekti asukohale, kruntide suurusele ja ehitusõigusele, kommunikatsioonitrasside kaugusele ja olemasolule, võiks kruntide potentsiaalseks turuväärtuseks arvestada ca 600 kr/m².

Arvestada tuleb ka kruntide spetsiifilisusega. Marja tn 17 on hoonestamata ja tema juurde viib Herne tänavalt algav pinnaskattega tee, mistõttu leitud turuväärtust muutvad asjaolud puuduvad. Marja tn 15 krundil paikneb säilitatav kivihoone, millel on minimaalne lisandväärtus. Vastavalt detailplaneeringule planeeritakse Marja 15 krundile täiendav hoone tänava joonele ja viie kohaga parkla asukoht on pikliku krundi keskosas. Parkla ja selle juurde viiva ca 4 m laiuse tee (Pos 3 Marja tn poolne ca 35m pikkune teelõik) välja ehitamine peaks olema krundi omandaja kohustus. Samas on detailplaneeringuga planeeritud ka 2,5 m laiuse ja ca 90 m pikkuse jalakäiate tee loomine ühendamiseks Marja tänavat ja Lepiku tänavat, mille arendamine peaks olema Tartu linna kohustus.

Võimalik on võõrandada kinnistu tervikuna, aga ka katastriüksuste kaupa erinevatele omanikele. Kindlasti tuleb Marja 15 krundi omandajaga kokku leppida tee väljaehitamise kohustuste vahetamine, finantseerimine ja töö teostamise ajaperiood. Praeguses turuolukorras on tänavakivi panek koos pinnase ettevalmistamisega ja tööde maksumusega ca 400 kr/m², mis tähendaks tee välja ehitamise kuludeks ca 150 000 krooni.

Katastriüksuste turuväärtused arvestame järgmiselt:

Marja 17: 708 m² x 730 kr/m² = 516 840 kr, mille ümardame 520 000 kroonini.

Marja 15: 888 m² x 900 kr/m² = 799 200 kr, mille ümardame 800 000 kroonini.

Marja T15 katastriüksusel turuväärtus puudub, kuna transpordimaaga turul ei kaubelda ja tegu on pigem krunte teenindava maaga. Eeltoodud turuväärtused kehtivad eeldusel, et jalakäiate tee jääb Tartu linna

ehitada. Kui vastav kohustus panna omandaja õlule, tuleb leitud turuväärtusest lahutada tee ehitamise kulu. Enampakkumise alghinnaks võib pakkumise atraktiivsemaks muutmise eesmärgil rakendada ka madalamat alghinda.

5. Lõpptulemus

Uus Maa Tartu büroo OÜ arvamusel on kinnistu registriosa nr 2318703, aadressil Marja 15, 17, Tartu linn,

turuväärtus kuupäeva 18.05.2010.a seisuga 1 320 000 (üks miljon kolmsada kakskümmend tuhat) krooni.

Sealjuures on:

**katastriüksuse 79513:013:0098, aadressiga Marja 15, Tartu turuväärtus 800 000 kroonini;
katastriüksuse 79513:013:0097, aadressiga Marja 17, Tartu turuväärtus 520 000 kroonini.**

Käesolev arvamushinnang on 13-l lehel.

Lisad:

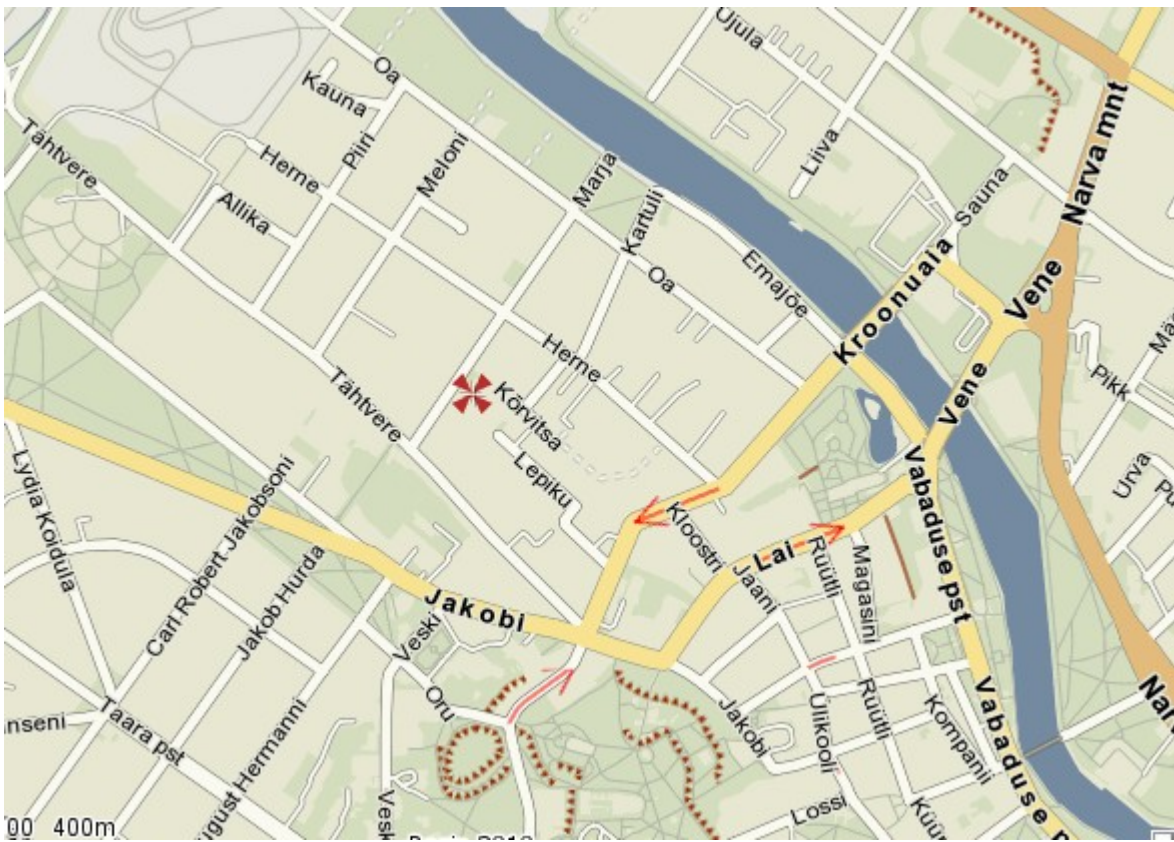
1. asukoha kaart
2. väljavõte Maa-ameti kaardist
3. objekti fotod
4. detailplaneeringu põhijoonis
5. kinnistusraamatu registriosa väljavõte

18. mai 2010.a.

Koostaja:

Marko Laur
Hindaja

Asukoha kaart



Allikas: Regio

Väljavõtte Maa-ameti kaardist



Allikas: Maa-amet

Objekti fotod



Vaade Marja 15 uuele hoonealale tänavajoonel



Vaade Marja 15 uuele hoonealale tänavajoonel



Vaade kinnistule tänavalt



Kinnistul paiknev hoone



Vaade Marja tn 19 maja eest olemasoleva hoone akendeta tagaküljele



Vaade hoonele suunaga Marja tänava poole



Marja 19 hoone hoovi poolt vaadatuna



Hinnatav hoone sisemus on rämpsü tõttu läbimatu



Krundil kulgeb omaloominguline jalgtee Lepiku tänavale



Kasvuhuone jäänused



Vaade Marja 17 hoonestamata krundile



Jalgtee ja Lepiku tänavaga hooned

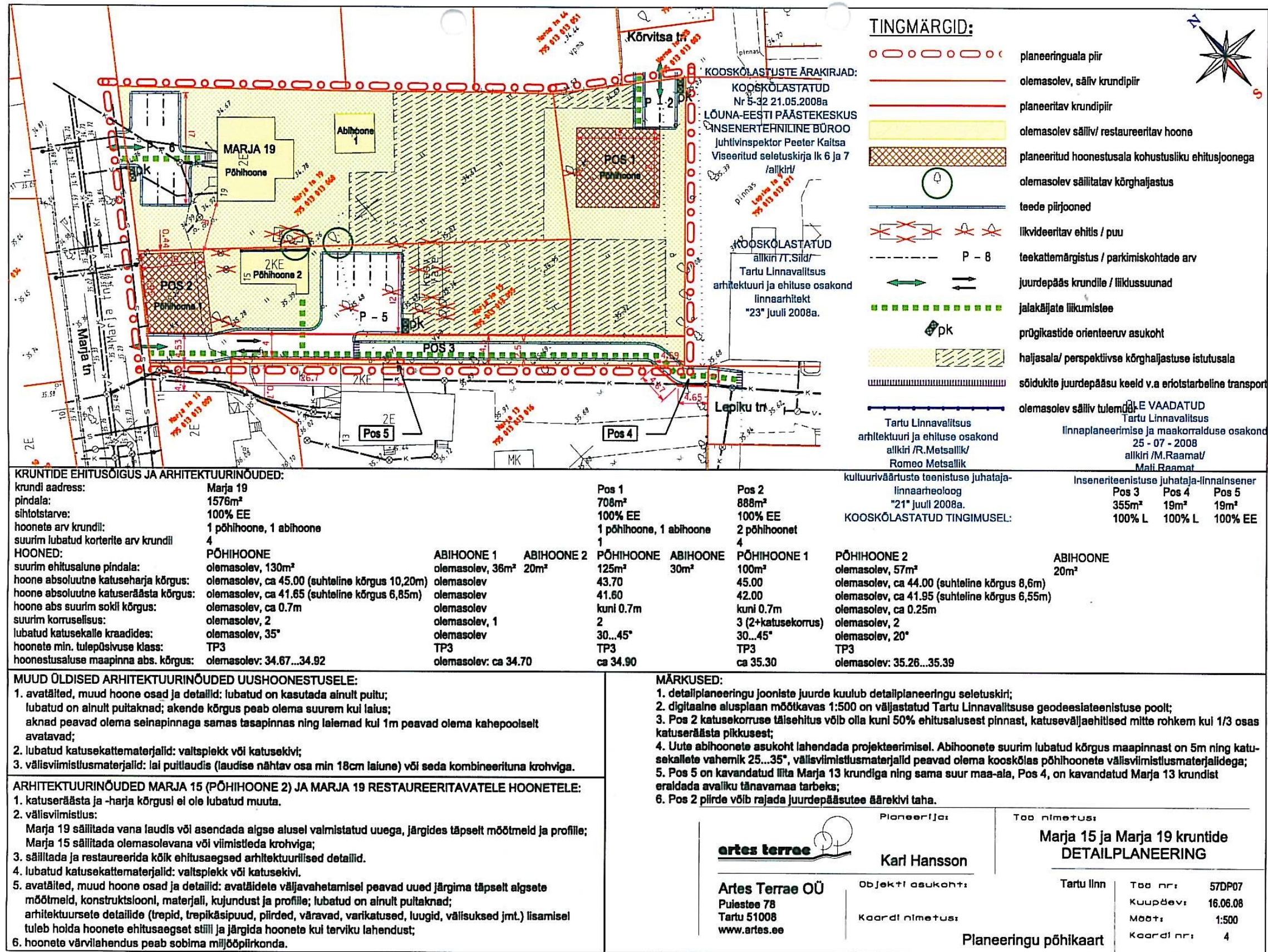


Lepiku 17 krundilt vaade Kõrvitsa (Herne) tänava suunas



Juurdepääs Kõrvitsa tänavalt

Detailplaneeringu põhijoonis



KRUNTIDE EHTUSOIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED:

krundi aadress:	Marja 19	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5
pindala:	1576m ²	708m ²	888m ²	355m ²	19m ²	19m ²
sihtotstarve:	100% EE	100% EE	100% EE	100% L	100% L	100% EE
hoonete arv krundil:	1 põhihoone, 1 abihoone	1 põhihoone, 1 abihoone	2 põhihoonet			
suurim lubatud korterite arv krundil	4	1	4			
HOONED:	PÕHIHOONE	ABIHOONE 1	ABIHOONE 2	PÕHIHOONE	ABIHOONE	PÕHIHOONE 2
suurim ehitusalune pindala:	olemasolev, 130m ²	olemasolev, 36m ²	20m ²	125m ²	30m ²	100m ²
hoone absoluutne katuseharja kõrgus:	olemasolev, ca 45.00 (suhteline kõrgus 10,20m)	olemasolev	olemasolev	43.70	41.60	45.00
hoone absoluutne katuseräästa kõrgus:	olemasolev, ca 41.65 (suhteline kõrgus 6,85m)	olemasolev	olemasolev	41.60	kuni 0.7m	42.00
hoone abs suurim sokli kõrgus:	olemasolev, ca 0.7m	olemasolev	olemasolev	kuni 0.7m	2	kuni 0.7m
suurim korruselisus:	olemasolev, 2	olemasolev, 1	olemasolev, 2	2	30...45°	3 (2+katusekorrus)
lubatud katusekalle kraadides:	olemasolev, 35°	olemasolev	olemasolev, 2	TP3	TP3	olemasolev, 2
hoonete min. tulepüsivuse klass:	TP3	TP3	olemasolev, 20°	olemasolev, 20°	olemasolev, 20°	olemasolev, 20°
hoonestusaluse maapinna abs. kõrgus:	olemasolev: 34.67...34.92	olemasolev: ca 34.70	ca 34.90	ca 35.30	ca 35.30	olemasolev: 35.26...35.39

MUUD ÕLDISED ARHITEKTUURINÕUDED UUSHOONESTUSELE:

- avatäited, muud hoone osad ja detailid: lubatud on kasutada ainult puitu; lubatud on ainult puitaknad; akende kõrgus peab olema suurem kui laius; aknad peavad olema seinapinnaga samas tasapinnas ning laiemad kui 1m peavad olema kahepoolsest avatavad;
- lubatud katusekattematerjalid: valtsplekk või katusekivi;
- välisviimistlusmaterjalid: lai puitlaudis (laudise nähtav osa min 18cm laiune) või seda kombineerituna krohviga.

ARHITEKTUURINÕUDED MARJA 15 (PÕHIHOONE 2) JA MARJA 19 RESTAUREERITAVATELE HOONETELE:

- katuseräästa ja -harja kõrgus ei ole lubatud muuta.
- välisviimistlus:
Marja 19 säilitada vana laudis või asendada algse alusel valmistatud uuega, järgides täpselt mõõtmelid ja profile; Marja 15 säilitada olemasolevana või viimistleda krohviga;
- säilitada ja restaureerida kõik ehitusaegsed arhitektuurilised detailid.
- lubatud katusekattematerjalid: valtsplekk või katusekivi.
- avatäited, muud hoone osad ja detailid: avatäidete väljavahetamisel peavad uued järgima täpselt algsete mõõtmelid, konstruktsiooni, materjali, kujundust ja profile; lubatud on ainult puitaknad; arhitektuursete detailide (trepid, trepikäsipuud, plirded, väravad, varikatused, luugid, välisüksed jmt.) lisamisel tuleb hoida hoonete ehitusaegset stiili ja järgida hoonete kul terviku lahendust;
- hoonete värvilahendus peab sobima miljöpiirkonda.

MÄRKUSED:

- detailplaneeringu jooniste juurde kuulub detailplaneeringu seletuskiri;
- digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 on väljastatud Tartu Linnavalitsuse geodeesia teenistuse poolt;
- Pos 2 katusekorruse täsehitis võib olla kuni 50% ehitusalusest pinnast, katuseväljaehitised mitte rohkem kui 1/3 osas katuseräästa pikkusest;
- Uute abihoonete asukoht lahendada projekterimisel. Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5m ning katusekalle vahemik 25...35°, välisviimistlusmaterjalid peavad olema kooskõlas põhihoonete välisviimistlusmaterjalidega;
- Pos 5 on kavandatud liita Marja 13 krundiga ning sama suur maa-ala, Pos 4, on kavandatud Marja 13 krundist eraldada avaiiku tänavamaa tarbeks;
- Pos 2 plirde võib rajada juurdepääsutee äärekivi taha.

Artes Terrae OÜ
Puiestee 78
Tartu 51008
www.artes.ee

Karl Hansson

**Marja 15 ja Marja 19 kruntide
DETAILPLANEERING**

Tartu linn

Töö nr: 57DP07
Kuupäev: 16.06.08
Moot: 1:500
Kaardi nr: 4

Planeeringu põhikaart

Kinnistusraamatu registriosa väljavõte

Väljavõtte tegija: **MONIKA KÜDORF** Asutus: **Justiitsministeerium** Kuupäev: **5.05.2010 15:01:50**
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu Kinnistusosakond
 Jaoskond Tartu linna
 Uus registriosa number 2318703
 Vana registriosa number 23187
 Kinnistu nimi
 Korter nr
 Õigsuse märged **Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 09.05.2008**
 Alates 21.11.2005 lisati Tartu linna kinnistute numbritele lõppu tunnus 03
 Täpsemalt aadressilt: <http://www.rik.ee/33158>
 Teade

I jagu					
Kande number	Katastritunnus/piiratud asjaõigus	Koosseis/piiratud asjaõigus	Pindala	Kande alus	Kande kehtivus
1	79513:013:0097 79513:013:0098 79513:013:0099	Elamumaa 100%, Tartumaa, Tartu linn, Marja tn 17. Elamumaa 100%, Tartumaa, Tartu linn, Marja tn 15. Transpordimaa 100%, Tartumaa, Tartu linn, Marja tänav T15.	708 m2 888 m2 374 m2	Maakatastri andmed üle võetud 28.08.2009.	kehtiv
II jagu					
Kande number	Omanik	Kande alus			Kande kehtivus
1	Tartu linn	12.06.2000 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 07.08.2000. Kohtunikuabi L.Saarnits			kehtiv
III jagu					
Kande number	Kanne	Kande alus			Kande kehtivus
IV jagu					
Kande number	Hüpoteegi kanne	Hüpoteegi summa	Kande alus	Kande aluse hüpoteegi summa	Kande kehtivus