

**Ekspertarvamus nr:** 0067/1212THK

**Hindamise objektid:**

hoonestamata katastriüksusest nr. 79513:011:0020 ning hoonestatud kinnistust nr. 4106503 tehtavad äralõiked pindaladega vastavalt 130 m<sup>2</sup> ja 160 m<sup>2</sup>

**Objektide omandivorm:**

kinnistu (katastriüksuse nr. 79513:011:0020 osas on omandivormina eeldatud kinnistut)

**Adressid:**

Oa tn. T1 ja Oa tn. 10b, Tartu linn, Tartu maakond



**Tellija:**

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

**Tellija kontaktandmed:**

Tellija esindaja: Urmas Ahven, e-post: [Urm.Ahven@raad.tartu.ee](mailto:Urm.Ahven@raad.tartu.ee)

**Töö eesmärk:**

hinnangu andmine hinnatavate objektide hüvitusväärtuste kohta; töö on mõeldud Tellija siseseks kasutamiseks ning esitamiseks kinnistu nr. 4106503 omanikule seoses antud kinnisasja ümberkruntimisega

**Hüvitusväärtused:**

Oa tn. T1 katastriüksusest tehtav ca 130 m<sup>2</sup>-suurune äralõige: **kokku ca 7 000 – 8 000 EUR ehk 55 – 62 EUR/m<sup>2</sup> taandatuna äralõike pindalale;**  
Oa tn. 10b kinnistust nr. 4106503 tehtav ca 160 m<sup>2</sup>-suurune äralõige, millel asub osa kinnistul paiknevast garaazist: **kokku ca 8 500 – 10 000 EUR ehk 53 – 63 EUR/m<sup>2</sup> taandatuna äralõike pindalale**

**Hindamisaruande kuupäev:** 14.12.2012.a.

Koostaja:

Läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Eduard Elbrecht**

1P Kinnisvara Tartu OÜ

Hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kutseline hindaja, vara hindaja V (kutsetunnistus nr. VH041209)

Litsentseeritud maa hindaja (tegevuslitsents nr. 062 MA-mh)

Riiklikult tunnustatud ekspert

**Margus Kelk**

1P Kinnisvara Tartu OÜ

Kinnisvarakonsultant, maaklerteenuse juht

# Sisukord

<b>Kokkuvõte .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Hindamise objektid, -eesmärk, -alused ja -eeldused.....</b>	<b>5</b>
1.1. Hindamise objektid ja hindamise eesmärk .....	5
1.2. Hindamise alused ning ekspertarvamuse avaldamine .....	5
1.3. Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused.....	6
<b>2. Hindamise algandmed, hinnatavate objektide ülevaatus .....</b>	<b>6</b>
2.1. Hindamise lähteandmed .....	6
2.2. Hinnatavate objektide ülevaatus .....	7
<b>3. Hinnatavate objektide lühikirjeldus.....</b>	<b>7</b>
3.1. Asukoht .....	7
3.2. Omandisuhted.....	8
3.3. Oa tn. T1 katastriüksusest tehtav äralõige .....	8
3.4. Oa tn. 10b kinnistu ning sellest tehtav äralõige .....	9
<b>4. Turu lühiülevaade .....</b>	<b>11</b>
4.1. Transpordimaa jmt otstarbega objektid kinnisvaraturul .....	11
4.2. Kortere lamukruntide turu lühiülevaade .....	12
4.3. Garaažide turu lühiülevaade .....	12
<b>5. Hinnangu andmine hüvitusväärtuste kohta .....</b>	<b>13</b>
5.1. Parim kasutus .....	13
5.2. Turupõhine käsitus.....	13
5.3. Hüvitusväärtused .....	13
<b>Lisa 1. Fotod .....</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 2. Hinnatavate äralõigete paiknemise plaan.....</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 3. Oa tn. 10b krundi projekteerimistingimuste ära kiri .....</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 4. Äralõikele jääva garaaži osa ruumide plaan .....</b>	<b>20</b>

## Kokkuvõte

Hinnatavate objektide koondandmed	
<b>Objektid</b>	hoonestamata katastriüksusest nr. 79513:011:0020 ning hoonestatud kinnistust nr. 4106503 tehtavad äralõiked pindaladega vastavalt 130 m <sup>2</sup> ja 160 m <sup>2</sup>
<b>Aadressid</b>	Oa tn. T1 ja Oa tn. 10b, Tartu linn, Tartu maakond
<b>Omanik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oa tn. T1: Tartu linn;</li> <li>▪ Oa tn. 10b: Kapitalin OÜ (registrikood: 12265815)</li> </ul>
<b>Katastritunnused</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oa tn. T1: 79513:011:0020;</li> <li>▪ Oa tn. 10b: 79513:012:0018</li> </ul>
<b>Objektide omandivorm</b>	kinnistu (katastriüksuse nr. 79513:011:0020 osas on omandivormina eeldatud samuti kinnistut)
<b>Maaüksuste pindalad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oa tn. T1 katastriüksusest tehtav äralõige: 130 m<sup>2</sup> (2,9% katastriüksuse pindalast);</li> <li>▪ Oa tn. 10b kinnistust tehtav äralõige: 160 m<sup>2</sup> (9,3% kinnistu pindalast)</li> </ul>
Ekspertarvamuse koondandmed	
<b>Töö eesmärk</b>	hinnangu andmine hinnatavate objektide hüvitusväärtuste kohta; töö on mõeldud Tellija siseseks kasutamiseks ning esitamiseks kinnistu nr. 4106503 omanikule seoses antud kinnisasja ümberkruntimisega
<b>Ülevaatuse kuupäev</b>	12.12.2012.a.
<b>Väärtuse kuupäev</b>	12.12.2012.a.
<b>Hindamisaruande kuupäev</b>	14.12.2012.a.
<b>Tellija</b>	Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
<b>Tellija kontaktandmed</b>	Tellija esindaja: Urmas Ahven, e-post: Urmas.Ahven@raad.tartu.ee
<b>Tellimusleping</b>	kirjalik tellimusleping, e-kiri: 11.12.2012.a.
<b>Hindamise eeldused</b>	Oa tn. 10b puhul ei ole hindamisel arvestatud Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteeki, kuid see eeldus ei välju hindamise tavapraktikast
<b>Hüvitusväärtused</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oa tn. T1 katastriüksusest tehtav ca 130 m<sup>2</sup>-suurune äralõige: kokku ca <b>7 000 – 8 000 EUR ehk 55<sup>1</sup> – 62 EUR/m<sup>2</sup> taandatuna äralõike pindalale;</b></li> <li>▪ Oa tn. 10b kinnistust tehtav ca 160 m<sup>2</sup>-suurune äralõige, mille asub osa kinnistul paiknevast garaazist: kokku ca <b>8 500 – 10 000 EUR ehk 53 – 63 EUR/m<sup>2</sup> taandatuna äralõike pindalale</b></li> </ul>
<b>Hindamistulemuse täpsus</b>	arvestades hinnatavate objektide omapära ning käesoleva töö vormi (hindamisel ei ole teostatud detailset hindamiskäiku), on hinnatud väärtused võrreldes tüüpobjektidega madalama täpsusastmega
<b>Käibemaks</b>	hinnatavate objektide turusegmentides on nii käibemaksuga maksustatavaid kui ka mittemaksustatavaid objekte; toodud hüvitusväärtused ei sisalda käibemaksu; käibemaksu lisamise kohustuse korral lisandub hinnatud väärtustele käibemaks

<sup>1</sup> Oa tn. T1 katastriüksusest tehtava äralõike hüvitusväärtus on tuletatud läbi Oa tn. 10b kinnistu koosseisus oleva maa pinnaühikule taandatud turuväärtuse, mistõttu ei ole siinkohal suurema täpsuse huvides esitatud ümardatul kujul hüvitusväärtuse vahemiku alumise piiri pinnaühiku väärtust (54 EUR/m<sup>2</sup>).

<b>Kommentaariid</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Oa tn. T1 katastriüksusest tehtav ca 130 m<sup>2</sup>-suurune äralõige ei ole eraldiseisva objektina vabal turul võõrandatav, mistõttu on selle hüvitusväärtusena käsitletud Oa tn. 10b kinnistu koosseisus oleva maa (st. siinkohal ei arvestata hoonestuse olemasoluga) pinnaühikule taandatuna turuväärtust (nimetatud käsitlus tuleneb asjaolust, et vastav äralõige on hoonestamata ning see liidetakse Oa tn. 10b asuva elamuotstarbelise kinnistuga).</li><li>▪ Oa tn. 10b kinnistust nr. 4106503 tehtav ca 160 m<sup>2</sup>-suurune äralõige on vabal turul võõrandatav, mistõttu on antud objekti hüvitusväärtusena käsitletud selle turuväärtust.</li><li>▪ Vastavalt Tellimuslepingule on hüvitusväärtused esitatud mitte konkreetse numbrina, vaid väärtuste vahemikuna.</li><li>▪ Oa tn. 10b kinnistust tehtava ca 160 m<sup>2</sup>-suurusele äralõikele jääva <b>garaaži osa turutasemele vastavad lammutuskulud<sup>2</sup> on väärtuse kuupäeva seisuga suurusjärgus 3 000 – 5 000 eurot</b> (käibemaksuta). Lammutuskulude täpsemaks hindamiseks soovib hindaja pöörduda ehituseksperdi poole.</li><li>▪ Juhul, kui kohalik omavalitsust soovib omandada Oa tn. 10b kinnistust tehtava ca 160 m<sup>2</sup>-suuruse äralõike hoonestamata kujul (st. äralõikel paikneva hoone osa tuleks Oa tn. 10b kinnistu omanikul eelnevalt lammutada), on antud objekti hüvitusväärtusena hindaja hinnangul õiglane käsitleda Oa tn. 10b kinnistu koosseisus oleva maa pinnaühikule taandatuna turuväärtust (55 – 62 EUR/m<sup>2</sup>), millele tuleks liita omaniku poolt küsitud äralõikele jääva garaaži osa lammutamisega seotud kulu. Siinkohal on oluline märkida, et kompenseerimisele kuuluv lammutamise kulu ei tohi ületada turutasemele vastavat kulu.</li><li>▪ <b>Käesoleva töö näol ei ole tegemist standardile EVS-875 vastava hindamisaruandega.</b></li></ul>
----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Eduard Elbrecht**

1P Kinnisvara Tartu OÜ  
Hindaja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja V (kutsetunnistus nr. VH041209)  
Litsentseeritud maa hindaja (tegevuslitsents nr. 062 MA-mh)  
Riiklikult tunnustatud ekspert

Läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Margus Kelk**

1P Kinnisvara Tartu OÜ  
Kinnisvarakonsultant, maaklerteenuse juht

<sup>2</sup> Tegemist on hinnangulise suurusega, mis tugineb hindaja teadmistele ja kogemustele ning kahe ehituseksperdi suulisele arvamusele. Praktikas on lammutustööde teostamiseks tehtud hinnapakkumised olnud väga erinevad – sellest on ka tingitud antud hinnavaheemiku suurus.

# 1. Hindamise objektid, -eesmärk, -alused ja -eeldused

## 1.1. Hindamise objektid ja hindamise eesmärk

Hindamise objektideks on:

- aadressil Oa tn. T1, Tartu linn, Tartu maakond asuvast hoonestamata katastriüksusest nr. 79513:011:0020 (100% transpordimaa) tehtav ca 130 m<sup>2</sup>-suurune äralõige, mis moodustab 2,9% katastriüksuse pindalast;
- aadressil Oa tn. 10b, Tartu linn, Tartu maakond asuvast hoonestatud kinnistust nr. 4106503 (100% elamumaa) tehtav ca 160 m<sup>2</sup>-suurune äralõige, mis moodustab 9,3% kinnistu pindalast ning millel väärtuse kuupäeva seisuga asub osa kinnistul paiknevast garaazist.

Hindamise objektideks ei ole Oa tn. T1 katastriüksus ja Oa tn. 10b kui tervik (va. eelnimetatud kinnistu koosseisus olev maa).

Käesoleva töö eesmärgiks on hinnangu andmine hinnatavate objektide hüvitusväärtuste kohta. Lisaks on antud ekspertarvamuse eesmärgiks anda kommentaar Oa tn. 10b kinnistust nr. 4106503 tehtava ca 160 m<sup>2</sup>-suurusele äralõikele jääva garaazi osa turutasemele vastavate lammutuskulude kohta. Ekspertarvamus on mõeldud Tellija siseseks kasutamiseks ning esitamiseks kinnistu nr. 4106503 omanikule seoses antud kinnisasja ümberkruntimisega. Käesolev töö ei sobi kasutamiseks muuks otstarbeks.

## 1.2. Hindamise alused ning ekspertarvamuse avaldamine

**Käesoleva töö vorm ei vasta Eesti varahindamise standarditele EVS 875** – seoses standardite uustötlusega ei sätesta standard EVS 875 hindamisaruande vormina enam ekspertarvamust, standardipõhist eksperthinnangut ei ole Tellija aga soovinud. Samas on käesoleva töö koostamisel lähtutud Eesti varahindamise standardist EVS 875 sellises mahus, kuivõrd seda võimaldab tellimuslepingus sätestatu<sup>3</sup>. Samuti on hindamisel lähtutud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

**Hüvitusväärtus** on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega sundvõõrandamisel, kindlustusjuhtumi toimumisel, kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. (EVS 875-3:2010, p.6.7.1.)

Hüvitamisel võidakse arvestada vara asendamise, remontimise ja ülesehitamise kulusid, kahjudega seonduvat saamata jäävat tulu (nt. kasvava metsa likvideerimisel või hävimisel), kaasnevaid kahjusid, mis võivad olla püsiva iseloomuga (nt. müra, tolm jms) või ühekordseid kahjusid (nt. uue tee ehitamise vajadus seoses juurdepääsutee hävimisega). (EVS 875-3:2010, p.6.7.2)

Hüvitusväärtuse leidmisel tuginetakse hüvitamisega seotud osapoolte eelnevalt kokkulepitud või hindamise käigus kokkulepitavatele põhimõtetele. (EVS 875-3:2010, p.6.7.3)

Oa tn. T1 katastriüksusest tehtav ca 130 m<sup>2</sup>-suurune äralõige ei ole eraldiseisva objektina vabal turul võõrandatav, mistõttu on selle hüvitusväärtusena käsitletud Oa tn. 10b kinnistu koosseisus oleva maa (st. siinkohal ei arvestata hoonestuse olemasoluga) pinnaühikule taandatuna turuväärtust (nimetatud käsitus tuleneb asjaolust, et vastav äralõige on hoonestamata ning see liidetakse Oa tn. 10b asuva elamuotstarbelise kinnistuga). Oa tn. 10b kinnistust nr. 4106503 tehtav ca 160 m<sup>2</sup>-suurune äralõige on vabal turul võõrandatav, mistõttu on selle hüvitusväärtusena käsitletud vastavalt Tellimuslepingule selle turuväärtust.

<sup>3</sup> Vastavalt Tellimuslepingule ei ole käesolevas töös toodud detailset objektide kirjeldust, detailset turuülevaadet (esitamata on majanduse ja makrotasemel kinnisvaraturu ülevaade) ning ka üksikasjalikke hindamiskäike.

**Turuväärtus** on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2010, p.3.1.11.)

**Eriotstarbeline vara** (*specialised property*) on vara, mille kasutus selle erilise iseloomu tõttu piirneb mingit konkreetset liiki kasutusala või kasutajatega ning mida väga harva, kui üldse, müüakse vabal turul – välja arvatud juhul, kui toimub vara asustava ettevõtte müük. (EVS 875-1:2010, p.3.2.1.)

**Ülevaatuse kuupäev** on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale. (EVS 875-1:2010, p. 3.2.5.)

**Väärtuse kuupäev** on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2010, p.3.2.4.)

**Hindamisaruande kuupäev** on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1:2010, p.3.2.2.)

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 875-4:2010, p. 7.4.5.)

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2010, p. 7.4.6.)

### 1.3. Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik töös sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks töö koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval objektil ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-13:2011, p. 9.2.5)

Silmas pidades hindamispraktikas väljakujunenud tava, ei arvestata hindamisel Oa tn. 10b kinnistut koormavat hüpoteki.

## 2. Hindamise algandmed, hinnatavate objektide ülevaatus

### 2.1. Hindamise lähteandmed

Hindamist puudutavad algandmed on saadud lisaks kohapealsele ülevaatlusele:

- käesoleva töö Tellija esindajatelt Urmas Ahven'alt ja Riho Sulp'ilt;
- Oa tn. 10b kinnistu omaniku esindajalt Marko Perv'elt;
- Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivist;



- Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnast;
- ehtisregistrist [http://www.ehr.ee], külastatud: 12.12.2012.a.;
- Maa-ameti avalikust teenusest [http://xgis.maaamet.ee], külastatud: 12.12.2012.a.;
- Maa-ameti tehingute andmebaasist;
- Tartu linna koduleheküljelt [http://www.tartu.ee], külastatud: 12.12.2012.a.;
- kinnisvaraportaalidest Kinnisvaraweb [http://www.kv.ee] ja City24 [http://www.city24.ee], külastatud: 12.12.2012.a.

## 2.2. Hinnatavate objektide ülevaatus

Hinnatavate objektide ülevaatus teostas ilma juuresolijateta 1P Kinnisvara Tartu OÜ (kaubamärk: 1Partner Kinnisvara) hindaja Eduard Elbrecht 12.12.2012.a. Ülevaatus hõlmas hinnatavaid objekte tervikuna. Teostatud ülevaatus põhjalikkust käsitletud käesoleva töö p.-s 1.3.

## 3. Hinnatavate objektide lühikirjeldus

### 3.1. Asukoht

Makroasukoht	
<b>Aadressid</b>	Oa tn. T1 ja Oa tn. 10b, Tartu linn, Tartu maakond (hinnatavad äralõiked on eelnimetatud aadressidel asuvate katastriüksuste koosseisus – eraldi aadressid äralõigetel puuduvad)
<b>Iseloomustus</b>	hinnatavad äralõiked asuvad Supilinna miljööväärtusega hoonestusallas – tegemist on Kesklinna linnaosa naabrusesse jääva eelkõige väiksemate korterelamute ja ühepereelamute piirkonnaga, kus maakasutus ei ole veel lõplikult väljakujunenud
<b>Kaugus keskusest</b>	kaugus Tartu kesklinnast (Raekoja platsist) on ca 1 km
Mikroasukoht	
<b>Iseloomustus</b>	Oa tn. T1 katastriüksusest tehtav äralõige asub ca 25 m kaugusel keskmisest väiksema liiklusega Oa tn.-st sisehoovis; Oa tn. 10b kinnistust tehtav äralõige asub samuti sisehoovis jäädes ca 60 m kaugusele Oa tn.-st ja ca 85 m kaugusele Herne põhitänavast; hinnatavate objektide naabruses asuvad garaažid, kaks suuremat kasvuhoonet, mõned ühepereelamud ning väiksemad korterelamud (valdavalt kahekorruselised puithooned); ümbruses on piisavalt kõrghaljastust, kuid märkimisväärne osa ümbruskonna hoonetest ja kruntidest on halvasti hooldatud
<b>Juurdepääs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oa tn. T1 katastriüksusest tehtav äralõige: hea;</li> <li>▪ Oa tn. 10b kinnistust tehtav äralõige: halb (juurdepääs on võimalik vaid läbi Oa tn. 10 b kinnistu või siis mööda Herne tn. tupikharu (kuigi antud tupikharu lõpp on faktiliselt Herne tn. 23b kinnistu omaniku ainukasutuses, on tegemist siiski avaliku tänavaga) – esimesel juhul on vajalik vastava servituudi seadmine, teisel juhul on garaaži senine kasutus ehitist osaliselt rekonstrueerimata võimatu, kuna garaaži sissesõidud jäävad hoone teisele küljele ning hoonesse pääsemiseks on vajalik ukseavade tegemine hoone Herne tn. poolsele küljele</li> </ul>

### 3.2. Omandisuhted

Oa tn. T1 katastriüksuse omandisuhete iseloomustus	
<b>Registriosia nr.</b>	tehtud on avaldus katastriüksuse kandmiseks Kinnistusraamatusse, ent väärtuse kuupäeva seisuga on vastav kanne Kinnistusraamatusse veel tegemata
<b>Omandivorm</b>	hindamisel on eeldatud, et tegemist on kinnistuga
<b>Omanik</b>	Tartu linn
<b>Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused</b>	puuduvad
<b>Koormatiseid ja kitsendused</b>	Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardi järgselt piiravad hinnatava äralõike maakasutust elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevöönd ning ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndid, mis kõik jäävad hinnatava äralõike loodepoolsesse nurka ning ei mõjuta hinnatava objekti hüvitusväärtuse kujunemist
<b>Hüpoteegid</b>	puuduvad
<b>Üürilepingud</b>	puuduvad
Oa tn. 10b kinnistu omandisuhete iseloomustus	
<b>Registriosia nr.</b>	4106503
<b>Omandivorm</b>	kinnistu
<b>Omanik</b>	Kapitalin OÜ (registrikood: 12265815)
<b>Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused</b>	puuduvad
<b>Koormatiseid ja kitsendused</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kinnistu registriosia 3. jaos kanded kehtivate koormatiste ja kitsenduste kohta puuduvad;</li> <li>▪ Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardi järgselt piiravad kinnistu nr. 4106503 maakasutust elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevöönd ning ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndid, mis kõik ei puuduta hinnatavat äralõiget</li> </ul>
<b>Hüpoteegid</b>	hüpoteek summas 54 090 krooni Eesti Vabariigi kasuks
<b>Üürilepingud</b>	puuduvad
Kommentaariid	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ silmas pidades hindamispraktikas väljakujunenud tava, ei arvestata hindamisel Oa tn. 10b kinnistut koormavat hüpoteeki;</li> <li>▪ omandisuheteid puudutav info põhineb Tellija esindaja ning Oa tn. 10b kinnistu omaniku esindaja poolt esitatud ning hindaja poolt Maa-ameti avalikust teenusest ja Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnas 12.12.2012.a. kontrollitud andmetel.</li> </ul>

### 3.3. Oa tn. T1 katastriüksusest tehtav äralõige

Äralõiget peamised iseloomustavad andmed	
<b>Katastritunnus</b>	hinnatav objekt on katastriüksuse nr. 79513:011:0020 koosseisus
<b>Sihtotstarve</b>	100% transpordimaa
<b>Äralõike pindala</b> <sup>4</sup>	ca 130 m <sup>2</sup> (2,9% katastriüksuse pindalast)

<sup>4</sup> Täppismõõdistuse käigus võib pindala mõnevõrra muutuda.



<b>Äralõike põhjus</b>	Oa tn. 10b kinnistu ümberkruntimine, mille käigus liidetakse äralõige juurdelõikena Oa tn. 10b elamuotstarbelise kinnistuga (seega muutub äralõike maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaaks)
<b>Üldplaneering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kehtivas Tartu linna üldplaneeringus (kehtestatud 06.10.2005.a.) on hinnatava äralõike maakasutuse juhtfunktsioonina sätestatud väikeelamumaa;</li> <li>▪ kehtivas Supilinna linnaosa üldplaneeringus (kehtestatud 18.10.2001.a.) on hinnatava äralõike maakasutuse juhtfunktsioonina sätestatud 90% korterelamute maa ja 10% ärimaa lubatud korruselisusega 2-3 ning soovitatava krundi suurusega 700 – 2 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ 24.05.2007.a. algatatud Supilinna üldplaneeringu 26.04.2012.a. eskiislahenduse joonisel on hinnatava äralõike maakasutuse juhtfunktsiooniks selle põhimahus väikeelamumaana ning äralõike loodepoolses servas on maakasutuse juhtfunktsiooniks teede ja tänavate maa-ala</li> </ul>
<b>Detailplaneering</b>	22.02.2012.a. on kehtestatud Oa ja Kartuli tänavate ning perspektiivse juurdepääsu-tänavava vahelise ala detailplaneering, vastavalt millele on hinnatava objekti näol tegemist pos. 10 asuva krundiga, mille pindala on 128 m <sup>2</sup> ning mille planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa; samas vastavalt detailplaneeringule võib nimetatud krunti liita juurde nii Oa tn. 10, Oa tn. 10b, Oa tn. 10a kruntidele või kasutada juurdepääsuks Oa tn. 10a krundile; sealjuures võib antud krundi sihtotstarvet kruntide liitmisel muuta vastavalt vajadusele
<b>Hoonestus</b>	puudub
<b>Tehnovõrgud</b>	äralõiget läbivad vee-, olmekanaliseerimis-, sadevetekanaliseerimis- ja gaasitrassid ning elektri- ja sideliinid
<b>Kirjeldus</b>	hinnatav äralõige on tasase pinnamoega ning riskükükukujulise põhiplaani; äralõikel on praktiliselt tervikuna vana asfaltkate (vaid kaguservas on tegemist rohumaa) ning faktiliselt on äralõige Oa tn. 10b kinnistu omaniku ainukasutuses

### 3.4. Oa tn. 10b kinnistu ning sellest tehtav äralõige

Kinnistut ja sellest tehtavat äralõiget peamised iseloomustavad andmed	
<b>Katastritunnus</b>	79513:012:0018
<b>Sihtotstarve</b>	100% elamumaa
<b>Kinnistu pindala</b>	1 716 m <sup>2</sup>
<b>Äralõike pindala</b> <sup>5</sup>	ca 160 m <sup>2</sup>
<b>Äralõike põhjus</b>	Herne ja Oa tn.-t ühendava jalgteed rajamine
<b>Üldplaneering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kehtivas Tartu linna üldplaneeringus (kehtestatud 06.10.2005.a.) on hinnatava äralõike maakasutuse juhtfunktsioonina sätestatud väikeelamumaa;</li> <li>▪ kehtivas Supilinna linnaosa üldplaneeringus (kehtestatud 18.10.2001.a.) on hinnatavale äralõikele kavandatud Oa ja Herne tn.-t ning Kartuli ja Kroonuaia tn.-t ühendavad teed;</li> <li>▪ 24.05.2007.a. algatatud Supilinna üldplaneeringu 26.04.2012.a. eskiislahenduse joonisel on hinnatavale äralõikele kavandatud Oa ja Herne tn.-t ühendav jalgteed</li> </ul>

<sup>5</sup> Täppismõõdistuse käigus võib pindala mõnevõrra muutuda.

<b>Detailplaneering</b>	kehtestatud või algatatud detailplaneeringud puuduvad, kuid 13.11.2012.a. on Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr. 1255 väljastatud projekteeeringimused, vastavalt millele võib kinnistul asuvad hooned rekonstrueerida 2-3-korruseliseks korter-elamuteks (lubatud krundi täisehitus kuni 30%, sealjuures on lubatud 3. korruse brutopind kuni 60% ehitusalusest pinnast); lisaks tuleb arvestada üldplaneeringus kavandatud jalgteega	
<b>Hoonestus</b>	garaaž	
<b>Tehnovõrgud</b>	kinnistul on olemas vee-, olmekanaliseerimis-, sadevetekanaliseerimis- ja gaasitrassid ning elektri- ja sideliinid; ka on tehtud vastavad liitumised (el. peakaitse 3 x 60A)	
<b>Kinnistu kirjeldus</b>	kinnistu on L-kujulise põhiplaani (hinnatav äralõige asub kinnistu riskülikukujulise põhimahu eenduv osas) ning pinnamoelt tasane; garaaž paikneb kinnistu servades ja ka keskosas selliselt, et selle keskele moodustub siseõu; territoorium on asfalteeritud ja piirdeaiaga piiratud	
<b>Äralõike kirjeldus</b>	hinnatav äralõige on tasase pinnamoega ning riskülikukujulise põhiplaani; faktiliselt moodustab kogu maakasutuse ehitusalune maa (äralõikele jääb kinnistul asuva garaaži osa)	
<b>Äralõikele jääva garaaži osa peamised iseloomustavad andmed</b>		
<b>Kirjeldus</b>	äralõikele jääv riskülikukujulise põhiplaani garaaži osa moodustab ca 20,6% hoone suletud netopinnast ning see paikneb hoone edelapoolses servas	
<b>Ehitusaasta</b>	1970.a.	
<b>Renoveerimised</b>	hoone katus on kaasaegselt renoveeritud, ent võimaliku renoveerimise aja kohta hindajal info puudub	
<b>Ehitisregistri kood</b>	104018573 (hoone kui tervik; ehitisregistris on hoone arvel garaažina)	
<b>Ehitusluba</b>	info algse ehitusloa kohta puudub; 20.11.2012.a. on väljastatud ehitusluba ehituse osaliseks (äralõikele jääva osa) lammutamiseks	
<b>Kasutusluba</b>	info kasutusloa või vastuvõtuakti kohta puudub	
<b>Pinnaandmed</b> <sup>6</sup>	<b>Suletud netopind</b>	<b>Ehitisealune pind</b>
	ca 130 m <sup>2</sup>	ca 160 m <sup>2</sup>
<b>Ruumide kõrgus</b>	madalamas osas 2,89 m; kõrgemas osas 3,14 m	
<b>Vundament</b>	r/b lintvundament	
<b>Kandev konstruktsioon</b>	tellistest ja osaliselt ka väikeplokkidest seinad; osaliselt toetuvad katus-laie paneelid ka teraskarkassile	
<b>Vaheseinad</b>	tellistest	
<b>Katus</b>	rullmaterjaliga kaetud lamekatus (tegemist on r/b paneelidel katus-laega)	
<b>Avatäited</b>	garaaži hinnatavas osas on kolm algupärast puidust garaaživärvat, mis tagavad autoga juurdepääsu hetkel vaid ühele suurele ruumile, mis on moodustunud kolmest garaažiboksist; aknad puuduvad	
<b>Fassaad</b>	valdavalt silikaattellis; osaliselt väikeplokki	
<b>Tehnovõrgud</b>	hoone hinnatavas osas on olemas elekter (kuivõrd garaaži hinnatavas osas eraldi liitumine puudub, on eeldatud, et antud hoone osale tagatakse vähemalt valgustuse jaoks vajalik el. võimsus) ning valve- ja tuletõrjesignaliseerimine; muud tehnovõrgud hoone hinnatavas osas puuduvad	
<b>Küte</b>	puudub	
<b>Ruumide jaotus</b>	üks suurem garaaž, kuhu mahub kolm sõiduauto ning üks n. külma laona kasutatav ruum, mille garaažina kasutuselevõtt eeldab ukseava(de) tegemist hoone Herne tn. poolsele küljele	

<sup>6</sup> Tegemist on ligilähedaste andmetega – andmed hoone hinnatava osa suletud netopinna osas on saadud ehitusprojekti jooniselt. Andmed ehitusaluse pinna kohta põhinevad Tellija poolt esitatud andmetel. Kuigi andmed on ligikaudsed, on need siiski piisavalt täpsed, et võtta need aluseks käesoleval hindamisel.

<b>Siseviimistlus</b>	hoone hinnatavas osas on viimistlemata betoonpõrandad; seinad on värvitud, ent krohvimata; laed on viimistlemata
<b>San. tehnika</b>	puudub
<b>Statsionaarne sisustus</b>	puudub
<b>Üldseisukord</b>	rahuldav

## 4. Turu lühiülevaade

### 4.1. Transpordimaa jmt otstarbega objektid kinnisvaraturul

Üldised faktid	
<b>Üldine iseloomustus</b>	Transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega (nagu ka üldkasutatava maa, sotsiaalmaa, sihtotstarbeta maa, riigikaitsemaa jmt sihtotstarbega kinnistutega) toimub Eestis ostu-müügi tehinguid väga vähe (seda ka hoonestatud objektide osas). Enamiku sellistest tehingutest moodustavad mitte-vabaturutehingud, mistõttu ei saa rääkida eelnimetatud sihtotstarvetega objektide kinnisvaraturu sektorist.
<b>Tehingute osapooled</b>	Nimetatud sihtotstarvetega kinnistud muutuvad ostu-müügi objektiks reeglina vaid järgmistel juhtudel: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kinnistu maakasutuse sihtotstarvet (sh. sellel paikneva hoone kasutusotstarvet kui tegemist on hoonestatud kinnistuga) on võimalik muuta (n. elamumaaks või ärimaaks) või selle vahetusse naabrusesse on võimalik omandada elumumaa, maatulundusmaa, tootmismaa või ärimaa sihtotstarbega kinnistu.</li> <li>▪ Ostjaks on spekulatiivse huvidega isik (näiteks osteti nn. buumiperioodil üsna aktiivselt maanteedega piirnevaid kinnistuid lootuses, et maanteede laiendamise käigus riik nende eest märkimisväärset hüvitist maksab).</li> <li>▪ Ostjaks on erihuvidega isik (näiteks naaberkinnistu omanik, kes tahab oma valdusi laiendada või riik või kohalik omavalitsus, millele on kinnistu vajalik n. seoses tee või tänava ehitamisega).</li> <li>▪ Tehing on tingitud seadusandlusest (näiteks kohalike omavalituse poolt uuselamupiirkondade arendajatelt ostetavad teede ja tänavate kinnistud).</li> </ul>
Hinnatasemed ja pakkumine	
<b>Hinnatasemed</b>	Kuigi eelnimetatud sihtotstarvetega objektide osas pole võimalik välja tuua keskmisi hinnatasemeid, võib suure üldistusena öelda, et reeglina on selliste sihtotstarvetega kinnistute tehingute hinnad madalamad elamu-, tootmis- ja ärimaa ning kohati ka maatulundusmaa sihtotstarvetega kinnistutega toimunud tehingute hinnatasemest.
<b>Tehingud</b>	Alates 01.01.2011.a. toimunud ning kuni 01.12.2012.a. Maa-ameti tehinguregistrisse laekunud info põhjal ei ole Tartu linnas eraldiseisvate objektidena eelnimetatud sihtotstarvetega kinnistuid vabaturutingimustes müüdud.
<b>Pakkumine</b>	Eraldiseisvana on Tartu linnas aktiivses müügis 2 üldkasutatava maa sihtotstarbega hoonestamata kinnistut (tegemist on Turu tn. äärde jäävate perspektiivsete äri- ja tootmismaadega). Muud eelnimetatud sihtotstarvetega hoonestamata kinnistute aktiivsed müügipakkumised Tartu linnas puuduvad.

## 4.2. Korterelamukruntide turu lühiülevaade

Tartu linnas asuvate korterelamukruntide ostu-müügi turu peamised iseloomustavad andmed	
<b>Üldine iseloomustus</b>	Kui nn. buumiaegses ja sellele eelnenud turusituatsioonis võis rääkida mitmepereelamute kruntide turusegmendi eksisteerimisest Tartu linnas ning isegi ka selle lähiümbruses, siis viimaste aastate jooksul koos muutustega nii kinnisvaraturul kui ka majanduses tervikuna, on vastava turusegmendi osatähtsus oluliselt vähenenud (2008. – 2009.a. jooksul võis rääkida isegi antud turusegmendi puudumisest Tartu linnas). Viimase paari aasta jooksul on Tartu linnas vabaturutingimustes tehtud tehingute hulk küll kasvanud ja atraktiivsetes asukohtades on võimalik täheldada ka mõõdukat hindade kasvu, ent siiski on turuaktiivsus märksa väiksem nn. buumiaegsest- ja ka eelsest ajast. Silmas pidades eeltoodut, ei ole praeguses turusituatsioonis mõistlik välja tuua ka keskmisi hinnatasemeid taandatuna võimalikule ehitusmahule piirkondade kaupa, ent üldistatult võib öelda, et kesklinna piirkonnas on ehitusõiguse keskmiseks hinnaks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis 90 – 130 EUR/m <sup>2</sup> /SBP ning linna äärealadel võib see olla isegi enam kui 6 korda väiksem.
<b>Tehingud</b>	Käesoleva aasta 11 kuuga on kesklinnas ja selle lähedastes piirkondades korterelamute ehitamiseks sobilike hoonestamata kinnistutega Maa-ametile ja hindajale teadaolevatel andmetel vabaturutingimustes toimunud 5 ostu-müügi tehingut, millede hinnad jäid vahemikku 52 000 – 400 000 eurot ehk 65 – 184 EUR/m <sup>2</sup> SBP ehk 59 – 291 EUR/m <sup>2</sup> taandatuna krundi pindalale (kõik käibemaksuta). Mediaankeskmine tehingu hind taandatuna ehitusõigusele oli nimetatud tehingute põhjal 87 EUR/m <sup>2</sup> SBP ning aritmeetiline keskmine 103 EUR/m <sup>2</sup> SBP. Kuigi Supilinnas selliste objektidega viimase aasta jooksul tehinguid toimunud ei ole, võib märkida, et Oa tn. 10b kinnistu oli käesoleva aasta oktoobris kohtutäituri poolt avalikul enampakkumisel hinnaga 60 000 eurot. Tehingu hinna kohta hindajal info puudub, sest kohtutäituri kaudu võõrandatud tehingud ei laeku Maa-ameti tehinguregistrisse.
<b>Pakkumine</b>	Korterelamute kruntide ehitamiseks sobilike kruntide pakkumiste hulk on võrreldes üksikelamukruntidega märksa piiratum ning müüjate ootused võrreldes ostjate omadega oluliselt kõrgemad. Kinnisvaraportaali Kinnisvaraweb ja City24 andmetel on väärtuse kuupäeva seisuga Supilinna linnaosas müügis 3 korterelamute ehitamiseks sobilikku hoonestamata kinnistut (võimalik ehitusmaht 625 – 1 204 m <sup>2</sup> SBP), millede soovitud hinnad on vahemikus 100 000 – 199 404 eurot ehk 131 – 199 EUR/m <sup>2</sup> SBP ehk 72 – 114 EUR/m <sup>2</sup> taandatuna krundi pindalale. Lisaks on hinnaga 90 000 eurot müügis ka hinnatavate objektide naabruses asuv 870 m <sup>2</sup> -suurune Oa tn. 10 vanema elamuga hoonestatud kinnistu, mille kehtiva detailplaneeringu järgne ehitusmaht on 442 m <sup>2</sup> SBP.

## 4.3. Garaažide turu <sup>7</sup> lühiülevaade

Tartu linnas asuvate garaažide ostu-müügi turu peamised iseloomustavad andmed	
<b>Üldine iseloomustus ja tehingud</b>	Garaažide ja parkimiskohtade turusektor on võrreldes elamukruntidega aktiivsem, ent samas passiivsem võrreldes elamute turuga – käesoleva aasta 11 kuu jooksul on Tartu linnas müüdud kokku ca 100 erinevat garaaži ja parkimiskohta. Nendest omakorda on aktiivsem garaažide turg (ligi 60 tehingut), kus tehingute hinnad on jäänud vahemikku 500 – 5 000 eurot, sealjuures kujunes nimetatud tehingute põhjal mediaankeskmiseks tehingu hinnaks 2 250 eurot ja aritmeetiliseks keskmiseks tehingu hinnaks 2 417 eurot. Valdav osa tehingutest on toimunud hinnaga 1 800 – 3 800 eurot. Kõrgemad hinnatasemed (2 000 – 5 000 eurot) on omased eelkõige kesklinna piirkonnas asuvatele garaažidele. Supilinna linnaosas pole Maa-ameti andmetel garaažidega tehinguid toimunud, kuid näiteks sellega võrdluskõlblikes Ülejõe, Karlova ja Vaksali linnaosades on selliste objektide tehingute hinnad jäänud käesoleval aastal vahemikku 1 075 – 3 500 eurot.

<sup>7</sup> Siinkohal on käsitletud vaid seda turusegmenti, kus objektid paiknevad elamumaa sihtotstarbega katastriüksustel – enamasti on tegemist kuni paarikümne ruutmeetri suuruste kas eraldiseisvate garaažide või garaažiboksidega. Sealjuures on enamike selliste

<b>Pakkumine</b>	Kinnisvaraportalide Kinnisvaraweb ja City24 andmetel on väärtuse kuupäeva seisuga müügis ca 30 erinevat (kuni ca 30 m <sup>2</sup> ) garaaži, millede soovitud hinnad on vahemikus 1 500 – 7 500 eurot. Pakkumises on ka kaks keskmisest suuremat garaaži 70 m <sup>2</sup> ja 60 m <sup>2</sup> , millede soovitud hinnad on vastavalt 8 600 ja 9 500 eurot. Valdavalt on müügis Annelinna ja Jaamamõisa piirkonnas asuvad garaažid (tüüpilise suurusega garaažide soovitud hinnad on vahemikus 1 500 – 4 500 eurot). Kesklinnas ja selle lähedastes piirkondades jäävad garaažide soovitud hinnad vahemikku 2 550 – 7 500 eurot. Supilinna linnaosas garaažide müügipakkumised puuduvad.
------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5. Hinnangu andmine hüvitusväärtuste kohta

### 5.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2010, p. 7.1.2.)

Oa tn. T1 katastriüksusest tehtava äralõike parimaks kasutuseks võib pidada selle liitmist Oa tn. 10b kinnisasjaga. Sealjuures võib Oa tn. 10b kinnistu koosseisus oleva maa parimaks kasutuseks pidada Supilinna üldplaneeringus sätestatud otstarvet ehk 2-3-korruseliste korterelamute ehitamiseks sobilikku maad.

Oa tn. 10b kinnistust tehtava äralõike parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus ehk garaaž.

### 5.2. Turupõhine käsitus

Turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdnud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2010, p. 9.4.2.)

Käesolevas töös hinnatakse Oa tn. 10b kinnistu koosseisus oleva maa turuväärtus ning Oa tn. 10b kinnistust tehtava äralõike turuväärtus arvestades hinnatavate objektidega sarnaseid ostu-müügi tehinguid ning silmas pidades ka konkureerivaid müügipakkumisi. Võrdlusobjektide erisuste arvessevõtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist, kuid vastavaid hindamiskäike vastavalt Tellimuslepingule käesolevas töös ei esitata.

### 5.3. Hüvitusväärtused

Oa tn. T1 katastriüksusest tehtava ca 130 m <sup>2</sup> -suuruse äralõike hüvitusväärtuse hindamine	
<b>Metoodiline alus</b>	Oa tn. T1 katastriüksusest tehtav ca 130 m <sup>2</sup> -suurune äralõige ei ole eraldiseisva objektina vabal turul võõrandatav, mistõttu on selle hüvitusväärtusena käsitletud Oa tn. 10b kinnistu koosseisus oleva maa (st. siinkohal ei arvestata hoonestuse olemasoluga) pinnaühikule taandatuna turuväärtust (nimetatud käsitus tuleneb asjaolust, et vastav äralõige on hoonestamata ning see liidetakse Oa tn. 10b asuva elamuotstarbelise kinnistuga).



<p><b>Oa tn. 10b kinnistu koosseisus oleva maa turuväärtuse hindamise lähtealused</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Korterelamute ehitamiseks sobilike kruntide puhul lähtuvad ostjad eelkõige võimalikust ehitusmahust, mistõttu on võrdlusühikuks valitud hind taandatud võimalikule ehitusmahule.</li> <li>▪ Oa tn. 10b kinnistu võimaliku ehitusmahuna on hindamisel käsitletud kehtivates projekteerimistingimustes sätestatud maksimaalset lubatavat ehitusmahtu (1 338 m<sup>2</sup>SBP).</li> <li>▪ Käesoleva aasta jooksul Tartu kesklinna piirkonnas ja selle lähiümbruses eelkõige korterelamute ehitamiseks sobilike kinnistutega toimunud ostu-müügi tehingute mediaan keskmine tehingu hind oli 87 EUR/M<sup>2</sup>SBP ning aritmeetiline keskmine 103 EUR/m<sup>2</sup>SBP. Asukohalt on hinnatav objekt vähem atraktiivsem enamikest müüdud kinnistutest. Samas tehnovõrkudega varustatuse poolest on see parem. Eelnimetatud tehingutest on kokkuvõttes hinnatava objektiga enim sarnasem novembrikuus Jakobi tn.-l müüdud objekt, kus 1 045 m<sup>2</sup>SBP-suuruse ehitusmahu juures kujunes tehingu hinnaks 100 EUR/m<sup>2</sup>SBP. Kuigi ehitusõiguse realiseerimine on antud objektile võrreldes hinnatava objektiga väikse krundi pindala ja kallakul paiknemise tõttu keerulisem, on antud kinnistu asukoht võrreldes hinnatava objektiga atraktiivsem.</li> <li>▪ Väärtuse kuupäeva seisuga on Supilinna linnaosas müügis 3 korterelamute ehitamiseks sobilikku hoonestamata kinnistut (võimalik ehitusmaht 625 – 1 204 m<sup>2</sup>SBP), millede soovitud hinnad on vahemikus 100 000 – 199 404 eurot ehk 131 – 199 EUR/m<sup>2</sup>SBP ehk 72 – 114 EUR/m<sup>2</sup> taandatuna krundi pindalale.</li> <li>▪ Võttes arvesse kõike eelnevat on Oa tn. 10b kinnistu turuväärtus eeldusel, et see on hoonestamata: 70 – 80 EUR/m<sup>2</sup>SBP ehk 94 000 – 107 000 eurot ehk 55 – 62 EUR/m<sup>2</sup> taandatuna krundi pindalale.</li> </ul>
<p><b>Hüvitusväärtus</b></p>	<p>Võttes arvesse kõike eeltoodut, on Oa tn. T1 hoonestamata katastriüksusest tehtava ca 130 m<sup>2</sup>-suuruse äralõike turuväärtus (hüvitusväärtus) väärtuse kuupäeval: <b>55 – 62 EUR/m<sup>2</sup>SBP taandatuna äralõike pindalale ehk kokku 7 000 – 8 000 EUR</b></p>
<p><b>Oa tn. 10b hoonestatud kinnistust tehtava ca 160 m<sup>2</sup>-suuruse äralõike hüvitusväärtuse hindamine</b></p>	
<p><b>Metoodiline alus</b></p>	<p>Oa tn. 10b kinnistust nr. 4106503 tehtav ca 160 m<sup>2</sup>-suurune äralõige on vabal turul võõrandatav, mistõttu on selle hüvitusväärtusena käsitletud vastavalt Tellimuslepingule selle turuväärtust.</p>
<p><b>Turuväärtuse hindamise lähtealused</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garaažide puhul lähtuvad ostjad objektist kui tervikust, mistõttu on võrdlusühikuks valitud objekti kui terviku hind.</li> <li>▪ Hinnatava garaaži näol on tegemist tüüpilisest garaažist ca 5 korda suurema garaažiga, samas ei ole see tulenevalt hoone olemasolevast planeeringulisest lahendusest praegusel kujul 5 eraldi garaažina kasutatav.</li> <li>▪ Hinnatava objekti juurdepääs on võrreldes enamike müüdud ja müügis olevate objektidega halvem. Seisukorra poolest on hinnatav objekt võrreldav tüüpiliste müüdud garaažidega, ent samas on ruumide sisekõrguse poolest parem.</li> <li>▪ Käesoleva aasta 11 kuuga Tartu linnas garaažidega toimunud ostu-müügi tehingute põhjal kujunes mediaan keskmiseks tehingu hinnaks 2 250 eurot ja aritmeetiliseks keskmiseks tehingu hinnaks 2 417 eurot. Valdav osa tehingutest on toimunud hinnaga 1 800 – 3 800 eurot. Kõrgemad hinnatasemed (2 000 – 5 000 eurot) on omased eelkõige kesklinna piirkonnas asuvatele garaažidele. Hinnatava objekti asukoht on võrreldes Annelinna ja Jaamamõisa piirkonnaga parem (just nende linnaosade tehingud on sisuliselt kujundanud eeltoodud mediaan- ja aritmeetilised keskmised tehingu hinnad), kuid samas halvem võrreldes kesklinnaga.</li> <li>▪ Supilinnas garaažide müügipakkumised puuduvad, kuid kesklinnas ja selle lähedastes piirkondades jäävad tüüpilisemate garaažide soovitud hinnad vahemikku 2 550 – 7 500 eurot.</li> </ul>
<p><b>Hüvitusväärtus</b></p>	<p>Võttes arvesse kõike eeltoodut, on Oa tn. 10b hoonestatud kinnistust tehtava ca 160 m<sup>2</sup>-suuruse äralõike turuväärtus (hüvitusväärtus) väärtuse kuupäeval: <b>8 500 – 10 000 eurot ehk ca 65 – ca 77 EUR/m<sup>2</sup> taandatuna garaaži äralõikele jääva osa suletud netopinnale ehk 53 – 63 EUR/m<sup>2</sup> taandatuna äralõike pindalale.</b></p>



## Lisa 1. Fotod

Vaade Oa tn. T1 katastriüksusest tehtavale äralõikele



Vaade Oa tn. T1 katastriüksusest tehtavale äralõikele



Vaade juurdepääsuteele Oa tn. 10b kinnistult Oa tn. suunas



Vaade Oa tn. 10b kinnistust tehtavale äralõikele Herne tänavalt



Vaade Oa tn. 10b kinnistust tehtavale äralõikele



Vaade Oa tn. 10b kinnistust tehtavale äralõikele (foto keskel)



Äralõikele jääva garaaži sisevaade



Äralõikele jääva garaaži sisevaade



Äralõikele jääva garaaži sisevaade



Äralõikele jääva garaaži sisevaade

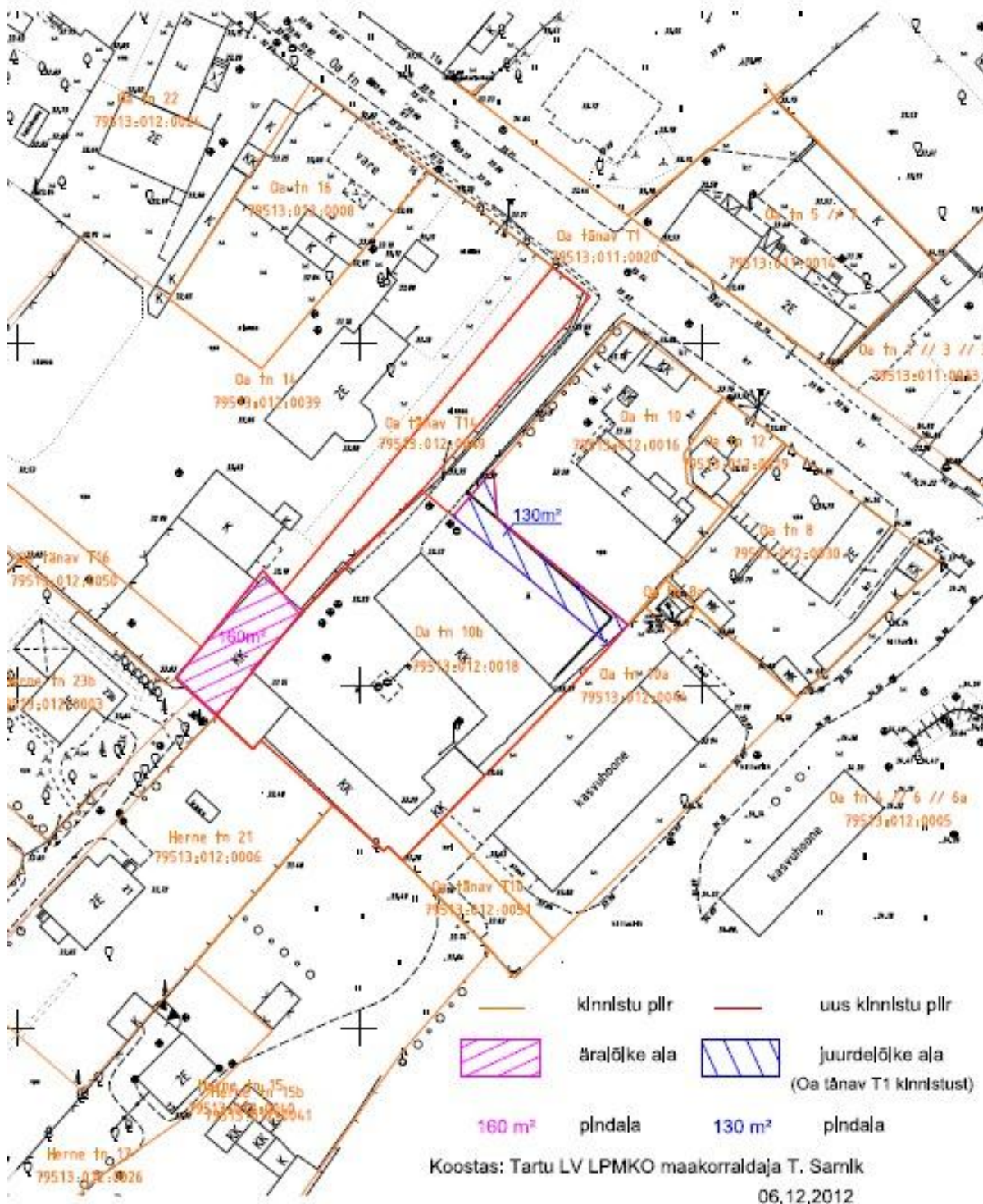




## Lisa 2. Hinnatavate äralõigete paiknemise plaan

Oa tn 10b kinnistu pllrde muutmise asendiplaan

M 1 : 500



Allikas: Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

[www.1partner.ee](http://www.1partner.ee)

Objektid: hoonestamata katastrüksusest nr. 79513:011:0020 ning hoonestatud kinnistust nr. 4106503 tehtavad äralõiked pindaladega vastavalt 130 m<sup>2</sup> ja 160 m<sup>2</sup>  
 Addressid: Oa tn. T1 ja Oa tn. 10b, Tartu linn, Tartu maakond  
 Ekspertarvamus nr.: 0067/1212THK

1P Kinnisvara Tartu OÜ  
 Kalevi tn. 9, 51010, TARTU  
 Eduard Elbrecht (+372) 5208 488

# Lisa 3. Oa tn. 10b krundi projekteerimistingimuste ära kiri

LISA  
 Tartu Linnavalitsuse 13.11.2012  
 korralduse nr 1255 juurde

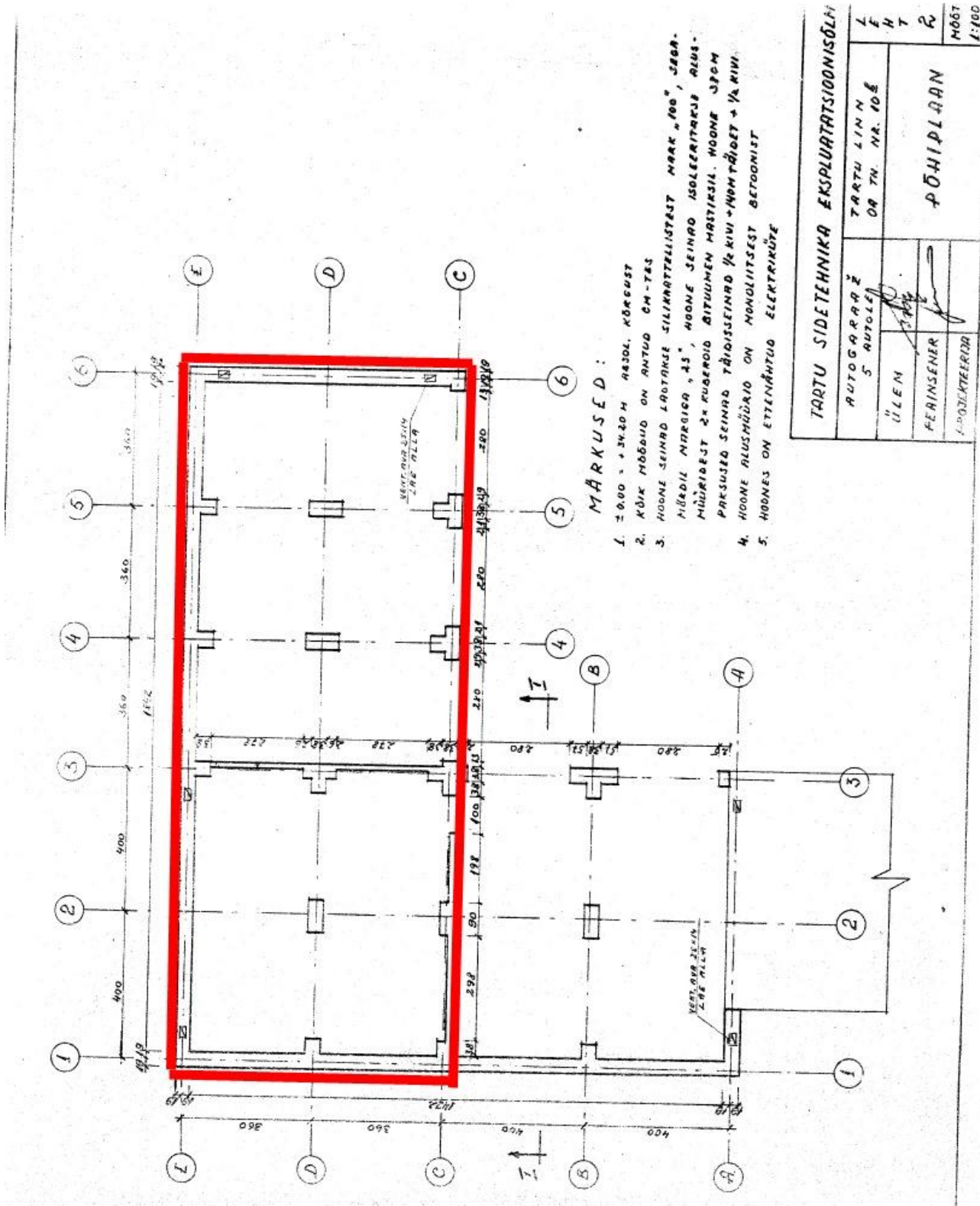
<b>PROJEKTEERIMISTINGIMUSED HOONE          PROJEKTEERIMISEKS          nr PTH-12-310</b>	Määratud: Tartu Linnavalitsuse 13.11.2012 korraldus nr 1255
<b>1. ÜLDANDMED</b>	Krundi aadress: Oa tn 10b Ehitisregistri kood: 104018573 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa Krundi pindala: 1716 m <sup>2</sup> Kavandatav ehitustegevus: hoone rekonstrueerimine korterelamuteks ja laiendamine.
<b>2. LÄHTE-          MATERJAL:</b>	Projekteerimistingimuste taotlus 30.10.2012 nr PTH-12-310 Kehtestatud planeering: Supilinna linnaosa üldplaneering - 2001.a
<b>3. ARHITEKTUUR-          SED JA LINNA-          EHITUSLIKUD          TINGIMUSED:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub hoone Supilinna miljööväärtusega hoonestusalal. Järgida Tartu linna üldplaneeringus ja Tartu linna ehitusmääruse VI osas miljööväärtusega hoonestusalale kehtestatud nõudeid. Miljööalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade, sh hoonete suuruse ja materjalikasutusega.</li> <li>▪ Ehitusala: vt lisa 1. Hoonet on lubatud laiendada kuni 33% olemasoleva hoone maapealsest mahust (vt punkt 5.4).</li> <li>▪ Korterite arv: kuni 12.</li> <li>▪ Krundi täisehitus: kuni 30% (arvutus näidata asendiplaanil).</li> <li>▪ Hoonete arv krundil: 2 põhihoonet ja 2 abihoonet.</li> <li>▪ Arhitektuur: kõrgetasemeline. Kujunev kompleks peab moodustama miljöopiirkonnaga arhitektuurse terviku.</li> <li>▪ Korruste arv: 2-3 (3. korruse brutopind kuni 60% ehitusalusest pinnast)</li> <li>▪ Hoone ±0.00 on lubatud tõsta kuni 34.00-ni.</li> <li>▪ Lubatud suurim kõrgus: absoluutkõrgus 45.30.</li> <li>▪ Katuse tüüp ja kalle: elamutel kald- või viilkatus, kaldega 30 - 45°.</li> <li>▪ Katusekate: valtsplekk (soovitavalt käsitsi valtsitud) või (savi)kivi.</li> <li>▪ Katuseuukide kogupikkus ei tohi ületada 1/3 räästa pikkusest (vajadusel lahendada mitmes osas). Katusekorruse valgustamiseks on lubatud kasutada katuseaknaid.</li> <li>▪ Välisviimistlus: kasutada miljöopiirkonda sobivaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit või lubikrohv. Vaadetes anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.</li> <li>▪ Avatäited: kavandada puidust. Projektis esitada tööjoonised.</li> <li>▪ Võimalikud abihooned lahendada väikeehitistena - max ehitusalune pind kuni 60m<sup>2</sup>, max kõrgus kuni 5,0m. Pultkatus kaldega kuni 30°.</li> <li>▪ Likvideeritavad hooneosad: lammutusprahi utiliseerimine lahendada projekti koosseisus.</li> <li>▪ Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid.</li> <li>▪ Piirded: lahendada sobilikuna piirkonna miljöösse.</li> <li>▪ Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus.</li> <li>▪ Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2003) oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.</li> <li>▪ Üldplaneeringus ette nähtud kvartalisisene tänav lahendada jalgteena.</li> <li>▪ Hoone number: näha ette tänavapoolsel seinal või krundi piirde küljes nähtaval kohal (näidata joonistel).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Välisvalgustus: lahendada sissepääsudel ja numbrimärgil.</li> </ul>
4. INSENER-TEHNILISED TINGIMUSED:	Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.
5. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimis- normidele, Tartu linna ehitusmäärusele, majandus- ja kommunikatsiooniministri 17. septembri 2010. a määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.</li> <li>Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist (Ehitusseadus §18 lg4 p1). Soovitame tellida projekt miljöaladele projekteerimises kogunud arhitektilt.</li> <li>Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000.</li> <li>Ehitusprojekti asendiplaani eraldi välja tuua: hoone olemasolev kubatuur; ehitusprojekti alusel taotletav hoone maapealne kubatuur; ehitise maapealse osa kubatuuri laienduse suurus %-des.</li> <li>Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200.</li> <li>Joonistel eristada olemasolevad ja kavandatavad konstruktsioonid.</li> <li>Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest; koopia algsest projektist või mõõtmisjoonistest; hoone lammutamise puhul omandiõigust tõendav dokument.</li> </ul>
6. KOOSKÕLASTUSED: (kanda projekti asendiplaanile)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naaberkruntide omanikud, kui ehitustegevus mõjutab nende ehitusõigust (halvenevad valgustingimused või krundi piirile ehitatakse lähemale kui 4m, millest tulenevad tuleohutusalsed ehituslikud piirangud).</li> <li>Oa tn 10b kaasomanikud (olemasolul).</li> <li>Päästeameti Lõuna Päästkeskus (insenertehniline büroo, tel 733 7318 Vanemuise tn 64 I k).</li> </ul> <p>Soovitame projekt kooskõlastada linnaarhitektiga (Küüni tn 5 III k tuba 321) ja kultuuriväärtuste teenistusega (Küüni tn 5 III k tuba 322) juba eskiisi staadiumis.</p>
<p><b>Kooskõlastatud ehitusprojekt esitada A4 formaadis (kahe eksemplaris, üks nendest pappkaantega arhiiviköites) Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale (Küüni tn 5 III k tuba 325) läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.</b></p>	
<p>Projekteerimistingimuste kehtivusaeg on kaks aastat alates määramisest.</p>	
Lisad:	1. Ehitusala skeem

Jüri Mölder  
 Linnasekretär



# Lisa 4. Äralõikele jääva garaaži osa ruumide plaan



Allikas: Garaaži ehitusprojekt

Märkus: äralõikele jääv garaaži osa on plaanil piiritletud punase joonega