

Ekspertarvamus 932-0417M

Tellija

Tellija Eesti Maaülikool
Aadress Fr R Kreutzwaldi 1, Tartu 51014
Reg kood 74001086
Kontaktisik Mare Klaos, haldusteenistus, kinnisvara osakond, peaspetsialist
telefon +372 5203215
e-mail mare.klaos@emu.ee

Hindaja

Marko Laur kutseline kinnisvara hindaja(116106)
e-mail marko.laur@uusmaa.ee
telefon +372 56464542
ettevõtte OÜ Uus Maa Tartu büroo
aadress Ülikooli 2, Tartu 51003
koduleht <http://www.uusmaa.ee>

1. Hinnatav vara ja töö eesmärk

Töö tellija on soovinud ekspertarvamust seoses Raja 24, Tartu linn võimaliku turuväärtuse hindamiseks.

2. Kasutatud allikad

- Vara ülevaatus 08.05.2017. a hindaja Marko Laur poolt
- Töövõtuleping nr 4-14/18-1, sõlmitud 20.04.2017. a Eesti Maaülikool ja Uus Maa Tartu büroo OÜ vahel
- Tellija esindaja Mare Klaos informatsioon telefoni ja e-maili teel
- Maa-ameti avalikud andmed internetis www.maaamet.ee
- Ehitisregistri avalikud andmed internetis www.ehr.ee
- Tartu linna üldplaneeringu info www.tartu.ee
- Raja 24 krundi detailplaneering. DP-03-094. Kehtestatud 21.04.2005. a, otsus nr. 418. K&H töö nr 04DP45.

3. Hinnatava vara üldandmed

Aadress	Raja 24, Tartu linn
Kinnistusregistri nr	4792703
Katastritunnus	79504:053:0009
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Katastriüksuse pindala	15 641 m ²
Omanik	Eesti Maaülikool
Koormatised	Puuduvad
Hüpoteegid	Puuduvad
Üürilepingud	Puuduvad

Hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida me ei ole inspekteerinud ning käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoonete struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid toksiliste või ohtlike ainete olemasolu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et varal ei ole mingeid toksilisi, ohtlikke ega kahjulikke aineid. Igasugune selliste ainete olemasolu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-4)

Krundi andmed

Piirded	Vörkaed (suuresti amortiseerunud).
Krundi kuju	Ebakorrapärane, kuid laias laastus risküliku kujuline
Haljastus, heakord	Endine õunapuuaed. Õunapuud alles, kuid käest lastud.
Hoonestus krundil	Väike amortiseerunud silikaattelistest ühekorruseline hoone (maa-ameti andmetel ehitusalune pind 113 m ²). Hoone Ehitisregistris ei kajastu. Perspektiivis kuulub lagunenu hoone lammutamisele.
Reljeefsus	Tasane
Parkimine	Kinnistul
Üldplaneering	Tartu linna kehtivas üldplaneeringus on kinnistu sotsiaalhoonete maal. Ka uues, kavandatavas üldplaneeringus on kinnistu ühiskondlike ehitiste maal, kuhu planeeritakse lasteaia- ja koolihoonet. Seega pole alust vaadata maad mingist muust sihtotstarbest tulenevalt.
Detailplaneering	Olemas. Joonised ja täpsem kirjeldus paiknevad lisas nr 3

4. Parim kasutus

**Parim kasutus – 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)*

Töö eesmärgiks on anda hinnang praeguse ühiskondlike ehitiste maa turuväärtuse kohta. Ei üldplaneering ega detailplaneering võimalda vaadata maad kõrgema turuväärtusega sihtotstarbest tulenevalt (elamumaa, ärimaa), mistõttu peame maad käsitlema praegusest sihtotstarbest tulenevalt.

Hinnatava maa sihtotstarve on üks sotsiaalmaa alaliikidest. Sotsiaalmaa on maa, millelt ei taotleta kasumit. Sotsiaalmaa jaguneb ühiskondlike ehitiste maaks ja üldkasutatavaks maaks. Vastavalt määrusele „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ on ühiskondlike ehitiste maa (016, Üh) kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sh:

- riigi ja kohaliku omavalitsuse ametiasutuste büroo- ja administratiivhoonete maa;
- välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete maa;
- äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa;
- muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa;
- loomaaia ja botaanikaia maa.

Ühiskondlike ehitiste maadel vaba müügiturg reeglina puudub ja vastavast turusektorist rääkida ei saa. Müügiotsused tehakse otsustuskorras, seega pole võimalik välja tuua ka pakkumishindu. Iga juhtum on omanäoline ja sõltub objekti asukohast, maatüki suuruselt ning võimalikest perspektiividest. Ühiskondlike

ehitiste maa kasutusvõimalused on seega oluliselt piiratud ja sellest tulenevalt maal turuväärtus tulenevalt turuväärtuse definitsioonile mittevastavusest puudub.

Turuväärtus (Market Value) (EVS 875-1):

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta.

5. Hindamine

Kuna hinnatavale maale puudub avalik turg, ei saa võrdlustehingute puudumise tõttu kasutada ka avalikule turule omast võrdlusmeetodit. Ka ei saa arvestatava hoonestuse puudumise tõttu lähtuda tulumeetoditest ning potentsiaalse ehitise olemuse tõttu (sotsiaalhoone) jäägimeetodist.

Antud olukorras tuleb lähtuda maa korralise hindamise andmetest. Maa-ameti andmetel asub maatükk hinnatsoonis H0795006. Viimane maa korraline hindamine toimus aastal 2001. Keskkonnaministri 30.11.2001.a määruse nr 50 „Maa korralise hindamise tulemuste kehtestamine” järgi vastab maa hinnatavas asukohas sotsiaalmaa sihtotstarbe korral väärtusele 1,66 €/m². Sama aja sama piirkonna elumumaa ja tootismumaa väärtuseks hinnati 8,31 €/m² ja ärimaa väärtuseks 12,78 €/m². Seega vahe elumumaa (mille sihtotstarve oleks parim, kui see oleks lubatud) ja sotsiaalmaa sihtotstarbe vahel oli täpselt viiekordne. Siinjuures ei ole eristatud korterelamumumaa, ridaelamumumaa ega väikeelamumumaa.

Sarnased proportsioonid sotsiaalmaa ja käibes oleva elumumaa vahel kehtivad ka tänasel päeval. Ca 1000 m² suuruse kommunikatsioonitrassidega varustatud elumumaa turuväärtus piirkonnas on käesoleval ajal ca 70 €/m². Samas oleks vaja kruntide tekitamiseks laiali vedada trassid, rajada siseteed ja tänavavalgustus. Selle peale arvestatakse kulu ca 10 €/m². Niisiis arvestame maa väärtuseks praegusel kujul, juhul kui sellel oleks elumumaa potentsiaal, 60 €/m². Seega on maa hinnad Tartus tõusnud viimase ca 15 aastaga ca 7 korda.

Kuna hoonestamata sotsiaalmaadega tehinguid reeglina ei tehta, pole võimalik praeguses turuolukorras ka sotsiaalmaa väärtuse baasil üldiselt teha. Seetõttu arvestame ametlikku 2001. aasta hinnastamishinda ja korrutame selle tänasesse päeva sobiva tulemuse saamiseks läbi seitsmega:
 $1,66 \text{ €} \times 7 = 11,62 \text{ €}.$

Korrutades leitud ruutmeetri hinna läbi pinnaühikutega, saame hinnatava maa väärtuse:
 $11,62 \text{ €} \times 15\,641 \text{ m}^2 = 181\,748 \text{ eurot}$ ehk ümardatuna 180 000 eurot.

Uus Maa Tartu büroo OÜ hinnangul on aadressil Raja 24, Tartu linn asuva kinnistu nr 4792703 õiglane väärtus kuupäeva 11.05.2017. a seisuga ca 180 000 eurot.

Käesolev ekspertarvamus on koostatud 12-l lehel.

Siinjuures juhime tähelepanu asjaoludele, et:

- ekspertarvamus on hindamisaruande vabam vorm, mille nõuded on eesti standardites eksperthinnanguga võrreldes vähem reguleeritud;
- hinnatud tulemus ei põhine hindamisel, mistõttu täieliku hindamise koostamisel võib väärtus erineda. Uus Maa ei kannu varalist vastutust nõuete osas, mis võivad tekkida väljaspool täielikku hindamisakti esitatud seisukohtade osas.

-
- ekspert kinnitab allkirjaga, et ta on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ja kõik ekspertarvamuses sisalduvad andmed on tõesed ning koostatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Lisad:

1. asukoha kaart
2. väljavõte Maa-ameti kaardilt
3. väljavõtted detailplaneeringust ja Tartu linna üldplaneeringust
4. vara fotod
5. kinnistusregistri väljavõte

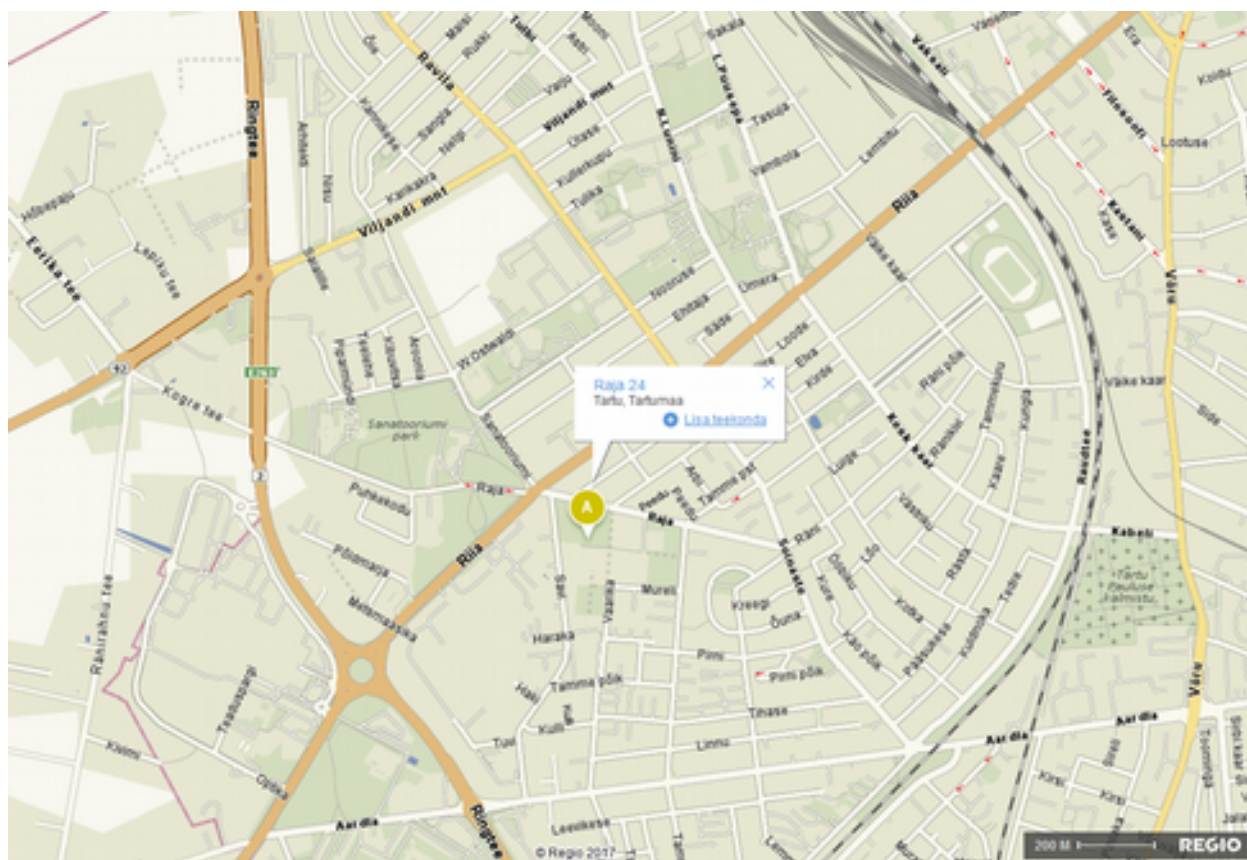
Hindamisaruande kuupäev: 11. mai 2017. a

Koostaja:

Marko Laur

Kinnisvara hindaja
Kutsetunnistus nr 116106
Uus Maa Tartu büroo OÜ

Asukoha kaart



Väljavõte Maa-ameti kaardilt



Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa
Pindala	15 641 m ²
s.h. ehitiste alune maa	113 m ²

Väljavõtted detailplaneeringust ja Tartu linna üldplaneeringust

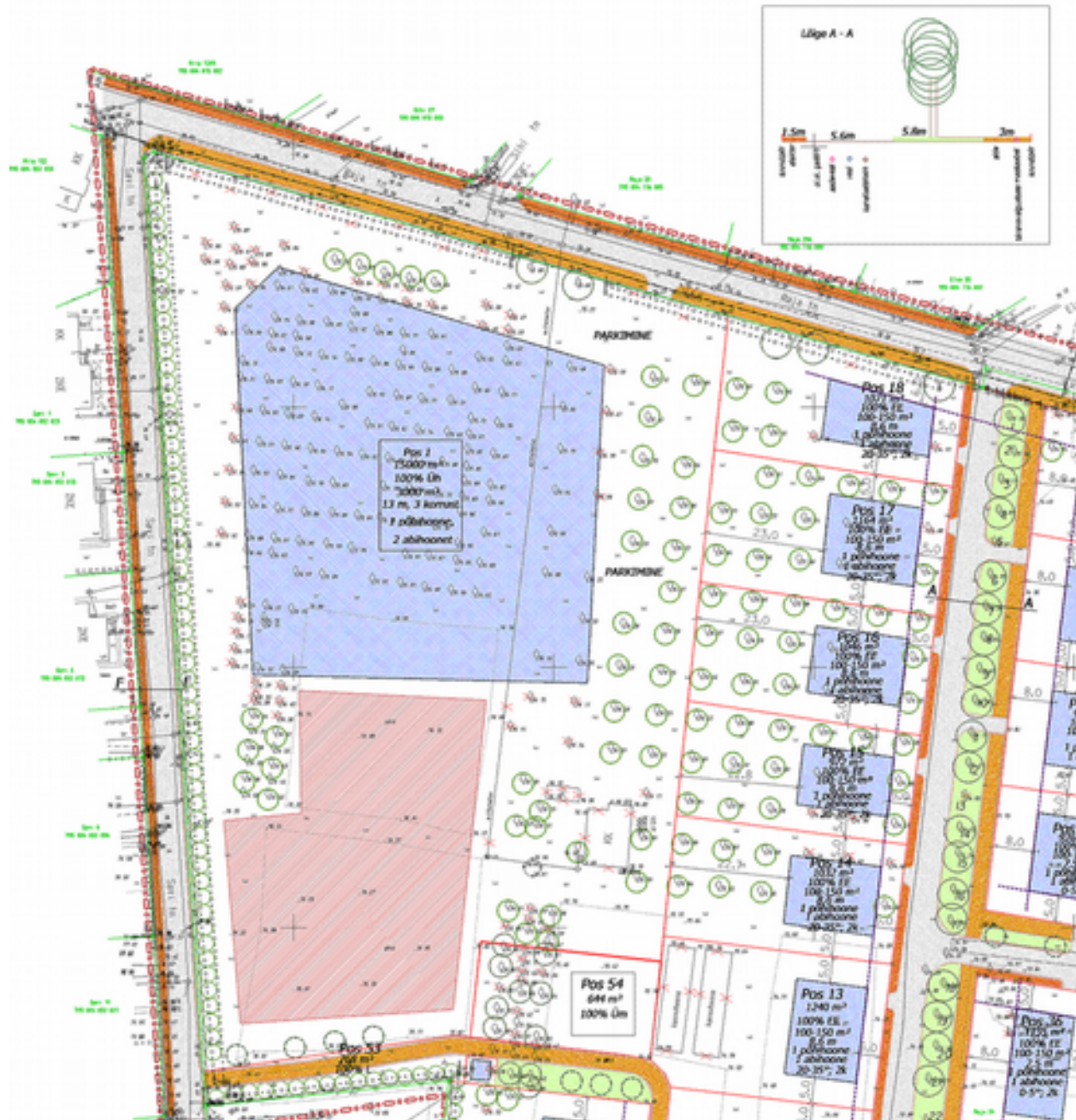
Alus: Raja 24 krundi detailplaneering. DP-03-094. Kehtestatud 21.04.2005. a, otsus nr. 418. K&H töö nr 04DP45.

Detailplaneeringu põhijoonis:



Pos 1 (15 000 m²) on ühiskondlike ehitiste maa. Lubatud ehitusalune pindala 3000 m², lubatud kõrgus kuni 13 m, üks põhihoone ja abihooned vastavalt kooli vajadustele.

Pos 54 (644 m²) on üldmaa - avalik mänguväljak.

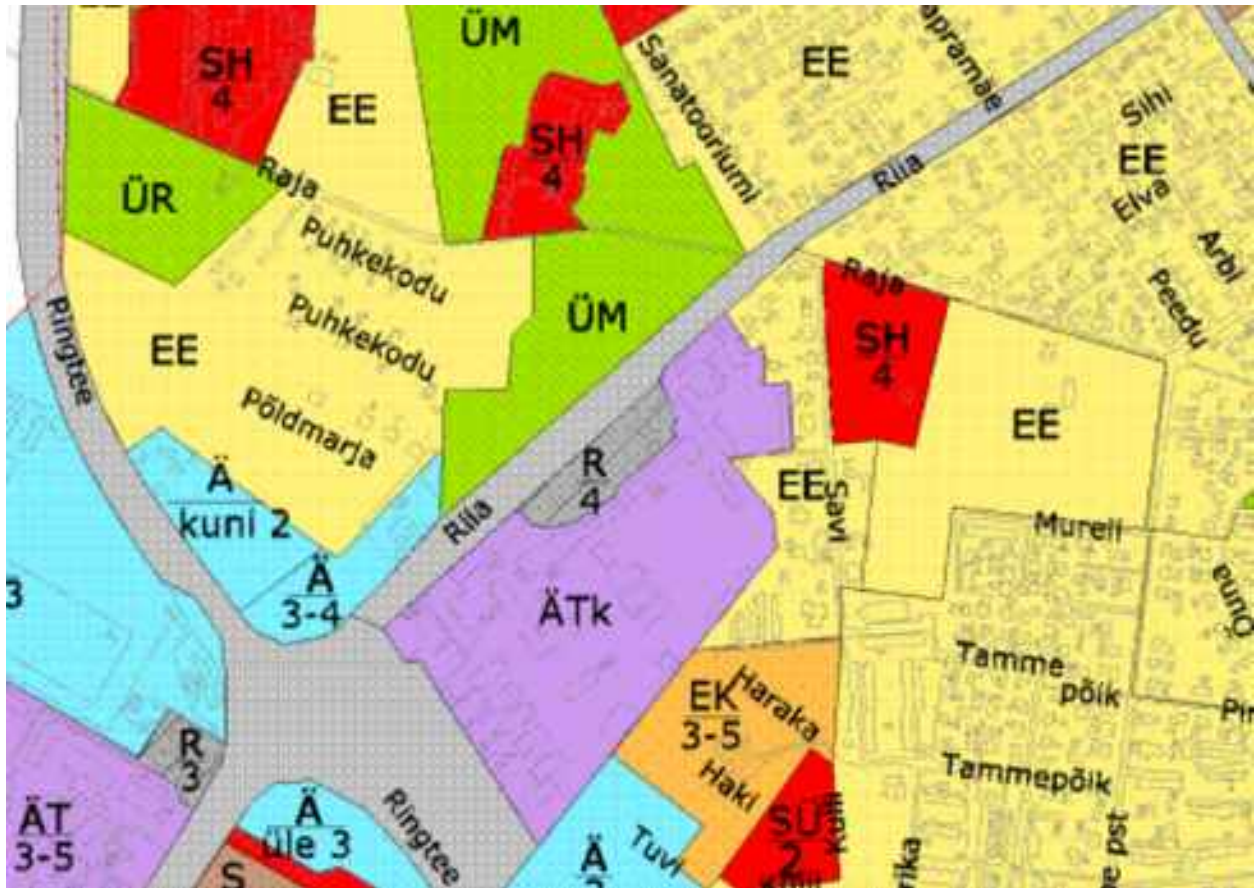


Koolimaja krundile ei ole määratud täielikku ehitusõigust, kuna koolihoone väljaehitamine on ette nähtud alles kaugemas tulevikus. Detailplaneering sätestab arhitektuurikonkursi korraldamise kohustuse. Vastavalt lähteülesandele on koolile reserveeritud krunt, näidatud võimalik hoonestusala ja antud perspektiivsed ühendused tehnovõrkudega. Parkimine tuleb lahendada krundi põhjaosas ja mängu- ning spordiväljakud lõunaküljel. Kooli krundil tuleb leida ka koht teise toorme kogumispunktile.

Joonistel näidatud hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab vabamalt valida hoone asukohta ja kuju, arvestades kohustusliku ehitusjoone ja hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. On lubatud väikesemahuliste varikatuste ja rõdude rajamine

ettepoole kohustuslikku ehitusjoont, terrassi tohib rajada väljapoole ehitusala suunaga krundi sisemusse. Abihoone on lubatud ehitada kooskõlas tuletõrjenormidega vabalt valitud kohta krundil, kuid tänavapoolsele krundipiirile mitte lähemale kui 22 m. Abihoone suurim ehitusalune pindala võib olla kuni 20 m² ja suurim lubatud kõrgus kuni 4 m. Abihoone ehitamine ja kasutamine ei tohi takistada ega segada naabreid.

Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu põhijooniselt:



Hinnatav vara jääb punasega tähistatud sotsiaalhoonete maale (SH), lubatud korruselisus on kuni neli korrust.

Vara fotod



Vaade Raja tänavat pidi



Vaade Savi tänavalt kinnistu edelanurgast





Viljapuuaed



Amortiseerunud hoone



Kinnistusregistri väljavõte

Väljavõtte tegija: Tartu Maakohtu kinnistusamet - Agnes Tammesalu

Asutus: Justiitsministeerium

Kuupäev: 8.05.2017 9:40:02

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Uus registriosa number 4792703

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 31.07.2006

Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalses staatuses 28.11.2014

I jagu		KINNISTU KOOSSEIS			
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	79504.053.0009	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Raja tn 24.	15641 m2	Maakatastri andmed üle võetud 28.01.2017.	kehtiv
II jagu					
OMANIK					
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
1	Eesti Maaülikool		14.07.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.07.2006 Kohtunikuabi Li Saamits		kehtiv
III jagu					
KOORMATISED JA KITSENDUSED					
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
IV jagu					
HÜPOTEEGID					
Kande number	Hüpoteegid		Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus