

**Ekspertarvamus nr 986-0118M**

**Madrise tn 14, Tartu linn ja Kääraku spordibaas, Kääraku küla, Rõuge vald, Võru maakond  
asuvate kinnistute turuväärtuse kohta**

**Tellija**

Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond  
Eva Lääne  
tel. 7361175, 51 84 147

**Hindaja**

Uus Maa Tartu büroo OÜ  
Marko Laur  
Kinnisvara hindaja  
Kutsetunnistus 116106  
Tel: 56 464542  
e-mail: [marko.laur@uusmaa.ee](mailto:marko.laur@uusmaa.ee)

**Hindamise lähtematerjalid**

- Madrise tn 14 kinnistu (varasem aadress Kvissentali tee 5) ülevaatus 7. aprill 2016. a Uus Maa Tartu büroo hindaja Marko Laur' poolt üürniku esindaja Üllar Põvvat (tel 50 51 352) juuresolekul;
- Kääraku spordibaas, Kääraku küla, Rõuge vald, Võru maakond kinnistu ülevaatus Võrumaa kolleegi, kinnisvara hindaja Ailen Kuusik poolt 19.10.2015. a tellija esindaja juuresolekul. Esindaja suuline indormatsioon kohapeal;
- tellija esindaja ja üürniku esindaja informatsioon;
- Ehitisregistri andmed [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee);
- Maa-ameti avalikud andmed internetis [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee);
- Kruntide Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 ja Kvissentali tee 7 ning nende lähiala detailplaneering. DP-03-090. Kehtestamine: Tartu Linnavalikogu 11.06.2009 otsus nr 516;
- Uus Maa Tartu büroo OÜ tehingute andmebaas;
- kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) andmebaas;
- kinnistusregistri andmebaas, väljavõtted seisuga 26.01.2018. a.

**A. Madrise tn 14, Tartu linn kinnistut puudutav****1. Hinnatava vara andmed**

|                |  |
|----------------|--|
| Aadress        | Madrise tn 14 (endine Kvissentali tee 5), Tartu linn |
| Registriosi nr | 4523203  |
| Katastritunnus | 79514:036:0074                                       |
| Sihtotstarve   | <b>Ühiskondlike ehitiste maa 100%</b>                |
| Omanik         | Tartu Spordiselts „Kalev” (reg kood 80068087)        |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Koormatised                | - <b>Tasuta hoonestusõigus tähtajaga 31.12.2018</b> Tartu Kalevi vee-motoklubi (reg kood 80030334) kasuks (seatud 02.12.2010 lepinguga). Täpsem sisu loetav töö lisas paiknevalt kinnistusregistri väljavõttelt. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa nr 5365103*;<br>- Ostueesõigus kinnistu nr 5365103 igakordse omaniku kasuks.<br><b>* Käesolevas töös on arvestatud, et hoonestusõigus, kui oluline kinnistu turuväärtust alandav kitsendus on võimalik tehingu käigus kustutada.</b> |
| Hüpoteegid                 | Puuduvad  |
| Kinnistu pindala           | 11 417 m <sup>2</sup>   |
| Asukoht ja paiknemine      | Kinnistu asub Tartu äärelinnas, Kvissentalis, Emajõe ääres. Hinnatavat vara ümbritsevad valdavalt uuslamud, lõuna pool ka vanem elamu. Lisaks on mõõdetud ümber kinnistu elamukrunte. <b>Juurdepääs kinnistule on praegu üle välja mõõdetud Kvissentali tee 3b hoonestamata elamukinnistu. Vastav juurdepääsuservituut puudub. Detailplaneeringu järgne juurdepääsutee peaks kulgema kirdekaarest</b> (välja ehitamata, kulu hinnanguliselt ca 30 000 eurot).                                     |
| Parkimisvõimalus           | Kinnistu hoonestamata osal on piisavalt ruumi parkimiseks ja manööverdamiseks.  |
| Kinnistul paiknevad hooned | Jahtklubi, paadikuur, viihall (EHR-i kood 120607421)*. Maa-ameti andmetel on kinnistu ehitiste alune maa 1268 m <sup>2</sup> .<br><b>*Üürniku sõnade ja tellija kinnituse kohaselt kuulub teisaldatav viihall (SN 816 m<sup>2</sup>) üürnikule ega ole hinnatava vara koosseisus.</b>   |
| Üürilepingutest            | <b>Kinnistu on koormatud tasuta kasutamise lepinguga.</b> Kinnistul tegutseb veemotospordi klubi. Reaalset üüritulu kinnistu seega ei teeni.<br><b>Leping kehtib kuni 31.12.2023. a.</b>  |
| Detailplaneering           | Kinnistu on osa suuremast detailplaneeringust (pos 11). Vastavalt detailplaneeringule (lisa 4) <b>jääb kinnistu ühiskondlike ehitiste maaks.</b>  |

## 2. Hoonestuse ülevaade

### 2.1 Jahtklubi

#### Üldandmed

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Ehitise nimetus                       | Jahtklubi (muu spordihoone)   |
| Ehitise liik                          | Hoone   |
| Ehitisregistri kood                   | 104043629   |
| Viimati esitatud ehitusalane dokument | Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks 2040/10 28.09.2010   |
| Kasutusluba                           | EHR-is infot kasutusloa kohta ei nähtu, kuid märges „kasutusel” viitab kunagisele kasutusloa väljastamisele |
| Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )   | 392   |
| Maapealsete korruste arv              | 1   |
| Suletud netopind (m <sup>2</sup> )    | 358,5   |
| Maht (m <sup>3</sup> )                | 1 191   |

#### Konstruksioon

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Vundamendi liik                      | vaivundament |
| Kandekonstruksioonide materjal       | puit         |
| Välisseina välisviimistluse materjal | puit         |
| Katuslagede kandva osa materjal      | puit         |
| Vahelagede kandva osa materjal       | puit         |

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Katusekatte materjal | eterniit                         |
| Uksed                | vanad, puidust                   |
| Aknad                | lihtklaasid vanadel puitraamidel |

### Vara kirjeldus ja seisukord

Hoone on rahuldavas/halvas seisukorras. Kommunikatsioonivõrkudest on olemas elektrivarustus (vana kaabeldus), kuid puudub tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus. Hoones on ahiküte, kuid kütteallikad on amortiseerunud. Suure tõenäosusega ei vasta ruumid Päästeameti poolt kehtestatud tuleohutuspõuetele ja uuel omanikul tuleb leida rahalised vahendid hoone tuleohutuse nõuetele vastavusse viimiseks. Aknad on vanad, soojustus on samuti ajalooline ja hoone on suuresti kasutatav vaid suveperioodil. Samas puudub ka ventilatsioonisüsteem. Hädapärastest töödest vajab välja vahetamist hoone katus (arvestuslik kulu ca 60 000 eurot).

Siseviimistluse koha pealt on tegemist ca 30-aasta taguse siseviimistlusega, kus vahepealsel ajal pole viimistlust oluliselt värskendatud. Kasutatud on ohtralt lakitud laudist nii põrandal, seinas kui laes. Hindaja subjektiivne arvamus on, et renoveerimisest majanduslikult mõttekam oleks hoone lammutada ja püstitada selle asemele uus tänapäevane hoone.

## 2.2. Paadikuur

### Üldandmed

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Ehitise nimetus                       | Paadikuur   |
| Ehitise liik                          | Hoone   |
| Ehitisregistri kood                   | 120607456   |
| Kavandatav kasutusele võtmise aeg     | 14.12.2012  |
| Viimati esitatud ehitusalane dokument | Ehitusluba ehitise püstitamiseks 2046/10 28.09.2010 |
| Kasutusluba                           | <b>Kasutusluba Ehitisregistrist ei nähtu</b>        |
| Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )   | 517,8   |
| Maapealsete korruste arv              | 1   |
| Kõrgus (m)                            | 5   |
| Pikkus (m)                            | 54  |
| Laius (m)                             | 9,3   |
| Suletud netopind (m <sup>2</sup> )    | 409,2   |
| Maht (m <sup>3</sup> )                | 2 052   |

### Konstruksioon

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Vundamendi liik                 | vaivundament       |
| Kandekonstruksioonide materjal  | tellis, väikeplokk |
| Välisseina viimistluse materjal | puit               |
| Katusekatte materjal            | eterniit           |

### Vara kirjeldus

Tegemist on lihtsa hoonega, millel on postidel vundament, põrand puudub ja on liivaga kaetud pinnas. Eterniitkatus on amortiseerunud ja vajab vahetamist. Kommunikatsioonitrassidest on olemas vaid elekter. Ka see hoone vajab olulisi investeeringuid.

**B. Kääraku spordibaas, Kääraku küla, Rõuge vald, Võrumaa kinnistut puudutav****1. Hinnatava vara andmed**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Aadress                    | Kääraku spordibaas, Kääraku küla, Rõuge vald, Võrumaa  |
| Registriosi nr             | 1465141  |
| Katastritunnus             | 18101:002:0010   |
| Sihtotstarve               | <b>Ühiskondlike ehitiste maa 100%</b>  |
| Omanik                     | Tartu linn   |
| Koormatiseid               | - Kinnistu on koormatud looduskaitseseaduse §16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariik kasuks.<br>- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks.<br><br>Antud koormatiseid ei vähenda vara turuväärtust. |
| Hüpoteegid                 | Puuduvad   |
| Kinnistu pindala           | 6,81 ha  |
| Asukoht ja paiknemine      | Kinnistu asub Võrumaal, 12 km Rõugest, 19 km Võru linnast, 93 km Tartust. Tegemist on hajaasustusalaga, piirkond on looduslikult kaunis, reljeefne. Ca 1 km kaugel on Kerekunnu mägi (296 m), ca 3 km kaugusel Suur Munamägi (318 m).                  |
| Parkimisvõimalus           | Kinnistul on piisavalt ruumi parkimiseks ja manööverdamiseks.  |
| Kinnistul paiknevad hooned | Treenerite maja, söökla, saun, võimla ja 13 kämpingumaja.  |
| Üürilepingutest            | Kinnistut kasutab MTÜ Spordiselts Tartu Kalev tasuta kasutamise lepingu alusel tähtajaga kuni 31.01.2019 a.  |
| Detailplaneering           | Puudub   |

**2. Hinnatava kinnistu iseloomustus**

Antud kinnistu hoonestuse kohta EHR-is info puudub. Kompleks koosneb treenerite majast, sööklast, saunast, võimlast ja kolmeteistkümnest kämpingumajast. Noortele mõeldud kämpingumajad (kasutatavad vaid suvel) on 5 kohaga. Mäe-Kääraku spordibaasis on kokku 75 majutuskoha. Kõigi hoonete seisukord on rahuldav – on kasutusväärtus, kuid hoone vajab olulisi investeeringuid. Spordibaasi territooriumil on veel jalgpalliväljak ja kaks rannavõrkpalliväljakut. Spordibaasi territooriumil asuvad kaks tiiki. Kõik peamised Päästeameti ja Tervisekaitse nõudmised on täidetud. Mäe-Kääraku spordibaasi suuremad kasutajad on suvehooaegadel olnud erinevad Tartu linna spordiklubid.

Söökla hoone on II korruseline. I korrusel asub söögisaal, köök (koos sisustusega toidu valmistamiseks ja selleks vajalikud abiruumid). Samuti personali WC ja duširuum (renoveeritud 2013). II korrusel on 3 tuba, terrass ja väike laoruum. Söökla elektrisüsteem on renoveeritud 2013 ja kõik ruumid on vastavuses Tervisekaitse nõuetega toitlustamise korraldamiseks. Puitkonstruktsioonidel hoone, ka värvitud plekk-katus, olemas kelder. Hoone ehitusalune pind (edaspidi EAP) 133,3 m<sup>2</sup>, suletud netopind (edaspidi SN) 191,9 m<sup>2</sup> (sh keldrikorrus 30,0 m<sup>2</sup>, põhikorrus 106,0 m<sup>2</sup>, katusekorrus 55,9 m<sup>2</sup>).

Treenerite majas on 7 tuba majutuseks, köök, pesuladu, kelder, tualettruum ja mitu väiksemat laoruumi. Hoones on tehtud jooksvalt sanitaarremonti ja selle seisukord on rahuldav. Puitkonstruktsioonidel hoone, katusekatteks tõrvapapp (ruberoid). Hoone EAP 152,7 m<sup>2</sup>, SN 131,6 m<sup>2</sup> (sh kelder 13,2 m<sup>2</sup> ja põhikorrus 118,4 m<sup>2</sup>).

Saal ehk võimla on saanud uue katuse (eterniit) 2016. a lõpus. Hoones on värvitud, heas korras puitpõrand. Hoone on kasutatav sportmängude treeninguteks (korvpall, võrkpall), erinevate ürituste või suurema toitlustamise korraldamiseks. Tugeval puitkonstruktsioonil hoone. EAP 406,7 m<sup>2</sup>, SN 401,2 m<sup>2</sup>.

Saunamaja koosneb leiliruumist, pesemisruumist ja kaminaruumist (remont 2012). Lisaks on hoones ruum boilerile (sooja vee tootmiseks) ja terrass. Sauna kõrvale on rajatud kuur puude hoidmiseks. Puitkonstruktsioon, eterniitkatust. EAP 63,9 m<sup>2</sup>, SN 38,9 m<sup>2</sup>.

Kämpingud (13 tk) on mõeldud peamiselt laagris viibivate noorte majutamiseks. Kämpingutes on 5 kohta ja need on sisustatud vastavalt noortelaagrite majutustingimuste nõudmistele. Kämpingud värviti üle 2016. a suvel ja 2017. a suvel ehitati uued trepid. Puitkonstruktsioonil, eterniitkatused. Ühe suvemaja EAP on 31,8 m<sup>2</sup> ja SN 12 m<sup>2</sup>.

**Kommunikatsioonitrassid.** Vee kasutamiseks on ehitatud Mäe-Kääraku spordibaasi šahtkaev. Hooneid köetakse ahjudega, soe vesi elektriboileritega, kämpingumajades on elektriradiaatorid, saalis küte puudub. Territooriumil asuvad tualetid veega. Vastavalt Eesti Energiaga sõlmitud lepingule on peakaitsme suurus 40 A. Ligipääsutee kasutatavuse ja korrashoiu eest hoolitseb Rõuge vald.

### 3. Vara tugevused ja nõrkused, selle parim kasutus

#### Hinnatava kinnistu positiivsed tegurid

#### Hinnatava kinnistu negatiivsed tegurid

##### Madruse 14, Tartu

- + asukoht Tartu linnas;
- + paiknemine jõe ääres;
- + kinnistu suurus.

- kinnistu ebaatraktiivne sihtotstarve ja selle säilimine detailplaneeringuga. Sihtotstarbe muutmine pole reaalne (eeldab naabrite ja Tartu linna nõusolekut);
- kinnistu koormatud pikaajalise tasuta kasutamise lepinguga;
- puuduvad mitmed olulised tsentraalsed tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, küte). Kulu liitumisele ja trasside väljaehitamisele;
- vaja rajada juurdepääsutee;
- viletsas seisukorras ehitised (katused, soojustus, küttesüsteem, avatäited, ventilatsioon, sanruumid jne).

##### Kääraku spordibaas

- + asukoht looduskaunis kohas reljeefmaastikul;
- + olemas tiigid, lähikonnas ka järved;
- + kinnistu suurus.

- kinnistu sihtotstarve vähehinnatud;
- kinnistut katab tasuta kasutamise leping;
- hooned vajavad parendamiseks lisainvesteeringuid
- kaugus olulistest punktidest

**Vara parim kasutus** – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Arvestades Tartu linnas hinnatava vara puudutavaid lepinguid, sihtotstarvet ja detailplaneeringut, saab kasutus olla vaid ühiskondlik. Arvestades vara asukohta, näeme vara parima kasutusena Emajõe seotud sotsiaalse kallakuga kasutust (veemotoklubi, sõudebaas, lastelaager jms).

Peale renoveerimist oleks Mäe-Kääraku spordibaasist võimalik luua tänapäevane aastaringselt kasutatav keskus, kus lisaks spordilaagritele viiakse läbi näiteks erinevaid kultuuriüritusi ning koolitusprogramme ja pakutakse majutusteenust. Renoveerimine nõuab aga suuri summasid ja ei saa olla vaid pealispinnaline. Antud juhul on kohal suuresti krundi väärtus, kuna suure tõenäosusega on enamik hoonete puhul mõistlikum need uuesti vastavalt tänapäevastele normidele ehitada kui üritada renoveerida. Alternatiivseks kasutuseks antud kinnistu puhul oleks selle sihtotstarbe muutmine ärimaaks (nt hotelli tarbeks) või elamumaaks (rajada looduskaunisse kohta talu).

#### 4. Hindamismeetod ja hindamine

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

##### 4.1 Madruse tn 14, Tartu turuväärtus

Turuväärtust on võimalik hinnata võrdlusmeetodil või tulumeetodil. Sarnaseid hoonestatud kinnistuid (asukoht, sihtotstarve, hoonestus, leping) praktiliselt pole ja seega pole neid ka võrrandatud ehk võrdlusmeetodit antud juhul kasutada ei saa. Võrdlusmeetodi kasutamist piiraks ka sarnaste varade keerukus, nüansirohkus ja erinevus, kus on mitmeid erinevaid olulisi mõjureid, mis pole reaalsuses võrreldavad.

Tulumeetodi kasutamist piirab pikk tähtajaline tasuta kasutamise leping, mis tähendab potentsiaalsele ostjale, et ta on küll omanik märkimisväärselte rahaliste kohustustega, kuid reaalselt üüritulu järgnevate aastate jooksul omanik ei saa. Nii oleks üks tee väita, et kinnistul reaalselt turuväärtus puudub ehk vabal turul puuduvad isikud, kes oleks huvitatud nii pikaajalise ja vähemalt algselt kahjumliku tehingu tegemisest. Asuda tuleb seisukohale, et ostjaks saab olla vaid seotud või erihuvidega isik.

Kuna pikas perspektiivis kinnistul siiski mingi väärtus on, proovime hinnata eeldusega, nagu kinnistul poleks pikaajalist tasuta kasutamise lepingut. Hindamiseks saame kasutada kapitaliseeritud tulumeetodit. Üüritavatest pindadest saame arvestada jahtklubi hoonega (SN 358,5 m<sup>2</sup>) ja kütteta paadikuuriga (SN 409,2 m<sup>2</sup>). Turult tuletatuna oleks praeguses seisukorras ja trassideta hoone suuteline teenima üüri ca 2-3 €/m<sup>2</sup>, millest arvestame keskmist, so 2,5 €/m<sup>2</sup>. Selliste viletsate hoonete vakantsus on turul ca 20%. Omanikukulusid arvestatakse ca 0,5 €/m<sup>2</sup>. Taolises seisukorras ja asukohas vara kapitalisatsioonimäär on ca 10%. Nii saame teha sisendite alusel lihtkapitaliseerimise teel järgmised arvutused:

|           | üüritav pind<br>m <sup>2</sup> | keskmine<br>üüritase kuus<br>€/m <sup>2</sup> | üüritulu kuus,<br>€ | GPI<br>aastas,<br>€ | vakants ja<br>kahjum 20%,<br>€ | omaniku<br>haldus- ja<br>hoolduskulud<br>(€/aastas) | NOI,<br>€  |
|-----------|--------------------------------|---|---------------------|---------------------|--------------------------------|---|------------|
| Jahtklubi | 358,5                          | 2,50 €  | 896,25 €            |                     |                                |   |            |
| Paadikuur | 409,2                          | 1,00 €  | 409,20 €            |                     |                                |   |            |
| Kokku     | 767,7                          |   | 1 305,45 €          | 15 665,40 €         | -3 133,08 €                    | -4 606,20 €   | 7 926,12 € |

Tundlikkuse analüüs:

|          |     | üürimäära muutus |          |          |
|----------|-----|------------------|----------|----------|
|          |     | -10%             | 0%       | 10%      |
| kap.määr | 12% | 59 446 €         | 66 051 € | 72 656 € |
|          | 11% | 64 850 €         | 72 056 € | 79 261 € |
|          | 10% | 71 335 €         | 79 261 € | 87 187 € |

Seega lihtkapitaliseerimise tulemusel võiks kinnistu turuväärtus olla ilma pikaajalist tasuta kasutuse lepingut arvestades 72 056 € ehk **ca 70 000 eurot**.

Kuna hindaja on seisukohal, et majanduslikult mõttekam oleks mitte üritada vanasid hooneid renoveerida vaid hooned lammutada ja ehitada pigem uued tänapäevaste lahendustega hooned, siis sisuliselt läheneb kinnistu olemus hoonestamata krundi omale. Tähelepanu tuleb juhtida, et kaarhall on demonteeritav ja kuulub üürnikule, mistõttu see ei puutu hoonestuse arvestusse. Kinnistu sihtotstarve on ja jääb ühiskondlike ehitiste maaks. Kallimad ühiskondlike ehitiste maad on Tartu linnas võrrandatud ca 6 €/m<sup>2</sup>. Nendeks on olnud pargid ja haljasalad. Ka siin on erinevaid varasid võrrelda keeruline, sest ühest küljest on antud juhul olemas jõgi, kuid teisest küljest tuleb rajada juurdepääsutee. Mõnedel parkidel on arvestatav puistu, parklal jälle asfalteeritud pinnas jne. Korrutades potentsiaalse maa väärtuse pindala ühikutega, saame järgmise tehte:

6 €/m<sup>2</sup> x 11 417 m<sup>2</sup> = 68 502 €, mille võime ümardada sisuliselt ka **70 000 euron**i.

**Arvestades vara mõjutavate teguritega ning olukorda kinnisvaraturul, võib hinnata käsitletava kinnistu turuväärtuseks (õiglaseks väärtuseks) käesoleval ajal ca 70 000 eurot.**

#### 4.2 Kääraku spordibaasi turuväärtus

Ka siin on turuväärtust võimalik hinnata võrdlusmeetodil või tulumeetodil. Sarnaseid hoonestatud kinnistuid (asukoht, sihtotstarve, hoonestus, leping) praktiliselt pole ja seega pole neid ka võõrandatud ehk võrdlusmeetodi kasutamine antud juhul on raskendatud. Tulumeetodit kasutada aga ka ei saa, sest üüriturg väljaspool linnasid ei toimi ehk pole reaalne arvata, et kompleks suudaks teenida üüritulu ehk turul oleks huvilisi, kes oleks valmis antud seisukorras vara mõistliku üüri eest üürima. Hooned on soojustamata ja ahiküttega ehk sisuliselt kasutatavad vaid suvel.

Kuna aga kinnistu alternatiivne kasutus võiks olla majutuskohana või ka elukondlik, siis sarnases asukohas suurtel kinnistutel, suurema hoonestusega, mis vajab samas rekonstrueerimist kinnistuid on mõningaid müüdud. Hinnad jäävad 60 000 – 80 000 euro vahele.

Püüdmaks eeltoodut tõestada, toome välja täpsemad andmed Rõuge valla viimase kuue aasta hoonestatud kinnistute kohta. (allikas: Maa-amet):

|  | 2012.a                      | 2013.a                      | 2014.a                     | 2015.a                     | 2016.a                      | 2017.a                     |
|--|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Hoonestatud elamumaa</b><br>müügitehingute arv<br>Rõuge vallas                                  | 5                           | 4                           | 4                          | 2                          | 4                           | 6                          |
| Hoonestatud<br>elamumaade keskmine<br>hind/<br>mediaanhind/<br>maksimaalne tehinguhind<br>€        | 27 700<br>20 000<br>64 000  | Andmed<br>puuduvad          | Andmed<br>puuduvad         | Andmed<br>puuduvad         | Andmed<br>puuduvad          | 14 317<br>10 000<br>49 000 |
| <b>Hoonestatud<br/>maatulundusmaa</b><br>müügitehingute arv<br>Rõuge vallas                        | 8                           | 8                           | 9                          | 8                          | 9                           | 8                          |
| Hoonestatud<br>maatulundus-maade<br>keskmine hind/<br>mediaanhind/<br>maksimaalne tehinguhind<br>€ | 36 936<br>35 000<br>117 000 | 58 513<br>42 500<br>200 000 | 22 406<br>22 500<br>40 000 | 33 438<br>34 000<br>65 000 | 35 911<br>20 000<br>136 000 | 25 681<br>24 000<br>76 447 |

Tehingute vähesuse tõttu on keeruline välja tuua keskmist hinda või ka maksimaalset tehinguhinda, kui tehinguid on vähem kui 5 tükki perioodil. 2012. kuni 2017.aasta hindamise seisuga oli Rõuge vallas tehingute keskmiseks hinnaks hoonestatud maatulundusmaadel 35 548 eurot (mediaanhinnaks 27 500 eurot). Maksimaalseks tehinguhinnaks on olnud 200 000 eurot. Elamumaade puhul on keskmiseks hinnaks olnud 21 662 eurot ning mediaanhinnaks 15 000 eurot. Maksimaalseks hinnaks 64 000 eurot. Tehinguid on tehtud valdavalt vanemate talumajadega. Kokkuvõttes on piirkonna hinnatase madal ja renoveeritud hoonetega üldiselt tehinguid ei tehta, sest renoveerimishind on kulukam kui võimalik tagasi saadav müügihind.

Mõningatest konkreetsetest tehingutest võib välja tuua järgmised tehingud:

| Aadress   | Kinnistu<br>pindala, ha | Hoone<br>pindala m <sup>2</sup>  | Tehinguhind<br>€ | Tehingu aeg   | Kirjeldus                                   |
|---|-------------------------|--|------------------|---------------|---|
| Hinnatav vara: Kääraku küla,<br>Rõuge vald, Võrumaa | 6,81                    | Söökla<br>191,9;<br>treenerid<br>131,6; saun<br>38,9;<br>spordisaal<br>401,2 | -                | -             | Kõik hooned vajavad renoveerimist.          |
| Sõmerpalu vald, Mustja küla                         | 13,30                   | 67,7   | 75 000           | august 2016   | Heas seisukorras elamu koos kõrvalhoonetega |
| Haanja vald, Haanja küla                            | 5,1                     | 130,4  | 84 000           | mai 2016      | Heas seisukorras elamu koos kõrvalhoonetega |
| Vastseliina vald, Voki küla                         | 6,3                     | 76,2   | 90 000           | oktoober 2016 | Renoveeritud talumaja koos kõrvalhoonega    |
| Sõmerpalu vald, Alaküla küla                        | 0,7                     | 75,1   | 68 000           | veebruar 2017 | Heas seisukorras elamu koos kõrvalhoonetega |

Kokkuvõttes on hindaja seisukohal, et hinnatava kinnistu turuväärtus on ca 60 000 – 80 000 eurot ehk siis keskmiselt **70 000 eurot**.

## 5. Kokkuvõte

Ühest küljest on tegemist täiesti erinevate kinnistutega, kuid teisalt on kinnistutel palju ühist. Kui Tartu kinnistu on atraktiivses asukohas, nullib kinnistu atraktiivsuse maa sihtotstarve, mida ei saa ka muuta, samuti pikaajaline tasuta kasutamise leping, lisaks tuleb rajada juurdepääsutee ja uuesti rajada või siis põhjalikult rekonstrueerida hoonestus.

Kääraku spordibaas asub looduskaunis kohas suurel kinnistul. Kuid hoonestus vajab ka siin kas põhjalikku renoveerimist või uue püstitamist ja tegemist on kinnisvara mõistes perifeerse alaga.

**Arvestades hinnatava vara spetsiifilisust, on Uus Maa Tartu büroo OÜ hinnangul mõlema kinnistu turuväärtus (õiglane väärtus) väärtuse kuupäeva s.o. 31.01.2018. a seisuga:**

**suurusjärgus 70 000 eurot (seitsekümmend tuhat eurot).\***

*\*Hinnatud väärtus ei sisalda ning sellele ei lisandu käibemaksu.*

Arvestades vara spetsiifilisust, võib likviidsust pidada keskmisest madalamaks. Tegemist on piiratud turuga varaga. Hindamistulemus on eelnevast tulenevalt pigem madala täpsusega ja varieeruda +/- 15%.

Siinjuures juhime tähelepanu asjaoludele, et:

- Hindamise käigus ei ole teostatud keskkonnauuringuid. Juhul, kui esineb keskkonnareostust, mille likvideerimine nõuab kulutusi, siis tuleb need maha arvata käesolevas töös leitud turuväärtuse hinnangust.
- Hinnatud tulemus ei põhine eksperthinnangul vaid ekspertarvamusel, mistõttu täieliku hindamise koostamisel võib turuväärtus tulla erinev. Uus Maa Tartu büroo OÜ ei kanna varalist vastutust nõuete osas, mis võivad tekkida väljaspool täielikku eksperthinnangut esitatud seisukohtade osas.
- Oleme koostanud ekspertarvamuse, mis on hindamisaruande lihtsustatud vorm ja ei ole seetõttu kasutatav hindamisaktina hüpoteegi seadmisel krediitdialustele.

Käesolev hindamisaruanne on koostatud 33-l leheküljel.

Hindamisaruande kuupäev: 5. veebruar 2018. a



Lisad:

A. Madruse 14, Tartu lisad:

1. Asukohakaart
2. Väljalõige Maa-ameti kaardilt
3. Kitsenduste kaart
4. Väljalõige detailplaneeringu põhijooniselt
5. Fotod
6. Kinnistusregistri väljavõte

B. Kääraku spordibaas, Kääraku küla, Rõuge vald, Võru maakond lisad:

7. Asukohakaart
8. Väljalõige Maa-ameti kaardilt
9. Kitsenduste kaart
10. Fotod
11. Kinnistusregistri väljavõte

Koostaja:

Marko Laur  
Kinnisvara hindaja  
Kutsetunnistus 116106  
Uus Maa Tartu büroo OÜ

Tel: 56 464542

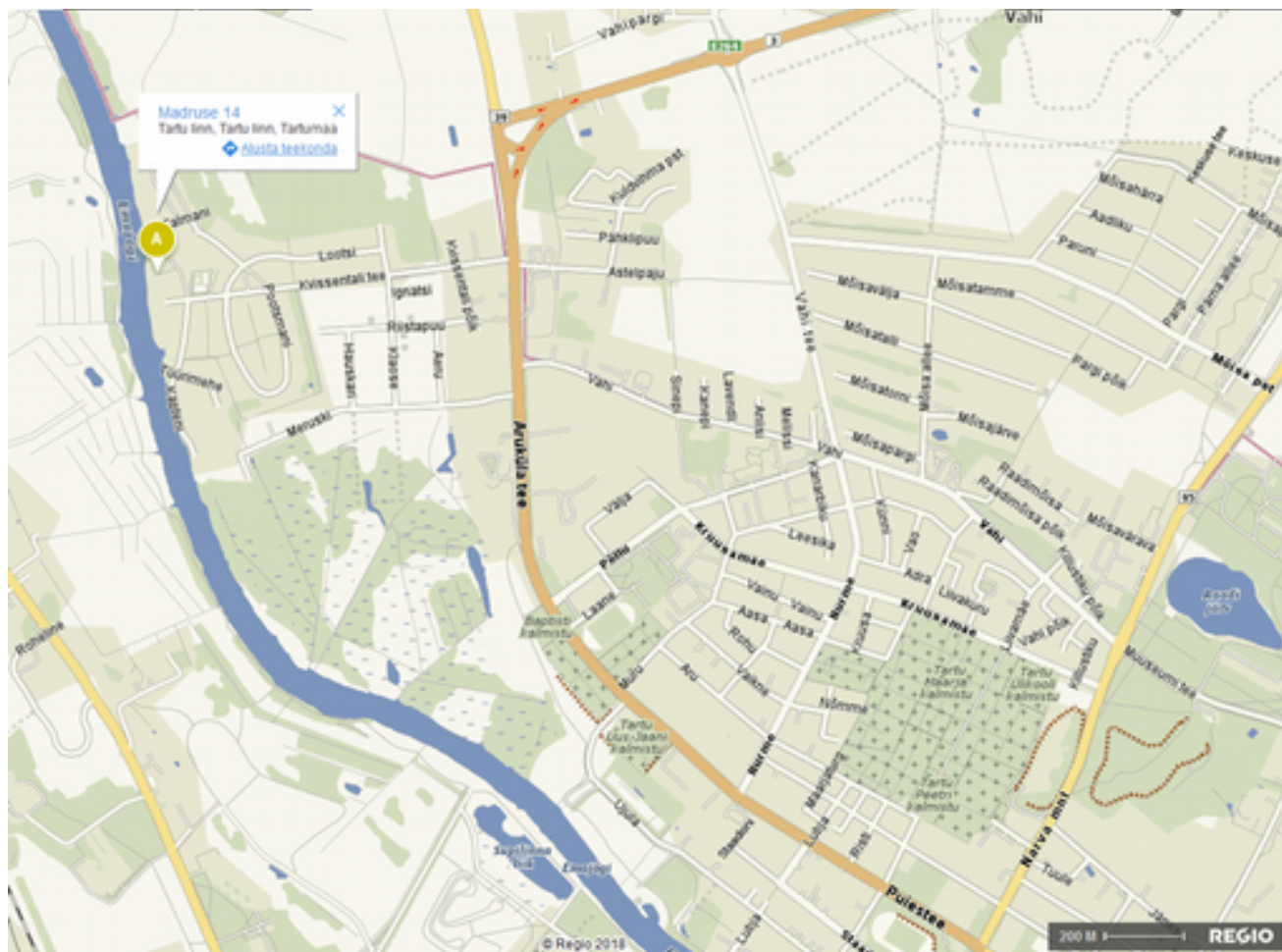
e-mail: [marko.laur@uusmaa.ee](mailto:marko.laur@uusmaa.ee)

/allkirjastatud digitaalselt/

## A. Madruse 14, Tartu lisad:

Lisa 1

### Asukohakaart

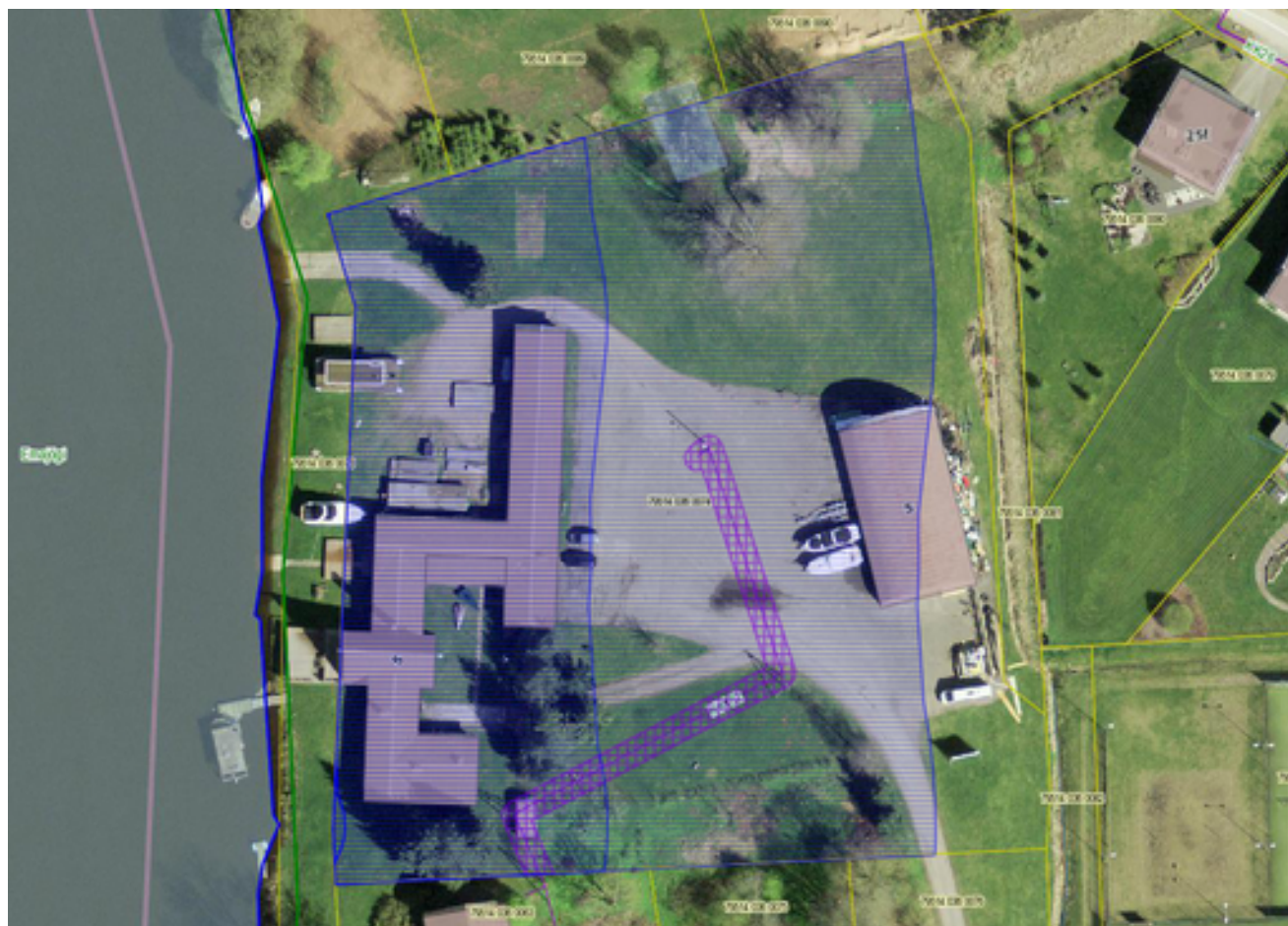


Väljalõige Maa-ameti kaardilt





## Kitsenduste kaart



## Katastriüksuse kitsendused

| Piiranguvöönd                    | Nähtus   | VID           | Nimetus | Ulatus m2 |
|----------------------------------|--|---------------|---------|-----------|
| Elektripaigaldise kaitsevöönd    | Elektriõhuliin alla 1 kV                             | M51109392     |         | 379.9     |
| Ranna või kalda piiranguvöönd    | Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud | VEE1023600_   |         | 10089.2   |
| Veekogu kallastada               | Avalik ja avalikult kasutatav veekogu, laevatatav    | VEE1023600AK_ |         | 14.9      |
| Ranna või kalda veekaitsevöönd   | Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud | VEE1023600_   |         | 14.9      |
| Ranna või kalda chituskeeluvöönd | Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud | VEE1023600_   |         | 4168.9    |

## Väljavõtte detailplaneeringust



## Leppemärgid

- |              |  |  |  |
|--------------|--|--|--|
|              | planeitava ala piir  |  | olemasolev säilitatav tee, parkla  |
|              | olemasolev krundipiir  |  | planeeritud tee, parkla  |
|              | planeeritud krundipiir   |  | planeeritud kõvakattega ala, mille ulatus ja ligendamine tuleb anda hoone projekteerimise käigus |
| <b>Pos 6</b> | krundi aadress planeeringus  |  | muluala tee, tänava või parkla koosseisus / küllustik  |
|              | olemasolev säilitatav hoonestus                                      |  | olemasolev säilitatav puu  |
|              | olemasolev rekonstrueeritav hoonestus                                |  | likvideeritav puu / võsa vm objekt   |
|              | likvideeritav hoone  |  | planeeritud puu  |
|              | planeeritud juurdeehitus   |  | slipp  |
|              | planeeritud hoonestusala / võimalik hoone                            |  | planeeritud autoliiklussuund   |
|              | kohustuslik ehitusjoon   |  | planeeritud teekattemängistus  |
|              | poololeolev hoone  |  | planeeritud jalakäijate liikumissuund  |
|              | hoone tähtis   |  | planeeritud parkimiskohad  |
|              | hoone soovituslik katuseharja suund                                  |  | planeeritud prügmüüri asukoht  |
|              | säiluv / planeeritud juurdepääs krundile                             |  | planeeritud tee või kõvakattega ala püüdnud  |
|              | Emajõe moodistusaegne veepiir  |  | planeeritud sademeveekraav   |
|              | Emajõe tavaline veepiir (allikas: Maa-amet)                          |  | planeeritud sademeveetoru  |
|              | planeeritud laurite ja väikeujuvahendite paigutus- ning raudteemüüri |  | soovituslik maapinna absoluutkõrgus  |
|              | Emajõe kalda veekaitsevööndi piir (10m tavalisest veepiirist)        |  | hoone kasutamise otstarve  |
|              | Emajõe kalda ehituskeelvööndi piir (10m tavalisest veepiirist)       |  | planeeritud piire  |
|              | Emajõe kalda piiranguvööndi piir (10m tavalisest veepiirist)         |  | planeeritud tuleõnnetuse veevõõrutuskaev talletamisega Emajõe                                    |

**Krundi ehitusõiguse tabel**

| Krundi aadress      | Krundi pindala (m <sup>2</sup> ) | Planeeritud maakasutuse sihtotstarve | Hoonete suurim lubatud arv krundil | Hoone tähis (1) | Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | Hoonete suurim lubatud kõrgus (maks. suhteline katuseharja kõrgus) |
|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------|--|--|
| Pos 1               | 1889                             | E 100%                               | olemasolev                         | -               | olemasolev                                 | olemasolev   |
| Pos 2               | 9213                             | E 70%,<br>Ä 30%                      | olemasolev+1                       | 2A              | olemasolev +10 m <sup>2</sup>              | olemasolev   |
|                     |                                  |                                      |                                    | 2B              | 520 m <sup>2</sup>                         | 8m   |
|                     |                                  |                                      |                                    | 2C              | olemasolev                                 | olemasolev   |
| Pos 3               | 7466                             | Üm 100%                              | krundi ei hoonestata               | -               | -  | -  |
| Pos 4               | 1888                             | E 100%                               | 1 põhihoone                        | -               | 200 m <sup>2</sup>                         | 8m   |
| Pos 5               | 775                              | E 100%                               | 1 põhihoone                        | -               | 200 m <sup>2</sup>                         | 8m   |
| Pos 6               | 829                              | E 100%                               | 1 põhihoone                        | -               | 200 m <sup>2</sup>                         | 8m   |
| Pos 7               | 6039                             | L 100%                               | krundi ei hoonestata               | -               | 8 m <sup>2</sup>                           | 2m   |
| Pos 8               | 1635                             | E 100%                               | 1 põhihoone                        | -               | 200 m <sup>2</sup>                         | 8m   |
| Pos 9               | 1075                             | E 100%                               | 1 põhihoone                        | -               | 200 m <sup>2</sup>                         | 8m   |
| Pos 10              | 1010                             | E 100%                               | 1 põhihoone                        | -               | 200 m <sup>2</sup>                         | 8m   |
| Pos 11              | 11417                            | Üh 100%                              | olemasolev+1                       | 11A             | olemasolev +270 m <sup>2</sup>             | 8m   |
|                     |                                  |                                      |                                    | 11B             | 600 m <sup>2</sup>                         | 8m   |
|                     |                                  |                                      |                                    | 11C             | 540 m <sup>2</sup>                         | 5m   |
| Pos 12              | 2531                             | E 100%                               | 2                                  | -               | 620 m <sup>2</sup>                         | ridaelamul 8m, abihoonel 3m  |
| Pos 13              | 1363                             | E 100%                               | 1                                  | -               | 300 m <sup>2</sup>                         | 8m   |
| Pos 14              | 1317                             | E 100%                               | 1                                  | -               | 300 m <sup>2</sup>                         | 8m   |
| Pos 15              | 4590                             | Üm 100%                              | krundi ei hoonestata               | -               | -  | -  |
| Pos 16              | 2070                             | E 100%                               | varem-planeeritud                  | -               | varem-planeeritud                          | varem-planeeritud (8m)   |
| Pos 17              | 2328                             | E 100%                               | varem-planeeritud                  | -               | varem-planeeritud                          | varem-planeeritud (8m)   |
| Pos 18              | 1752                             | E 100%                               | varem-planeeritud                  | -               | varem-planeeritud                          | varem-planeeritud (8m)   |
| Pos 19              | 1085                             | Üm 100%                              | krundi ei hoonestata               | -               | -  | -  |
| Kvissentali tee 25T | 1455                             | L 100 %                              | krundi ei hoonestata               | -               | -  | -  |



Fotod



Vaade praeguselt sissesõiduteelt, tulevaselt elamukinnistult



Sissesõidutee jätk kinnistule



Keskne asfaltplats. Eespool paadikuur, taga nn jahtklubi hoone



Jahtklubi hoone





Paadikuuri ots ja pääs jõe äärde.



Paadikuur



Pääs jõe äärde





Jahtklubi hoonejõe poolt vaadatuna



Köök



Puhkeruum



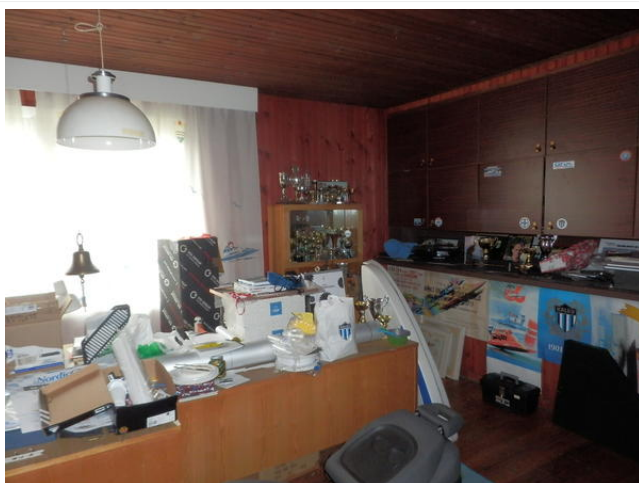
Saal



Koridor



Sanitaarruumid



Kontor

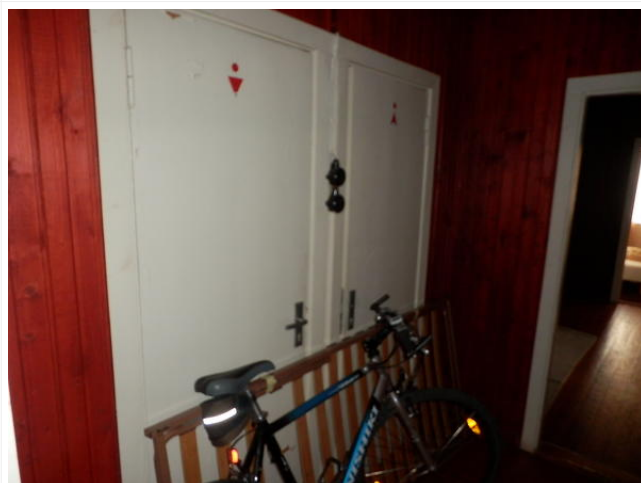


Tuba

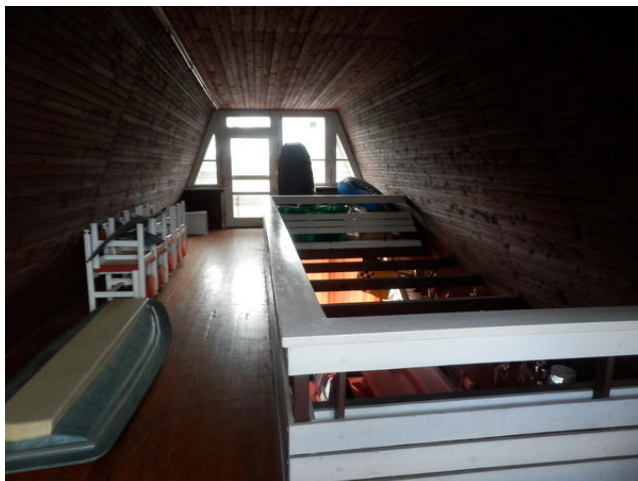




Koridor



Kuivkäimlad



Teine korrus



Kuivkäimla



Paadikuur seestvaates



Liivapõrand



Amortiseerunud eterniitkatus



Kinnistu kirdeosa, kuhu tuleb rajada uus juurdepääsutee





Kinnistul paiknev, kuid üürikule kuuluv teisaldatav  
kaarhall



## Kinnistusregistri väljavõte

Väljavõtte tegija: MARKO LAUR  
Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ  
Kuupäev: 26.01.2018 11:37:30

Kinnistusosakond Tartu Maakodu kinnistusosakond

Uus registriosa number 4523203

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 19.02.2008

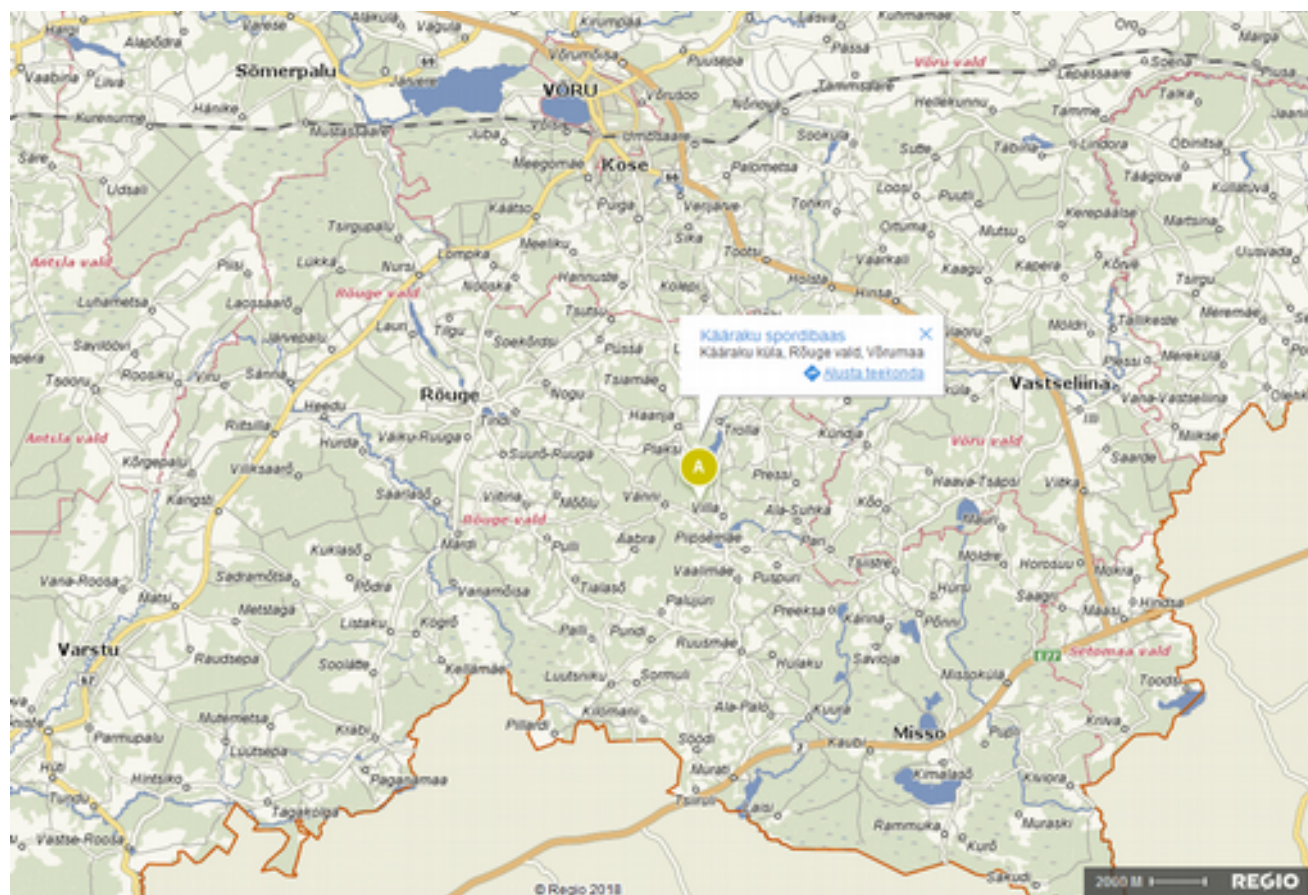
Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 14.10.2010

| I jagu                     |   | KINNISTU KOOSSEIS   |  |   |                |
|----------------------------|---|---|--|---|----------------|
| Kande number               | Katastritunnus  | Sihtotstarve ja asukoht   | Pindala  | Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded                          | Kande kehtivus |
| 1                          | 79514.036.0074  | Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Madrise tn 14. | 11417 m2   | Maakatastri andmed üle võetud 16.12.2017.   | kehtiv         |
| II jagu                    |   |   |  |   |                |
| Kande number               | Omanik  |   | Kande alus   |   | Kande kehtivus |
| 1                          | Tartu Spordiselts "Kalev" (reg.kood 80068087, Tartu)  |   | 26.04.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 03.06.2005. Kohtunikusabi M.Tolpinets |   | 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 |
| 1                          | Hoonestusõigus tähtajaga 31.12.2018 Tartu Kalevi vee-motokubli (registrikood 80030334) kasuks. Hoonestusõigus on tasuta. Hoonestusõiguse ulatus vastavalt 02.12.2010 lepingu punktile 3.; ehitiste ehitamise, kasutamise ja korashoiu kohustus vastavalt 02.12.2010 lepingu punktile 6; kindlustamis- ja taastamiskohustus vastavalt 02.12.2010 lepingu punktile 7; maksude tasumine vastavalt 02.12.2010.a. lepingu punktile 8.1; hoonestusõiguse koormamiseks piiratud asjaõigustega ja võõrandamiseks on vajalik kinnistu nr 4523203 omaniku eelnev nõusolek vastavalt 02.12.2010.a. lepingu punktile 9.1. ja 9.2.; hoonestusõiguse maaomanikule langemine ja hüvitise välistamine vastavalt 02.12.2010 lepingu punktile 11; ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ja hüvitise välistamine vastavalt 02.12.2010 lepingu punktile 12. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 5365103. Kande järjekohas on III jao kande nr 2 ees. 2.12.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.12.2010. Kohtunikusabi Astrid Perv |   |  |   | kehtiv         |
| 2                          | Ostueesõigus kinnistu nr 5365103 igakordse omaniku kasuks. Kande järjekohas on III jao kande nr 1 järel. 2.12.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.12.2010. Kohtunikusabi Astrid Perv  |   |  |   | kehtiv         |
| IV jagu                    |   |   |  |   |                |
| HÜPOTEEGID                 |   |   |  |   |                |
| Kande number               | Hüpoteegid  |   | Hüpoteegi summa  | Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised                          | Kande kehtivus |
| 1                          |   |   |  | Kustutatud 11.05.2010 kinnistamisavalduse alusel 20.05.2010. Kohtunikusabi Karina Orr | kehtiv         |

**B. Kääraku spordibaas, Kääraku küla, Rõuge vald, Võru maakond lisad:**

Lisa 7

Asukohakaart





Väljalõiked Maa-ameti kaardilt





## Kitsenduste kaart



## Katastriüksuse kitsenduse objektid

| Nähtus                                    | VID          | Nimetus           | Esitaja   | Reg.kp                   | Täpsusklass | Ulatus<br>m2/m |
|---|--------------|-------------------|---|--------------------------|-------------|----------------|
| Elektriõhuliin alla 1 kV                  | M217391299   | ÕL mast nr.1      | Elektrilevi OÜ  | 16.aprill 2014. a.       | 5           | 356            |
| Kaitseala                                 | KLO1000469   | Haanja looduspark | Keskonnaregistri<br>kaitstavate<br>loodusobjektide<br>nimistu | 02.august 2016. a.       | 4           | 68179          |
| Elektrimaakaabelliin                      | MKL9632807   | 126701LK          | Elektrilevi OÜ  | 16.aprill 2014. a.       | 5           | 7              |
| Alajaamad ja<br>jaotusseadmed             | M4113221     | Kääraku:(Mõniste) | Elektrilevi OÜ  | 15.september<br>2015. a. | 5           | 0              |
| Elektrimaakaabelliin                      | MKL219175975 | 130516LK          | Elektrilevi OÜ  | 28.aprill 2014. a.       | 5           | 17             |
| Elektriõhuliin 1-20 kV<br>(Keskpingeliin) | K4927736     | MUNAMÄE:RUS       | Elektrilevi OÜ  | 18.jaanuar 2018.<br>a.   | 5           | 16             |
| Elektriõhuliini<br>mastitõmmits või tugi  | 5249284      |                   | Elektrilevi OÜ  | 15.september<br>2015. a. | 5           | 6              |



Fotod



Välisvaated



Söökla





Spordisaal







Suvmajad



Treenerite maja









Saun







Peahoone (söökla) sisevaated







## Kinnistusregistri väljavõte

Väljavõtte tegija: MARKO LAUR  
Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ  
Kuupäev: 26.01.2018 11:32:26

Kinnistusosakond Tartu Maakohu kinnistusosakond

Uus registriosa number 1465141

Kinnistu nimi KÄÄRAKU SPORDIBAAS

Korteri nr

Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 16.03.2007

Digitolmik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 8.12.2014

| I jagu KINNISTU KOOSSEIS            |   |   |   |  |                |
|-------------------------------------|---|---|---|--|----------------|
| Kande number                        | Katastritunnus  | Sihtotstarve ja asukoht   | Pindala   | Avamine, koossesu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded  | Kande kehtivus |
| 1                                   | 18101:002:0010  | Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Võru maakond, Rõuge vald, Kääraku küla, Kääraku spordibaas. | 6,81 ha   | Maakatastri andmed üle võetud 3.01.2018.                     | kehtiv         |
| II jagu OMANIK                      |   |   |   |  |                |
| Kande number                        | Omanik  |   | Kande alus  |  | Kande kehtivus |
| 1                                   | Tartu linn  |   | 28.05.2001 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 06.09.2001. Kohtunikuabi H. Olli |  | kehtiv         |
| III jagu KOORMATISED JA KITSENDUSED |   |   |   |  |                |
| Kande number                        | Kinnistut koormavad piiratud esjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused   |   | Märked piiratud esjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised               |  | Kande kehtivus |
| 1                                   | Kinnistu on koormatud looduskaitsealuse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariik kasuks. 27.11.2006 avalduse alusel sisse kantud 19.03.2007. Kohtunikuabi Li Halikvee  |   |   |  | kehtiv         |
| 2                                   | Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektriabi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tasuta, tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 27.02.2014 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 27.02.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.03.2014. Kohtunikuabi Karlina Orr |   |   |  | kehtiv         |
| IV jagu HÜPOTEEGID                  |   |   |   |  |                |
| Kande number                        | Hüpoteegid  |   | Hüpoteegi summa   | Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |