



Peapeal OÜ
meelis@mylook.ee

21.09.2022 nr 9-6.2/17925

Roosi tn 86 hoonestusõiguse tasu muutmine

Tartu linna ja Peapeal OÜ vahel sõlmiti 20.09.2016. a hoonestusõiguse seadmise leping, asjaõigusleping ja kandeavaldused (edaspidi leping). Hoonestusõigus kanti kinnistusraamatusse 27.12.2016. a. Lepingu punkti 2.1.6 järgi on hetkel hoonestusõiguse aastatasu suuruseks 5400 eurot, mis moodustab 5% maa turuväärtusest. Siis oli Roosi tn 86 ärimaa turuväärtuseks 108 000 eurot ehk *ca* 24 eurot/m².

Lepingu punkti 2.1.8 järgi muudetakse hoonestusõiguse tasu iga viie aasta järel vastavalt maa turuväärtuse muutumisele. Turuväärtuse hindamisel võetakse aluseks litsenseeritud ja atesteeritud maa hindaja eksperthinnang, mille tellib kinnistu omanik.

Arvestades eksperthinnangu maksumuse uuringust nähtuvat kõrget hinda, ei pea me eksperthinnangu tellimist mõistlikuks ning peame asjakohaseks hinnata maa turuväärtust muul viisil. Kasutame turuhinna määramisel Maa-ameti koostatud hoonestamata maa hinnaindeksit. Maa-ameti kinnisvara tehingute statistika aluseks on tehingute andmebaas. Kinnisvara hinnaindeksid on arvutatud eesmärgiga luua reaalsel toimunud tehingutel baseeruv infovahend, mis iseloomustaks kinnisvara turuhindade puhas muutust paremini, kui seda suudavad teha tehinguhindade keskmised.

Arvestades Maa-ameti andmetel hoonestamata maa hinnaindeksi tõusu kuue aasta jooksul (2016. a IV kvartalis 2,12 punktilt 2022. a I kvartalis 4,36 punktile; tõus +105%) ning arvestades ka antud piirkonda, kujuneks meie hinnangul Roosi tn 86 maa turuväärtuseks 210 000 eurot ehk *ca* 47 eurot/m².

20.09.2016. a lepingu punkti 2.1.6. järgi on hoonestusõiguse tasu suurus 5% maa turuväärtusest. Teatame, et Roosi tn 86 hoonestusõiguse uueks aastatasuks kujuneb seetõttu alates 01.01.2023. a viieks aastaks **10 500 eurot**. Hoonestusõiguse tasu muutmise otsustab Tartu Linnavalitsus korraldusega.

Oma arvamust hoonestusõiguse tasu uue suuruse kohta saab esitada hiljemalt 11.10.2022. a.

Palume ka teie kinnitust meie kirja kättesaamise kohta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Riho Sulp
736 1257 Riho.Sulp@tartu.ee