

Üürikood	Ainukasutuses pind	Ühiskasutuses korruste pind	Ühiskasutuses hoone pind
TARTU851_12	37,9	0,0	0,0
TARTU851_11	46,5	0,0	0,0
TARTU851_04	38,5	0,0	0,0
	37,5	0,0	0,0
	160,4	0,0	0,0

Ühiskasutuses muu pind	Kokku	Osakaal
0,0	37,9	23,63%
0,0	46,5	28,99%
0,0	38,5	24,00%
0,0	37,5	23,38%
0,0	160,4	100,00%
	0,0	

NB! Lisa üürnike nimikiri siia

Üürnik
Eesti Geoloogiateenistus
Riigi Kinnisvara AS
Eesti Töötukassa

Üürikood
TARTU851_12
TARTU851_11
TARTU851_04

Üürnik	Üürikood
Eesti Geoloogiateenistus	TARTU851_12
Riigi Kinnisvara AS	TARTU851_11
Eesti Töötukassa	TARTU851_04
Aktiivne vakantsus	
Üüritava büroopind kokku	
Passiivne vakantsus	

Ainukasutuses büroopind	Ühiskasutuses korruste büroopind	Ühiskasutuses hoone büroopind
0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0

Ühiskasutuses muu büroopind	Kokku	Osakaal
0,0	0,0	
0,0	0,0	
0,0	0,0	
0,0	0,0	
0,0	0,0	
	0,0	

Hoone nimetus:
Aadress:
Maapealsed korrused:
Maa-alused korrused:
Töö number:
Möödistaja:
Tööde teostamise aeg:

Hoone Eksplikatsioon
Hoone maapealse osa alune pind (m2):
Hoone alune pind (m2):
Hoone netopind (m2):
Hoone suletud netopind (m2):
Hoone suletud neto tehнопind (m2):
Hoone üüritava pind (m2):
Hoone tehнопind (m2):
Hoone kasulik pind (m2):
Hoone brutopind (m2):
Hoone kogumaht (m3):
Hoone maapealse osa maht (m3):
Hoone absoluutne kõrgus (m):
Hoone kõrgus (m):
Hoone pikkus (m):
Hoone laius (m):
Hoone nurga koordinaadid X1:
Hoone nurga koordinaadid Y1:
Hoone nurga koordinaadid X2:
Hoone nurga koordinaadid Y2:
Hoone nurga koordinaadid X3:
Hoone nurga koordinaadid Y3:
Hoone nurga koordinaadid X4:
Hoone nurga koordinaadid Y4:

Garaaž
Tartu mnt 85, Lasnamäe LO, Tallinna linn, Harju maakond
01
4495-20
Geodesia24 OÜ
14.12.2020

Kogus	
	201,3
	201,3
	160,4
	152,5
	0,0
	160,4
	0,0
	162,1
	201,3
	920,1
	920,1
	40,6
	6,0
	22,7
	9,1
	6587909,512
	544367,575
	6587930,058
	544374,627
	6587933,857
	544366,400
	6587912,210
	544359,860

Aadress:

Tartu mnt 85, Lasnamäe LO, Tallinna linn, Harju ma:

HOONE EKSPLIKATSIOON:

Hoone maapealse osa alune pind (EMOAP):	201,3
Hoone alune pind (EAP):	201,3
Hoone netopind (ENP):	160,4
Hoone suletud netopind (ESNP):	152,5
Hoone suletud neto tehнопind (ESNTP):	0,0
Hoone üüritav pind (EÜP):	160,4
Hoone tehнопind (ETP):	0,0
Hoone kasulik pind (EKP):	162,1
Hoone brutopind (EBP):	201,3
Hoone kogumaht (EKM):	920,1
Hoone maapealse osa maht (EMOM):	920,1
Hoone absoluutne kõrgus (EAK):	40,6
Hoone kõrgus (EK):	6,0
Hoone pikkus (EP):	22,7
Hoone laius (EL):	9,1
Hoone nurga koordinaadid X1	6587909,512
Hoone nurga koordinaadid Y1	544367,575
Hoone nurga koordinaadid X2	6587930,058
Hoone nurga koordinaadid Y2	544374,627
Hoone nurga koordinaadid X3	6587933,857
Hoone nurga koordinaadid Y3	544366,400
Hoone nurga koordinaadid X4	6587912,210
Hoone nurga koordinaadid Y4	544359,860

EKSPLIKATSIOON KORRUSTE KAUPA:

1. Korrus

Korruse üüritav pind (KÜP):	160,4
Korruse vertikaalsete ühenduste pind (KÜTP):	0,0
Korruse tehнопind (KTRP):	0,0
Korruse netopind (KNP):	160,4
Korruse suletud netopind (KSNP):	152,5
Korruse kasulik pind (KKP):	162,1
Korruse brutopind (KBP):	201,3
Korruse avatud netopind (KANP):	0,0
Korruse passiivne vakantsus (KPV):	0,0

akond

Üüripinna jagamise põhimõtted

Koostatud/täiendatud 01.1

Riigi Kinnisvara AS-is on üüripinna arvestamise aluseks inventariseerimise käigus eksplikatsioon, kus ruumide netopinna summa sisaldab ka mittekandvate tarindite alust pir võrdu EHRis kajastatud hoone suletud netopinnaga. Eksplikatsioonist tulenevalt jagunev hoones järgmiselt:

- Üüritav pind
- Tehnopind
- Vertikaalsete ühendusteede pind
- Korruse avatud netopind
- Passiivne vakantsus

Üüritav pind on hoone netopind, millest on lahutatud hoonet kui tervikut teenindavate ruumide pind (tehnopind), vertikaalsete ühendusteede pind ning passiivne vakantsus. Üürit mõõdetud mittekandvate tarindite aluse pinna telgjooneni ning hõlmab muu hulgas ka oln pinda ja horisontaalsete ühendusteede pinda (näiteks koridorid, koristaja ruumid, büroopin

Tehnopind on hoone osa, kus paiknevad mehaanilised tehnoseadmed ning valgustuse ja tööks vajalikud elektriseadmed. (näiteks elektrikilp, gaasi-, katlaruum, lifti masinaruum...).

Vertikaalsete ühendusteede pind on hoone osa, kus paiknevad kõik vertikaalseks liikumisek pinnad (näiteks, trepid, liftid...).

Korruse avatud netopind on kaetud pind, mis ei ole kõigist külgedest täies kõrguses piiratu rõdu, terrass, varjualune...).

Passiivne vakantsus on ruum hoones, mis on kas kasutuskõlbmatu (kahjustatud, vajab inves üürile andmiseks...), oma olemuselt spetsiifiline (näiteks kelder, varjend...) või mida puudul kasutada eraldiseisvalt teistest ruumidest (näiteks üksikud ruumid üürilepinguga kaetu keskel, millele on juurdepääs teise üürniku ainukasutuses pinnalt ja mida ei ole eraldi või üürida ...).

1. Üürniku üüripind koosneb:

1.1. Üürniku ainukasutuses olev pind;

1.2. Üürnike ühiskasutuses olev pind (k.a. hoone evakuatsioonitee), mida üürnik kasu koos teiste hoone üürnikega ja mille moodustavad:

- üürnikule jagatud korruse ühiskasutuses pind (üldpind) - ruumid, mida kasutav vaid sama korruse üürnikud (nt koridor);
- üürnikule jagatud hoone ühiskasutuses pind (üldpind) - ruumid, mida kasutav kogu hoone üürnikud (nt fuajee).
- üürnikule jagatud muu ühiskasutuses pind - ruumid, mida kasutavad ühiselt hoone üürnikud valitud proportsiooni alusel (nt eraldi sissepääsuga hoone os:

2. Üüripinna jagamise aluseks on hoone ruumide eksplikatsioon, millele lisatakse ruumide vastavalt selle kasutusele:

- üürniku ainukasutuses pind (üürnike kaupa või vakantne pind);
- hoone ühiskasutuses pind ehk üldpind;
- korruse ühiskasutuses pind ehk üldpind;

- muu ühiskasutuses pind (üürnike kaupa või vakantne pind) ehk üldpind.

10.2018

koostatud
nda ning ei
rad pinnad

tehniliste
tav pind on
neruumide
nnad...)

seadmete

ts vajalikud

ud (näiteks

steeringuid
b võimalus
id pindade
malik välja

tab ühiselt

vad ühiselt

vad ühiselt

t vaid osad
ad).

: määratlus

3. Ainu- ja ühiskasutuses olevate pindade arvutus toimub alljärgnevalt

3.1. Üürnike ainukasutuses olev pind leitakse korruse kaupa üi ruumide pindade summeerimisel. Sarnaselt eelnevale leitakse ning hoone ühiskasutuses pind.

3.2. Üürniku ühiskasutuses olev korruse ja hoone pind leitakse üürn ja üürnikule jagatud hoone üldpinna summeerimisel, kus

3.2..1. Üürnikule jagatud korruse ühiskasutuses pind leitak

$$k_{\bar{u}} = \sum k_i / \sum K_i \times K_{\bar{u}},$$

Kus:

$k_{\bar{u}}$ - üürnikule jagatud korruse ühiskasutuses pind;

i - hoone korrus;

$\sum k_i$ - üürniku i korruse ainukasutuses olev pind;

$\sum K_i$ - üürnike i korruse ainukasutuses oleva pinna sumr

$K_{\bar{u}}$ - i korruse ühiskasutuses pind.

Kui hoones on rohkem kui üks korrus, siis tuleb korruse põhiselt leit ühiskasutuses pinnad summeerida.

3.2..2. Üürnikule jagatud hoone ühiskasutuses pind leitakse

$$h_{\bar{u}} = \sum h / \sum H \times H_{\bar{u}},$$

Kus:

$h_{\bar{u}}$ - üürnikule jagatud hoone ühiskasutuses pind;

$\sum h$ - üürniku ainukasutuses olev pind hoones (korrused

$\sum H$ - üürnike ainukasutuses oleva pinna summa;

$H_{\bar{u}}$ - hoone ühiskasutuses pind.

3.2..3. Üürnike ühiskasutuses oleva pinna jagamisel arv ainukasutuses aktiivse vakantsuse pinda.

3.3. Muu üürnike ühiskasutuses olev pind leitakse korruse kaup: olevate ruumide pindade summeerimisel. Muu ühiskasutu võimalike viiside alusel. Muu ühiskasutuses pind (ruum) jagata vahel, kas:

3.3..1. korruse proportsiooni alusel (k_{pa}) - pinna jagam kasutavate üürnike ainukasutuses olevate ruumide nende üürnike omavaheline osakaal. Selle alusel jaga valitud üürnike vahel.

3.3..2. hoone proportsiooni alusel (h_{pa}) - pinna jagam kasutavate üürnike ainukasutuses olevate ruumide üürnike omavaheline osakaal. Selle alusel jagatakse n üürnike vahel.

t:
ürniku ainukasutuses olevate
ka korruse ühiskasutuses pind

ikule jagatud korruse üldpinna

se:

na;

tud üürnikule jagatud korruse

e:

| summeeritud);

vestatakse ka hoones olevat

a üürniku muu ühiskasutuses
uses pind leitakse erinevate
akse pinda kasutavate üürnike

nisel võetakse aluseks pinda
: pind kokku antud korrusel ja
atakse muu ühiskasutuses pind

nisel võetakse aluseks pinda
: pind hoones kokku ja nende
nuu ühiskasutuses pind valitud

3.3..3. fikseeritud osakaalu alusel
osakaal (näiteks ruum ja
ühiskasutuses olev pind jaga
erandliku olukorraga ning ül
või hoone ainukasutuses pin

3.3..4. Üürniku ühiskasutuses muu

$$mü = kpa + hpa$$

Kus:

mü - üürnikule jagatud ühiskasu

kpa - üürnikule jagatud ühiskasu

hpa - üürnikule jagatud ühiskasu

foa - üürnikule jagatud ühiskasu

4. Üürniku üüripind kokku leitakse:

$$ÜPK = ak + kü +$$

Kus:

ÜPK - üürniku üüripind kokku;

ak - üürniku ainukasutuses pind

kü - üürnikule jagatud ühiskasut

hü - üürnikule jagatud ühiskasut

mü - üürnikule jagatud ühiskasu

5. Hoone vakantsus - vakantne pind on lepin
aktiivseks ja passiivseks vakantsuseks. Aktiiv
vabal turul välja üürida. Passiivne vakantsus
vajab investeringuid üürile andmiseks...),
või mida puudub võimalus kasutada erald
üürilepinguga kaetud pindade keskel, millel
mida ei ole eraldi võimalik välja üürida...).

5.1. Aktiivne vakantsus - Üüritav pind,
summeeritakse hoone üüritavasse pind
proportsionaalset ka korruste ja hoone

5.2. Passiivne vakantsus - Üüritav pind, m
arvestata üüritava pinna hulka, vaid
jagata pinnale proportsionaalselt korru

(foa) - pinna jagamisel võetakse aluseks fikseeritud
gatakse kahe kasutaja vahel võrdselt) ning muu
atakse kasutajate vahel selle alusel. Tegemist on pigem
ldjuhul jagatakse muu ühiskasutuses pind kas korruse
na proportsiooni alusel.

pind kokku leitakse:

$z + f_{oa}$

utuses muu pind kokku;

utuses muu pind (korruse proportsiooni alusel);

utuses muu pind (hoone proportsiooni alusel);

utuses muu pind (fikseeritud osakaalu alusel).

$h_{ü} + m_{ü}$

l;

tuses korruse pind;

tuses hoone pind;

utuses muu pind.

iguga katmata, vaba üüritava pind. Vakantsus jaguneb
vne vakantsus on vaba üüritava pind, mida on võimalik
on üüripind, mis on kasutuskõlbmatu (kahjustatud,
oma olemuselt spetsiifiline (näiteks kelder, varjend...)
disseisvalt teistest ruumidest (näiteks üksikud ruumid
le on juurdepääs teise üürniku ainukasutuses pinnalt ja

mida on võimalik välja üürida. Ruumide pinnad
da ja netopinda. Üüripinna jagamisel jagatakse pinnale
e ühiskasutatavad pinnad.

ida ei ole võimalik välja üürida. Ruumide pindasid ei
lisatakse hoone netopinnale. Üüripinna jagamisel ei
aste ja hoone ühiskasutatavat pinda.

