



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]









[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]

[illegible]

Üürnik	Üürikood
Pärnu Maakohus	SADAMA2101
Aktiivne vakantsus	
Üüritav pind kokku	
Passiivne vakantsus	

















































Ainukasutuses pind	Ühiskasutuses korruste pind	Ühiskasutuses hoone pind
53,0	0,0	0,0
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>53,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>















































Ühiskasutuses muu pind	Kokku	Osakaal
0,0	53,0	100,00%
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00%</b>
<b>0,0</b>	<b>53,0</b>	<b>100,00%</b>
	<b>0,0</b>	

















































NB! Lisa üürnikute nimikiri siia

Üürnik	Üürikood
Pärnu Maakohus	SADAMA2101

<b>Hoone nimetus:</b>
<b>Aadress:</b>
<b>Korruselisus:</b>
<b>Lisakorruused:</b>
<b>Töö number:</b>
<b>Möödistaja:</b>
<b>Tööde teostamise aeg:</b>

<b>Hoone Eksplikatsioon</b>
Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ):
Ehitise netopind (m <sup>2</sup> ):
Ehitise suletud netopind (m <sup>2</sup> ):
Ehitise üüritav pind (m <sup>2</sup> ):
Ehitise kasulik pind (m <sup>2</sup> ):
Ehitise brutopind (m <sup>2</sup> ):
Ehitise maht (m <sup>3</sup> ):

Sadama 21
Sadama 21, Haapsalu, Lääne maakond
01
FIE Agnes Joala
06.11.2015

Kogus	
	68,6
	53,0
	0,0
	53,0
	54,3
	68,6
	198,0

**Aadress:**

**Sadama 21, Haapsalu, Lääne maakond**

**HOONE EKSPLIKATSIOON:**

Ehitisealune pind (EAP):	68,6
Ehitise netopind (ENP):	53,0
Ehitise suletud netopind (ESNP):	0,0
Ehitise üüritav pind (EÜP):	53,0
Ehitise kasulik pind (EKP):	54,3
Ehitise brutopind (EBP):	68,6
Ehitise maht (EM):	198,0

**EKSPLIKATSIOON KORRUSTE KAUPA:**

**1. Korrus**

Korruse üüritav pind (KÜP):	53,0
Korruse vertikaalsete ühenduste pind (KÜTP):	0,0
Korruse tehнопind (KTRP):	0,0
Korruse netopind (KNP):	53,0
Korruse suletud netopind (KSNP):	0,0
Korruse kasulik pind (KKP):	54,3
Korruse brutopind (KBP):	68,6
Korruse avatud netopind (KANP):	0,0
Korruse passiivne vakantsus (KPV):	0,0













## 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 ühenduste pind
- Korruse avatud netopind
- Passiivne vakantsus

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

is 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

$$k_{\Sigma} = \sum k_i / \sum K_i \times K_{\Sigma i},$$

Kus:

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

$k_i$  - hoone korrus;

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

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

$K_{\Sigma i}$  -  $i$  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

$$h_{\Sigma} = \sum h_i / \sum H_i \times H_{\Sigma},$$

Kus:

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

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

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

$H_{\Sigma}$  - 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 jagan  
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:  
üürniku ainukasutuses olevate  
ka korruse ühiskasutuses pind

üürnikule jagatud korruse üldpinna

use:

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 investeeringuid üürile andmiseks...),  
või mida puudub võimalus kasutada eraldi  
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 ina proportsiooni alusel.

pind kokku leitakse:

$$1 + f_{oa}$$

utuses muu pind kokku;

utuses muu pind (korruse proportsiooni alusel);

utuses muu pind (hoone proportsiooni alusel);

utuses muu pind (fikseeritud osakaalu alusel).

$$h_{\ddot{u}} + m_{\ddot{u}}$$

l;

tuses korruse pind;

tuses hoone pind;

utuses muu pind.

iguga katmata, vaba üüritav pind. Vakantsus jaguneb ivne vakantsus on vaba üüritav pind, mida on võimalik on üüripind, mis on kas 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 jste ja hoone ühiskasutatavat pinda.

