

**Ekspertarvamus nr 1014-0918M**  
**Tartu linnas, Ilmatsalu 18/3 paikneval hoonestatud kinnistul nr 421650 asuva**  
**garaaži turuväärtuse kohta**

12.09.2018. a

**Tellija**

Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond  
Esindaja Eva Lääne  
tel 5184147

**1. Hindamise lähtematerjalid**

Hindamise lähtematerjalideks olid:

- Vara ülevaatus 10. septembril 2018. a;
- Ilmatsalu 18a korteriühistu esinaise Helgi Saarna informatsioon kohapeal;
- Maa-ameti avalikud andmed internetis;
- Ehitusregistri avalikud andmed internetis;
- Kinnistusregistri väljavõte;
- Maa-ameti tehinguandmete andmebaas.

**2. Asukoht ja kirjeldus**

Piirkond	- Hinnatav vara asub Tartus, Veeriku linnaosas, kõrvalises asukohas (tänavast eemal);
Haljastus	- maatükil muru ja üksik vahtrapuu, mis kasvab garaažile selga ja mille juured on garaaži vundamendi all;
Ümbritsevad hooned	- garaaž asub garaažireala lõpus, lähedal teised garaažid, aga ka korterelamud ja lasteaed;
Juurdepääs	- juurdepääs varale on rahuldav/halb. Ilmatsalu 18a korterelamu, üle mille krundi juurdepääs on (vastav juurdepääsuservituut puudub), on kaitstud tõkkepuuga. Juurdepääs eeldaks puldi olemasolu;
Parkimine	- parkida saab garaaži ukse ette või kõrvale;
Krundi geoloogia	- sile;
Krundi geomeetria	- maatükk on pisutebakorrapärane, kuid ristküliku kujuline;
Piirded	- puuduvad.

**3. Maa-ameti ja Ehitisregistri andmed**

Kinnistusregistri number	421650
Tunnus	79501:002:0089
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	153 m <sup>2</sup>
s.h. ehitiste alune maa	21 m <sup>2</sup>

Ehitise nimetus	Ehitisregistris on grupigaraaž Ilmatsalu tn 18c/1 ja 2, kuid puudub hinnatav - 3.
Ehitusaeg	teadmata
Maapealsete korruste arv	1
Suletud netopind	teadmata, eeldatavalt ca 18 m <sup>2</sup> . Garaaž on lühem kui kõrvalgaraažid

### Konstruksioonid, seisukord

Vundamendi liik	madalvundament
Kandekonstruksioonid	tellis
Välisseina liik	tellis
Välisviimistlus	krohv (osaliselt irdunud)
Katusekatte materjal	plekk
Uksed	kahepoolised vanemad puituksed, küljel väike puidust jalguks
Aknad	puuduvad
Siseviimistlus	valatud betoonpõrand, krohvitud seinad (krohv osaliselt irdunud) ja lagi
Kommunikatsioonitrassid	elektrisüsteem (välja lülitatud), muud süsteemid puuduvad
Hoone kirjeldus	Tegemist on garaažiga, mis on tavapärasest veidi laiem, kuid ka lühem. Sileda betoonpõrandaga ruum on jagatud puitkergeseinaga kaheks, kus on garaažiruum ja külguksega väike majahoidja ruum, kuhu hindamise ajal ei pääsenud. Majahoidja ruumi pole aastaid pääsetud, puuduvad nii võtmed kui ukse ette on kasvanud vahtrapuu, mis on küll ca 1 meetri kõrguselt maha lõigatud. Samas on hoone küljel kasvamas ka teine vahtrapuu, suurem, mille juured on garaaži vundamendi all, on seda kergitanud, mistõttu on ka tellisseinas näha suuri pragusid. On küsitav, kas hoone parim kasutus on selle säilitamine või lammutamine. Kui säilitada, tuleb eemaldada puu ja hoone rekonstrueerida.

## 4. Hindamine

### Turupõhine käsitus ehk võrdlusmeetod (*Sales Comparison Approach*) (EVS 875-1):

Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava vara väärtus sarnaste varadega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpsemaiks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes.

### Garaažide turuolukord ja hinnatava garaaži turuväärtus

#### Pakkumishinnad

Kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) andmetel on Tartu linnas garaažipakkumisi väga vähe, ca 10, millest osad on tegelikult parkimiskohad uute korterelamute juures. Vanemate, kuid heas seisukorras garaažide pakkumishinnad on viimastel aastatel oluliselt tõusnud, küsitakse 7000 – 10 000 eurot. Nõudlus garaažide järele on suur. Samas tuleb tähele panna, et tegemist on vaid küsitavate hindadega ehk selle hinnaga veel kaubaks mitte läinud garaažide pakkumistega ja reaalsed tehingud toimuvad selgelt madalamal tasemel.

#### Tehinguhinnad

Järgnevalt toome välja lähikonnas või võrreldavates asukohtades paiknevate garaažidega toimunud viimase aasta reaalsed müügitehingud:

Aadress	Krundi suurus, m <sup>2</sup>	Garaaži suurus, m <sup>2</sup>	Müügihind, €	Müügihind, €/m <sup>2</sup>	Tehingu aeg	Kommentaar
Ringtee 62, Veeriku	ühine	20,7	2000	97	aug 2018	Garaažikompleksis
Lubja 1b, Ülejõe	36	16,7	4000	240	juuli 2018	Katus sisse vajumas, erihuvi
Ringtee 62, Veeriku	ühine	20,6	3500	170	märts 2018	Garaažikompleksis
Varju 21, Veeriku	ühine	30,3	4000	132	veeb 2018	Garaažikompleksis
Lubja 1b, Ülejõe	39	16,7	4000	240	veeb 2018	Katus sisse vajunud, erihuvi

Näeme, et lähikonnas on garaaže ostetud hinnaga 2000 € - 4000 €. Ühest küljest on hinnatava kinnistu eripäraks tavalisest suurem kinnistu (153 m<sup>2</sup>), teisest küljest on garaaž viletsas seisus ja on küsitav, kas mõistlik on hoone lammutada või renoveerida. Sisuliselt on seega tegemist pigem krundi turuväärtusega, mida saaks kasutada garaaži lammutamise korral näiteks täiendavate parkimiskohtade loomiseks. Antud asukohas võiks maa hind olla ca 20 €/m<sup>2</sup>, mis teeb pindalaga läbi korrutatuna turuväärtuseks 3060 €, mille ümardame 3000 euron. Seega antud juhul on hinnatava kinnistu turuväärtus nii hoonepõhiselt kui maapõhiselt lähenedes ca 3000 €.

## 5. Kokkuvõte

**Uus Maa Tartu büroo OÜ hinnangul on Tartu linnas, Ilmatsalu tn 18c/3 paikneval hoonestatud kinnistul nr 421650 asuva garaaži turuväärtus väärtuse kuupäeva 10.09.2018. a seisuga 3000 (kolm tuhat) eurot.**

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 hinnatud turuväärtusest.
- Hinnatud tulemus ei põhine eksperthinnangul vaid ekspertarvamusel, mistõttu täieliku hindamise koostamisel võib turuväärtus tulla mõnevõrra erinev. Uus Maa Tartu büroo OÜ ei kanna varalist vastutust nõuete osas, mis võivad tekkida väljaspool täielikku eksperthinnangut esitatud seisukohtade osas.
- Oleme koostanud lühihinnangu, mis ei vasta IVSC ega EKHÜ standarditele ning ei ole seetõttu kasutatav eksperthinnanguna hüpoteegi seadmisel krediidasutustele ega teistel otstarvetel, mille puhul on nõutav hinnangu vastavus eelnimetatud standarditele.

Käesolev ekspertarvamus on 9-l lehel.

Lisad:

1. asukoha kaart
2. väljalõige Maa-ameti kaardilt
3. vara fotod
4. Kinnistusregistri väljavõte

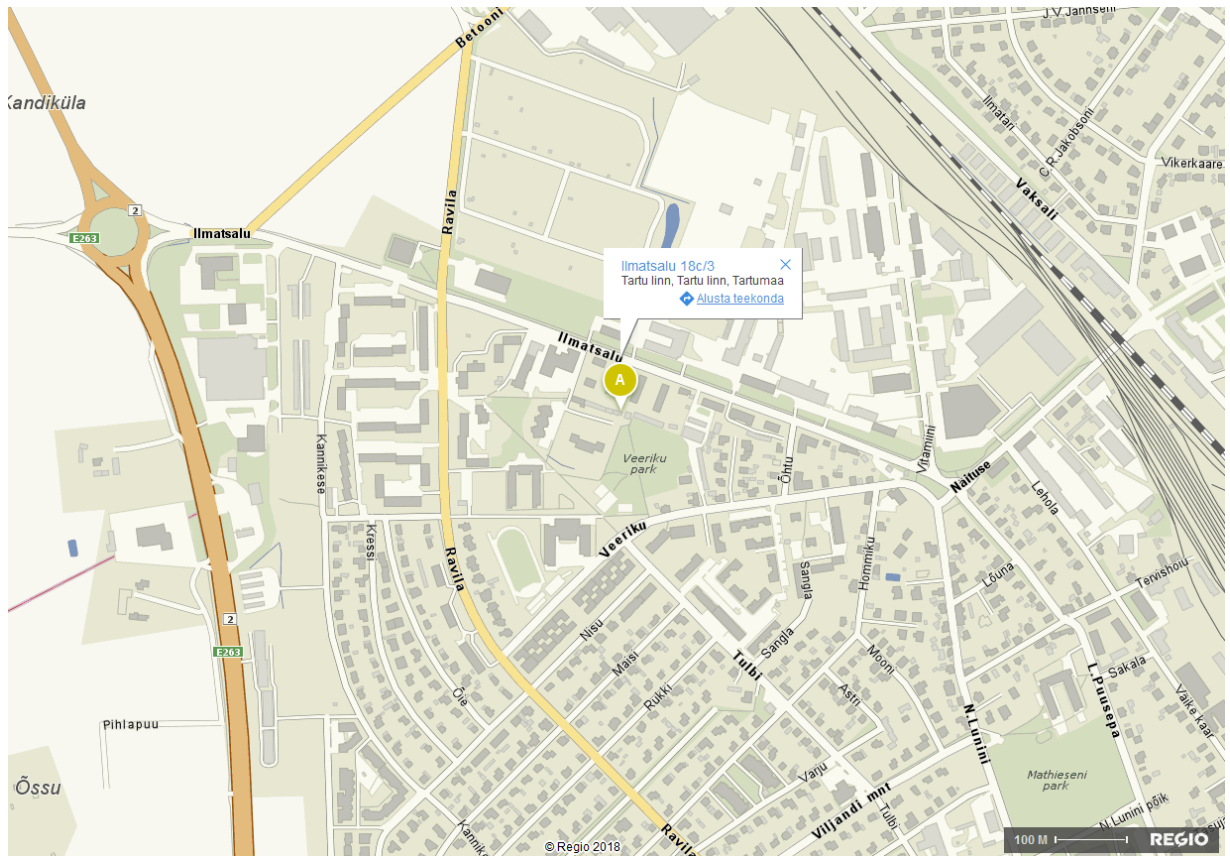
Koostaja/kinnitaja:

Marko Laur  
Kinnisvara hindaja  
Kutsetunnistus nr 116106  
Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ

Tel: 5646 4542  
e-mail: marko.laur@uusmaa.ee

*/allkirjastatud digitaalselt/*

## Asukoha kaart



## Väljavõte Maaameti andmebaasist





## Fotod



Juurdepääs tänavalt



Välisvaated



Pragu seinas



Vaade küljelt





Puu, mis kergitab/lõhub hoonet



Sisevaated



Vahesein



Ventilatsiooniava



## Registriosa väljavõte

Väljavõtte tegija: MARKO LAUR  
 Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ  
 Kuupäev: 11.09.2018 17:48:25

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond  
 Uus registriosa number 421650  
 Kinnistu nimi  
 Korter nr

Õigsuse märges Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 09.03.2015  
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 9.03.2015

I jagu						KINNISTU KOOSSEIS	
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus		
1	79501:002:0089	Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Ilmatsalu tn 18c/3.	153 m2	Maakatastri andmed üle võetud 16.12.2017.	kehtiv		
II jagu						OMANIK	
Kande number	Omanik			Kande alus		Kande kehtivus	
1	Tartu linn			27.01.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.03.2015. Kohtunikuabi Edith Oja		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