

Konsultatsioon nr 98-0322M

Tellija andmed	
Tellija	Tartu Linnavalitsuse Linnavarade osakond
Esindaja	Eva Lääne
E-mail	Eva.Laane@tartu.ee
Telefon	+372 5184 147
Vara koondandmed	
Aadress	Tartu linn, Raekoja plats 13/Vabaduse pst 2 – M0
Katastritunnus	79507:057:0007 (50% ärimaa, 50% elamumaa)
Kinnistul paiknev hoonestus	Elamu-ärihoone (ehitisregistri kood 104027744), 4 korrust, ehitatud 1956. a
Hoone üldseisukord	Hea
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi registriosa nr 4819203
Ruumide suletud netopindala	116,2 m ² (M0 või krt 24)
Omanik	Tartu linn
Ruumide seisukord	Rahuldav
Konsultatsiooni koondandmed	
Konsultatsiooni eesmärk	Käesolev konsultatsioon on koostatud kinnisasja turuväärtuse (enampakkumise alghinna) hindamiseks tellijale isiklikuks kasutamiseks. Konsultatsioon ei ole esitatav krediidasutusele.
Ülevaatuse kuupäev	29.03.2022. a
Väärtuse kuupäev	29.03.2022. a
Hindamisaruande kuupäev	31.03.2022. a
Tellimusleping	Kirjalik tellimusleping e-posti teel sõlmitud tellijaga 24.03.2022. a. Tellija soovil on vormistatud lihtsam hindamisaruanne, kirjalik konsultatsioon, mis ei ole sobilik krediidasutusele esitamiseks.
Hindamise eeldused	<ul style="list-style-type: none">• Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;• Hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;• Vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;• Hüpoteekide olemasolu korral ei ole hüpoteekidega tagatud nõuetega arvestatud.
Hinnang likviidsusele	Analoogsete varade väljakujunenud müügiperiood on hinnangu koostamise hetkel keskmiselt 6 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Hindamistulemuse täpsus ($\pm 20\%$)
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu, kuid sellele ka ei lisandu käibemaksu.

Hindamistulemus

Aadressil Tartu linn, Raekoja plats 13/Vabaduse pst 2 asuva mitteeluruumi M0 registriosa numbriga 4819203 (äripind) turuväärtus (enampakkumise alghind) on väärtuse kuupäeval: 116 000 € (ükssada kuusteist tuhat eurot).

Koostaja/kinnitaja:

Marko Laur

Kutseline kinnisvara hindaja

VI kutsetase, kutsetunnistus nr 116106

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

Tel: 5646 4542

e-mail: marko.laur@uusmaa.ee

/digitaalselt allkirjastatud/

Sisukord

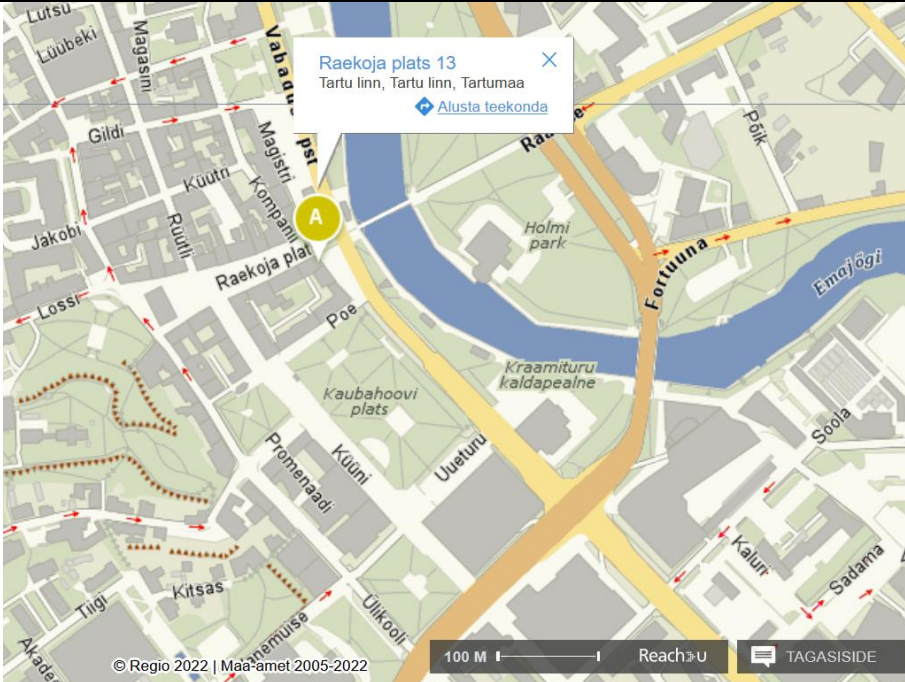

1. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	4
2. Hinnatava vara kirjeldus.....	4
3. Hindamiskäik.....	6
Lisa 1: Fotod	9
Lisa 2: Kinnistusregistri väljavõte	14
Lisa 3: Hoone keldrikorruse plaan	15

1. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Algandmed esitanud isik	Vara omaniku esindaja Eva Lääne
Vara ülevaatus teostanud hindaja	Marko Laur (kutseline hindaja)
Vara ülevaatusel viibinud isikud	Vara omaniku esindaja Eva Lääne
Ülevaatus ulatus	Teostatud on katastriüksuse ja hoone väline ülevaatus ning hinnatavate ruumide sisene ülevaatus.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus. Hinnatava vara ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud, erivahendeid ei kasutatud.
Kasutatud allhanked	Käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole
Kasutatud allikad	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875; Eesti Vabariigi seadusandlus; Ehitisregistri elektrooniline andmebaas seisuga 31.03.2022. a ; Maa-ameti elektrooniline kaardiserver seisuga 31.03.2022. a ; Maa-ameti hinnastatistika andmebaas https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx seisuga 31.03.2022. a ; Tartu linnavara üüripindade andmebaas: https://www.tartu.ee/elkis/rent/ Delfi interaktiivne Eesti kaart seisuga 31.03.2022. a ; Uus Maa ja Maa-ameti tehingute andmebaas seisuga 31.03.2022. a ; Kinnistusregistri väljavõte seisuga 30.03.2022. a ; Ruumide plaanid.
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	Andmed on usaldusväärsed.

2. Hinnatava vara kirjeldus

Kinnistusraamatu andmed	
Registrios nr	4819203
Asukoht	Tartu linn, Raekoja plats 13/Vabaduse pst 2
Korteriomand	M0 (ehitisregistris nr 24)
Katastritunnus	79507:057:0007
Maatüki pindala	882 m ²
Mõttelise osa suurus	1162/16960
Üldpind	116,2 m ²
Sihtotstarve	Ärimaa 50%, elamumaa 50%
Omanik	Tartu linn
Kinnistusavaldused	Puuduvad
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused	Registrios I jaos kehtivad kanded puuduvad.
Registrios III jaos olevad kanded	Registrios III jaos kehtivad kanded puuduvad.
Registrios IV jaos olevad kanded	Registrios IV jaos kehtivad kanded puuduvad.
Üürilepingud	Puuduvad

Vara kirjeldus	
Asukoht	Kinnisasi asub kõrgelt hinnatud asukohas Tartu linnas.
Kaugus keskustest	Hinnatav vara asub kesklinnas, Raekoja platsi kõrval.
Asukoha kaart	 <p>Allikas: Delfi interaktiivne Eesti kaart</p>
Maa-ameti aerofoto	 <p>Hinnatav vara on piiritletud sinise joonega. Allikas: Maa-ameti maainfo kaardirakendus</p>
Parkimine	Mõned parkimiskohad hoovis, hinnatava pinna juurde parkimiskohti ei kuulu. Linna parkla on hoone ees Vabaduse puiesteel.
Juurdepääs	Juurdepääs Vabaduse puiesteelt.
Hoone üldandmed ja kirjeldus	
Esmase kasutuselevõtu aasta	1956. a

Ehitusluba	Ehitisregistris mitmed ehitusload ehitise rekonstrueerimiseks
Kasutusluba	Ehitisregistris mitmed kasutusload kasutamise otstarve muutmiseks
Kasutusotstarve	Võõrandatavale äripinnale on väljastatud kasutusluba kauplusena kasutamiseks.
Ruumide kirjeldus ja seisukord	Tegemist on neljakorruselise ja keldrikorrusega L-tähe kujulise kivihoonega. Hinnatav pind paikneb Vabaduse pst poolses tiivas, keldrikorrusel. Sissepääs on Vabaduse pst tn poolt ja hoovist. Ruumide seisukord oleks hea, kuid kuna hoones on tehtud torutöid ja ruumidesse paigaldatud ka kütteradiaatorid, on tööde käigus puuritud ning veetud torusid, kuid siseviimistlust peale töid uuendatud ei ole. Kunagi paiknesid ruumides kasiinoruumid, seejärel kaupluseruumid, käesoleval ajal on ruumid tühjad. Ruumide hulka kuuluvad mänguruum/müügisaal, abiruum, kontoriruum, puhkeruum ja WC-d. Ruumide põrandaplaan on toodud töö lisades. Peale torude vedamist on küll koristatud, kuid laekatted on korrastamata.
Tehnovõrgud	Hoones olemas elektrivarustus, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus. Lisaks on keskküte. Olemas lihtne osaline ventilatsioonisüsteem. elektrooniline valvesüsteem, tuletõrjeandurid, Telia internetilahendus.

3. Hindamiskäik

Olulised mõisted:

Turuväärtus (Market Value) (EVS 875-1):

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 toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta.

Parim kasutus:

Vara parim kasutus on kõige tõenäosem kasutus, mis on:

- füüsiliselt võimalik;
- vajalikult põhjendatud;
- juriidiliselt lubatav;
- finantsmajanduslikult teostatav;
- ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Vara parim kasutus on turuväärtuse kontseptuaalne osa. Turuväärtust hinnatakse vara parimast kasutusest lähtudes. Seetõttu on oluline leida kõige tõenäolisemalt realiseeritav ja seejuures kinnistule suurima väärtuse andev kasutusviis. Antud juhul on selleks teenindus ja kaubandus.

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

Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega 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.

Tartu linnas on mitmeluruumidest korteriomanditega tehtud tehinguid vähe. Eriti keeruline on leida keldripindade võõrandamistehinguid. Kui muidu hinnatakse äripindasid seeläbi, palju need potentsiaalselt on suutelised tulu teenima, siis madala üüriga mitmeluruumide puhul see skeem ei tööta. Hinnanguliselt on pind suuteline tulu teenima ca 3-5 €/m², millega ei jõuaks adekvaatsele tulemusele ehk pinda oldaks valmis soetama eeskätt asukohast ja turuolukorrast tulenevalt märksa kõrgemal tasemel kui selle realistlik tootlikkus lubaks.

Hinnatava vara väärtust tõstvaks teguriks on eelkõige asukoht, omaette sissepääs, kommunikatsioonitrasside ja keskküte olemasolu, olemas on WC-d. Samas paikneb pind keldrikorrusel, pinna juurde ei kuulu tasuta parkimisvõimalust ja pind vajab mõningast remonti.

Sarnaste mitteeluruumide tehinguid toimub suhteliselt harva. Äripindade osas on oluline hea nähtavus ja juurdepääs, mis on pinnal olemas. Tehingute andmebaasi andmetel on lähiminevikus toimunud järgmised võrreldavad mitteeluruumide ostu-müügitehingud Tartu linnas:

Aadress	Ruumide pind, m ²	Tehingu aeg	Võõrandamishind, €	Võõrandamishind, €/m ²	Kommentaar
Hinnatav vara: Raekoja plats 13/Vabaduse pst 2 - M0	116,2	-	-	-	Heas seisukorras väärikas elamu-ärihoone. Soklikorrusel paiknevad rahuldavas seisukorras kaubandusruumid.
Narva mnt	156,9	jaan.22	150 000	956	1880. a puithoone. Kõrge 1. korrus 2 korruselises hoones. 5 ruumi, justkui kaks korterit. Stiilne ahi, kamin, õhksoojuspump, kahed köögikapid, garderoobikapp. Heas seisukorras.
Riia tn	96,0	okt.21	129 000	1344	1/5 korrus. Kontoripind. Heas seisukorras, vajab värskendamist. Keskküte. Omaette sissepääs.
Ülikooli tn	88,8	mai.21	155 000	1745	Korrus 2/3. Kivimaja, dušš, keskküte, kõrged laed, kööginõu. esimesel korrusel restoranid, keldrikorrusel baar. Teise korruse ruumid on kasutuses kontoriruumidena, katusekorrusel on eluruumid.
Jakobi tn	106,6	märts.21	105 000	985	Heas seisukorras vanem puitkonstruktsioonil elamu-ärihoone. 2/2 korrus. 4 tuba. Bürooruumid. Ahiküte, elektriküte. Võimalik ümber ehitada erineva suurustega üürikorteriteks. Üks parkimiskoht hoovis.
Munga tn	68,4	veebr.21	105 000	1535	1/3 korrus 1863. a kivimajas (elamu-ärihoone), renoveeritud 2007. a. Kõrged laed. Saal ja WC-duširuum. Heas seisukorras. Kaubandus-teenindus. Elektriküte, õhksoojuspump, kamin.
Raatuse tn	90,9	dets.20	135 000	1485	1/5 korrus 2015. a elamu-ärihoones. Suured vitriinaknad. Keskküte, sundventilatsioon, õhksoojuspumbad. Kaks parkimiskohta. Kaubandus-teeninduspind.
Jaama tn	97,2	aug.20	120 000	1235	2/2 korrus, 2006. a kivihoone (äri- ja kontorihoone). Kaugküte. Avatud kontoriruum ja WC. Lisaks 84 m ² katuseterrass. Puudus kohtkindel mööbel.
Jakobi tn	70,8	märts.20	95 000	1342	1/3 korrus 2015. a elamu-ärihoones. Keskküte. Büroopinnaks sobilik, korterilaadne. Olemas terrass 4,6 m ² . Vilets nähtavus ja juurdepääs.
Ülikooli tn	127,8	jaan.20	147 000	1150	Bürooruumid 4/5 korrusel. Kõrgete lagedega vanem kivist elu- ja ärihoone. Renoveeritud puitaknad. Siseviimistlus vajab uuendamist (kulunud vaipkate, seinavärv).
Raatuse tn	77,8	jaan.20	80 000	1028	2013. a elu- ja ärihoone, 1/4 korrus. 2 tuba. Eraldi sissepääs. Keskküte, sundventilatsioon. Terrass, üks parkimiskoht. Pinnas ka keldriboks. Üürnikuks lastehoid.
Vallikraavi tn	81,7	apr.19	111 000	1359	Vanema renoveeritud hoone soklikorrusel paiknev ateljee-büroo.

Märkus: Tehingusummasid käsitletakse nõ lõpphindadena. Teadlik ja sunduseta müüja ei müü oma vara odavamalt ja ostja ei maksa rohkem kui vara eest on võimalik turul saada olenemata sellest, kas tehing kuulub käibemaksuga maksustamisele või mitte. Korterite andmed pärinevad ehitisregistrist.

Hinnatava varaga sarnasema suurusega ja olemusega pinnad on tabelis tähistatud halliga. Arvestades hinnatava vara asukohta, turuolukorda, hoone seisukorda, ruumide seisukorda, paiknemise korrust, kommunikatsioonitrasside olemasolu ja teisi vara müügihinna mõjutavaid tegureid, võrdlustehinguid ning Uus Maa Tartu büroo maaklerite ja hindajate arvamusi, on aadressil Raekoja plats 13/Vabaduse pst 2 – M0, Tartu linn asuva mitteeluruumi soovituslikuks müügihinnaks käesoleval ajal ca 1000 €/m², see teeb soovituslikuks enampakkumise alghinnaks 116 200 eurot ehk ümardatult ca **116 000 eurot**.

Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu, kuna valitud võrdlustehingud (sisendid) ei sisaldanud käibemaksu, kuid antud kinnisvarale ka ei lisandu käibemaksu.

Arvestades vara asukohta ja suurust, võib likviidsust pidada heaks. Hindamistulemus on keskmise täpsusega ning reaalne müügihind võib erineda siintoodust +/- 20%, kuid kuna sarnase asukohaga varasid on turul vähe, võib lõplik müügihind kujuneda ka erandlikult kõrgeks.

Siinjuures juhime tähelepanu asjaoludele, et:

- Ekspert kinnitab, et ta on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ja kõik ekspertarvamuses sisalduvad andmed on tõesed ning koostatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult;*
- tulemus ei põhine eksperthinnangul (põhjalik hindamisaruande vorm), mistõttu täieliku hindamise koostamisel võib väärtus mõnevõrra erinev tulla. Uus Maa ei kanna varalist vastutust nõuete osas, mis võivad tekkida väljaspool täielikku eksperthinnangut esitatud seisukohtade osas.*

Lisa 1: Fotod



Vaade Raekoja platsilt



Sissepääs Vabaduse pst tänava poolt



Pääs hoovi Raekoja platsi poolt



Tagauks









Tagumine väljapääs



Lisa 2: Kinnistusregistri väljavõte

Registriora number	4819203
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand ?	M0
Korteriühistu registrikood	80124609
Õiguse märged ?	Elektroniline registriora omab õiguslikku tähendust: 08.09.2006
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 16.05.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	79507:057:0007	Ärimaa 50%, Elamumaa 50%, Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Raekoja plats 13 // Vabaduse pst 2.	882,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 1.01.2019.	kehtiv
1162/16960 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese mitteiluruum nr M0, mille üldpind on 116,20 m ² ja mille tähistus plaanil on M0. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 4817803, 4817903, 4818003, 4818103, 4818203, 4818303, 4818403, 4818503, 4818603, 4818703, 4818803, 4818903, 4819003, 4819103, 4819303, 4819403, 4819503, 4819603, 4819703, 4819803, 4819903, 4820003, 5046850. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 30.06.2006 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.					

II jagu - OMANIK

Sulge

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Tartu linn	30.06.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.09.2006.Kohtunikuabi Lii Saarnits	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

IV jagu - HÜPOTEEGID

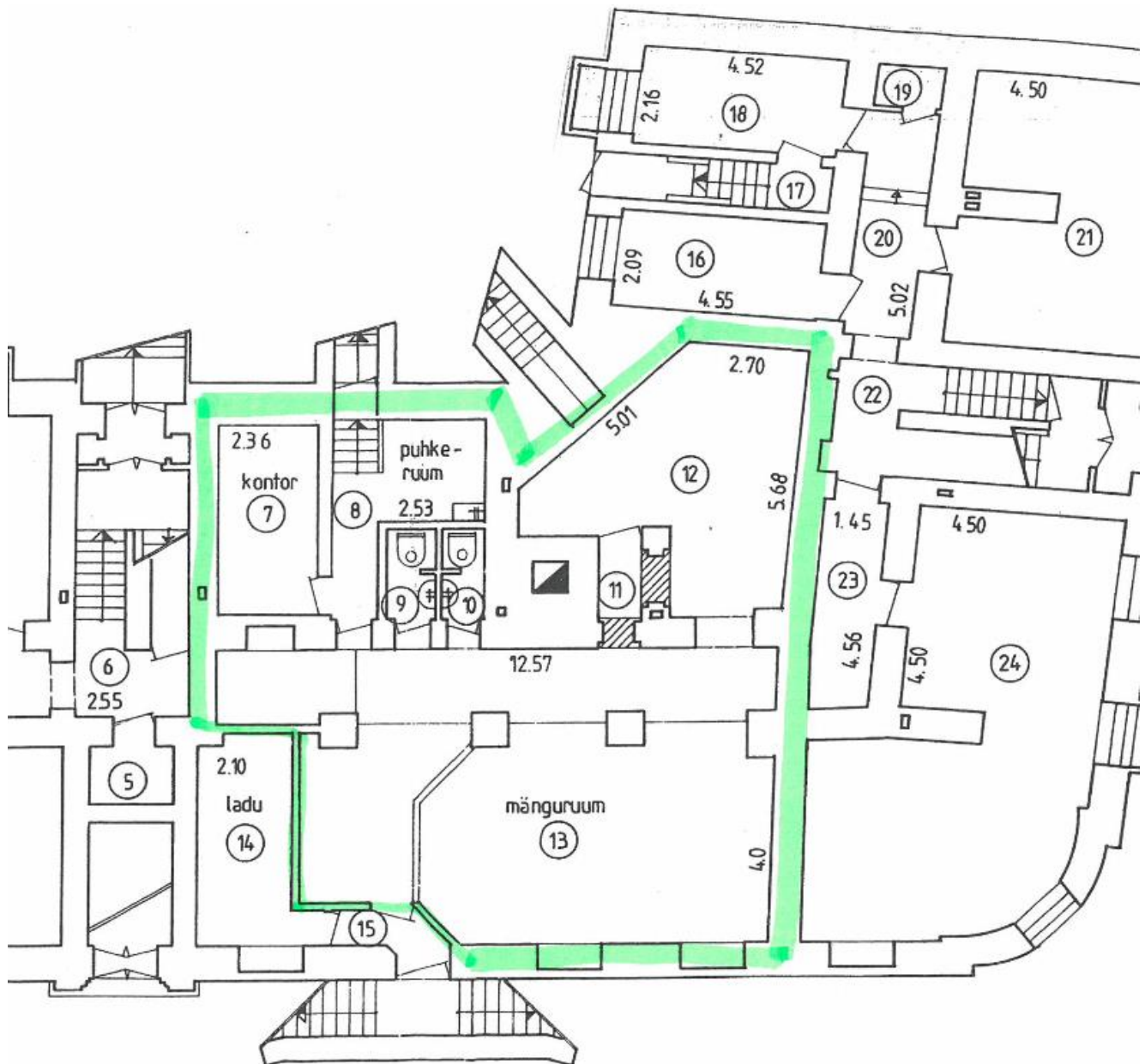
Sulge

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ
 Nimi: MARKO LAUR
 Kuupäev: 29.03.2022 11:30:50

Lisa 3: Hoone keldrikorruse plaan

Keldrikorrus



Hinnatav vara tähistatud rohelisega