

Ekspertarvamus nr 361-0811M
Vaksali 7, Tartu linn asuvate ruumide (kaupluse- ja laoruumidena kasutatavad ruumid)
potentsiaalse üürimäära kohta

26.08.2011.a

Tellija

Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond
Eva Lääne
tel. 7361175

1. Hinnatav objekt ja hindamise eesmärk

Hindamise eesmärgiks on Vaksali 7, Tartu linn asuvate üüripindade potentsiaalse üürimäära leidmine.

2. Hindamise lähtematerjalid

Hindamise lähtematerjalideks on:

- objekti ülevaatus 24.08.2011.a Uus Maa Tartu büroo hindaja Marko Laur' poolt;
- tellija esindaja Eva Lääne informatsioon;
- üürniku esindaja Toomas Mölder informatsioon;
- Ehitisregistri andmed www.ehr.ee;
- Maa-ameti avalikud andmed internetis www.maaamet.ee.

3. Kirjeldus

Vaksali tn 7 krundi (katastritunnus nr 79506:007:0021) sihtotstarve on elamumaa 65% ja ärimaa 35%. Krundi suurus on 2662 m² s.h. ehitiste alune maa 881 m². Krundil asuv hoone (ehitisregistri kood 104031413) on 1962. aastal püstitatud neljakorruseline elamu- ja ärihoone.

Tartu linn on andnud Ski & Surf OÜ-le üürile talle kuuluvad valdavalt esimese korruse pinnad suurusega 267,7 m² ja 63 m² mis paikneb keldrikorrusel – kokku on seega üüritava pinna suurus 330,7 m², mis moodustab mitteiluruumi nr 1.

Esimese korruse ruumid koosnevad suuremast müügisaalist ja tagaruumidest, mille hulgas on koridoris paiknev remondiruum, mõned laoruumid ja WC. Suurima laoruumi osa on lisaks kasutusele ka kontoriruumina. Sisepääs keldrisse on ruumide keskelt koridorist. Pinnale on võimalik siseneda nii Vaksali tänava poole jäävast kliendisisspääsust kui hoone tagaküljelt transportsisspääsust.

Esimese korruse ruumid on suuresti üürniku poolt 2006. aastal remonditud. Müügisaal on väga heas seisukorras, tagaruumides on tehtud vaid hädavajalikud tööd ruumide kasutamiseks. Müügisaalis on põrandaks lihvitud betoonpõrand, osaliselt on viimistletud nii põrandat kui seinasid laudisega. Ruumil on paneellagi, mis on värvitud ühtlaselt halliks. Müügisaalil on avarad vitriinaknad, kuid kuna Vaksali tänava ja hoone vahele jääb puude viirg ja parkla, ei pääse väljapandu eriti esile. Tagumistes ruumides on põrandakatteks paigaldatud PVC-materjali, vaipkatet ja keraamilisi plaate. Seinad on kas krohvitud ja värvitud või kaetud tapeediga. Müügisaal jätab üldjoontes viisaka mulje, tagaruumide viimistlus on tagasihoidlikum. Olemas on ka valve- ja tuletõrjesignalisatsioon.

4. Hindamistulemus

Töö tellija eesmärgiks on teada saada, palju on üüritavaid ruumide potentsiaalset üürimäär. Hetke kinnisvaraturu olukord ei soosi ärikinnisvara üürile andmist – äriruumide vakantsus on suur ja üürimäärad on alates 2008. aastast mõnevõrra langenud. Üürimise aspektist on olulisem ruumide asukoht, mis pole aga hinnatavatel ruumidel kiita. Juurdepääs autoga on hea, kuid objekti nähtavus pole kiita ning jalakäiate ja autode vool mööda Vaksali tänavat pole eriti suur. Äripind jääb kesklinnast pisut kaugemale ja piirkond on pigem elukondlik kui äriotstarbeline.

Hinnatava objekti potentsiaalse üürimäära leidmisel on lähtutud võrreldavate pindade üürimäärade (nt Riia 10, Riia 5, Riia 9, Riia 11 aga ka Kauburi kaubamaja üürimäärade Riia 26, Sõpruse pst 2, Aardla 23e ja Teguri 37b). Silmas on peetud pindade suuruseid, ruumide kvaliteeti, ruumide olemust (kaubanduspinna, kontoripinna ja laopinna suhet) ning nähtavust. Lisaks sõlmitud lepingutele on arvestatud ka pakkumishindasid ja pindade väljaandmise üldist edukust.

Kõike eelnevat arvestades on Uus Maa Tartu büroo OÜ arvamisel, et esimese korruse pindade üürimäär võiks hindamise ajal olla 3,5 €/m² ehk 55 kr/m². Keldrikorrusel paiknevate ruumide üürihind võiks olla 0,8 €/m² ehk 12,5 kr/m².

26.08.2011.a

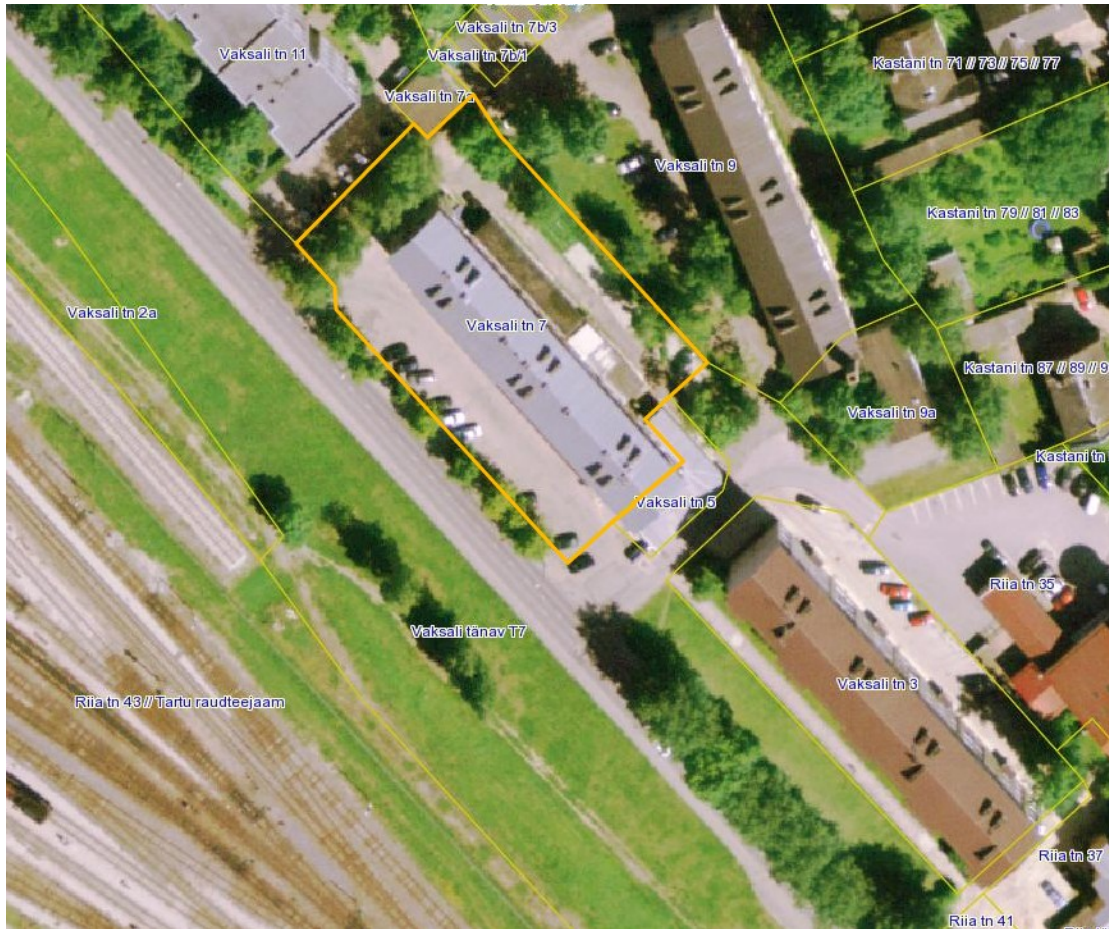
Lisad

1. Väljavõte Maa-ameti andmebaasist
2. Objekti fotod

Töö koostaja:

.....
Marko Laur
Hindaja

Väljavõte Maa-ameti andmebaasist



Fotod



Vaade maja eest parklast



Vaksali tänava ja hoone vahele jääb puuderivi ja parkla



Tagumine sissepääs



Müügisaal



Müügisaal



Müügisaal



Müügisaal



Pääs tagaruumidesse ja tagumine väljapääs



Töökoda-koridor



Laoruum



Kontorinurk



Laoruum



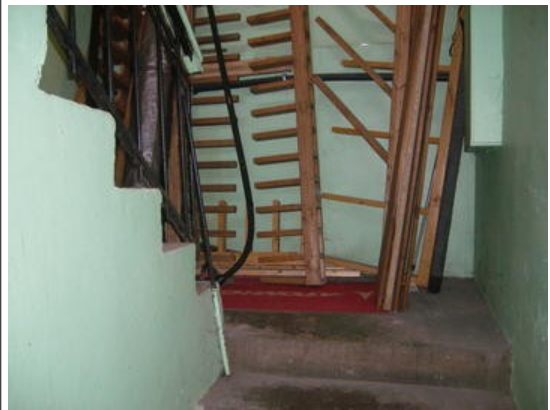
Laorum



WC



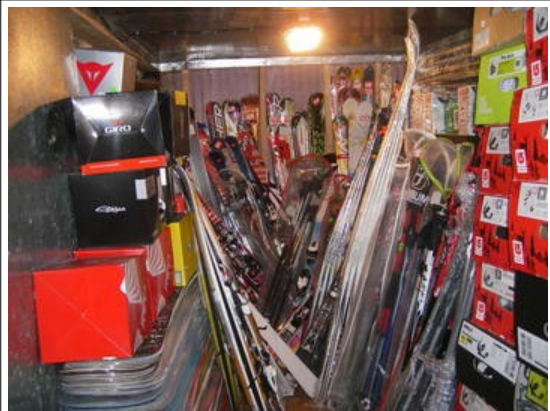
Koristaja ruum



Päas keldrisse



Kelder on kasutusel laorumidena



Keldri tagumine ruum