

Arvamushinnang nr 099-0510M
Aleksandri 16, Tartu asuva korteriomandi MI (mitteeluruum) nr 4090303
turuväärtuse kohta

18.05.2010.a

Tellija

Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond
Esindaja Eva Lääne
tel 7361175

1. Hinnatav objekt ja hindamise eesmärk

Hindamise eesmärgiks on Tartus, aadressil Aleksandri 16 paikneva korteriomandi MI turuväärtuse leidmine.

2. Hindamise lähtematerjalid

Hindamise lähtematerjalideks on:

- objekti ülevaatus 12.05.2010.a Uus Maa Tartu büroo hindaja Marko Laur'i poolt Tartu linna esindaja Kaspar Alev'i juuresolekul;
- Omaniku esindaja Eva Lääne informatsioon;
- Maa-ameti avalikud andmed internetis www.maaamet.ee;
- Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika tehingute andmebaas;
- kinnistusraamatu registriosa kinnitamata väljavõte seisuga 10.05.2010.a, lisa 3.

3. Kirjeldus

Hinnatavateks objektideks on elamu- ja ärimaal paikneva korterelamu (Ehitisregistri nr 104035145) soklikorrusel paiknev mitteeluruum, mis kannab nimetust MI. Korteriomandi suurus on 58,3 m². Sissepääs pinnale on trepikojast Aleksandri tänavalt, kus tuleb laskuda trepist soklikorrusele.

Korteriomandi planeering meenutab kolmetoalise korteri lahendust. Kolme toa peale on kokku 5 akent. Kõik aknad asuvad Aleksandri tänava poolses küljes. Aknad on trellitatud ja kaetud soojuste hoidmiseks penoplastiga. Aknad algavad maapinna kõrguselt ehk sisuliselt on enamus soklikorrusest maapinnast kõrgemal. Ruumide põrandad on kaetud PVC-kattega, tellisseinad on krohvitud ja värvitud. Niiskuskahjustuste tõttu on seintelt pudenenud nii värvi kui krohvi. Kommunikatsioonidest on ruumides elektrivarustus, kaks ahju, vee- ja kanalisatsioonitorustik. Olemas on väike WC, milles on ka veevarustus, samuti asub WC-s ka tagumise toa amortiseerunud ahju kütmissava. Esimestel tubadel on kahepeale üks esimesest toast köetav ahi. Ahju seisukorda pole hindaja kontrollinud. Köögi ruumi ja pesemisruume korteriomandil pole. Ruumid on ülevaatusel ajal rahuldavas seisukorras ja kasutuseta. Viimati oli ruumides antennikauplus.

4. Hindamine

Hindamise tulemus sõltub oluliselt objekti parima kasutuse tõlgendusest. Eeskätt on võimalik pinda käsitleda äripinnana või elamispinnana. Aleksandri tänava antud piirkond pole enam aktuaalne äripiirkond ning äripinnana poleks ruumid tõenäoliselt kuigivõrd edukad. Võimalik oleks ruumid renoveerida ja võtta kasutusele kontoriruumidena. Korteriomandi kasutusele võtuks elamispinnana on vajalik esmalt ehitusstandarditest tulenev valgusnõude täitmine (põrandapinna ja aknapinna suhe). Teiseks on sihtotstarbe muutmiseks vajalik korterelamus elavate kõikide korterielanike nõusolek. Seega pole kindlust, kas nõuded saaksid täidetud. Elamispindade loomisel oleks vaja teha kulutusi köögi ja pesemisruumide loomiseks, mis pole äri- või kontoriruumide puhul obligatoorne.

Võimalik, et eeskätt võiks objekti omandamisest huvitatud olla korteriühistu või keegi hoones korterit omavatest isikutest. Seetõttu saab pindade kasutusviis olla ka koosolekuruum, hobiruum, puhkeruum või saunakompleks. Seetõttu tasuks võõrandamisotsusest teavitada ka majaanikke.

Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaasi ja Uus Maa Tartu büroo kinnisvara tehingute andmebaasi andmetel lähiajal vabaturul analoogsete objektide tehingud praktiliselt puuduvad. Kasutamiskõlblikkuse korral oleks potentsiaalne üür analoogsetel pindadel ca 60 kr/m². Ruumid vajavad remonti ja praeguses seisukorras on ruume välja üürida keeruline. Hinnatavas asukohas paiknevate ja võrreldavas seisukorras olevate ruumide üür võiks olla ca 30 kr/m², millest kapitaliseeritud tulumeetodil arvatud turuväärtus on ca 130 000 krooni. See teeb ca 2200 kr/m², mis ühtib maaklerite ja hindajate pakutud väärtuse suurusjärguga.

Uus Maa Tartu büroo OÜ arvamusel on Tartus, Aleksandri 16 paikneva mitteeluruumi MI, registriosa nr 4090303, turuväärtus väärtuse kuupäeva 18.05.2010.a seisuga 130 000 (üks sada kolmkümmend tuhat) krooni.

Koostaja

Marko Laur
Kinnisvarahindaja

Lisad:

1. väljavõte Maa-ameti kaardist
2. objekti fotod
3. kinnistusraamatu registriosa väljavõte

Väljavõte Maa-ameti kaardilt



Fotod



Vaade hoonele



Soklikorrusel asuval pinnal on viis Aleksandri tänava pool asetsevat akent



Aknad on trellitatud



Trepikoda



Sooja kao vähendamiseks ja turvalisuse tõstmiseks on aknad penoplastiga suletud



Esimesest toast köetav ahi



Teine, suurim tuba



Esimesest toast köetav ahi kütab ka teist tuba



Ruumides on elektrivarustus



Kolmas tuba



WC



Vaade koridorist

Kinnistusregistriosa väljavõte

Väljavõtte tegija: MONIKA KÜDORF **Asutus:** Justiitsministeerium **Kuupäev:** 10.05.2010 8:50:47
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Jaoskond Tartu linna
Uus registriosa number 4090303
Vana registriosa number 40903
Kinnistu nimi
Korterite nr M1
Õigsuse märged **Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 26.06.2008**
Teade Alates 21.11.2005 lisati Tartu linna kinnistute numbritele lõppu tunnus 03
 Täpsemalt aadressilt: <http://www.rik.ee/33158>

I jagu					
Kande number	Katastritunnus/piiratud asjaõigus	Koosseis/piiratud asjaõigus	Pindala	Kande alus	Kande kehtivus
1	79507:053:0017	Elamumaa 70%, Ärimaa 30%, Tartumaa, Tartu linn, Aleksandri tn 16.	1318 m2	Maakatastri andmete alusel üle võetud 27.06.2008.	kehtiv
583/7195 mõttelist osa kinnistust ja reaalse mitteeluruum nr. M1, mille üldpind on 58,30 m2 ja mille tähistus plaanil on M1. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 4088203, 4088303, 4088403, 4088503, 4088603, 4088703, 4088803, 4088903, 4089003, 4089103, 4089203, 4089303, 4089403, 4089503, 4089603, 4089703, 4089803, 4089903, 4090003, 4090103, 4090203, 4090403 koosseisu kuuluvate reaalsadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 25.03.2003 asjaõiguslepinguga.					
II jagu					
Kande number	Omanik	Kande alus			Kande kehtivus
1	Tartu linn	25.03.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.05.2003. Kohtunikuabi E.Nemvalts			kehtiv
III jagu					
Kande number	Kanne	Kande alus			Kande kehtivus
IV jagu					
Kande number	Hüpoteegi kanne	Hüpoteegi summa	Kande alus	Kande aluse hüpoteegi summa	Kande kehtivus