

Ekspertarvamus nr 455-0912M

Näituse 7 , Tartu linn (juuksurialong) potentsiaalse üürimäära kohta

Tellija

Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond
Eva Lääne
tel 7361175

Hindaja

Marko Laur
OÜ Uus Maa Tartu büroo
Ülikooli 2, Tartu 51003
Tel 56464542
e-mail: marko.laur@uusmaa.ee
<http://www.uusmaa.ee>

Objekt

Aadressil Näituse 7, Tartu linn asuvad juuksurialongidena kasutatavad ruumid.

Hindamise lähtematerjal

Hindamise lähtematerjalid:

- objekti välisvaatus 27.09.2012.a.;
- tellija esindaja Eva Lääne informatsioon;
- üürniku esindaja informatsioon kohapeal;
- Ehitisregistri andmed;
- kinnistusregistriosa väljavõte.

Asukoht ja hoone

Näituse 7 hoone jääb tänava äärde. Hoone nähtavus on hea, kuigi tänava ja hoone vahel kasvavab suurtest puudest koosnev allee, mis piirab nähtavust. Hoone ees on bussipeatus. Ruumi parkimiseks napib. Korralikku parklat pole ja parkimiskoht tuleb leida ümberkaudsete tänavate äärde. Lisaks hinnatavale juuksurialongile paikneb hoones veel söögikoht ja kauplus, kõrgematel korrustel korterid.

Üldandmed Ehitisregistrist

Ehitisregistri kood	104014428
Esmase kasutuselevõtu aasta	1938
Ehitise nimetus	korterelamu-ärihoone
Ehitusalune pind	1610,3 m ²
Korruste arv	3
Köetav pind	943,4 m ²
Korteriomandite arv	14

Hinnatav korteriomand

Tähis	M3 (ruumid 20, 21, 22)
Nimetus	Juuksuritöökoda
Sissepääsu korrus	1
Mitteeluruumi pind	32,4 m ²
Kõetav pind	32,4 m ²

Hinnatav korteriomand on antud Tartu linnavalitsuse poolt üürile Edelweiss OÜ-le. Sissepääs on tänavalt. Olemas on teenindussaal kahe juuksuritooliga – nn meeste osa ja naiste osa, väike olmeruum, kust pääseb WC-sse. Teenindussaalil on avarad puitraamid vitriinaknad. Meeste lõikuse osa poolne sisemine aknaklaas on lävi klaasi ulatuva mõraga. Teenindussaal on puhas ja heas seisukorras, välisukse juurest on pudenenud krohvi ja värvi. Abiruumide siseviimistlus ja seisukord on mõnevõrra tagasihoidlikum. Tehnosüsteemid on hoones üldiselt tsentraalsed, kuid küttesüsteem on üüritava pinnal vaid elektriradiaatoritega, mis muudab küttekulud suureks.

Arvamus

Hetke kinnisvaraturu olukord laiemalt ei soosi üldiselt äripindade üürile andmist – pigem on ülepakkumine, äriruumide vakantsus on suur ja üürimäärad on võrreldes aastate taguse seisuga mõnevõrra langenud. Üürimise aspektist on oluliseim ruumide asukoht, objekti nähtavus, aga ka pinna kvaliteet, paiknemise korrus ja suurus. Suurte pindade tervikuna üürile andmine on raskendatud.

Pinna paiknemine soosib äritegevust ja teenindust. Kuigi tegemist pole hinnatud äripiirkonnaga, on bussipeatus ja kõrval asuv söögikoht tegurid, mis toovad üüripinna rohkem esile.

Potentsiaalse turuüüri määramisel tuleb arvestada üürivate ruumide väikest kogupinda, alternatiivse kasutamise võimalusi ja ruumide seisukorda. Üha tähtsamaks muutub üürimisel kommunaalkulude suurus ja parkimisvõimalus.

Hinnatava objekti potentsiaalse üürimäära leidmisel on lähtutud võrreldavate pindade üürimääradest, silmas on peetud pindade suuruseid, ruumide kvaliteeti, ruumide olemust, paiknemist ning nähtavust. Lisaks erineval ajal sõlmitud võrreldavatele lepingutele on arvestatud ka pakkumishindasid ja pindade väljaandmise üldist edukust.

Aadress	Üürnik	Pinna suurus (m ²)	Lepingu sõlmimise aasta	Üürimäär (€/m ²)
Gildi 3	Markii OÜ	95	2006	3,1
Kalevi 8	Estframe OÜ	99	2012	5,6
Vallikraavi 8	Koorti Kõõsneritööd OÜ	76	2012	5,5
Riia 10	Mercatone OÜ	145	2011	3,3
Kalda tee 30-2/3	Elion Ettevõtted OÜ (telefonikeskjaam)	70	2010	4,5
Ülikooli 1	Lianni Studio OÜ	106	2009	3,3
Ülikooli 21	Kultuurileht SA	154	2011	4,2
Kalevi 51	MP-Reklaamtrükk OÜ	27	2008	5,6

Ülevaatuse järel, esitatud informatsiooni alusel ning arvestades praegust turuolukorda, on hindaja arvamusel, et Näituse 7 ruumide keskmine üürimäär on vabal turul **ca 5 €/m²** (78 kr/m²). Positiivse poole pealt saab arvesse võtta eeskätt ruumide head seisukorda ja pinna väiksust, negatiivse poole pealt kütte kulukust ja viletsat parkimisvõimalust.

Lisad:

Lisa 1. Väljalõige Maa-ameti kaardilt;

Lisa 2. Fotod.

Käesolevas ekspertarvamuses toodud andmed on hindaja poolt esitatud tõeselt ning hindamistulemus on leitud osapoolte ja kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

27. september 2012.a.

Koostaja:

Marko Laur
Kinnisvara hindaja
atestaat EH031211

Väljalõige Maa-ameti kaardilt



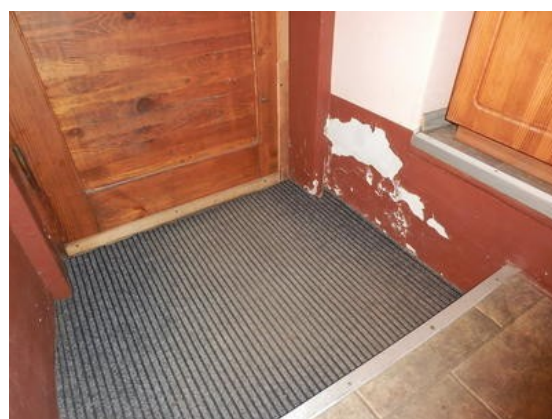
Fotod



Üldvaade



Mõranenud aknaklaas



Sissepääs



Naiste juuksuri pool



Meeste juuksuri pool



Väike puhkeruum



WC

