

Arvamushinnang nr 097-0510M
Taara pst 1 - MI, Tartu asuva korteriomandi (mitteeluruum) nr 2848603
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 Taara pst 1-MI korteriomandi 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 05.05.2010.a, lisa 5.

3. Kirjeldus

Hinnatavateks objektideks on elamumaal paikneva korterelamu soklikorrusel paiknev korteriomand, mis on mitteeluruum. Korteriomandi suurus on 129 m². Korteriomand koosneb kahest osast - on kaks eraldi paiknevat pinda korterelamu otstes. Sissepääsud pindadele on hoone otsmistelt külgedelt, mis on soojustatud, renoveeritud, samuti on paigaldatud uued metalluksed.

Korteriomand koosneb kokku neljast ruumist, kummaski hoone osas on kahest ruumist koosnev osa. Pinnad on nn läbi maja planeeringuga ehk aknad on kahele poole hoonet. Tegemist on soklikorrusega, kus ühel pool on korrus maapealne ja teisel pool osaliselt maa sees ning korruse ülaosas maapinna lähedal on väikesed aknad. Aknad on ühes hoone osas trellitatud, teises kaetud seespoolsete klappidega. Hinnataval objektil on valatud betoonpõrand. Kommunikatsioonitrassidest on ruumides elektrivarustus, keskkütteradiaatorid, ruume läbib vee- ja kanalisatsioonitorustik. WC-d ruumides puuduvad. Ruumidel on piisavalt kõrgust. Kõrgust piiravad lae alla paigaldatud laialt isoleeritud veetorud. Ruumid on ülevaatusel ajal kasutusel laoruumidena.

4. Hindamine

Hindamise tulemus sõltub oluliselt objekti parima kasutuse tõlgendusest. Käsitledes objekti laopinnana on korteriomandi turuväärtus väikesem kui selle käsitlemisel äripinnana või elamispinnana. Äripinnaks ei sobi korteriomand eeskätt oma tagasihoidliku asukoha poolest, paiknedes elurajoonis suurematest teedest eemal. 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 ei pruugi eeldused olla täidetavad. Samuti oleks elamispindade loomisel vaja teha märkimisväärseid kulutusi veetrasside ümber tõstmiseks, köögi ja sanruumide loomiseks jne. Ning ikkagi oleks tegemist kahe pisut ekstreemse korteriga, mille ostjaskond on tõenäoliselt piiratud.

Kokkuvõttes on hindaja arvates korteriomandi parim kasutus laiemalt lao- või tootmispind. Eeldades, et eeskätt võiks objekti omandamisest huvitatud olla korteriühistu või keegi hoones korterit omavatest isikutest, saab pindade kasutusviis olla ka koosolekuruum, hobiruum, puhkeruum, saunakompleks või kontoriruum. Ruumiliselt on tegemist kahe erineva pinnaga, mistõttu saab pindasid ka jagada ja eraldi võõrandada.

Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaasi ja Uus Maa Tartu büroo kinnisvara tehingute andmebaasi päringu tulemusel ei tuvastanud hindaja lähiajal vabaturul analoogsete objektide tehinguid. Potentsiaalne üür analoogsetel laopindadel oleks ca 30 kr/m², millest kapitaliseeritud tulumeetodil arvatud turuväärtus on 290 000 krooni. See teeb ca 2250 kr/m², mis ühtib maaklerite ja hindajate pakutud väärtuse suurusjärguga.

Uus Maa Tartu büroo OÜ arvamusel on Tartus, Taara pst 1 - MI, Tartu asuva mitteeluruumist korteriomandi nr 2848603 turuväärtus väärtuse kuupäeva 18.05.2010.a seisuga 290 000 (kakssada üheksakümmend tuhat) krooni.

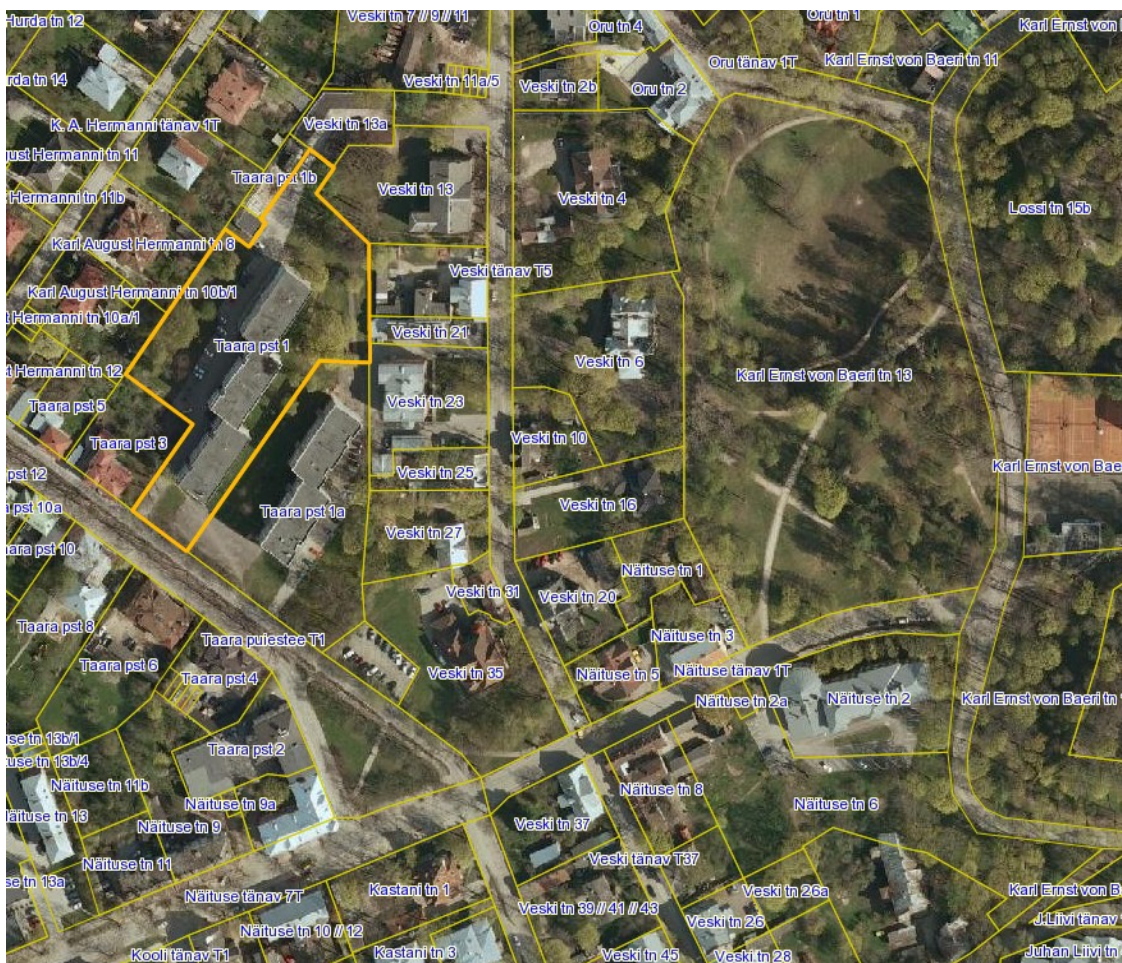
Koostaja

Marko Laur
Kinnisvarahindaja

Lisad:

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

Väljavõte Maa-ameti kaardilt



Fotod



Hoone Taara pst poolne ots



Trellitatud aknad



Väikesed trellitatud aknad hoone teises küljes



Esimene ruum



Ruumi lae all paiknevad isoleeritud veetorud



Valatud põrand on ühest nurgast pisut vajunud



Tagumine ruum



Ruumid on köetavad



Olemas on veevarustus ja selle kõrval kulgevad ka kanalisatsioonitorud



Hoone Veski tänava poolne ots



Suured aknad



Sissepääs



Esimene ruum



Simene ruum



Sissepääs



Teine ruum



Teine ruum



Veetorud on võimalike vigastuste ja külmumise vastu paksult isoleeritud

Kinnistusregistriosa väljavõte

Väljavõtte tegija: **MONIKA KÜDORF** Asutus: **Justiitsministeerium** Kuupäev: **10.05.2010 8:49:58**
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Jaoskond Tartu linna
 Uus registriosa number 2848603
 Vana registriosa number 28486
 Kinnistu nimi
 Korter nr
 Õigsuse märged **Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 20.06.2008**
 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	79501:028:0019	Elamumaa 100%, Tartumaa, Tartu linn, Taara pst 1. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	7395 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 8.11.2008.	kehtiv
1290/35170 mõttelist osa kinnistust ja reaalselt mltteeluruum, mille üldpind on 129,00 m ² ja mille tähistus plaanil on M1. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 2843703, 2843803, 2843903, 2844003, 2844103, 2844203, 2844303, 2844403, 2844503, 2844603, 2844703, 2844803, 2844903, 2845003, 2845103, 2845203, 2845303, 2845403, 2845503, 2845603, 2845703, 2845803, 2845903, 2846003, 2846103, 2846203, 2846303, 2846403, 2846503, 2846603, 2846703, 2846803, 2846903, 2847003, 2847103, 2847203, 2847303, 2847403, 2847503, 2847603, 2847703, 2847803, 2847903, 2848003, 2848103, 2848203, 2848303, 2848403, 2848503 koosseisu kuuluvate reaalsadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 18.01.2001 kinnistamisavaldusega.					
II jagu					
Kande number	Omanik	Kande alus			Kande kehtivus
1	Tartu linn	18.01.2001 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.03.2001. Kohtunikuabi A.Perv			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