

Ekspertarvamus nr 1030-0119M

Tellija

Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond
esindaja Eva Lääne
e-mail eva.laane@raad.tartu.ee
telefon 5184147

Hindaja

Marko Laur
e-mail marko.laur@uusmaa.ee
telefon +372 56464542
OÜ Uus Maa Tartu büroo
Ülikooli 2, Tartu 51003
<http://www.uusmaa.ee>

1. Hinnatav vara ja töö eesmärk

Töö tellija on soovinud ekspertarvamust seoses Narva mnt 101, Tartu linn võimaliku müügihinna (turuväärtuse) hindamiseks.

2. Kasutatud allikad

- Vara ülevaatus 24.01.2019. a hindaja Marko Laur poolt üürniku esindaja Margus Nikopensus juuresolekul
- Tellija esindajate Eva Lääne ja Kunnar Jürgenson informatsioon telefoni ja e-maili teel
- Uus Maa Tartu büroo ekspertarvamus nr 895-1216M, seisuga detsember 2016. a
- Kinnisvaraportaali www.kv.ee andmed
- Planeeritava hoone eskiisjoonised, september 2018. a, Ivo Riet, Tartu LV AEO
- Muinsuskaitse eritingimused Tartu Narva mnt 101 hoone ümberehitus-, remont- ja restaureerimistööde projekti koostamiseks. Arc Projekt OÜ, Tartu 2018
- Maa-ameti avalikud andmed internetis www.maaamet.ee
- Ehitisregistri avalikud andmed internetis www.ehr.ee
- Tartu linna üldplaneering. Kehtestatud 2017. a lõpus
- Tartu linna üürilepingute info <http://www.tartu.ee/elkis/rent/>
- Kinnistusregistri väljavõte 16.01.2019. a

3. Hinnatava vara üldandmed

Aadress	Narva mnt 101, Tartu linn
Kinnistusregistri nr	7038450
Katastritunnus	79514:011:0013
Sihtotstarve	ärimaa 100%
Katastriüksuse pindala	4112 m ²
Omanik	Tartu linn
Koormatised	Puuduvad. Hoone pole muinsuskaitse objektiks, samas on väljastatud muinsuskaitse eritingimused.

Hüpoteegid	Puuduvad
Üürilepingud	1247,7 m ² on üürile antud Margus Nikopensiusele. Üüriperiood 01.09.2017. a, tähtajatult. Üür 0,05 €/m ² . Trükikoja pind on üürnikul omakasutuses, ülejäänud ruumid antud allüürile. Üürilepingu täpsemad tingimused pole hindajale teada. Üürihind ei vasta turutingimustele, kuid kuna igasugused remondi- ja parenduskohustused on pandud üürnikule, on see kaudselt tasaarveldatav üüri summaga.

Hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida me ei ole inspekteerinud ning käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoonete struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid toksiliste või ohtlike ainete olemasolu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et varal ei ole mingeid toksilisi, ohtlikke ega kahjulikke aineid. Igasugune selliste ainete olemasolu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-4)

Krundi andmed

Piirded	Piirded kinnistul on tagaosas, hoone esine avatud. Põhjakaarde jääb Moskva Patriarhaadi alluvusse jääv kirik (võimalik turvarisk).
Krundi kuju	Ebakorrapärane, L-tähte meenutav, kus kinnistu tänava äärne osa on hoonestatud ja tänavast eemale jääv osa hoonestamata.
Haljastus, heakord	Madalhaljastus, väheselt hooldatud.
Hoonestus krundil	Administratiivhoone, autogaraaži juurdeehitus, varjualune
Reljeefsus	Tasane
Parkimine	Hoonestamata kinnistu osal hoone taga
Üldplaneering	Ärimaa tänavapoolses osas, korterelamumaa tänavalt eemal
Detailplaneering	Puudub.

Hoonete andmed

Administratiivhoone (üldandmed Ehitisregistrist, üürniku andmed ja vara ülevaatusel fikseeritu)

Ehitisregistri kood	104022442
Esmase kasutuselevõtu aasta	1876. a
Ehitise nimetus	Administratiivhoone
Väärtushinnang	Kuigi hoone on ehitatud kõrvalasuva kirikuga ühel ajal, on tehtud ümberehitusi määral, mis ei muuda hoonet arhitektuuriväärtuslikuks.
Energiamärgise andmed	03.01.2019. a: E-klass
Kasutamise otstarve	Büroohoone
Ehitisealune pind (m ²)	teadmata (EHR-is valed andmed – 77 m ²)
Suletud netopind (m ²)	1204,1 (EHR)
Mitteeluruumi pind (m ²)	1160,5 (EHR)
Üüritav pind (m ²)	1247,7 (Üürileping)
Korruste arv	2, osaline keldrikorrus
Maht (m ³)	5250 (EHR)

Ehitusluba	EHR-is andmed puuduvad
Kasutusluba	EHR-is andmed puuduvad, samas on märke „kasutusel”, mis on vanemate hoonete puhul võrdsustatav kasutusloaga.

Kirjeldus

Tegemist on vana väärika hoonega, kus on olnud nii kooliõpetajate õpetamise hoone kui pimedate kooli maja. On madalvundament laudisega (vajaks värskendust) kaetud palkseinad (osad palgid vajaks vahetust), eterniitkatus (kuigi EHR-is plekk-katus). Kiriku pool on katusel vanemad väiksemad eterniitplaadid, kesklinna pool suuremad uuemad eterniitplaadid. Katus tahaks vahetamist. Aknad on vanad ja viletsas seisukorras. Hoone on soojustamata. Kuigi EHR-is on hoone märgitud kaugküttel olevaks, on tegelikult keldrikorrusel suur kiviõekatel. Katel on sertifitseeritud, makstakse saastetasu. Paigaldatud on ATS-süsteem. Päästeameti nõudel on paigaldatud tuletõkkeuksi (EI30), et moodustuksid tuletõkkesoonid. Elektrikilp on uus, kaabeldus valdavalt vana. Koostatud on elektriakt. Peakaitse 100A. Trükikojal on toimivad valvesüsteemid. Vee- ja elektrivarustus on tsentraalne.

Siseviimistlust on jõudumööda korrastatud. Esimesel korrusel paiknevad eeskujulikult renoveeritud tätoveerimissalongi käes olevad ruumid. Ühte ruumi on paigaldatud ka õhksoojuspump, kuna vajatakse kindlat temperatuuri, kuid eriti talve ajal on teine korrus märgatavalt soojem kui esimene korrus. Maja soojapidavus pole kiita. Esimese korruse ruumid on kõrgusega 4 meetrit, teisel korrusel ca 2,7 meetrit. Veel on esimesel korrusel trükikoja ruumid (heas/rahuldavas seisukorras) ja väiksemaid ruume, millest osad on ka renoveerimata. Majas on kaks teisele korrusele viivat treppi. Ühiskasutuses on üks WC-püstak, kus on nii esimesel kui teisel korrusel WC-d nii naistele kui meestele, lisaks ühiskasutuses olev väike duširuum. Sooja vee annavad hoones viis väikest lokaalset elektriboilerit.

Teisel korrusel on fotostuudio, bändi prooviruum, moekunstniku tööruum, kullasepa tööruum ja veel mitmeid väiksemaid ruume. Ruumid on lihtsama, kuid kohati stiilse ja kunstimeelse viimistlusega. Hindaja hinnangul väärib hoone säilitamist ja korrastamist.

Hoonel on kõrge katusealune, mille saaks peale katusekatte vahetust ja selle aluse soojustamist kasutusele võtta. Iseenesest saaks katusele paigaldada ka päikesepaneele.

Autogaraaži juurdeehitus

Ehitisregistri kood	104037857
Kasutamise otstarve	Autogaraaži juurdeehitus
Ehitisealune pind (m ²)	35
Suletud netopind (m ²)	32
Korruste arv	1
Maht (m ³)	128
Ehitusluba ehitise laiendamiseks	04.11.1962. a
Kasutusluba	Ehitisregistrist vastavat kannet ei kajastu
Kirjeldus	Lihtsam hoone, mis tuleks perspektiivis lammutada.

4. Parim kasutus

**Parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguspäraselt lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1)*

Hooned paiknevad käesoleval ajal ärimaal. Olemasoleva ärihoone jaoks on maa sihtotstarve sobilik. Samas on küsitav nii asjaolu, kas väärikat ent suhtelises viletsas seisukorras hoonet on mõtet säilitada või ehitada selle asemele uus, samuti kui hoone säilitada, kas ärikondlikuna, elukondlikuna või multifunktsionaalsena. Muinsuskaitse eritingimustest nähtub, et hoonel on värvikas ja väärikas ajalugu ning kergekäeliselt seda lammutada pole mõtet. Hoone vajaks küll kapitaalremonti, kuid hoonest saab kujundada nägusa ja tänapäevase hoone. Seega on mõistlik pigem hoonet säilitada. Ümberkaudne ehitus on kahekorruselise hoone kõrgune, kõrval ka madal kirik ehk hoone mahu

kasvatamine poleks reaalne, mistõttu on mõistlik korrastada pigem olemasolevat hoonet ja säilitada juba tehtud parendused. Ärihooneks on asukoht veel mõnevõrra tagasihoidlik. Piirkonnas on mitmeid äri-, teenindus- ja õppehooneid, kuid piirkond jääb mõnevõrra selgest äripiirkonnast eemale. Sestap on tulenevalt asukohast ja üldplaneeringust põhjendatud esimese korruse ruumide ärikondlik kasutus, kuid teine korrus (ja välja ehitada kolmas korrus) pigem korteriteks.

Krundi tagumine osa, teine pool krundist on hoonestamata. Vastavalt üldplaneeringule on see osa korterelamumaa. Seega soosib nii üldplaneering kui reaalsus tagumisele krundiosale elukondliku hoone ehitust. Hoonetele on valmistatud ka eskiisprojekt.

5. Hindamine

Krundi võib hindamise mõttes jagada kaheks, kus on olemasolev ärihoone ja teine pool krundist (ca 2000 m²) hoonestamata maa, mis sobiks enam korterelamu tarbeks. Kuna selliste segakinnistute võõrandamistingimused välja tuua pole, lähtume arvutustes ärihoone turuväärtuse hindamisel tulumeetodist ja hoonestamata krundi turuväärtuse hindamisel võrdlusmeetodist, mille tulemused summeerime.

**Turuväärtus - hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-3)*

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

Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava vara väärtus sarnaste varadega 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.

5.1 Hoonepõhine hindamine kapitaliseeritud tulumeetodil

Kapitaliseeritud tulude meetod (Capitalised Earnings):

Kapitaliseeritud tulude meetod põhineb printsiibil, mille kohaselt kinnisvara väärtus väljendab sellelt tulevikus saadava puhastulu tänast väärtust. Kinnisvara väärtus on määratud tulevikus eeldatavalt laekuva puhastuluga rentimisest. Meetod iseloomustab hindamise hetke turusituatsiooni ning suundumusi, kuid puuduseks on tundlikkus aastase puhastulu ja kapitalisatsioonimäära valikule.

Nimetatud meetodiga kapitaliseeritakse rendist saadavad rahavood turuväärtuseks järgmise valemi abil:

$$\text{Turuväärtus} = \text{aastane puhastulu (NOI)} / \text{kapitalisatsioonimäär.}$$

Tegevuse puhastulu (NOI) saadakse kui aastasest potentsiaalsest kogutulust (GPI) lahutatakse tegevuskulu.

Kapitalisatsioonimäär:

Üldise kapitalisatsioonimäära leidmisel tuleb analüüsida turgu - kasumit toovate kinnisvarade müügihindu ja nende aastast puhastulu. Kapitalisatsioonimäära aluseks on kinnisvaraturul toimuvate tehingute keskmine tasuvusaeg.

Olulised turuväärtust mõjutavad tegurid:	Turuväärtust positiivselt mõjutavad tegurid	Turuväärtust negatiivselt mõjutavad tegurid
Nähtavus	X	
Asukoht kesklinnast eemal		X
Hoone kvaliteet		X
Ruumide kvaliteet erinev	X	X

Pinnaarvestus

Üüritava pinna arvestuses lähtume Ehitisregistri andmetest. Hoone suletud netopind on 1204,1 m² ja mitteeluruumide pind, mida loeme üüritavaks pinnaks 1160,5 m². Üürilepingu järgse pinna (1247,7 m²) päritolu on hindajale teadmata ja täpseid hoone põrandaplaane hindajal pole.

Üüritase

Hinnataval varal on sõlmitud üks madala üüriga tähtajatu üürileping. Üürilepingu osaks ja nõ üüri asendajaks on parenduste tegemine. Osad ruumid on üürniku omakasutuses, valdavalt on ruumid antud allüürile. Üüritase on väidetavalt ca 2- 3 €/m². Arvestades hoone asukohta ja seisukorda, üüritavate ruumide suurust ja seisukorda, on ruumide keskmiseks üüriks reaalne ca 3 €/m². Üürisumma ei sisalda käibemaksu ega tasu kommunaalkulude eest.

Vakantsus

Vakantsuseks ja kahjumiks arvestame hinnatavatele varale 10%, mis võtab arvesse üürniku leidmiseks kuluvat aega ja potentsiaalsest üürniku vahetumisest kuluva aja eest saadavat võimalikku kahju. Vakantsuse arvestamisel lähtume eeskätt sarnaste piirkonna ja asukohaga kaubandus-, teenindus- ja büroopindade keskmisest vakantsusest, arvestades seejuures vara asukohta, olemust, piirkonnas tegutsevaid ettevõtteid, kuid samas ka turuolukorda laiemalt.

Omanikukulud

Tegevuse puhastulu (NOI) saadakse kui aastasest potentsiaalsest kogutulust (GPI) lahutatakse tegevuskulu. Üürihinna sisse ei ole arvestatud võimalikke kommunaalkulusid, mis müüakse üürnikule otse edasi. Tavaliselt ei lisandu üürnikele nõ omanikukulud, milleks on reeglina maamaks, kommunaalsüsteemide kontroll ja hooldus, kindlustus, raamatupidamiskulud ning muud võimalikud otseselt kinnistuga seotud kulud. Hinnanguliselt on eelnimetatud omanikukulud hinnatavale varale ca 0,4 €/m² hoonestuse suletud netopinna kohta kuus. Omanikul polnud esitada täpseid andmeid omanikukulude lahtikirjutuse kohta ning kulud on tuletatud võrdlusandmeid arvestades.

Kapitalisatsioonimäär

Kapitaliseeritud tulude meetod on tundlik kapitaliseerimismääradele. Oluline on märkida, et kapitalisatsioonimäär lokaalsel turul sõltub objekti atraktiivsusest ja asukohast (nt kesklinnas on kapitalisatsioonimäär madalam kui äärelinnas, nähtavamal ja parema juurdepääsuga kohal madalam kui ebasoodsamas asukohas). Teiseks oluliseks teguriks kapitalisatsioonimäära kujunemisel on investeerimisobjekti likviidsus ja seisukord. Likviidsematel varadel on määr väiksem. Olemasolevate rahavoogude puhul on vakantsuse- ja tururisk väiksem. Kapitalisatsioonimääraks antud töös arvestame 9%, võttes aluseks eeskätt asukohta ja ehitise seisukorda ning funktsionaalsust. Kapitalisatsioonimäära leidmisel kasutame eeskätt hindajale teadaolevaid üürivara müügitehinguid varasemast perioodist, kus kaubanduspindadel on olnud kapitalisatsioonimäär ca 9

Arvutused

Kõike eelnevat arvesse võttes, kujuneb vara kohta alljärgnev arvutustabel:

	üüritava pind m ²	keskmine üüritase kuus €/m ²	üüritulu kuus, €	GPI aastas, €	vakants ja kahjum 10%, €	omaniku haldus- ja hoolduskulud (€/aastas)
Ärihoone	1160,5	3,00 €	3 481,50 €			
Kokku	1160,5		3 481,50 €	41 778,00 €	-4 177,80 €	-3 388,80 €

Tundlikkuse analüüs:

		üürimäära muutus		
		-10%	0%	10%
kap.määr	turuväärtus			
	10%	307 903 €	342 114 €	376 325 €
	9%	342 114 €	380 127 €	418 139 €
	8%	384 878 €	427 643 €	470 407 €

Suhtarv hoone pindalasse, € 316 €/m²

Arvestades hinnatava vara asukohta, paiknemist, maaüksuse suurust, hoonete seisukorda ning käesolevat turusituatsiooni, hindab Uus Maa Tartu büroo hoone turuväärtuseks käesoleval hetkel 380 127 eurot, mille võime ümardada 380 000 euroni (ca 316 €/m² hoone suletud netopinna arvestuses).

Hinnatud tulemus baseerub turuüüridel arvutatud lahendil, mis on praktikas andnud reeglina madalamaid väärtuseid kui võrdlusmeetodil arvutatud tulemused. Samas, kui mõelda tagasi hoone parima kasutuse peale, võiks see olla hoone teise korruse kujundamine eluruumideks ja kolmanda korruse välja ehitamine korteriteks, mis pole käesoleval ajal veel sihtotstarbest tulenevalt võimalik. Kokkuvõttes on hoone turuväärtusel selge tõusupotentsiaal kui luua juriidiline lubatavus hoone osaliseks elukondlikuks kujundamiseks.

5.2 Kortere lamu krundi hindamine võrdlusmeetodil

Vastavalt üldplaneeringule ja eskiisprojektile, on krundi tagaosale (krunt 2350 m²) plaanis püstitada 526 m² suuruse ehitusaluse pinnaga 2-3 korruseline korterelamu (14 korterit). Seega võiks arvestada hoone suletud netopinnaks vastavalt eskiisprojektile 1185 m², millest müüdav korterite pind on 785 m², lisaks panipaigad hoone mahus. Keskmiseks korteri suuruseks saame ca 56 m², planeeritakse 2-toalisi kuni 4-toalisi kortereid.

EVS 843:2016 Linnatänavad, annab parkimiskorralduseks kindlad parameetrid. Korruselamute alal on see 1-2 toalistel korteritel 1,3 kohta korterile ja 3-suurema toalistel 1,5 kohta korterile. Eeldades, et on nii väiksemaid kui suuremaid kortereid, võtame keskmiseks parkimismääriks 1,4 kohta korterile. Ühe parkimiskoha suurus on reeglina 5 m x 2,5 m, millele lisandub juurdepääsude/vahekaikude ruum, mis on kahepoolse liikluse korral parkimisridade vahel 7 meetri laiune tee. Praktikas on ühe parkimiskoha suurus koos juurdepääsuga olnud ca 25 – 29 m². Korrutades 14 korterit koefitsendiga 1,4, saame ca 20 parkimiskohta. Korrutades selle omakorda ca 27 m², saame tulemuseks, et parkimiseks kulub ca 540 m². See näitab, et kui elamukrundi osa on ca 2350 m², millest ca 526 m² on elamu all ja umbes sama palju parkimise all, jääb ruumi ka haljastuseks, prügimajaks, mänguväljakuks ja muuks oluliseks ehk võetud algandmed on reaalsed.

Tuleb eristada linnas paiknevaid elamukrunte, eriti kesklinna piirkonna krunte ning mitte segi ajada neid väljaspool linna piire paiknevate kruntidega, mida on arvukalt ning mille jaoks ostjaid napib. Vahepealsetel aastatel müüdi majanduslanguses juba välja ehitatud pindasid ja uusi pindasid nõudluse puudumise tõttu juurde ei ehitatud. Kruntide hinnad on otseses seoses vastavate pindade nõudlusega. Viimastel aastatel on nõudlus uute korterite vastu suurenenud.

Kruntide müügihinnad sõltuvad suuresti detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigusest ja asukohast. Suure ehitusõigusega soodsas kohas kruntide hinnad on väärtustatud, kuna eelkirjeldatud maade ressurss on piiratud. Keeruline on välja tuua kesklinna piirkonna kruntide ühtset hinnapoliitikat, sest tehinguid toimub sedavõrd vähe, et üldistusi teha on ebamõistlik. Viimaste aastate jooksul teostatud maade müügitehingud on välja toodud alljärgnevas tabelis.

Address	Kinnistu pindala m ²	Tehingu aeg	Tehingu hind €	Müüdav pind m ²	Tehingu hind maasse €/m ²	Hind ehitus-õigusesse €/m ²	Sihtotstarve
A. Haava tn, Vaksali	3 646	veebbruar 2014	454 450	1704	125	267	Elamumaa
Jaama tn, Ülejõe	1 447	märts 2014	150 000	719	104	209	Elamumaa
Lutsu tn, Kesklinn	777	oktoober 2014	200 000	746	257	268	Elamumaa
Lemmatsi tn, Tammelin	1 073	märts 2015	75 000	405	70	185	Elamumaa
Kapsa tn, Supilinn	1 605	aprill 2015	145 000	450	90	322	Elamumaa
Paju tn, Annelinn	755	august 2016	200 000	645	265	310	Äri- ja elamumaa
Raua tn, Karlova	2 108	september 2016	205 000	1780	97	115	Elamumaa
Piiri tn, Supilinn	1 250	jaanuar 2017	120 625	596	97	202	Elamumaa
Tammsaare tn, Tähtvere	1 664	aprill 2017	204 000	1300	123	157	Elamumaa
Pärna tn, Ülejõe	1 447	juuni 2017	185 000	759	128	244	Elamumaa
Jaama tn, Annelinn	2 207	veebbruar 2018	432 000	2550	196	169	Elamumaaks
Meloni tn, Supilinn	1 119	aprill 2018	117 330	476	105	246	Elamumaa

Andmed: Maa-amet, Uus Maa Tartu büroo

Näeme, et kruntide suurused varieeruvad ca 750 m² – 3600 m², hinnad 75 000 eurost – 450 000 euron, müüdavat pinda on ca 600 m² – 2500 m² ehk potentsiaalsed arendused on erinevad nii suuruselt, mahult kui asukohalt. Mõnel arendusel on suurem ehitusmaht, teisel jällegi suurem krunt, mistõttu annab indikatsioon nii tehingu suhtarv maasse kui ehitusõigusesse. Näeme, et suhtarv maasse algab 70 €/m² ja küündib väikese krundi ja hea asukoha korral kuni 260 €/m². Kõnekam on hind ehitusõigusesse, mis varieerub vahemikus 115 €/m² – 320 €/m².

Arvestades hinnatava maa asukohta ja ehitusõigust, võiks olla maa (2350 m²) hind olla ca 100 €/m² ja hind ehitusõigusesse (1185 m²) ca 200 €/m². Korrutades maa arvestuses turuväärtust (100 €/m² x 2350 m²), saame tulemuseks 235 000 €. Korrutades planeeritud ehitusõigust (1185 m² x 200 €/m²), saame tulemuseks 237 000 €. Seega on krundi tagumise osa väärtus ca 235 000 €.

6. Kokkuvõte

Arvestades hinnatava vara asukohta, seisukord ja olemust, on hoonestatud osa turuväärtus ca 380 000 eurot ja hoonestamata osa turuväärtus ca 235 000 eurot. **Kokku on Narva mnt 101, Tartu hoonestatud maatüki turuväärtus 615 000 eurot.** Kuna eeskätt hoonestatud osa turuväärtust on võimalik tõsta läbi elukondliku kasutusvõimaluse loomise on vara turuväärtusel selge kasvupotentsiaal, mistõttu võib hinnatud turuväärtust pidada ühtlasi ka potentsiaalseks enampakkumise alghinnaks. Vara ladusamaks võõrandamiseks ja huviliste arvu kasvatamiseks on mõistlik vara jagada kaheks või seada servituudid ja notariaalne kasutuskord kahe erineva üksuse eraldi majandamiseks.

Käesolev ekspertarvamus on koostatud 28-l lehel.

Siinjuures juhime tähelepanu asjaoludele, et:

- Kuna käesolev ekspertarvamus ei ole Eesti vara hindamise standardiseeria (EVS 875 standardid 1 kuni 13) kohaselt käsitletav eksperthinnanguna, ei ole käesolev hindamisaruanne iseseisvalt esitamiseks laenu taotlemiseks.
- Hinnatud tulemus ei põhine täielikul hindamisel vaid on ekspertarvamus, mistõttu täieliku hindamise koostamisel võib väärtus erinev tulla. Uus Maa ei kannu varalist vastutust nõuete osas, mis võivad tekkida väljaspool täielikku eksperthinnangut esitatud seisukohtade osas.
- Ekspert kinnitab allkirjaga, et ta on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ja kõik ekspertarvamus sisalduvad andmed on tõesed ning koostatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Lisad:

1. asukoha kaart
2. väljavõte Maa-ameti kaardilt
3. väljavõte Tartu linna üldplaneeringu kaardilt
4. vara fotod (osaliselt on kasutatud 2016. a detsembri arhiivifotosid)
5. Kinnistu asendiplaan
6. Planeeritava hoone põrandaplaanid ja vaade
7. Kinnistusregistri väljavõte

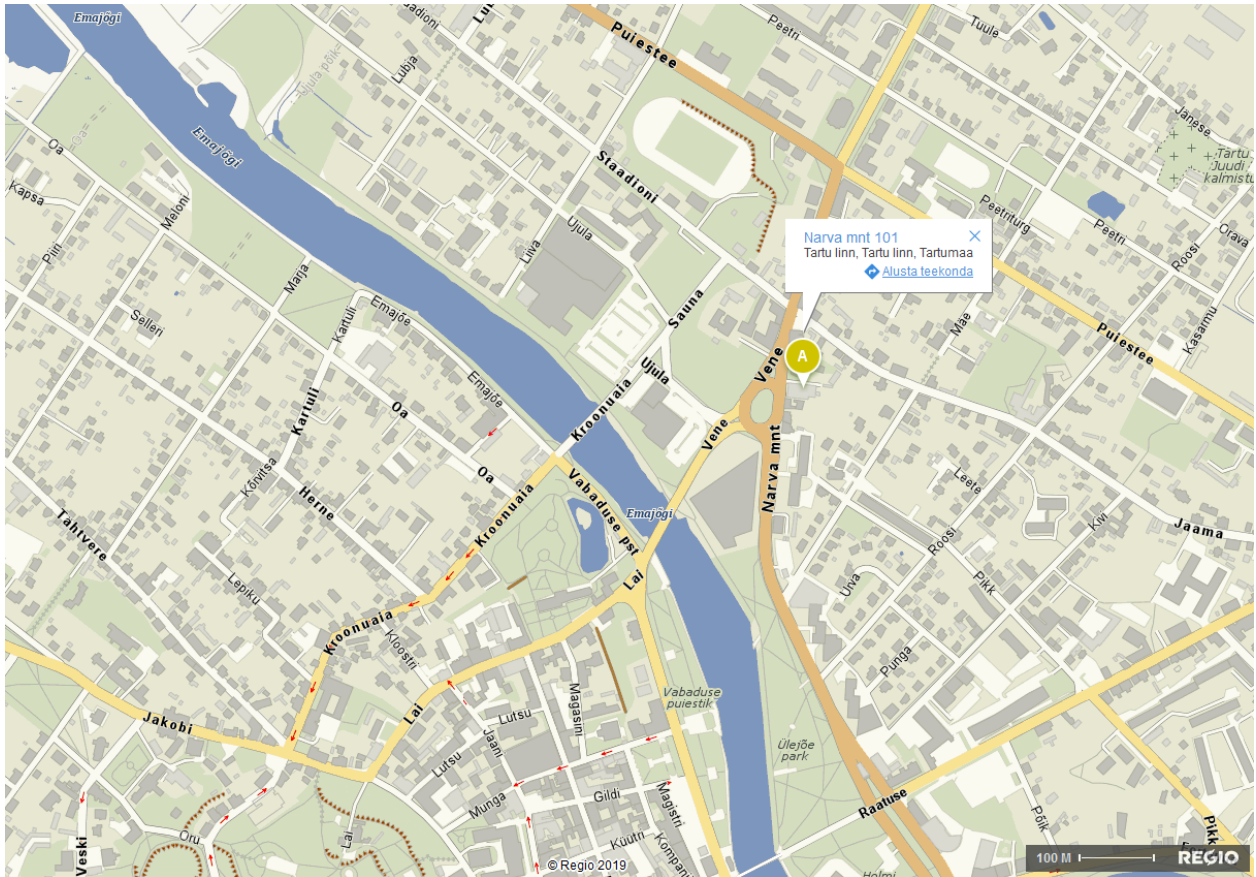
Koostaja:

Marko Laur

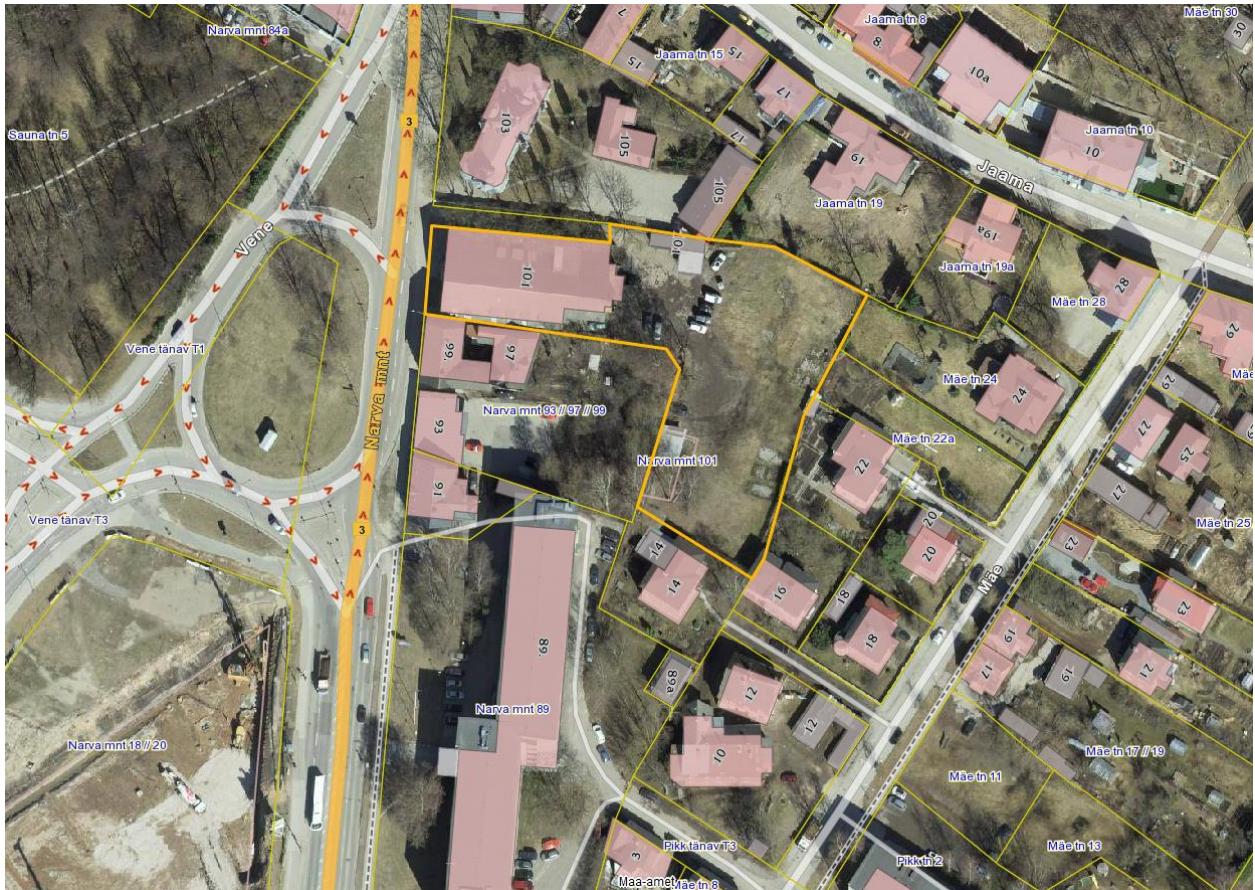
/allkirjastatud digitaalselt/

Kinnisvara hindaja
Kutsetunnistus nr 116106
Uus Maa Tartu büroo OÜ

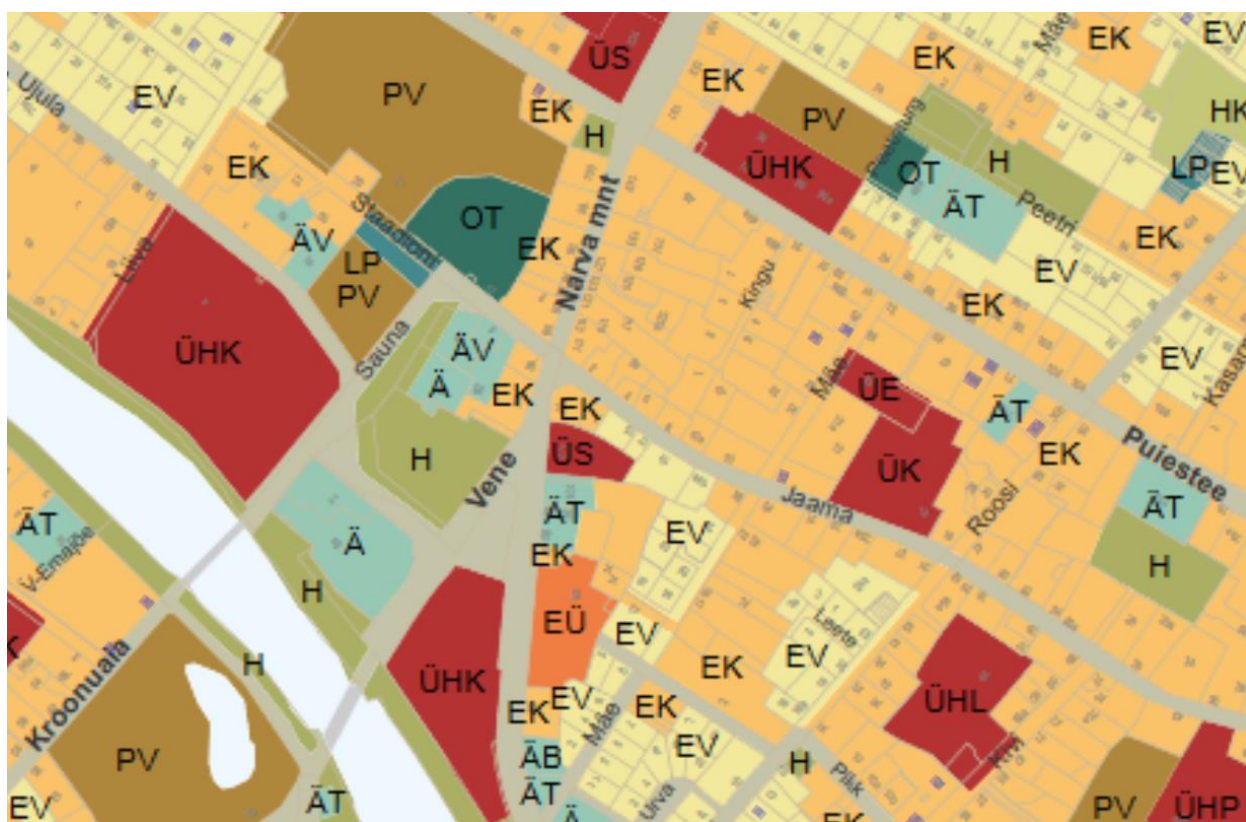
Asukoha kaart



Väljavõte Maa-ameti kaardilt



Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu kaardilt



*Tänaväärses osas jääb kinnistu sinisega tähistatud ÄT alasse, tagapool EK alasse

ELAMUMAA

- EV - väikeelamu maa-ala
- EK - korterelamu maa-ala
- EK* - osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala
- EÜ - ühiselamu maa-ala

ÄRIMAA

- Ä - äri- ja teenindusettevõtte maa-ala
- ÄT - kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala
- ÄK - kaubanduse ja vabaajakeskuse maa-ala
- ÄM - majutushoone maa-ala
- ÄB - büroohoone maa-ala
- ÄV - väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala
- ÄA - turu ja näitusehalli maa-ala

Vara fotod



Välisvaated



Juurdepääs maja taha



Värvavatega suletav tagahoov



Palkmaja. Laudis ja palgid kohati pehkinud



Tagumine sissepääs trepikotta



Veel tagumisi sissepääse



Varjualune



Abihoone



Hoonestamata ala





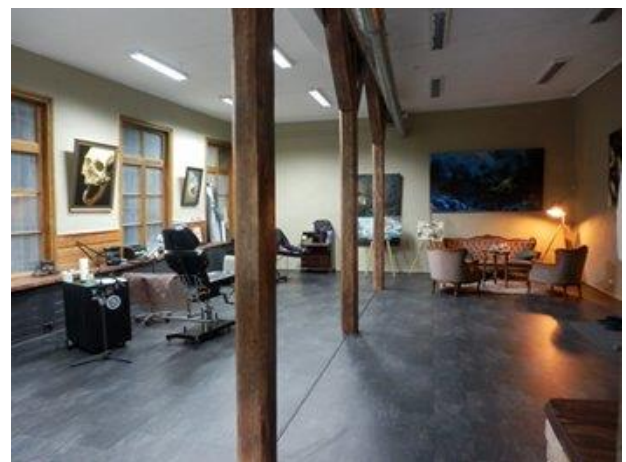
Pääs koridorist tätoveerimissalongi



Pikk maja läbiv koridor



Tätoveerimissalong





Tätoveerimissalongi steriliseerimisruum



Tätoveerimissalongi sanitaarruum



Esimese korruse plaan



Tulekindel vaheuks



Esimese korruse tagumine laiem koridoriosa



Päas trükikoja ruumidesse



Elektrikilp



ATS



Peakilp





Paar väiksemat ruumi on renoveerimata



Ühine duširuum



Trükikoja ruumid





Üks pääsudest teisele korrusele



Teise korruse WC-d





Kontoriruumid

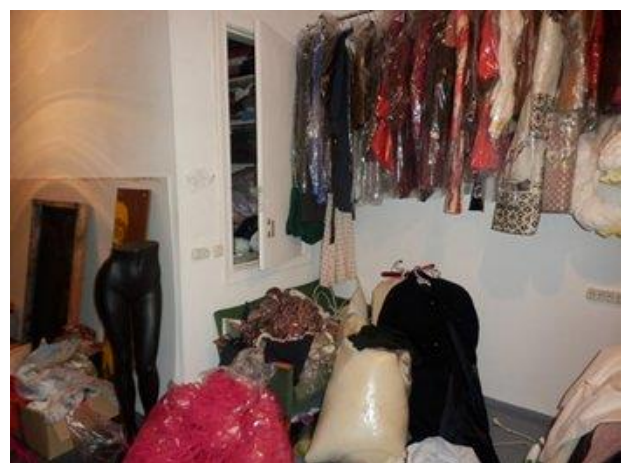


Aknad on vanad

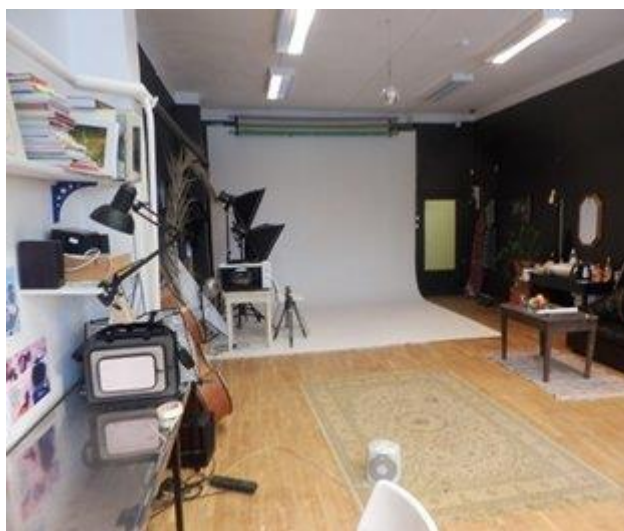




Seinakatte proov koridoris. Mitmeid krohvi- ja värvikihte



Moekunstniku kasutuses olev ruum

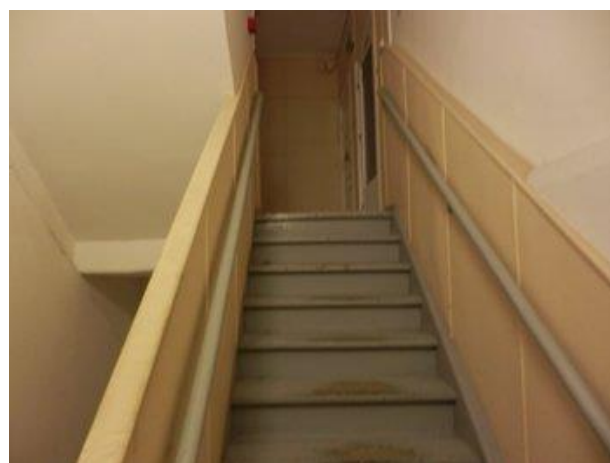


Fotosalong





Bändiruum



Teine trepikoda



Eraldi sissepääsuga maja tagant keldrisse paiknev kivisöekatel





Trepp pööningule



Pööning



Kinnistu asendiplaan



TEHNILISED NÄITAJAD:

Krundi pind: 2350 m²

Ehitisealune pind: 526 m²

Suletud brutopind: 1185 m²

Korterite netopind: ligikaudu 785 m² (+ panipaigad hoone mahus)

Korterite arv: 14

Maapealseid korruseid: 2 kuni 3

Maa-aluseid korruseid: 0

Max pikkus, laius, kõrgus: 32,5 ; 20,5 ; 10,2 m

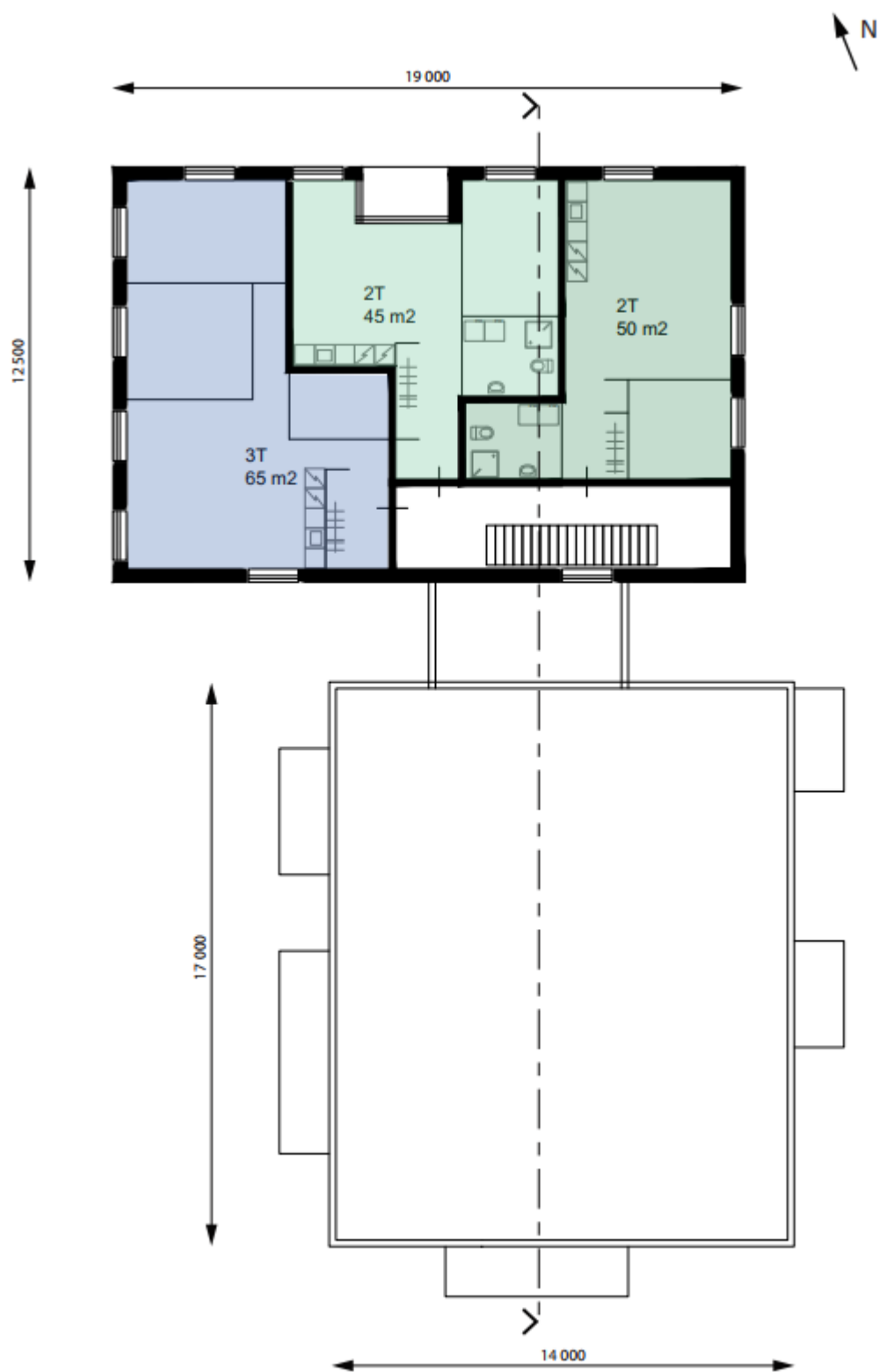
Planeeritava hoone põrandaplaanid ja vaade



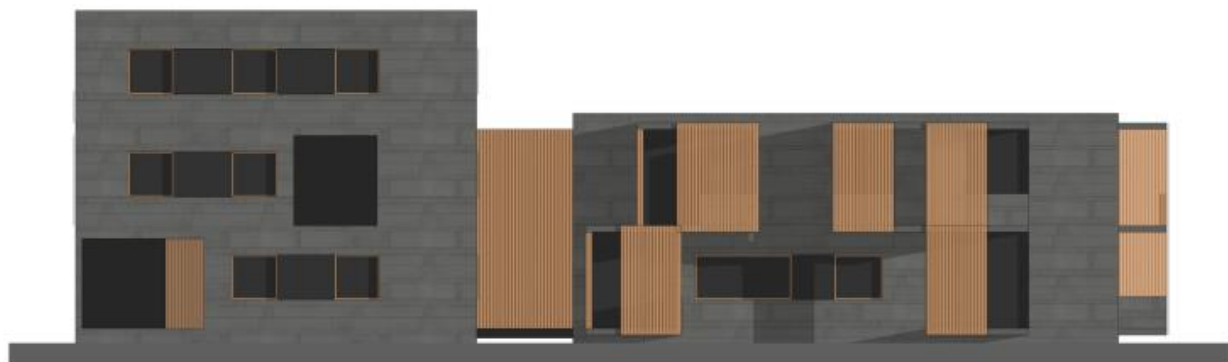
I KORRUSE PLAAN



II KORRUSE PLAAN



III KORRUSE PLAAN



VAADE LÄÄNEST

Registriorisa väljavõte

Väljavõtte tegija: MARKO LAUR

Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ

Kuupäev: 16.01.2019 11:37:04

Kinnistusosakond Tartu Maakohu kinnistusosakond

Uus registriorisa number 7038450

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged Elektrooniline registriorisa omab õiguslikku tähendust: 06.03.2017

Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 6.03.2017

I jagu		KINNISTU KOOSSEIS			
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	79514:011:0013	Ärimaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Narva mnt 101. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	4112,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv
II jagu		OMANIK			
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
1	Tartu linn		15.12.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.03.2017. Kohtunikuabi Anu Kuus		kehtiv
III jagu		KOORMATISED JA KITSENDUSED			
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
IV jagu		HÜPOTEEGID			
Kande number	Hüpoteegid		Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus