

Ekspertarvamus nr 1100-0220M
Lossi 28, Tartu linn asuva kinnistu üüritaseme kohta

14.02.2020. a

Tellija

Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond
Eva Lääne
tel. 7361175

1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Hindamise eesmärgiks on Lossi tn 28, Tartu linn asuva hoonestatud kinnistu (restoran *Püssirohukelder*) potentsiaalse üüritaseme hindamine

2. Hindamise lähtematerjalid

Hindamise lähtematerjalideks on:

- vara väline ülevaatus 14.02.2020. a Uus Maa Tartu büroo hindaja Marko Laur' poolt;
- tellija esindaja Eva Lääne informatsioon telefoni teel 12.02.2020. a;
- Tartu linna ajalooliste objektide info www.tartu.ee;
- Ehitisregistri andmed www.ehr.ee;
- Maa-ameti avalikud andmed internetis www.maaamet.ee.

3. Kirjeldus

Hinnatava Tartu linnale kuuluva ärimaa sihtotstarbega kinnistu (registriora nr 5409604, katastritunnus 79507:023:0006) pindala on 2091 m². Tegemist on Toomemäe kirdenõlva sees paikneva ajaloolise kindlusehitisega, mis on tänapäeval restoranihoone (ehitisregistri kood 104017850). Hoone ehitisalune pindala on 968 m², suletud netopind 665,7 m².

Hoone kujutab endast telliskivist ehitatud võlvitud kõrget keldrit, mille pikkus on 30 m, laius 11 m ja kõrgus 11 m. Ehituseks kasutatud tellised saadi keskaegse Maarja kiriku varemetest, mis ülikooli arhitekti J. W. Krause teatel selleks lammutati. Ehitus koosneb eelkeldrist, selle taga asuvast peakeldrist, viimast kolmest küljest ümbritsevast koridorist ning õhusahtlist, mis Tähetorni lähedal maapinnani ulatub. Eelkeldri osa on 33 m², põhikelder 250 m² ja seda ümbritsev käik 163 m². Põrandast nelja meetri kõrgusel algab teravkaarne võlv. Keldril on ainult üks välissein Toomemäe kirdenõlval. Keldriseinte paksus on ligikaudu 2,5m. Võlvide 3 m paksusel täitepinnasel kasvavad puud ja on jalgteed, kaldanõlva ääristab metallist kaitsepiire.

Püssirohukelder valmis 1770. aastatel. Aastal 2000 sai restoran oma sisekujunduse ja rekonstrueeriti fassaad. Objekt on kaitse all arhitektuurimälestisena.

4. Hindamine

Parim kasutus (highest and best use) (EVS 875-1):

Vara kõige tõenäosem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Püssirohukeldri parim kasutus on vara asukohta ja olemust silmas pidades rahuajal tõenäoliselt meelelahutusasutuseks. Kuna hoonel on olemas kasutusluba tegelemaks toitlustamisega, siis on hoone parim kasutus toitlustust pakkuva asutuseks – restoranina või klubina.

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach):

Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnase müüdud varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse varade üürihindu ja arvutatakse hinnatava vara üüriiväärtus. Kohandamise eesmärk on hinnata, kui palju oleks võrreldava kinnisvara üüritase, kui see ei erineks hinnatavast varast. Vara peab olema võrreldav teiste analoogsete varadega füüsiliste, asukoha ja majanduslike näitajate osas.

Üüritaseme hindamisel saame kasutada reeglina võrdlusmeetodit. Hinnatav vara on eriline, ainulaadne ja nii on võrdluste toomine üüriturult raskendatud ja tinglik. Küll saab kasutada kaudset analoogiat teiste toitlustusasutuste ja meelelahutusasutuste üüritasemete näol. Võimalik, et õiglase üüritaseme arvutust toitlustus- ja meelelahutuskohadele saaks teostada pigem kasumiaruannet ja muid majandustulemusi analüüsides ja sealt tulemust tuletades, mis ei vii aga samas kaugele, kuna tegemist oleks osaliselt ettevõtte väärtuse hindamisega, mis sõltub majandustegevusest, kulude ja tulude presenteerimisest ja muudest subjektiivsetest nüanssidest, mis seab lõpliku tulemuse kahtluse alla.

Seega on potentsiaalse üüritulu prognoosimise juures on ainuvõimalik võrdlusmeetodi kasutamine ehk kõrvutada võrreldavate teadaolevate üüripindade üüritasemeid hinnatava pinnaga ning selle baasil anda hinnang olemasoleva pinna üüritasemele.

Äri- ja teeninduspinna üüritaset mõjutavad tegurid on eeskätt järgmised:

Olulised üürihinda mõjutavad tegurid:	Üüritaset positiivselt mõjutavad tegurid	Üüritaset negatiivselt mõjutavad tegurid
Asukoht kesklinnas	X	
Juurdepääs	X	
Siseviimistluse ja välisviimistluse seisukord, eksklusiivsus	X	
Tegevusluba toitlustusasutusena	X	
Pikaajaline tegutsemine, tuntus	X	
Parkimine	X	
Küttesüsteem	X	
Nähtavus		X
Pinna suurus, üüri kogusuurus		X

Potentsiaalse üüritaseme hindamisel tuleb arvestada kinnistu asukohta kesklinnas, pikaagestet tegutsemist toitlustusasutusena, hoone suursugust ajaloolist tausta, hoone head seisukorda ja ka hoone esist platsi, millel saab pidada suvekohvikut ja parkida. Hoone mikroasukoht on keskmine, mis jääb liikleja teelt pisut kõrvale, hoone mahust tulenevalt on kommunaalkulud suhteliselt suured, hoone suurest pindalast tulenevat on ka potentsiaalse koguüüri summa arvestatav.

Hindamaks turul valitsevaid üüritasemeid, arvestame võrreldava kinnisvara üüritasemetega. Näidetena saame välja tuua järgmiste pindade üüritasemeid:

<i>Aadress</i>	<i>Otstarve</i>	<i>Üüritase</i>	<i>Kirjeldus</i>
Küüni tn	teeninduspind	19,5 €/m ²	146 m ² suurune äripind 1. korrusel. Leping sõlmitud 2018. a.
Raekoja plats	teeninduspind	20,2 €/m ²	152 m ² suurusel pinnal paiknev toitlustusfirma 1. korrusel. Leping sõlmitud 2020. a.
Küüni tn	teeninduspind	10,9 €/m ²	400,5 m ² suurune äripind 1. korrusel ja osaliselt keldrikorrusel. Leping sõlmitud 2017. a.
Soola tn	teeninduspind	10,0 €/m ²	315 m ² suurune äripind vanema hoone 1. korrusel ja veidi vähem soklikorrusel. Leping sõlmitud 2013. a.

Näeme, et võrreldavate pindade üüritase jääb laia vahemikku, ca 10 – 20 €/m². Arvestades hinnatava vara suurust ja asukohta jääb potentsiaalne üüritase pigem vahemikku 10 – 15 €/m². Ärikinnisvara üüri turuhinnad on viimastel aastatel tunnetuslikult pisut tõusnud (mida tõestada on keeruline, kuna võrdlustehinguid toimub harva). Samas on juurde ehitatud uusi ärihooneid, mis on takistanud üürihindade olulist tõusu. Pigem on trend liikuda madalama kvaliteediga pindadelt kõrgema kvaliteediga (küttekulud, ventilatsioon, parkimine) pindadele.

Arvestades pindade asukohta, suurust ja mastaabiefekti, on võrreldavate pindade üürilepingute põhjal teeninduspinna potentsiaalne üüritase praeguses turuolukorras ca 12 €/m². Võimalik, et kui korraldada ruumidele enampakkumine, võib tulla ka üllatusi ja keegi võib pakkuda kõrgemat üürihinda, kuid arvestada tuleb ka pakkuja tausta ja pikaajalist tegutsemist piirkonna vastaval turul. Konkurents tootlustusturul on tihe.

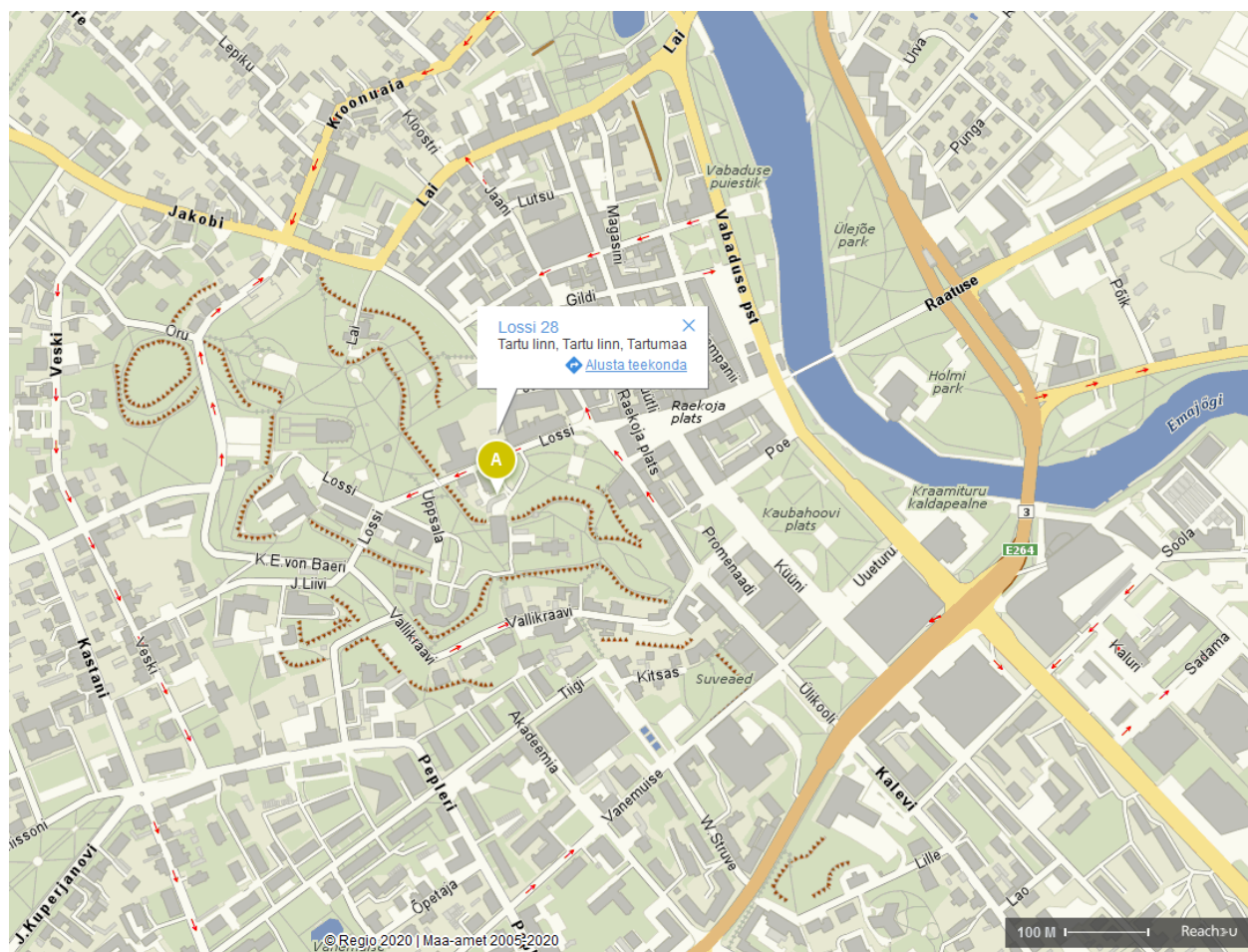
Võttes arvesse erinevate äri- ja teenindushoonete üüritasemeid, üürihindade viimase aja trende ning konsulteerides Uus Maa Tartu büroo äripindade maakleritega, tuleb tõdeda, et hinnatava vara potentsiaalne üüritase käesoleval ajal võiks olla ca 12 €/m² kuus.

Töö koostaja:

.....
Marko Laur
Kutseline kinnisvara hindaja
Kutsetunnistus nr 116106

/allkirjastatud digitaalselt/

Asukohakaart



Väljavõte Maa-ameti andmebaasist

