

**Arvamushinnang nr 096-0510M**  
**J. Kuperjanovi 56/58, Tartu asuva korteriomandi MI (mitteeluruum) nr 3987503**  
**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 J. Kuperjanovi 56 - 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](http://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 I korrusel paiknev korteriomand (mitteeluruum). Korteriomandi suurus on 38,5 m<sup>2</sup>. Hinnatavale objektile on kaks sissepääsu – nii tänavalt kui hoonet läbivast trepikojast.

Korteriomand koosneb tinglikult kahest ruumist, pind on jagatud pooleks osalise tugikonstruktsiooniks oleva vaheseinaga. Aknad on kahele poole hoonet. Üks aken on tänava poole ja hoovi poolisel ruumil on kaks akent. Kõrval paikneva kinnistu – J. Kuperjanovi 64 suunas aknaid pole. Kui hinnatav korteriomand asub majas nr 56, siis hoovile, tagatõa akendest mitte kaugelt, jääb sarnane korterelamu aadressiga J. Kuperjanovi 58. 1830ndal aastal ehitatud hoone seisukord on välisel vaatlusel rahuldav ja ruumide seisukord hea, kuid ruumid vajavad sanitaarremonti. Kommunikatsioonitrassidest on ruumides vaid elektrivarustus. Samas on hoones Ehitisregistri andmetel (Ehitisregistri kood 104035857) olemas tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus, kütteks on kuue korteriga elamus ahiküte. Seega WC, veevarustus ja pesemisvõimalus ruumides hindamise ajal puudub. Ruumid on ülevaatusel ajal kasutuseta, viimati on ruumid kasutusel olnud postkontorina.

#### 4. Hindamine

Hindamise tulemus sõltub oluliselt objekti parima kasutuse tõlgendusest. Käsitledes objekti laopinnana on korteriomandi turuväärtus väikesem kui selle käsitlemisel äripinnana või elamispinnana. Hinnatav objekt sobiks äripinnaks oma nähtavuse poolest, kuid samas pole piirkond äriliseks tegevuseks sobilik. Võimalik oleks muuta ruumid kontoripinnaks, kuid ka selleks on ümbritsev piirkond liiga elukondlik. Korteriomandi kasutusele võtuks elamispinnana on vajalik ehitusstandarditest tulenev valgusnõude täitmine, millega ei tohiks aga probleeme olla. Teiseks on sihtotstarbe muutmiseks vajalik korterelamus elavate kõikide korterielanike nõusolek. Reeglina eelistavad elanikud esimesel korral elamispindasid äripindadele, mistõttu on ka see tingimus tõenäoliselt täidetav. Elamispinnaks kujundamisel on vaja teha kulutusi kanalisatsiooni ja vee ruumidesse toomiseks, samuti küttesüsteemi rajamiseks, ning köögi ja sanruumide loomiseks.

Hinnatava pinna potentsiaalne müügihind tulenevalt võrreldavate tehingute tehinguhindadest ja arvestades antud objekti erilisusega on ca 3000 kr/m<sup>2</sup>, mis teeb korteriomandi turuväärtuseks 115 500 krooni, mille ümardame 120 000 kroonini.

**Uus Maa Tartu büroo OÜ arvamusel on Tartus, J. Kuperjanovi 56/58 asuva korteriomandi MI (mitteeluruum) nr 3987503 turuväärtus väärtuse kuupäeva 18.05.2010.a seisuga 120 000 (ükssada kakskümmend tuhat) krooni.**

Koostaja

---

Marko Laur  
Kinnisvarahindaja

Lisad:

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





Fotod



Vaade kesklinna suunas



Vaade vaksali suunas



Endine postkontor on hoones visuaalselt eristatav



Korteriomandi külgedel aknad puuduvad



Kaks akent tagahoovi



Sissepääs trepikojast





Sissepääs tänavalt



Tänava poole paiknev aken



Pind on jagatud kaheks



Paks vahesein



Tagumine ruum



Sissepääs trepikojast

### Kinnistusregistriosa väljavõte

**Väljavõtte tegija:** MONIKA KÜDORF    **Asutus:** Justiitsministeerium    **Kuupäev:** 10.05.2010 8:49:35  
**Kinnistusosakond:** Tartu Maakohtu kinnistusosakond  
**Jaoskond:** Tartu linna  
**Uus registriosa number:** 3987503  
**Vana registriosa number:** 39875  
**Kinnistu nimi:**  
**Korteri nr:** MI  
**Õigsuse märged:** **Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 03.07.2008**  
**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	79506:005:0028	Elamumaa 90%, Ärimaa 10%, Tartumaa, Tartu linn, Julius Kuperjanovi tn 56 // 58.	1585 m2	Maakatastri andmed üle võetud 20.12.2009.	kehtiv
385/5181 mõttelist osa kinnistust ja reaalsena mitteeluruum nr. MI, mille üldpind on 38,50 m2 ja mille tähistus plaanil on M I. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 3987603, 3987703, 3987803, 3987903, 3988003, 3988103, 3988203, 3988303, 3988403, 3988503, 3988603, 3988703 koosseisu kuuluvate reaalsadega seotud õigustega. Muus osas on korterlomandi ese ja sisu määratud 25.10.2002 asjaõiguslepinguga.					
II jagu					
Kande number	Omanik	Kande alus			Kande kehtivus
1	Tartu linn	25.10.2002 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.12.2002. Kohtunikuabi E.Mikk			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