

**Arvamushinnang nr 098-0510M**  
**Turu 13, Tartu asuva korteriomandi LXI, registriosa nr 2904903 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 Turu 13 paikneva korteriomandi LXI 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**

Hinnatavaks objektiks on 100% elamumaal paiknev 1964. aastal ehitatud 5-korruselise korterelamu (Ehitisregistri nr 104016940) soklikorrusel paiknev korteriomand, mis kannab nimetust LXI. Korteriomandi suurus on 72,6 m<sup>2</sup>. Tegemist on kinnistusregistri andmete järgi eluruumiga, kuigi reaalsuses on kogu keldripinna peale vaid üks väike aken ja ruumid on elamiseks sobimatud. Sissepääs pinnale on omaette trepikojast hoone küljel. Viimati olid ruumid kasutusel teatriruumidena.

Ruumilahendus on pinnal läbikäidav, st esmalt on suurem ruum, millest pääseb selle kõrval asuvasse keskmisesse ruumi, kust omakorda tagumisse väiksemasse ruumi. Keskmisesse ruumi on ehitatud väike WC-ruum. Ainuke aken, ja seegi tagasihoidlike mõõtmetega, paikneb väikseimas ruumis, mis jääb hoone otsa suunas. Lagedeks on viimistlemata õõnespaneelid. Ruumide põrandad on kaetud valdavalt PVC-kattega, tellisseinad on viimistletud puiduga, osalt vineeriga ja värvitud. Põrandad on ülevaatusel osaliselt kaetud veega, mis on tõenäoliselt pärit lume sulamisest, otsest leket hindaja ei tuvastanud. Varasemalt on teada, et pinnal on probleeme drenaažiga ja kanalisatsiooniga. Ruumides on niiskuskahjustusi.

Kommunikatsioonidest on ruumides elektrivarustus, vee- ja kanalisatsioonivarustus, ruume läbib kaugküttetoru ning olemas on keskküte. Ruumid on ülevaatusel ajal halvas seisukorras ja kasutuseta.

#### 4. Hindamine

Hindamise tulemus sõltub oluliselt objekti parima kasutuse tõlgendusest. Antud objekti puhul on parimat kasutust raske leida. Äripinnana kasutamiseks on ruumide asukoht korrusmajade vahel ning nähtavus on vilets. Kontori- või eluruumideks on pinnad liiga halvas seisukorras ning praktiliselt puudub loomulik valgustus. Laopinnaks on juurdepääs kehva ja ruumid liigniisked. Sisuliselt on ruumid kasutatavad vaid keldriruumidena, mistõttu võiks neist suure tõenäosusega huvitatud olla vaid kohalike korterite omanikud (60 korterit), korteriühistu või siis lähikondsete hoonete korterite omanikud. Seetõttu tasuks võõrandamisotsusest teavitada ka majaelanikke. Eeskätt tuleb kõrvaldada niiskusprobleem, mille likvideerimine võib osutuda võrreldes objekti väärtusega proportsionaalselt kulukaks. Peale niiskusprobleemi lahendamist ja remondi teostamist on ruumides võimalik ka koosolekuruumi, hobiruumi, puhkeruumi või saunakompleksi rajamine.

Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaasi ja Uus Maa Tartu büroo kinnisvara tehingute andmebaasi andmetel lähiajal vabaturul analoogsete objektide tehingud puuduvad. Uus Maa Tartu büroo hindajate ja maaklerite arvamuse kohaselt oleks hinnatava korteriomandi turuväärtus ca 1000 kr/m<sup>2</sup>, so ca 70 000 krooni.

**Uus Maa Tartu büroo OÜ arvamusel on Tartus, Turu 13 asuva korteriomandi LXI, registriosa nr 2904903, turuväärtus kuupäeva 18.05.2010.a seisuga 70 000 (seitsekümmend tuhat) krooni.**

Koostaja

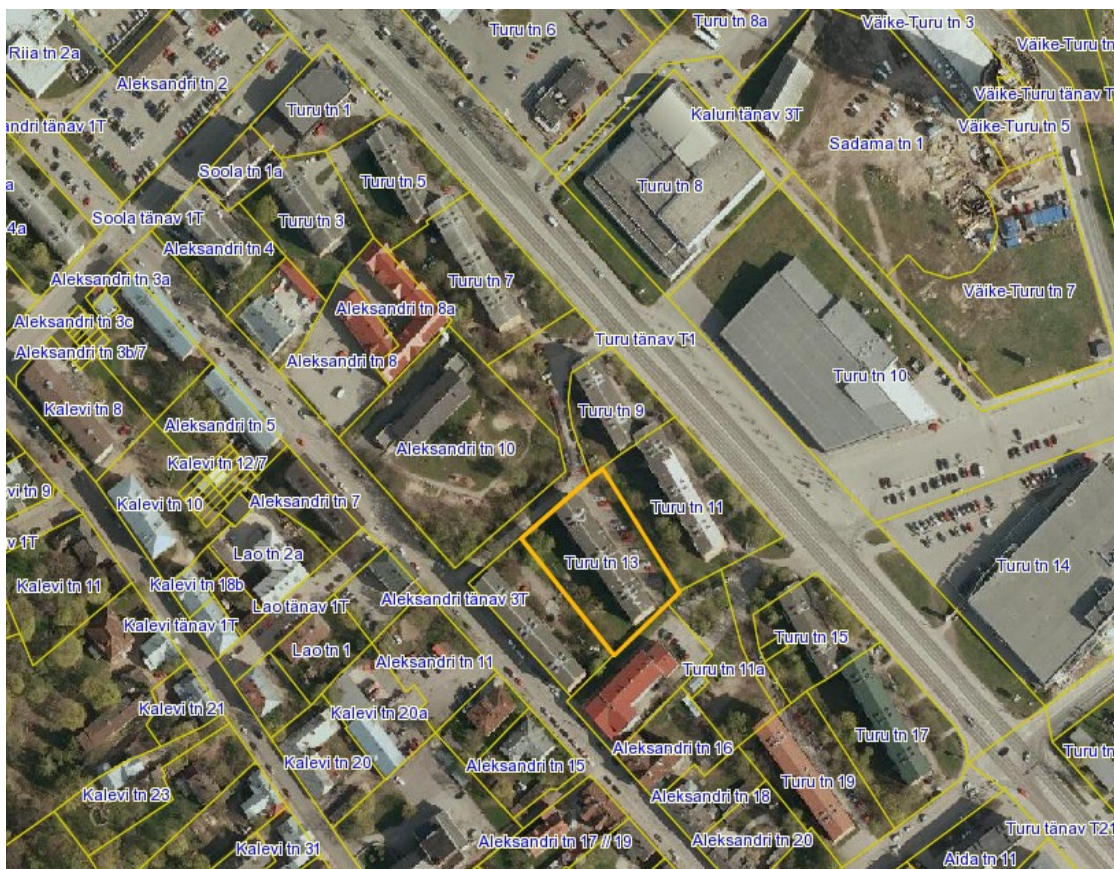
---

Marko Laur  
Kinnisvarahindaja

Lisad:

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

Väljavõte Maa-ameti kaardilt



Fotod



Üldvaade. Vasakule jääb lasteaed, ette Turu 11 korterelamu, paremal on Turu 13 korterelamu



Hinnatavale pinnale on omaette sissepääs



Trepikoda



Esimene ruum



Teine ruum ja WC



Ruumi seinal on maja teenindavad veetorud



Vaade teisele ruumile



Ruumides on olulisi veekahjustusi



Kolmas ruum



Korteriomandi ainuke aken



WC



Olemas on ventilatsioon

## Kinnistusregistriosa väljavõte

**Väljavõtte tegija: MONIKA KÜDORF** Asutus: Justiitsministeerium Kuupäev: 10.05.2010 8:50:22  
**Kinnistusosakond:** Tartu Maakohtu kinnistusosakond  
**Jaoskond:** Tartu linna  
**Uus registriosa number:** 2904903  
**Vana registriosa number:** 29049  
**Kinnistu nimi:**  
**Korteri nr:** LXI  
**Õigsuse märke:** Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 12.06.2008  
**Teade:** Alates 21.11.2005 lisati Tartu linna kinnistute numbritele lõppu tunnus 03  
 Täpsemalt aadressilt: <http://www.nik.ee/33158>

I jagu					
Kande number	Katastritunnus/piiratud asjaõigus	Koosseis/piiratud asjaõigus	Pindala	Kande alus	Kande kehtivus
1	79507:053:0021	Elamumaa 100%, Tartumaa, Tartu linn, Turu tn 13.	2943 m2	Maakatastri andmed üle võetud 10.11.2008.	kehtiv
	726/25860 mõttelist osa kinnistust ja reaalsena eluruum nr. LXI, mille üldpind on 72,60 m2 ja mille tähistus plaanil on LXI. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 2898903, 2899003, 2899103, 2899203, 2899303, 2899403, 2899503, 2899603, 2899703, 2899803, 2899903, 2900003, 2900103, 2900203, 2900303, 2900403, 2900503, 2900603, 2900703, 2900803, 2900903, 2901003, 2901103, 2901203, 2901303, 2901403, 2901503, 2901603, 2901703, 2901803, 2901903, 2902003, 2902103, 2902203, 2902303, 2902403, 2902503, 2902603, 2902703, 2902803, 2902903, 2903003, 2903103, 2903203, 2903303, 2903403, 2903503, 2903603, 2903703, 2903803, 2903903, 2904003, 2904103, 2904203, 2904303, 2904403, 2904503, 2904603, 2904703, 2904803 koosseisu kuuluvate reaalsadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 7.12.2000 Kinnistamisavaldusega.				
II jagu					
Kande number	Omanik	Kande alus		Kande kehtivus	
1	Tartu linn	07.12.2000 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.03.2001. 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