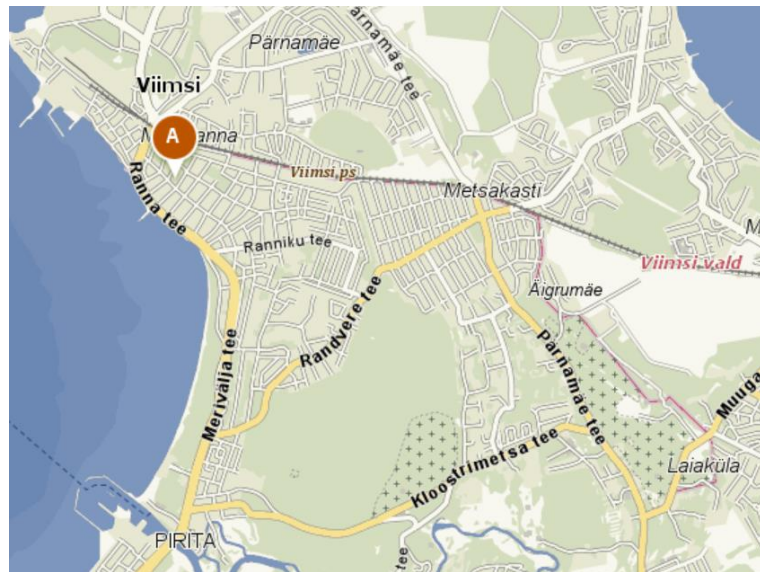


Ekspertarvamus nr 240523-179-53113

Tellija	Advokaadibüroo Eipre & Partnerid OÜ
Aadressid	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Viimsi tee 28
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi (reg osa nr 15774201), mille koosseisu kuulub elumumaa pindalaga 800 m ² ja sellel paiknev elamu suletud netopinnaga 237,9 m ² . Elamu seisukord on hea.
Eesmärk	Ekspertarvamus on koostatud vara turuväärtuse hindamiseks, tellija konsulteerimise eesmärgil.
Turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga	640 000 (kuussada nelikümmend tuhat) eurot. Turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.
Hindamisaruande kuupäev	23.05.2024



Arik Piirisild

(allkirjastatud digitaalselt)
koostaja, kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistuse nr 202947
Tel +372 515 5725
e-mail arik.piirisild@pindi.ee

Sisukord

1	Hindamisaruande kokkuvõte.....	3
2	Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	5
2.1	Hinnatav vara	5
2.2	Hindamise eesmärk.....	5
2.3	Hindamise alused.....	5
2.4	Hindamisel kasutatavad mõisted	5
2.5	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused.....	6
3	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	7
4	Hinnatava vara iseloomustus.....	7
4.1	Asukoht ja keskkond	7
4.2	Katastriüksus.....	10
4.3	Elamu	11
4.4	Kestlikkus	13
5	Turuanalüüs.....	13
5.1	Makromajanduse ülevaade	13
5.2	Turusegmendi analüüs.....	17
5.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade	21
5.4	Turustatavuse analüüs.....	22
6	Hindamine.....	22
6.1	Parim kasutus.....	22
6.2	Meetodi valik	22
6.3	Hindamine võrdlusmeetodil.....	23
7	Hindamistulemus	27
	Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod hinnatavast varast.....	28
	Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte	30
	Lisa 3 Ehitisregistri andmed	32
	Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875.....	35

1 Hindamisaruande kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi (reg osa nr 15774201), mille koosseisu kuulub elamumaa pindalaga 800 m ² ja sellel paiknev elamu suletud netopinnaga 237,9 m ² .
Address	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Viimsi tee 28
Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanik	Korsol Trade OÜ (registrikood 12723979) (pankrotis)
Katastritunnus	78402:204:9790
Kinnistu pindala	800 m ²
Kinnistu hoonestus	Elamu suletud netopinnaga 237,9 m ² .
Seisukorra üldhinnang	Elamu seisukord on hea.
Vastuolud andmete osas	Puuduvad.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Ekspertarvamus on koostatud vara turuväärtuse hindamiseks, tellija konsulteerimise eesmärgil.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	Ülevaatus ei ole teostatud. Ekspertarvamuse koostamisel on lähtutud tellija poolt edastatud informatsioonist ja fotodest ning eeldusest, et edastatud andmed on õiged.
Väärtuse kuupäev	22.05.2024
Hindamisaruande kuupäev	23.05.2024
Tellija	Advokaadibüroo Eipre & Partnerid OÜ
Tellimusleping	Tellimus ekspertarvamuse teostamiseks on esitatud tellija Advokaadibüroo Eipre & Partnerid OÜ esindaja Martin Traat poolt e-kirja teel 08.05.2024.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga	640 000 (kuussada nelikümmend tuhat) eurot.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures 6 kuni 9 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 10%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.
Kommentaariid	Ehitisregistri andmetel on elamus õliküttel lokaalne keskküte. Hindajale edastatud info kohaselt on elamus gaasikatel. Fotode põhjal järeldeb hindaja, et elamus on siiski õliküttel katel ning info gaasikatla kohta ei vasta tegelikkusele. Hindamistulemust nimetatud asjaolu erinevus oluliselt ei mõjuta.

Hindamistulemus

Hinnatava vara, kinnisasja (reg osa nr 15774201) aadressil Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Viimsi tee 28, mille koosseisu kuulub elamumaa pindalaga 800 m² ja sellel paiknev elamu suletud netopinnaga 237,9 m², turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga on **640 000 (kuussada nelikümmend tuhat) eurot**.

Hinnatava vara kohapealset ülevaatus ei ole teostatud. Ekspertarvamuse koostamisel on lähtunud tellija poolt edastatud informatsioonist ja fotodest.

Arik Piirisild

(allkirjastatud digitaalselt)
koostaja, kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistuse nr 202947
Tel +372 515 5725
e-mail arik.piirisild@pindi.ee

2 Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

2.1 Hinnatav vara

Kinnistusregistri registriosa väljavõte on lisatud ekspertarvamusele.

Reg osa nr	15774201
Katastritunnus(ed)	78402:204:9790
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Viimsi tee 28
Kinnistu nimi	-
Vara liik	Kinnisasi, hoonestatud elamumaa.
Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused	Puuduvad.
Omanik	Korsol Trade OÜ (registrikood 12723979) (pankrotis).
Koormatiseid ja kitsendused	Kinnistusregistri väljavõttel III jakku on tehtud järgmised kanded: <ol style="list-style-type: none">Keelumärge kinnisasi kasutamise keelamiseks täiteasjas nr 008/2021/2219 NIOURK MANAGEMENT INC. (registrikood 566355), kohtutäitur Mati Kadak kasuks. 28.10.2021 kohtutäituri avalduse alusel sisse kantud 5.11.2021. Kohtunikuabi Elle Lumiste. Nimetatud kandega ei ole hindamisel arvestatud. Kande mittekustutamisel ei ole vara vabalt võõrandatav.Märkus kinnistu omaniku pankroti väljakuulutamise kohta. Korsol Trade OÜ pankrot on välja kuulutatud 21.07.2023.
Hüpoteegid	Hinnatav vara on koormatud hüpoteekidega, millega hindamisel ei arvestata.
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistusraamatusse mittekantud õigused ja kohustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal teisi seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta vara käesolevas ekspertarvamuses toodud turuväärtust.
Haldusvorm	Haldamisega tegelevad omanikud ise.

2.2 Hindamise eesmärk

Ekspertarvamus on koostatud vara turuväärtuse hindamiseks, tellija konsulteerimise eesmärgil.

2.3 Hindamise alused

- 2.3.1 Eesti Vabariigi seadusandlus
- 2.3.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875
- 2.3.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

2.4 Hindamisel kasutatavad mõisted

- 2.4.1 Turuväärtus (market value) on 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 875:1)

- 2.4.2 Parim kasutus (*highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)
- 2.4.3 Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)
- 2.4.4 Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)
- 2.4.5 Ülevaatus kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)

2.5 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

- 2.5.1 Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
- 2.5.2 Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik ekspertarvamuses sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks ekspertarvamuse koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.
- 2.5.3 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas ekspertarvamuses ka selgelt välja toodud.
- 2.5.4 Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.
- 2.5.5 Käesolev eksperthinnang on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil.
- 2.5.6 Hindaja ei ole teinud ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kohta, mida ei ole inspekteeritud ja käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.
- 2.5.7 töö teostamisel on hindaja lähtunud eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste / saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse või saastuseohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et

hinnatavat vara või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

- 2.5.8 Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse olemasolu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtunud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada.

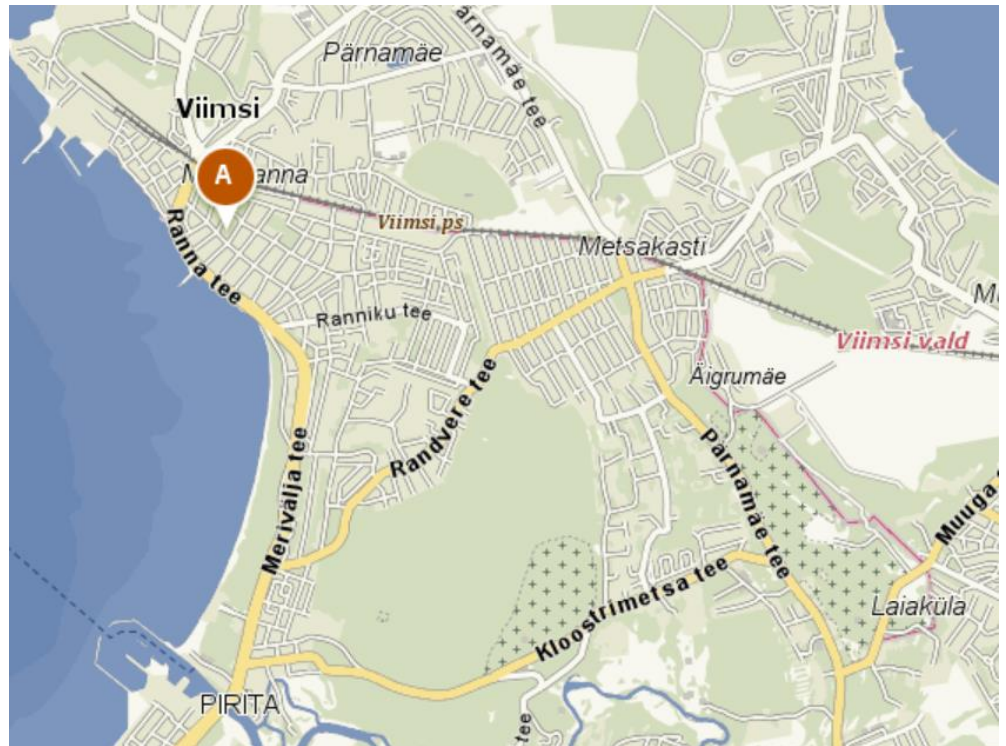
3 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellijä	Advokaadibüroo Eipre & Partnerid OÜ
Hindaja	Arik Piirisild Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Tellimus ekspertarvamuse teostamiseks on esitatud tellija Advokaadibüroo Eipre & Partnerid OÜ esindaja Martin Traat poolt e-kirja teel 08.05.2024.
Algandmed esitanud isik	Omaniku Advokaadibüroo Eipre & Partnerid OÜ esindaja Martin Traat e-kirja teel 08.05.2024
Andmeallikad	Kinnistusregistri registriosa väljavõte 22.05.2024 Päring ehitisregistrist www.ehr.ee 22.05.2024 Päring Maa-ametist geoportal.maaamet.ee 22.05.2024 Päring KV.ee müügiportaalidest seisuga 22.05.2024 Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas ja Maa-ameti kinnisvara tehingute andmebaas (seisuga 22.05.2024) Pindi Kinnisvara OÜ turuanalüüsid (seisuga 22.05.2024) Tallinna linna planeeringute register (seisuga 22.05.2024)
Vastuolud andmetes	Puuduvad.
Ülevaatusse kuupäev	Ülevaatusse ei ole teostatud. Ekspertarvamuse koostamisel on lähtunud tellija poolt edastatud informatsioonist ja fotodest ning eeldusest, et edastatud andmed on õiged.
Väärtuse kuupäev	22.05.2024
Ülevaatusse ulatus	Ülevaatusse ei ole teostatud.
Ülevaatusse põhjalikkus	Ülevaatusse ei ole teostatud.
Ülevaatusse osalesid	Ülevaatusse ei ole teostatud.
Ülevaatusse teostas	Ülevaatusse ei ole teostatud.

4 Hinnatava vara iseloomustus

4.1 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt (tähistatud tähisega A)	Hinnatav vara asub Tallinna linnas Pirita linnaosas. Tallinna kesklinnast (Viru Väljak) u 10 km kaugusel. Asukoht piirkonna siseselt on hea.
--	--



allikas: kaart.delfi.ee

Piirkonna hoonestus

Lähiumbruses on valdavalt üksikelumud.

Infrastruktuur

Kool, lasteaed ja kauplused u 1 km raadiuses.

Haljastus ja heakord

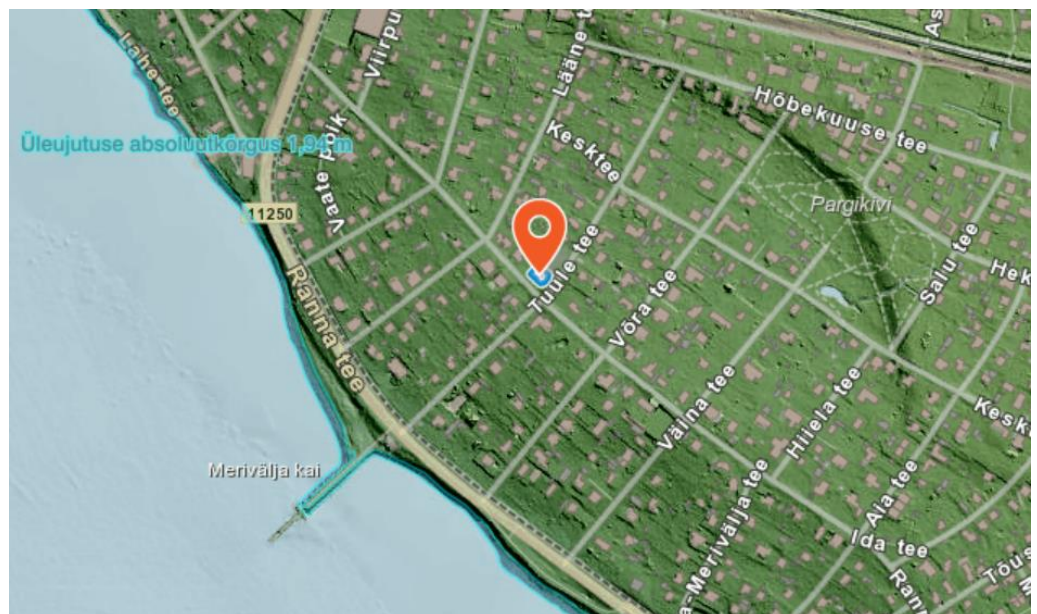
Piirkonnas on valdavalt madalhaljastus. Heakord on hea.

Veekogud ja nendega seotud positiivsed ja negatiivsed tegurid

Meri linnulennult u 300 m kaugusel. Mere lähedus mõjutab hinnatava vara väärtust positiivselt.

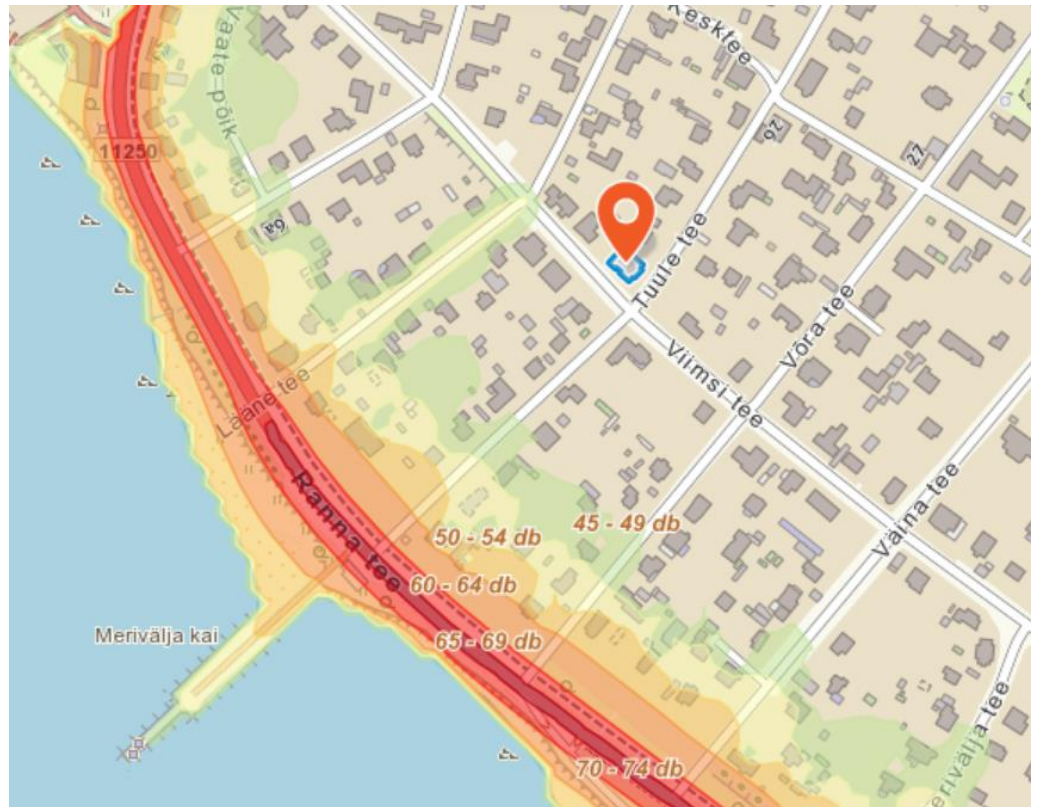
Üleujutuste ohupiirkonnad

Piirkonnas Maa-ameti üleujutuskaardi andmete kohaselt üleujutusohu 100 aasta perspektiivis puudub.



Õhu saastatus ja müra

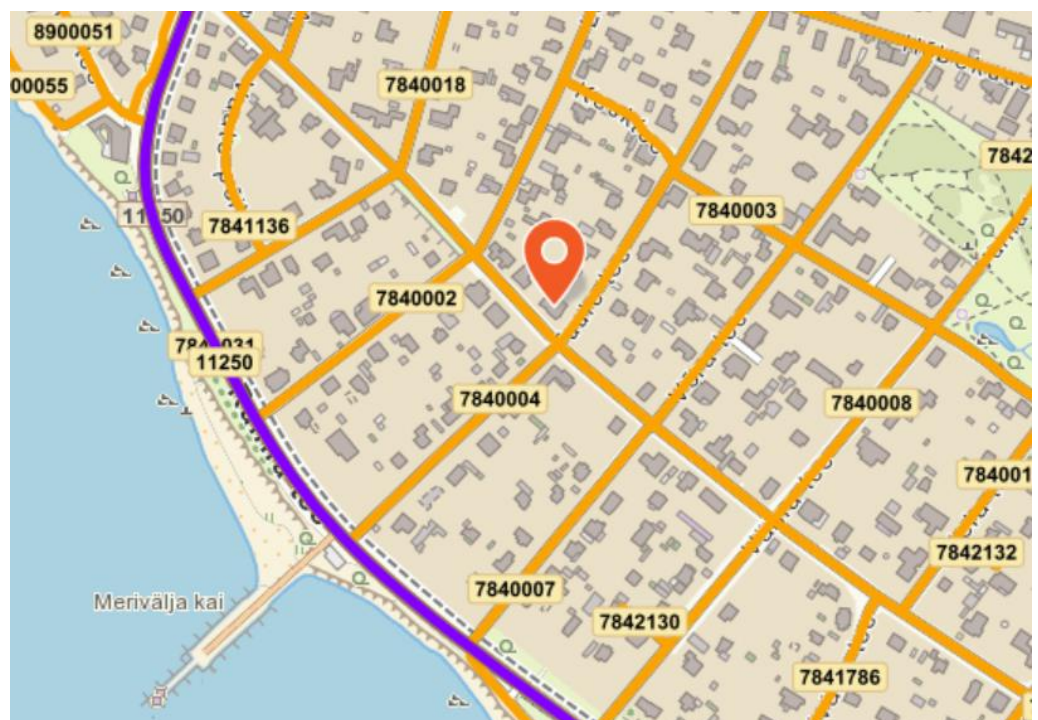
Õhu saastatuse ja müra tase on keskmisest madalam. Hinnatav vara paikneb suure liiklustihedusega tänavatest eemal madala liiklustihedusega tänava ääres.



Ohtlikud käitised
Juurdepääsu tee

Ohtlikud käitised Maa-ameti kaardirakenduse andmetel puuduvad.

Viimsi tee on keskmises seisukorras kõvakattega tee, mis paikneb munitsipaalomandis oleva transpordimaal, on kantud kohalike teede registrisse ning on avaliku kasutusega.



allikas: geoportaal.maaamet.ee

Kergliiklusteed ja avalikud
puhkealad

Piirkonna kergliiklusteed on heas seisukorras. Avalikud puhkealad (Merivälja park) olemas ja heas seisukorras.

Parkimine piirkonnas

Parkimine on korraldatud kinnistute hoovialal või tänava ääres tasuta parkimisalal.

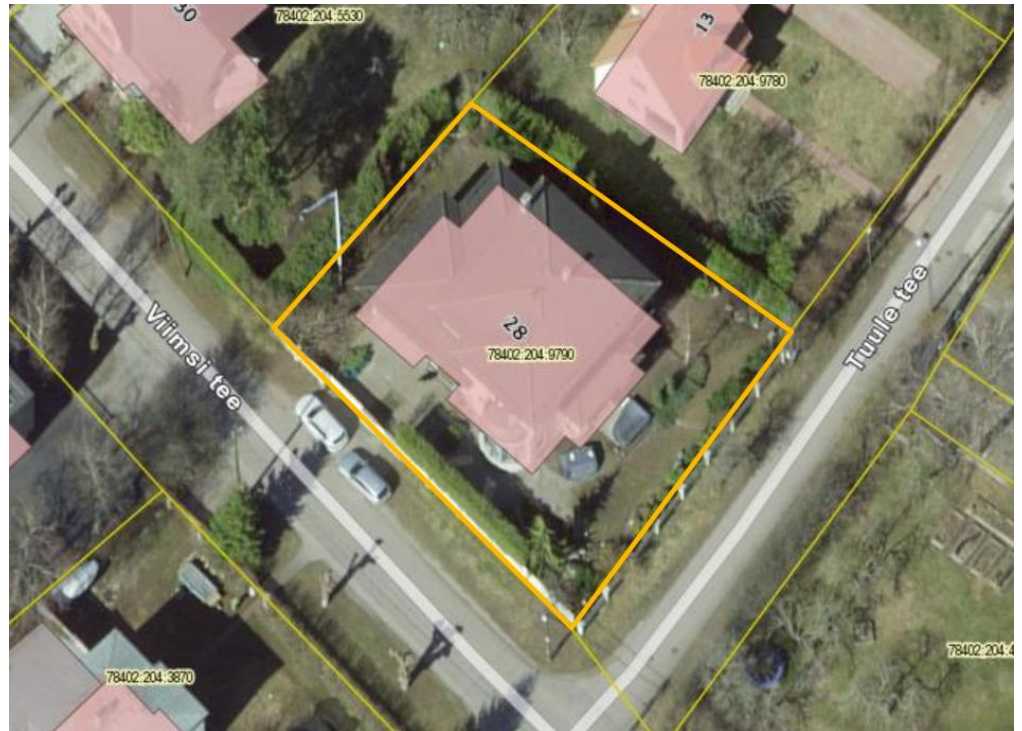
Ühistransport

Lähimad ühistranspordipeatused u 300 m kaugusel.

4.2 Katastriüksus

Katastritunnus(ed)

78402:204:9790



Sihtotstarve

Elamumaa 100%

Maatüki suurus

800 m²

Maatüki kuju ja reljeef

Suhteliselt korrapärase kujuga, reljeef tasane. Kinnistu piirneb kahest küljest elamumaa kinnistustega, ja kahest küljest transpordimaa kinnistutega.

Maatüki haljastus ja heakord

Kinnistul on madal- ja kõrghaljastus. Haljastus heas seisukorras.

Parkimine

Kinnistu hoovialal tänavakividega kaetud parkimisalal.

Piirded





Olemas, heas seisukorras.

Maatükil paiknevad hooned ja arv

Elamu.

Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatuvad kinnistule järgnevad kattuva pindalaga kaitsevööndid:

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	29.75
	Sideehitise kaitsevöönd	6.7
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	6.46
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	1.5

Nimetatud kitsendused ei avalda olulist mõju hindamiskäigule ega vara turuväärtusele kuna ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist.



allikas: Maa-ameti geoportaal, kitsenduste rakendus

4.3 Elamu

EHR kood

120269334



Hoone nimetus

Eramu (Ehitisregistri andmetel).

Hoone paiknemine

Hoone paikneb maatüki keskel.

Ehitusaasta	Ehitisregistri andmetel 2015. Tegelikult on hoone ehitatud 2007. Ehitisregistrisse on kantud kasutusloa väljastamise aasta.
Viimased olulised renoveerimise või rekonstrueerimise tööd ja aeg	Teostatud on jooksvat vajadusepõhist remonti ja hooldust.
Ehitus- ja kasutusluba	Ehitise seisund on „olemas“ (Ehitisregistri andmetel). 12.10.2004 ehitusluba nr 6444 üksikelamu püstitamiseks. 28.05.2015 kasutusluba nr 1512319/03014 ehitise püstitamisel.
Maapealsete korruste arv	2 (Ehitisregistri andmetel).
Maa-aluste korruste arv	0
Ehitisealune pind	196,4 m ² (Ehitisregistri andmetel).
Hoone suletud netopind	237,9 m ² (Ehitisregistri andmetel).

4.3.1 Konstruktsioonid

Vundament	Madalvundament (Ehitisregistri andmetel).
Kandekonstruktsioon	Väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon (Ehitisregistri andmetel).
Vahe- ja katuslaed	Vahelaed monoliitne raudbetoon; monteeritav raudbetoon; katuslaed puit (Ehitisregistri andmetel).
Välisseinad	Väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms) (Ehitisregistri andmetel).
Välisviimistlus	Looduslik kivi (Ehitisregistri andmetel).
Trepid	Välistrepp betoonastmetel, sisetrepid betoonkonstruktsioonil puitastmetega.
Katusekate	Katusekivi (Ehitisregistri andmetel).
Välisüksed	Puituks klaasiga. Garaažil tõstetav metalluks (elektriline).
Siseüksed	Puituksed.
Aknad	Kolmekordse pakettklaasiga puitaluiniium raamid aknad.
Konstruktsioonide seisukord ja parendused	Konstruktsioonide seisukord on eelduslikult elamu ehitusaega arvestades hea.
Välisviimistluse seisukord	Hoone välisviimistlus on heas seisukorras.
Energiamärgis	Kehtiv energiamärgis puudub.

4.3.2 Sisustus ja siseviimistlus

Tubade arv	4 (Ehitisregistri andmed). Tegelikult 5 tuba (andmed elamu plaanidelt).
Planeering ja ruumilahendus	I korrusel esik, elutuba avatud köögiga, pesuruum, leiliruum, basseini, garaaži, tehnoruum. II korrusel trepiahall, 4 magamistuba, ning 2 pesuruum/WC-d.
Põrandad	Puitparkett, looduslik kivi, keraamilised plaadid.
Seinad	Värv, tapeet, looduslik kivi, keraamilised plaadid, leiliruumis laudis.
Laed	Valge värv.

Kohtkindel sisustus	Elamus on kohtkindel integreeritud tehnikaga köögimööbel ja sisseehitatud garderoobisüsteemid.
Siseviimistluse, sanitaartechnika ja kohtkindla sisustuse seisukord ja parendused	Siseviimistluse, kohtkindla sisustuse ja sanitaartechnika seisukord on hea. Siseviimistluses on kasutatud keskmisest kallemaid lahendusi ja materjale.
Siseviimistluse üldhinnang	Hea.
Remondivajadus	Otsene remondivajadus puudub.

4.3.3 Tehnosüsteemid

Külm vesi	Võrk (Ehitisregistri andmetel).
Soe vesi	Katel.
Kanaliseatsioon	Võrk (Ehitisregistri andmetel).
Gaas	Puudub (Ehitisregistri andmetel).
Elekter/peakaitse	Võrk (Ehitisregistri andmetel).
Küttesüsteem	Lokaalne küte vedelkütusel katlaga + kamin (Ehitisregistri andmetel).
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon.
Jahutus	Puudub.
Signaliseatsioon	Seadmed paigaldatud.
Sidesüsteemid	Andmesidekaabel.
Tehnosüsteemide seisukord ja parendused	Tehnosüsteemid eeldatavalt heas seisukorras.

4.4 Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus (*sustainability*) on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid (EVS 875-10).

Hindaja hinnang on hinnatava vara kestlikkusele positiivne. Elamu ehitusel on kasutatud kauakestvaid materjale, hoonetele on tehtud vajadusepõhist remonti.

5 Turuanalüüs

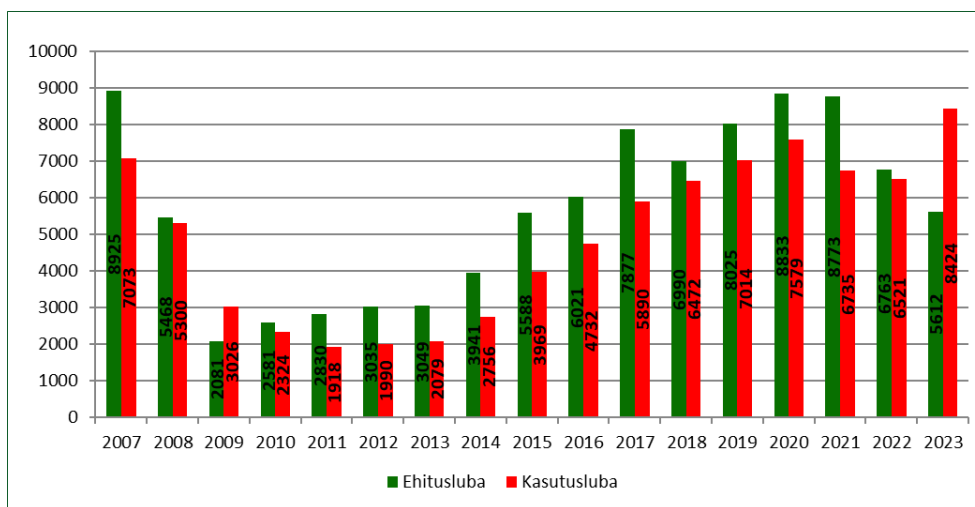
5.1 Makromajanduse ülevaade

SKP muutus

Statistikaameti andmetel vähenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2022. aasta sama perioodiga 2,7%, jooksevhindades moodustas SKP viimases kvartalis 9,9 miljardit eurot. Kokku langes Eesti SKP 2023. aastal 3%, jooksevhindades oli SKP 37,7 miljardit eurot. Aasta arvestuses tulid suurimad positiivsed panused kaubandusest ja kinnisvaraalasest tegevusest, negatiivsed info ja side tegevusalalt. Neljandas kvartalis olid suurima positiivse panusega tegevusalad põllumajandus, metsandus ja kalandus ning kaubandus. Nii laiapõhjalist majanduslangust pole Eestis olnud alates kinnisvaramulli lõhkemisest. Nõrkade reaaltulemuste põhjuseks on viimasel kahel aastal olnud kiire hinnakasv, mis on jätnud oma jälje kõigile tegevusaladele. ¹

Ehitus

Statistikaameti esialgsetel andmetel ehtasid ehitusettevõtted 2023. aastal Eestis ja välisriikides püsivhindades kokku 6% vähem kui aasta varem. Ainult kohalikku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 7%. Ehitusettevõtted ehtasid kokku 4,1 miljardi euro eest: hooneid 2,6 miljardi ja rajatisi 1,5 miljardi euro eest. Võrreldes 2022. aastaga ehitati hooneid 11% vähem ja rajatisi 4% rohkem. 2023. aastal mõjutas ehitusturgu nii jätkunud ehituskulude kasv, intressimäärade tõus kui ka tarbija kindlustunde vähenemine. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude kahanemine. Ehtisregistri andmetel lubati 2023. aastal kasutusse 8424 uut eluruumi ehk 29% rohkem kui aasta varem. Suurem osa uutest eluruumidest asub korterelamutes, millest populaarseim oli jätkuvalt kolme- kuni viiekorraline korterelamu. Enim on vastvalminud eluruumide hulgas kahetoalisi, järgnevad nelja- ja kolmetoalised. Mullu kasvas enim kolmetoaliste eluruumide arv. Uute eluruumide pinna suurus oli keskmiselt 86 ruutmeetrit. Enamik valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa. Nõudlus uute eluruumide järele vähenes kolmandat aastat järjest. Ehitusluba väljastati 5612 eluruumi ehitamiseks, mida on ligi viiendiku võrra vähem kui aasta varem. Endiselt oli eelistatum elamutüüp korterelamu. Kasutusse lubati 1036 mitteamut, kus on kasulikku pinda 818 600 ruutmeetrit. Enim lisandus tööstus-, lao- ja büroohoonete pinda. Võrreldes aasta varasemaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht. ²



Joonis 1. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv (allikas Statistikaamet)

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk 2023. aasta neljandas kvartalis 1904 eurot, mis on 9,7% kõrgem kui eelmisel aastal samal ajal. Terve aasta lõikes oli 2023. aasta brutokuupalk keskmiselt 1832 eurot, mis on 11,3% kõrgem võrreldes 2022. aasta brutokuupalgaga. Mediaanpalk oli 2023. aasta neljandas kvartalis 1578 eurot ja 2023. aasta lõikes tervikuna 1501 eurot. Tegevusalade lõikes oli keskmine brutokuupalk neljandas kvartalis kõrgeim info ja side, finants- ja kindlustustegevuse ning energeetika tegevusaladel. Madalaim oli brutokuupalk aga majutuse ja toitlustuse, muude teenindavate tegevuste ja kinnisvaraala tegevuse tegevusaladel. Kõrgeim brutokuupalk oli Harju (sh Tallinn) ja Tartu maakonnas, madalaim aga Valga ja Saare maakonnas. ³

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja oli 2024. aasta aprillis -29, mis on 16 punkti võrra kõrgem madalaimast tasemest 2022. aasta septembris ning 43 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks aprillis võrreldes märtsiga 0,9% ning võrreldes 2023. aasta aprilliga 2,8%. Mulluse aprilliga võrreldes olid kaubad 2,4% ja teenused 3,3% kallimad. Aprillis mõjutasid tarbijahinnaindeksit 2023. aasta aprilliga võrreldes enim eluasemega seotud hinnamuutused. Bensiin oli 4,6% ja diislikütus 2,6% kallim. Märtsiga võrreldes mõjutasid aprillis tarbijahinnaindeksit enim transpordiga seotud hinnamuutused, kus bensiin oli 4,2% ja aprilliks ostetud lennukipiletid 31,4% kallimad. ⁴

Statistikaameti andmetel oli 2023. aasta neljandas kvartalis Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 9199 vaba ametikohta, mida on 18,5% vähem kui eelneval aastal samal perioodil. Tööandja algatusel lahkus ametist pisut üle 7000 inimese. Neljandas kvartalis oli vabade ja täidetud ametikohtade koguarv pisut üle 604 000 ja neist

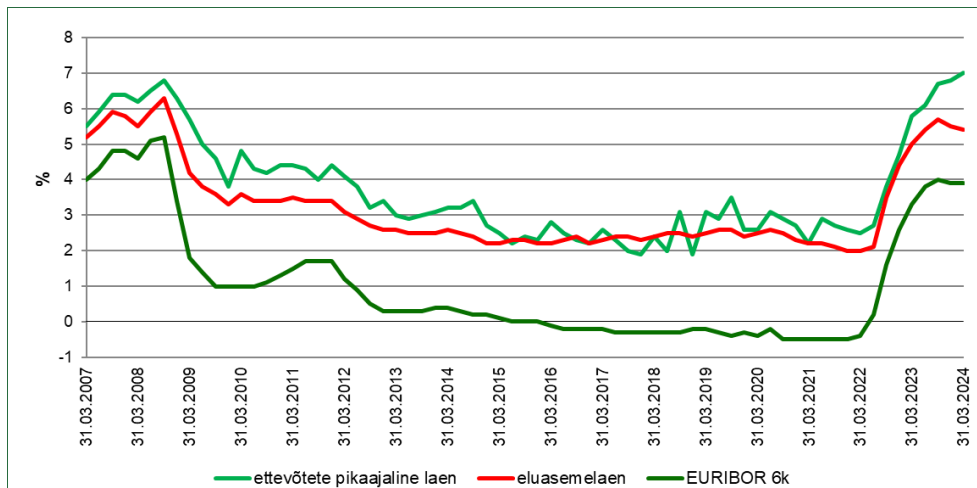
enamik olid töötleva tööstuse, kaubanduse ning hariduse tegevusaladel. Enamik vabadest ametikohtadest asusid Harjumaal (sh Tallinnas), järgnesid Tartumaa ja Ida-Virumaa. Neljandas kvartalis võeti tööle 36 385 ja töölt lahkus 44 888 inimest. ⁵

Kinnisvara hinnatrendid

Kui 2022. aastal olid kinnisvara hinnatrendid mõningases kasvutempos – korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid –, siis 2023. aastal kasv pidurdus. 2024. aasta aprilli seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 13% madalam viimaste aastate kõrgeimast tasemest (detsember 2023) ning 68% kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

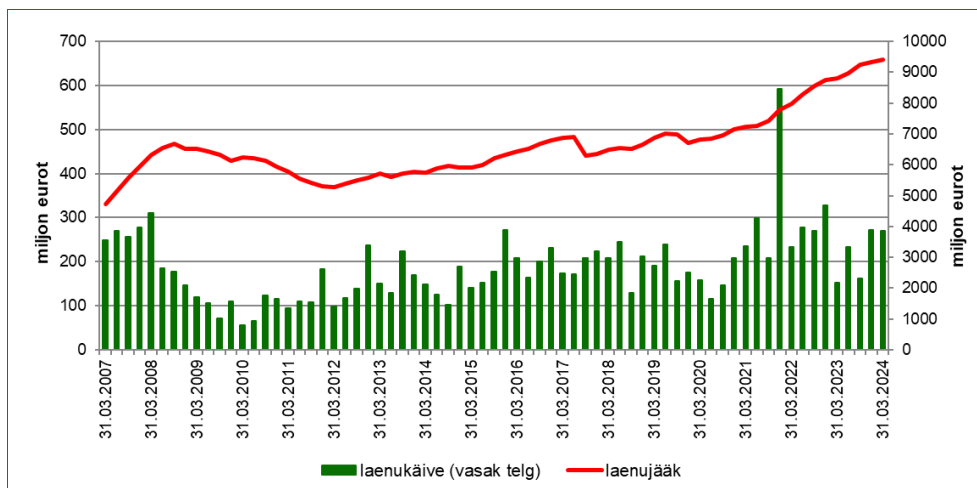
Laenumahud ja intressimäärad

2024. aasta märtsi seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr 3,9%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 5,4% ning ettevõtetele 7,0%.



Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR (allikas Eesti Pank)

2024. aasta märtsis olid laenukäive ja laenujääk suuremad kui 2023. aasta märtsis.



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive (allikas Eesti Pank)

Eesti Panga prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. 2024. aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpank umbes 3% suurust majanduskasvu. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurs, aeglaseks muutunud hinnatõus

ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Riik on majanduslangust pehmenanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. ⁶

2024. aasta aprillis muutis Eesti Pank nõudeid selle kohta, kuidas peab kommertsbank arutama maksimaalset laenuvõimekust, kui taotleja soovib uut eluasemelaenu. Arvutuse valemi muutus tähendab, et praeguste kõrgete intressimäärade olukorras on laenu sooviva inimese maksimaalne laenuvõimekus sama suur kui enne Euroopa Keskpanga intressitõuse. Endiselt võivad laenusoojija igakuised laenu- ja liisingumaksud kokku moodustada kuni 50% tema netosissetulekust. ⁷

Allikad:

[1] Statistikaameti pressiteade, 01.03.2024 - Eelmisel aastal langes majandus 3%

[2] Statistikaameti pressiteade, 23.02.2024 - Ehitusmaht vähenes eelmisel aastal 6%

[3] Statistikaameti pressiteade, 06.03.2024 - Keskmine palk oli mullu viimases kvartalis 1904 eurot

[4] Statistikaameti pressiteade, 08.05.2024 - Tarbijahinnaindeksi tõus oli aprillis viimase kolme aasta väikseim

[5] Statistikaameti pressiteade, 11.03.2024 - Vabu ametikohti oli 2023. aasta neljandas kvartalis 9199

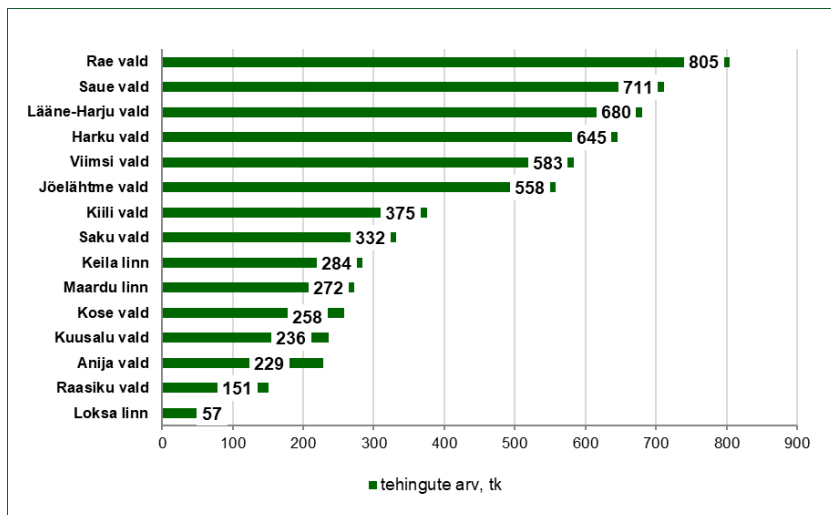
[6] Eesti Panga pressiteade, 26.03.2024 - PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel

[7] Eesti Panga pressiteade, 26.01.2024 - Eesti Pank muudab pankade jaoks reegleid uute eluasemelaenude väljastamisel

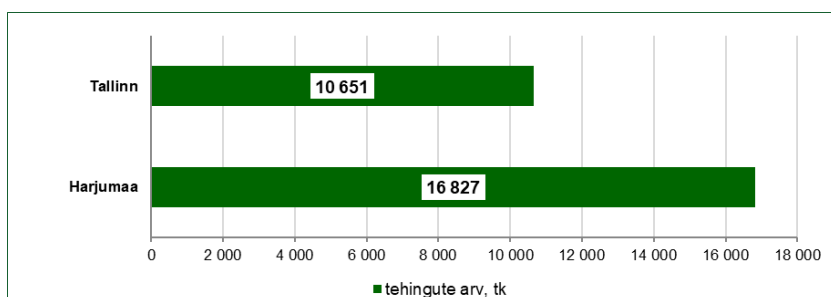
Harjumaa elukondliku kinnisvara turg

TRENDID JA PROGNOOS

- 2023. aastal vähenes üldine ostu-müügi tehingute aktiivsus võrreldes 2022. aastaga Harjumaal u 15% ja Tallinnas u 14%. Võrreldes 2021. aastaga on langus vastavalt 33% ja 26%.
- 2023. aastal korterite tehingute keskmise hinna tõus mõnevõrra jätkus, kuid oluliselt väiksemas tempos (u 6-7%) kui varasemalt (üle 20% 2022 vs 2021). Keskmise hinna tõusu taga on eelkõige olnud uusarenduste korterid – 2023. ja 2022. aastal tehti u 25% tehingutest uute korteritega. Korteri keskmine pakkumishind on endiselt kõigi aegade kõrgeimal tasemel.
- Hinnatundlik klient on valmis ostma eramu väljaspool Tallinna linna kuni 50 km kaugusel ja enim otsitakse sissekolimiseks valmis eramut.
- Kõrgete energiahindade tõttu on soositud kombineeritud ja säästlike kütelahenduste ja funktsionaalse planeeringuga eramud. Vähemsoositud on vanemad suure üldpinna ja vananenud kütelahendusega eramud.
- Nii hoonestamata kui ka hoonestatud elamumaade tehinguaktiivsus langes 2023. aastal kogu Harjumaal.



Joonis 1. Ostu-müügi tehingute aktiivsus Harjumaa omavalitsustes 2023. aastal.



Joonis 2. Ostu-müügi tehingute aktiivsus Harjumaal ja Tallinnas 2023. aastal.

Tehingute arv Harjumaal ja Tallinnas segmentide lõikes:

	Tehingute arv Harjumaal, tk		Tehingute arv Tallinnas, tk	
	2022	2023	2022	2023
Korteriomandid (eluruumid)	12 816	10 986	9651	8517
Hoonestatud elumumaa	1483	1209	278	211
Hoonestamata elumumaa	900	758	52	62

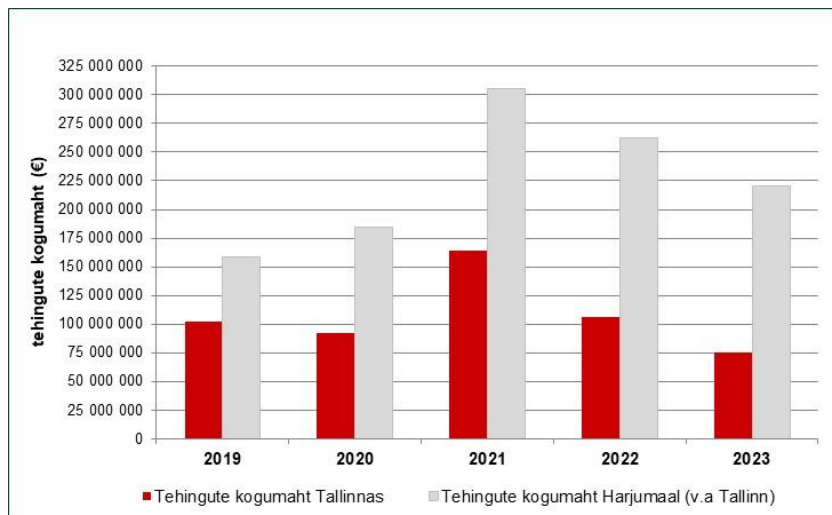
allikas: Maa-amet (seisuga jaanuar 2024)

5.2 Turusegmenti analüüs

Tallinna hoonestatud elumumaa

Eesti taasiseseisvumine tõi kaasa olulisi muudatusi enamikes olulisemates linna eluvaldkondades. Tallinnast sai taasiseseisvunud Eesti Vabariigi pealinn. Esimestel iseseisvusaastatel vähenes Tallinna elanike arv, seda suuresti mitte-eestlaste lahkumise tõttu. Kui 1980. aastate lõpus elas Tallinnas u 480 000 inimest, siis 1995. aastal vaid 434 800. Seejärel toimus langus – 2002. aastal elas Statistikaameti andmete kohaselt Tallinnas 377 890 inimest. Kuid 2004. aastal ületas pealinna elanike arv taas 400 000 piiri. Tallinna elanike arv oli 01.01.2024 seisuga 461 371.

NÕUDLUS



Joonis 7. Harjumaa ja Tallinna hoonestatud elamumaa aastane tehingute kogumaht.

Aastatel 2019-2021 oli Tallinna linna hoonestatud elamumaa tehingute kogumahu osakaal Harjumaa tehingute kogumahust vahemikus 35-39%. 2022. aastal vähenes Tallinna tehingute osakaal võrreldes 2021. aastaga 35-lt 29-le protsendile ja 2023. aastal oli see näitaja 25%. Kogu Harjumaa hoonestatud elamumaa tehingute kogumaht oli 2023. aastal u 295,4 mln €, 2022. aastal u 367,8 mln € ja 2021. aastal u 469,6 mln € (viimaste aastate maksimaalne tase).

2021. aastal teostati Tallinnas hoonestatud elamumaaga 438 tehingut, so keskmiselt 37 tehingut kuus. 2022. aastal tehingute arv oluliselt kahanes ning Tallinnas teostati hoonestatud elamumaaga 278 tehingut, so keskmiselt 23 tehingut kuus. 2023. aastal tehingute arv kahanes veelgi ning hoonestatud elamumaadega tehti 210 tehingut, so keskmiselt 18 tehingut kuus.

Maksimaalne tehinguhind oli 2023. aastal 2 160 000 eurot ja tehingu mediaanhind 299 500 eurot, mis on 2022. aastaga võrreldes u 3% madalam. Keskmiste hindade võrdluses oli 2022. aasta keskmine tehinguhind 380 293 eurot ja 2023. aastal 353 888 eurot – muutus võrreldes 2022. aastaga -7%.

Kui enne 2021. aastat oli Tallinnas võõrandatud hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistute keskmine hind jäänud seisma või oli isegi väikeses langustrendis, siis 2021. aastal pöördus langustrend selgele tõusule. 2022. aastal hinnad stabiliseerusid ning 2023. aastal hakkasid hinnad taas langema. Tehingute arvu ja keskmise hinna järgi ei saa põhjalikemaid järeldusi kinnisvaraturul toimuva kohta siiski teha, sest piirkondlik tehinguaktiivsus on kujunevate trendide kajastamiseks liialt madal. Lisaks asjaolu, et enamik uusarendused asuvad väljaspool linna piire ning Tallinna linnas suure kaaluga elamuarendused puuduvad.

Maa-ameti poolt avaldatavas tehingustatistikas kajastatud alajaotus „eluhoonetega hoonestatud elamumaa tehingud hoone liigi järgi“ ei anna ka toimunust selgemat ülevaadet, sest kajastab keskmiseid tehinguhindasid taandatuna eluhoone pinnaühiku kohta (€/m²). Elukondlike hoonetega (elamu, suvila jm) hoonestatud kinnistute puhul lähtuvad turuosaliselt tavapäraselt aga kinnistu koguhinnast ning väärtust komplekselt mõjutavate tegurite mitmekülgse tõttu ei ole sarnase vara väärtus näiteks põhihoone suletud netopindala või kinnistu kogupindala ühikhinnaks taandatav. Maa-ameti tehingute statistika vaatlemisel tuleb arvesse võtta asjaolu, et avaldatud hoonestatud elamumaade võõrandamistehingute hulgas sisalduvad näiteks ka tehingud kinnistutega, millel paiknevad garaaži(boksi)d/ parkimiskohad, mille maa sihtotstarbeks on 100% elamumaa.

Vastavalt Maa-ameti tehingute statistikale on eluhoonetega hoonestatud elamumaa tehingutest hoone esmakasutusaasta järgi kõige suurema tehingute hulgaga hooned, mis on ehitatud aastatel 1940-1970. 2022. aastal toimus nendega 88 tehingut, sama trend jätkus ka 2023. aastal, kui teostati 79 tehingut. Uuemate (esmakasutus al 2016) hoonetega tehti 2021. aastal 37 tehingut, 2022. aastal 17 tehingut ning 2023. aastal ainult 13 tehingut.

Eluhoonetega hoonestatud elamumaa tehingud hoone esmakasutusaasta järgi Tallinna linnas:

Hoone esmakasutusaasta	Tehingute arv* 2023. aastal	Tehingute arv* 2022. aastal
<1939	18	19

1940-1970	79	88
1971-1990	18	24
1991-2000	22	39
2001-2010	13	17
2011-2015	6	10
2016-2020	10	11
2021...	3	6

allikas: Maa-amet

* valim tehingutest, mille kohta on Ehitisregistris vastavad hoonete andmed registreeritud ning hoone staatus registris on kasutusel.

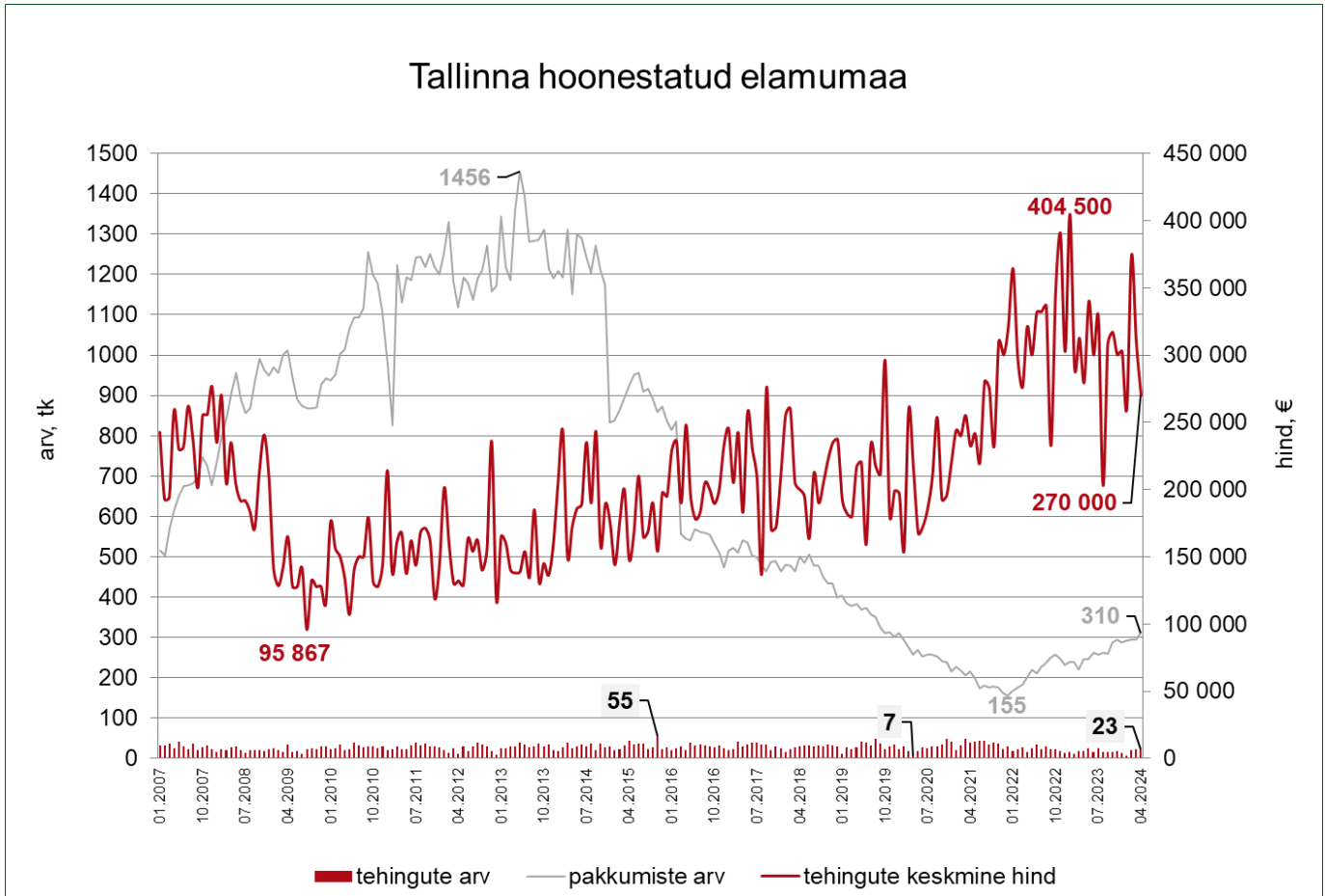
Vastavalt Maa-ameti tehingute statistikale teostati 2023. aastal eluhoonetega hoonestatud kinnistutega Tallinna linnas 168 tehingut ning suvilatega ja muude hoonetega 9 tehingut. Võrreldes 2022. aastaga, kui elamutega teostati 204 tehingut ning suvilatega ja muude hoonetega 13 tehingut, on elamute tehingu maht vähenenud u 18%.

Elamuga hoonestatud elamumaade tehingute arv, keskmine pinnaühiku hind ja maksimaalne tehingu hind Tallinna linnaosades 2023. aastal:

	Tehingute arv, tk	Keskmine hind, €/m ²	Tehingu maksimaalne summa, €
Haabersti linnaosa	24	2597	950 000
Kesklinna linnaosa	8	2203	2 160 000
Kristiine linnaosa	19	2196	795 000
Nõmme linnaosa	54	2449	800 000
Pirita linnaosa	56	2300	1 630 000
Põhja-Tallinna linnaosa	7	2724	665 000

allikas: Maa-amet

Maa-ameti avaldatava tehingute statistika vaatlemisel tuleb arvesse võtta asjaolu, et avaldatavas hoonestatud elamumaade võõrandamistehingute hulgas sisalduvad ka näiteks tehingud kinnistutega, mis on seotud korterelamute ja arendusprojektidega.



Joonis 8. Tallinna hoonestatud elamumaa pakkumised vs tehingud.

allikad: www.kv.ee, Maa-amet (04.2024 andmed seisuga 07.05.2024)

PAKKUMINE

Tallinnas asuvate elamute müügipakkumiste koguarvu ja keskmise soovitud müügihinna dünaamika (kinnisvaraportaalis www.kv.ee avaldatud müügipakkumised) *:

Aeg	Pakkumiste arv, tk	Muutus võrreldes eelmise perioodiga	Soovitud müügihind, €/m ²	Muutus võrreldes eelmise perioodiga
2020 I pa	465		1623	
2020 II pa	445	-4%	1646	+1%
2021 I pa	384	-14%	1767	+7%
2021 II pa	321	-16%	1821	+3%
2022 I pa	355	+11%	2092	+15%
2022 II pa	472	+33%	2226	+6%
2023 I pa	501	+6%	2206	-1%
2023 II pa	564	+13%	2150	-3%

* kinnisvaraportaalis avaldatud kuulutustes kasutatakse parema kajastuse ja kasutajatele nähtavuse saavutamiseks pakutava vara aadressiandmete puhul väga sageli asukoha määratlust „Tallinn“ ka varade puhul, mis asuvad faktiliselt Tallinna linna halduspiiridest väljaspool Tallinna linna lähi asulates (nt uuselamurajoonides, mis on infrastruktuuriliselt seotud Tallinna linnaga).

Pirita linnaosa

Pirita linnaosa territooriumi pindala on 18,73 km², mis moodustab pealinna pindalast 11,8%. Pirita linnaosa paikneb Tallinna kirdeosas. Põhja ja ida poolt piiravad seda Viimsi vald, lõunast Lasnamäe ja Kesklinna linnaosa, läänest

Tallinna lahe vee ala, idast Maardu linna ning kagu poolt Jõelähtme valla maad. Pirita linnaosa peamine ühendustee Tallinna kesklinna ja läänekaares paiknevate linnaosadega on kahe eraldatud liiklussuunaga Pirita tee. Lasnamäe linnaosaga on ühendus Pärnamäe tee ning Narva maantee kaudu, Kose tee, Vabaõhukooli tee ja Kelluka tee kaudu, jalakäijatele ka Purde tänava kaudu. Pirita linnaosas elas 01.01.2024 seisuga 19 749 elanikku.

2023. aastal teostati Pirita linnaosas hoonestatud elamumaadega kokku 68 ostu-müügi tehingut, tehingute keskmine hind oli 402 945 eurot ja maksimaalne tehingu summa 1 630 000 eurot. 2022. aastal tehti 84 tehingut, keskmine hind oli 314 251 eurot ja maksimaalne tehingu summa samuti 1 630 000 eurot.

5.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade

23.05.2024 kuupäeva seisuga on kv.ee andmetel Pirita linnaosas avalikus pakkumises u 70 elamuga hoonestatud elamumaa kinnistut pakkumishinnaga 225 500 kuni 3 990 000 €.

Hinnatav vara ei ole avalikus müügipakkumises.

Aktiivses müügipakkumises võrreldavad varad portaalis kv.ee:



Tallinn, Pirita, Nurmenuku tee 26

5 255.4 m²

640 000 €

2 506 €/m²

Kuumakse 3 122 €

HUBASE INTERJÖÖRIGA ERAMU PIRITAL!

2 korrust, Kinnistu, ehitusaasta 2014, krunt 1545, induksioon pliit, dušš, wc ja ...

ASUKOHTLooduskauni ja turvalise elukohana kõrgelt hinnatud Pirita linnaosas on müügile ...

2014 a ehitatud kivimaja, heas / väga heas seisukorras, suletud netopind 255,4 m², kinnistu pindala 1545 m², õhk-vesi soojuspump, soojustagastusega ventilatsioon.



Tallinn, Pirita, Mähe, Jumika tee 8

6 203.2 m²

599 900 €

2 952 €/m²

Kuumakse 2 926 €

UUS HIND! MAJA HINNATUD PIIRKONNAS! 5 MAGAMISTUBA!

2 korrust, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 2007, krunt 1271, elektripliit, ...

Suurepärase asukohaga eramu Pirital. Hind läbiräägitav. Kiire vabastamine.MAJAMaja on ...

2007 a ehitatud kivimaja, heas seisukorras, suletud netopind 203,2 m², kinnistu pindala 1271 m², õhk-vesi soojuspump, loomulik ventilatsioon.



Tallinn, Pirita, Randvere tee 90

5 207.9 m²

479 900 €

2 308 €/m²

Kuumakse 2 341 €

HEA HIND

2 korrust, kivimaja, ehitusaasta 2006, elamisipind 156 m², krunt 601, elektripliit, ...

Müüa maja ainulaadses asukohas Pirital. Maja asub hinnatud elupiirkonnas. Ümbruses on ...

2006 a ehitatud kivimaja, heas seisukorras, suletud netopind 207,9 m², kinnistu pindala 601 m², gaasiküte, pelletiküte, elektriküte, loomulik ventilatsioon.

Eelpool toodud hindade osas on toodud pakkumishinnad, mitte reaalsed tehinguhinnad. Praktikast lähtuvalt on olemas võimalus, et müügiprotsessi käigus pakkumishinnad erinevad reaalsetest tehinguhindadest.

5.4 Turustatavuse analüüs

Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Sarnaste elamute ostjaskonnaks on keskmisest kõrgema sissetulekuga kohalikud elanikud (perekonnad) või ka mujalt Eestist Tallinna piirkonda elama asuda soovijad.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmeni nõudeid	Hinnatav vara vastab suuruselt, seisukorralt ja planeeringult keskmisele turunõudmisele.
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Hindamishetkel on hinnatavaga konkureerivaid objekte Pirita linnaosas u 75 ühikut (elamuga hoonestatud elamumaa kinnistud). Perioodil 01.01.2023 – 31.12.2023 on müüdud Pirita linnaosas 56 elamuga hoonestatud elamumaa kinnistut. Perioodil 01.01.2024 – 31.03.2024 on müüdud Pirita linnaosas 11 elamuga hoonestatud elamumaa kinnistut
Hinnang müügiperiood likviidsusele,	Vara likviidsuse võib hinnata keskmiseks. Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures 6 kuni 9 kuud
Alternatiivse kasutuse võimalus	Hinnataval varal puuduvad alternatiivsed kasutused. Hinnatava vara parim kasutus on kasutus elamuga hoonestatud kinnistuna.

6 Hindamine

6.1 Parim kasutus

Parim kasutus (Highest and best use) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud	Füüsiliselt võimalik kasutus on kasutus elamuga hoonestatud kinnistuna.
Õiguslikult lubatav	100% elamumaa, hoone on ehisregistri andmetel olemas. Ehisregistris registreeritud kui eluruum.
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Finantsmajanduslikult otstarbekas kasutus on kasutus elamuga hoonestatud kinnistuna.
Omandab kõrgeima väärtuse ja parimaks kasutuseks	Arvestades teadaolevat informatsiooni, omandab vara kõrgeima väärtuse elamuga (eluruumina) hoonestatuna.

6.2 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Kulupõhine käsitus (Cost Approach) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvesse võtmise kaudu.

Tulumeetod (Income Approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdiseväärtust. Tulumeetodi aluseks on asenduspõhimõte, et potentsiaalne ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

Võrdlusmeetod (*Sales Comparison Approach*) ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdnud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdnud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

Käesolevas ekspertarvamuses on turuväärtuse hindamiseks erinevate hindamismeetodite hulgast valitud võrdlusmeetod, mis on elukondliku kinnisvara hindamisel kõige levinum, põhineb vaba turu tingimustes faktiliselt teostatud müügitehingute andmete analüüsil ning annab seeläbi täpseima tulemuse.

6.3 Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlusinformatsioonina on analüüsitud Pindi Kinnisvara OÜ ja Maa-ameti tehingute andmebaasi tehinguid. Valimisse on valitud sarnase turusegmendi müügitehingud, mis on teostatud vaba turu tingimustes, väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti, sarnases turusituatsioonis ja sarnases turupiirkonnas.

Valim võrreldavaid tehinguid:

	Asukoht		Tehingu kuupäev	Tehingu hind (€)	Kinnistu pindala (m ²)	Hoone tüüp, ehitusaasta ja seisukord	Hoone snp (m ²)	Siseviimistlus	Kohtkindel sisustus	Kütteliik
1	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Lepiku asum	Lepiku asum	märts 2023	712 000	1 372	2003 a ehitatud kivimaja, heas seisukorras	272,7, sh eluruumid 228	hea / väga hea	väga heas seisukorras köögimööbel ja garderoobid	õhk-vesi soojuspump, kamin
2	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Maarjamäe asum	Maarjamäe asum	märts 2024	710 000	722	2008 a ehitatud kivimaja, heas seisukorras	298,3, sh eluruumid 174,4	hea / väga hea, keskmisest kallimad materjalid ja lahendused	väga heas seisukorras köögimööbel ja garderoobid	pelletikatel, kamin
3	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Mähe asum	Mähe asum	nov 2023	640 000	606	2016 a ehitatud kivimaja, väga heas seisukorras	194,5, sh eluruumid 185,8	väga hea	väga heas seisukorras köögimööbel ja garderoobid	gaasiküte, kamin, õhk-õhk soojuspump
4	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Kose asum	Kose asum	aug 2023	472 000	1 245	1968 a ehitatud ja 2006 a rekonstrueeritud kivimaja, heas seisukorras	291,6, sh eluruumid 227,2	hea	heas seisukorras köögimööbel ja garderoobid	puuküttega katel, õhk-vesi soojuspump, õhk-õhk soojuspump
5	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Mähe asum	Mähe asum	juuni 2023	475 000	765	2018 a ehitatud 2-korruselise elamu, kivimaja, väga heas seisukorras	163,2, sh eluruumid 156,4	väga hea	väga heas seisukorras köögimööbel ja garderoobid	õhk-vesi soojuspump, kamin
6	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Laiaküla asum	Laiaküla asum	nov 2023	730 000	1 590	2006 a ehitatud kivimaja, väga heas seisukorras	245,4, sh eluruumid 205,7	hea / väga hea	väga heas seisukorras köögimööbel ja garderoobid	gaasiküte

Kohandamiseks on valitud tehingud nr 1, 2 ja 3 mille tehinguinformatsioon on usaldusväärsem ning tehinguobjektid asukoha, tehingu aja ja füüsiliste parameetrite osas hinnatava varaga paremini võrreldavad. Erisusi on kohandatud võrdlustabelis.

Hinnatava vara positiivsed ja negatiivsed tegurid

Hinnatava vara positiivsed tegurid

+ Heas seisukorras elamu

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- Olulised negatiivsed tegurid puuduvad

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas ekspertarvamuses valime võrdlusühikuks koguhind (€), kuna see ühik, mis iseloomustab hästi turu toimemehhanisme ja mille abil hinnatava vara puhul turul kaubeldakse.

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul oleme lähtunud selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kõrvale on jäetud elemendid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega.

Tehinguga seotud võrdluselemendid

Tehingu aeg	Turusiituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Kõik võrdlustehingud on tehtud suhteliselt hiljuti sarnases turusiituatsioonis ning ajalist kohandamist ei ole rakendatud.
-------------	--

Varaga seotud võrdluselemendid

Asukoht	Paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Võrdlustehingute nr 1 ja 3 varad asuvad hinnatavaga võrreldes madalamalt hinnatud piirkonnas ning kohandame nende tehingute hinda 5% võrra. Võrdlustehingu nr 2 vara asub hinnatavaga võrreldes kõrgemalt hinnatud piirkonnas ning kohandame selle tehingu hinda -5% võrra.
Hoone tüüp, ehitusaasta ja kandekonstruktsioon	Hoone tüübi, ehitusaja, kandekonstruktsiooni materjalide, põhihoone konstruktsioonide mõju turuväärtusele. Tavapäraselt on kivikonstruktsioonist hooned puitkonstruktsioonist hoonetega võrreldes enameelistatud. Võrdlustehingute nr 1 ja 2 osaks olevad elamud on hinnatavaga samaväärsed ning kohandust ei rakendata. Võrdlustehingu nr 3 vara osaks olev elamu on uuem kivimaja. Hinnatavast oluliselt parem ning kohandame selle tehingu hinda -10% võrra.
Hoone suletud netopind (m ²)	Üldpinna suuruse mõju turuväärtusele. Hind taandatuna ruutmeetriühikule on suurema suletud netopinna puhul reeglina madalam. Lõpphindade lõikes tingib suurem suletud netopind ka suurema tehinguhinna. Väiksema suletud netopinna puhul on ruutmeetrihind kõrgem. Eluruumide osakaal kogupinna suhtes mõjutab samuti turuväärtust. Garaažide, keldrikorruse ruumide ja panipaikade ruutmeetriühiku hinnad on madalamad. Võrdlustehingute nr 1 ja 2 osaks olevate hoonete suletud netopind ja / või eluruumide pind on hinnatavaga võrreldes suurem ning kohandame nende tehingute hinda -5% võrra. Võrdlustehingu nr 3 vara osaks oleva elamu suletud netopind ja ka eluruumi pind on hinnatavast oluliselt väiksem ning kohandame selle tehingu hinda +5% võrra.
Siseviimistluse kohtkindel sisustus kirjeldus,	Seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi halb, rahuldav, hea, väga hea. Erisused tulenevad ehituskvaliteedist, viimistluseks kasutatud materjalide kvaliteedist, hinnaklassist, hoones viimaste aastate jooksul teostatud remondiinvesteeringute

	<p>mahust, kohtkindla sisustuse olemasolust ja seisukorrast. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on kuni 40 %. Kohtkindla sisustuse olemasolu ja seisukord.</p> <p>Võrdlustehingute nr 1 ja 2 osaks olevate elamute siseviimistlus ja kohtkindla sisustuse kvaliteet ja seisukord on hinnatavaga võrreldes samaväärne (erisus ei ole piisav kohanduse tegemiseks) ning kohandust ei teostata. Võrdlustehingu nr 3 osaks oleva elamu siseviimistluse tase on parem ning kohandame selle tehingu hinda -5% võrra.</p>
Tehnovõrgud	<p>Tsentraalsete ja kaasaegsete tehnovõrkudega eramud on üldjuhul kallima m² hinnaga. Kõigi võrdlustehingute osaks olevate elamute tehnovõrgud on hinnatavaga samaväärsed ja seetõttu kohandusi teostatud ei ole ning võrdlustabelist välja jäetud.</p>
Kinnistu suurus (m ²)	<p>Mida suurem on eramu juurde kuuluva kinnistu pind, seda kõrgem on eramu väärtus. Optimaalse krundi pinnaga kinnistud on enam hinnatud kui liiga väikese krundiga varad. Optimaalne krundi pindala on 1 200 – 1 500 m². Kinnistute puhul, mille pindala ületab 1 500 m² on iga järgnev ruutmeeter ühe vähem väärtuslik kui eelmine ruutmeeter.</p> <p>Võrdlustehingu nr 1 osaks oleva kinnistu suurus on hinnatavast suurem ning kohandame selle tehingu hinda -5% võrra. Võrdlustehingu nr 2 osaks oleva kinnistu suurus on hinnatavaga samaväärne ning kohandust ei teostata. Võrdlustehingu nr 3 osaks oleva kinnistu suurus on hinnatavast väiksem ning kohandame selle tehingu hinda +5% võrra</p>
Küttesüsteem	<p>Efektiivsete küttesüsteemidega varustatud eramud on kallimad. Maaküte ja õhk-vesi soojuspumba baasil küttesüsteemid on eelistatumad ostjate seas, kui kütteõli ja tahkekütte katlaga küttesüsteemid. Vähem eelistatud on ainult elektri otseküttega ja ahiküttega hooned.</p> <p>Võrdlustehingute nr 1 osaks oleva elamu küttesüsteem on hinnatavast parem ning kohandame selle tehingu hinda -5% võrra. Võrdlustehingute nr 2 ja 3 vara hulka kuuluvate elamute küttesüsteemid on hinnatavaga samaväärsed ning kohandust ei teostata.</p>

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. Kuluanalüüsi aluseks on asenduspõhimõte: kohandus leitakse mingi elemendi asenduskulude kaudu. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga. Võrdluselemendid, mis on kõikidel võrreldavatel varadel hinnatava varaga sarnased ja kohandusprotsent puudub, on välja toodud ülevaatlikkuse põhimõttest lähtuvalt.

Võrdlustabel

Võrdlustehing nr	1	2	3	hinnatav
Hind (€)	712 000 €	710 000 €	640 000 €	
tehingu aeg	märts 2023	märts 2024	nov 2023	märts 2024
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€)	712 000 €	710 000 €	640 000 €	
asukoht piirkonna siseselt	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Lepiku asum	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Maarjamäe asum	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Mähe asum	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja asum
kommentaar	kehvem	parem	kehvem	
kohandus	5%	-5%	5%	

hoone tüüp, ehitusaasta, kandekonstruktsioon ja seisukord	2003 a ehitatud kivimaja, heas seisukorras	2008 a ehitatud kivimaja, heas seisukorras	2016 a ehitatud kivimaja, väga heas seisukorras	2007 a ehitatud kivimaja, heas seisukorras
<i>kommentaar</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>parem</i>	
kohandus	0%	0%	-10%	
hoone snp (m²)	272,7, sh eluruumid 228	298,3, sh eluruumid 174,4	194,5, sh eluruumid 185,8	237,9, sh eluruumid 194,5
<i>kommentaar</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>kehvem</i>	
kohandus	-5%	-5%	5%	
hoone siseviimistluse kirjeldus	hea / väga hea	hea / väga hea, keskmisest kallimad materjalid ja lahendused	väga hea	hea / väga hea
<i>kommentaar</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>parem</i>	
kohandus	0%	0%	-5%	
kohtkindel sisustus	väga heas seisukorras köögimööbel ja garderoobid	väga heas seisukorras köögimööbel ja garderoobid	väga heas seisukorras köögimööbel ja garderoobid	väga heas seisukorras köögimööbel ja garderoobid
<i>kommentaar</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	
kohandus	0%	0%	0%	
kinnistu pindala (m²)	1372	722	606	800
<i>kommentaar</i>	<i>parem</i>	<i>samaväärne</i>	<i>kehvem</i>	
kohandus	-5%	0%	5%	
kütteliik	õhk-vesi soojuspump, kamin	pelletikatel, kamin	gaasiküte, kamin, õhk-õhk soojuspump	õliküte, kamin
<i>kommentaar</i>	<i>parem</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	
kohandus	-5%	0%	0%	
kohanduste summa	-10%	-10%	0%	
kohandatud hind (€)	640 800 €	639 000 €	640 000 €	
kohanduste absoluutväärtuste summa	20%	10%	30%	
kaal	0,35	0,40	0,25	
kaalutud tehingute hinnad (€)	224 280 €	255 600 €	160 000 €	
kaalutud keskmine ehk vara turuväärtus (€)				639 880 €
vara turuväärtus ümardatult (€)				640 000 €

Hindamistulemus:

Lõppväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kaalude andmise aluseks on kohanduste absoluutväärtuste summa – suurima kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehing saab väikseima kaalu ja vastupidi – kõige väiksemakohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehingule antakse suurim kaal.

Hinnatava vara turuväärtus (ümardatuna tuhandeliteni) on **640 000 (kuussada nelikümmend tuhat) eurot**

Võrreldavate varade tehinguhindade analüüsimisel tuleb vastavalt Eesti vara hindamise standarditele silmas pidada, kuidas seesuguste varadega turul tavaliselt kaubeldakse. Elukondlike varade ostjad ei ole valdavalt käibemaksukohustuslased

7 Hindamistulemus

Hinnatava vara, kinnisasja (reg osa nr 15774201) aadressil Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Viimsi tee 28, mille koosseisu kuulub elamumaa pindalaga 800 m² ja sellel paiknev elamu suletud netopinnaga 237,9 m², turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga on **640 000 (kuussada nelikümmend tuhat) eurot**.

Hinnatava vara kohapealset ülevaatus ei ole teostatud. Ekspertarvamuse koostamisel on lähtutud tellija poolt edastatud informatsioonist ja fotodest.

- *Võrreldavate varade tehinguhindade analüüsimisel tuleb vastavalt Eesti vara hindamise standarditele silmas pidades, kuidas seesuguste varadega turul tavaliselt kaubeldakse. Elukondlike varade ostjad ei ole valdavalt käibemaksukohustuslased. Hinnatud turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.*
- *Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 10%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.*
- *Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures 6 kuni 9 kuud.*
- *Likviidsust hindame keskmiseks.*

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Lisa nr 3 Ehitisregistri väljavõte

Lisa nr 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

Arik Piirisild

(allkirjastatud digitaalselt)

koostaja, kutseline hindaja

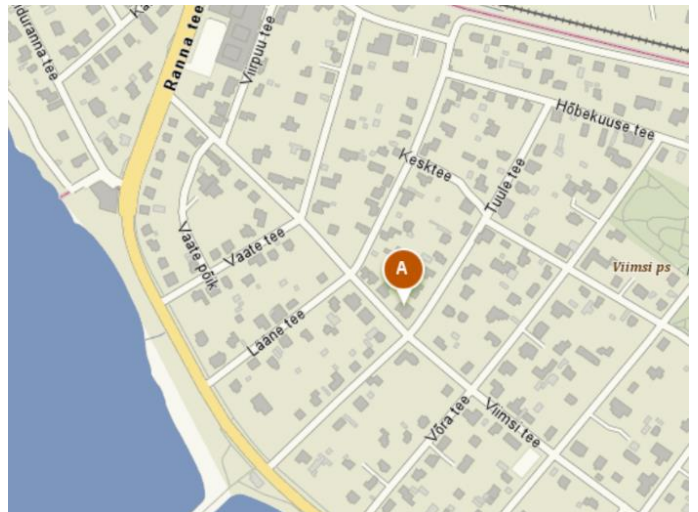
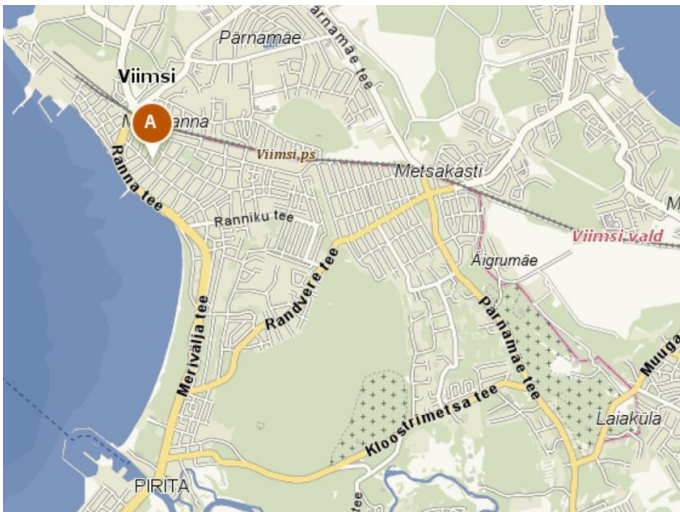
Kinnisvara hindaja, tase 6

kutsetunnistuse nr 202947

Tel +372 515 5725

e-mail arik.piirisild@pindi.ee

Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod hinnatavast varast





Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 15774201
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78402:204:9790	Elamumaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Viimsi tee 28.	800 m2	Maakatastri andmed üle võetud 28.10.2014.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Korsol Trade OÜ (registrikood 12723979)*	19.03.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.03.2019. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	kehtiv

*Korsol Trade OÜ (registrikood 12723979) staatus on pankrotis. Täpsemat infot saab Ärregistrist.

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Keelumärge kinnisasja kasutamise keelamiseks täiteasjas nr 008/2021/2219 NIOURK MANAGEMENT INC. (registrikood 566355), kohtutäitur Mati Kadak kasuks. 28.10.2021 kohtutäituri avalduse alusel sisse kantud 5.11.2021. Kohtunikuabi Elle Lumiste		kehtiv
2	Märkus kinnistu omaniku pankroti väljakuulutamise kohta. Korsol Trade OÜ pankrot on välja kuulutatud 21.07.2023.	21.07.2023 kohtumääruse alusel sisse kantud 24.07.2023. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 10.01.2005 kinnistamisavalduse alusel 18.01.2005. Kohtunikuabi T. Kullamä	kehtiv
2			Kustutatud 19.03.2019 kinnistamisavalduse alusel 25.03.2019. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	kehtiv
3			Kustutatud 19.03.2019 kinnistamisavalduse alusel 25.03.2019. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	kehtiv
4			Kustutatud 19.03.2019 kinnistamisavalduse alusel 25.03.2019. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	kehtiv
5			Kustutatud 19.03.2019 kinnistamisavalduse alusel 25.03.2019. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	kehtiv
6			Kustutatud 26.01.2016 Maksu- ja Tolliameti avalduse, 26.01.2016 avalduse alusel 1.02.2016. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
7	Hüpoteek summas 600 000,00 eurot NIOURK MANAGEMENT INC. (registrikood 566355) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohelele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	600 000,00 EUR	Sisse kantud 25.10.2019. 9.02.2022 kohtutäituri avalduse alusel muudetud 10.02.2022. Kohtunikuabi Ave Karilaid	kehtiv
8	Hüpoteek summas 300 000,00 eurot NIOURK MANAGEMENT INC. (registrikood 566355) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohelele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 14.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.07.2021. Kohtunikuabi Ilona Kirm	300 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: Pindi Kinnisvara OÜ

Nimi: Arik Piirisild

Kuupäev: 22.05.2024 18:04:33

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3 Ehitisregistri andmed

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Viimsi tee 28
Ehitisregistri kood	120269334
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	eramu
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	2015
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m ²)	Üksikelamu (11101) 194,5
Eluruumide pind kokku	194,5
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m ²)	196,4
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Kõetav pind (m ²)	194,5
Suletud netopind (m ²)	237,9
Üldkasutatav pind (m ²)	32,2
Tehnopind (m ²)	11,2
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	8,8
Absoluutne kõrgus (m)	26,9
Pikkus (m ²)	18,5
Laius (m)	15,8
Sügavus (m)	
Maht (m ³)	813,7
Maapealse osa maht (m ³)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon
Välisseina liik	väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms)
Välisseina välisviimistluse materjali liik	looduslik kivi
Vahelagede kandva osa materjali liik	monoliitne raudbetoon; monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	katusekivi

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistasiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	lokaalküte
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit; katel
Energiaallika liik	vedelkütus; tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik	sundsissepuhe ja -väljatõmme
Jahutusüsteemi liik	puudub
Võrgu- või mahutigaas	puudub
Liftide arv	

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m ²)	194,5
	Kõetav pind (m ²)	194,5
	Rõdude ja lodžade pind (m ²)	13,3
	Tubade arv	4
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	saun; vann/dušš
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	lokaalküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit; katel
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt); vedelkütus

Kokku

Kokku eluruume,	1,
pind (m2)	194,5
Kokku mitteeluruume,	0,
pind (m2)	0,0
Ehitise osade pind kokku (m2)	194,5
Köetav pind (m2)	194,5
Rõdude ja lodžade pind (m2)	13,3
Tubade arv	4
Köökide arv	1
Avatud köökide arv	0

Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, va juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Arik Piirisild

(allkirjastatud digitaalselt)

koostaja, kutseline hindaja

Kinnisvara hindaja, tase 6

kutsetunnistuse nr 202947

Tel +372 515 5725

e-mail arik.piirisild@pindi.ee