

Konsultatsioon nr 40458

Tellija: Oleg Poltavets

Koostatud: 02.05.2022

Tellimus: Tellija on palunud konsultatsiooni vara turuväärtuse kohta seisuga 28.04.2022 tellija konsulteerimise ning varaliste vaidluste lahendamise eesmärgil.

Vara aadress: Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Pojengi tee 69

Vara koosseis: Hoonestatud kinnisasi (reg osa nr 2348501), mille koosseisus on valdavalt heas seisukorras, kahe korteriga elamu **suletud netopinnaga 217,9 m²**.

Konsultatsiooni andmisel on lähtutud hetke turusituatsioonist, Pindi Kinnisvara OÜ võrdlustehingute andmebaasist, Kinnistusregistri ja Maa-ameti avalikest andmetest ning tellijalt saadud informatsioonist. Vara kohapealset uut ülevaatust ei ole teostatud, vara ülevaatus on teostatud hindaja poolt seoses varale 02.06.2021 teostatud eksperthinnangu nr 33672 raames. Lähtutud on tellija poolt edastatud infost ja varasemalt hindaja poolt kogutud informatsioonist ning pildimaterjalist vara seisukorra kohta.

- Väärtuse kujundamisel ei ole arvestatud võimalike varasid koormavate hüpoteekide, koormatiste ega kitsenduste ning kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega.
- Hindaja on konsultatsiooni andmisel lähtunud eeldusest, et hindajale esitatud andmed on tõesed.
- Hindaja kinnitab, et ta on tegutsenud konsultatsiooni andes sõltumatult ja kõik konsultatsiooni sisalduvad andmed on tõesed ning koostatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Käesolev konsultatsioon on esitatud konfidentsiaalselt Tellijale ainult eelpool 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.

Koostatud dokument ei vasta EVS 875 1-13 standarditele. Finantsasutused ei aktsepteeri üldjuhul laenu tagatiseks oleva vara hindamisel EVS 875 standarditele mittevastavaid hindamisaruandeid.

Koostatud konsultatsioon on kasutamiseks üksnes tellija konsulteerimiseks.

1 Vara lühikirjeldus

Asukoht

Hinnatav vara asub Pirita linnaosas Mähe piirkonnas Tallinna kesklinnast (Viru väljak) ~ 10 km kaugusel. Kinnistu paikneb sisekvartalis piiratud teiste sarnaste kinnistutega. Asukoht on piirkonna siseselt hea.



Allikas: Regio Kaardirakendus <http://regio.delfi.ee/>

Katastriüksuse kirjeldus

Katastritunnus 78402:203:3161, maasihtotstarve elumumaa 100%, pindala 595 m². Maaüksuse tänavapoolsel küljel asub kahe korteriga elamu. Maaüksuse vaba ala on valdavalt korrastatud ning kasutusel aiana.



Allikas: Maa-amet <https://geoportaal.maaamet.ee/>

Elamu ehitusaasta, konstruktsioonide kirjeldus ja seisukord

Elamu (ehr: 101042101) on ehitatud aastal 2015-2016 (omaniku ja ehitusloa andmetel). Hoone on 2-korruseline kivi/puit hoone, visuaalsel vaatlusel heas seisukorras.

Ehitus- ja kasutusluba

Ehitisregistri andmetel kasutusel.

Väljastatud ehitusluba ehitise laiendamiseks nr 1512229/03003, kuup. 24.11.2015.

	Kasutusloa kohta andmed puuduvad, kuna ülevaatuse kuupäeva seisuga ei ole hoone ehitustegevus lõpetatud. Seoses sellega pole hoonele pole väljastatud kasutusluba ning hoone andmed ei ole ehtisregistris korrastatud.
Hoone suletud netopind	217,9 m² (Ehtisregistri andmed), millest korter nr 1-120,6 m² ja krt nr 2- 97,3 m².
Välisviimistluse seisukord	Hoone välisviimistlus on kaetud fassaadiplaadiga. Hoone välisviimistluse seisukord on visuaalsel vaatlusel valdavalt hea ning osaliselt lõpetamata, eelkõige aknaümbrised ning osaliselt hoone tagasein jne. Hoone välisviimistluse lõpetamine vajab lisainvesteeringuid.
Siseviimistluse seisukord	Hooneosa nr 1 ülevaatus hindajale ei võimaldatud teha, arvestades tellija poolt esitatud informatsioonile ja hoone ehitusaega siis on esimese korruse seisukorraks arvestatud vähemalt hea, ehk kasutamiskõlbulik ning ei vaja otseselt suuremahulisi investeeringuid. Hooneosa teise korruse ülevaatus teostas hindaja seisuga 31.05.2021 ning visuaalselt on hoone teise korruse siseviimistlus heas seisukorras. Hooneosas nr 2 olemas kaasaegne köögimööbel koos integreeritud tehnikaga. Siseviimistlust on uuendatud. Siseviimistluses on kasutatud keskmise hinnaklassi viimistlusmaterjale.
Tehnosüsteemid	Hindamisel on lähtud hoone seisukorraks valdavalt hea, mis vajab mõningaid investeeringuid nii sise- kui välitööde lõpetamiseks. Hoones on tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus, elekter. Hoone teisel korrusel Individuaalne keskküte elektriküte baasil. Hoone esimesel korrusel tahkeküte katla baasil. Küttekehaks radiaatorid ja osalt pörandaküte.

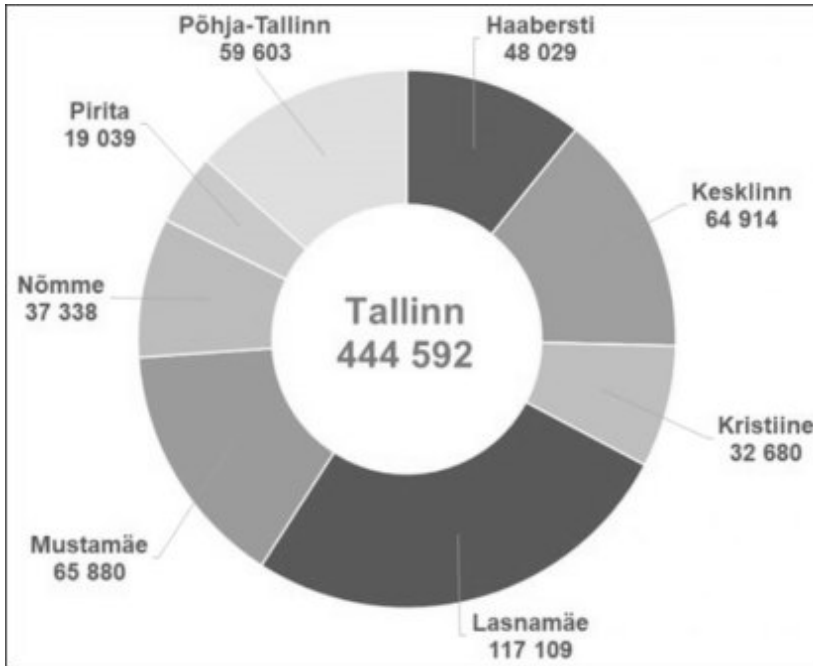
2 Turusegmendi lühiülevaade, võrreldavad pakkumised ja tehingud

2.1 Tallinna hoonestatud elamumaa

TRENDID JA PROGNOOS

- 2021. aastal suurenes tehingute arv võrreldes 2020. aastaga u 29%.
- Pakkumiste arv väheneb mitmendat aastat järjest.
- Kliendid eelistava uusi, uuemaid või heas seisukorras elamuid.
- Uusi elamuid lisandub piiratud maa ressursi tõttu linna piiresse vähe, ostjad suunduvad rõngasvaldadesse.

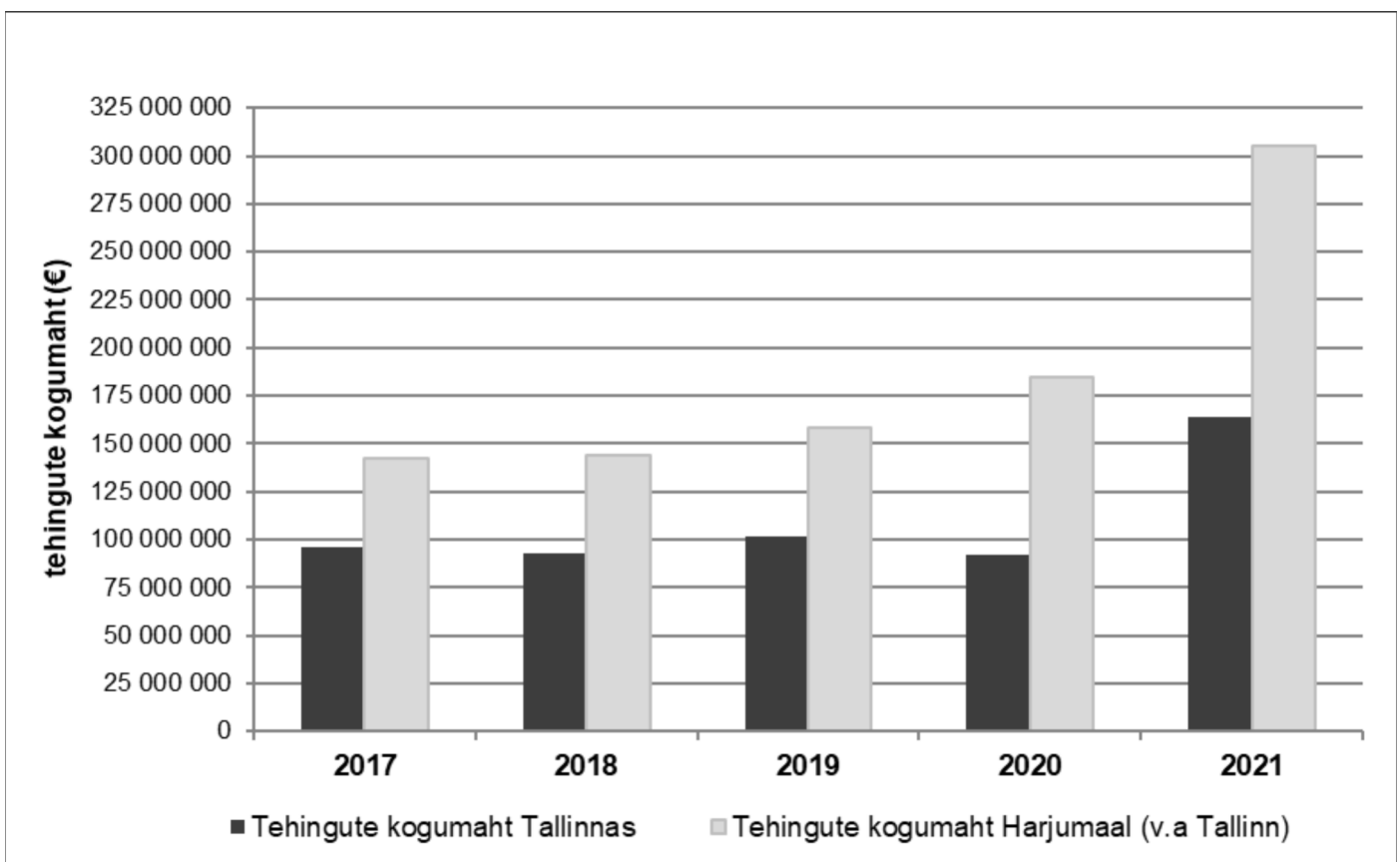
Eesti taasiseseisvumine tõi kaasa olulisi muudatusi enamikes olulisemates linna eluvaldkondades. Tallinnast sai taasiseseisvunud Eesti Vabariigi pealinn. Esimestel iseseisvusaastatel vähenes Tallinna elanike arv, seda suuresti mitte-eestlaste lahkumise tõttu. Kui 1980. aastate lõpus elas Tallinnas u 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 01. veebruari 2022 seisuga oli 444 592.



Joonis 5. Tallinna elanike arv. Allikas: <https://www.tallinn.ee/est/Tallinna-elanike-arv>

Tallinna elanikest moodustavad 53,2% eestlased ja 37,3% venelased (seisuga 1.07.2019). Teistest rahvusgruppidest on enam esindatud veel ukrainlased (3,5%) ja valgevenelased (1,6%).

NÕUDLUS



Joonis 7. Harjumaal ja Tallinnas hoonestatud elamumaa aastane tehingute kogumaht.

2020. aastal toimus Tallinnas hoonestatud elamumaa 336 tehingut, so keskmiselt 28 tehingut kuus. 2021. aastal teostati Tallinnas hoonestatud elamumaa 438 tehingut, so keskmiselt 37 tehingut kuus. Viimase viie aasta jooksul on Tallinnas teostatud aastas keskmiselt 369 hoonestatud elamumaa tehingut.

Maksimaalne tehinguhind oli 2021. aastal 8 722 889 eurot ja tehingu mediaanhind 260 000 eurot, mis on 2020. aastaga võrreldes u 30% kõrgem. Keskmiste hindade võrdluses oli 2020. aasta keskmine tehinguhind 271 410 eurot ja 2021. aastal tõusis tehingute keskmine hind 375 045 eurole – kasv võrreldes 2020. aastaga 38%.

Kui eelnevatel aastal oli Tallinnas võõrandatud hoonestatud elumumaa sihtotstarbega kinnistute keskmine hind jäänud seisma või oli isegi väikeses langustrendis, siis nüüd on langustrend pöördunud selgele tõusule. 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 elumuarendused puuduvad.

Maa-ameti poolt avaldatavas tehingustatistikas kajastatud alajaotus „eluhoonetega hoonestatud elumumaa tehingud hoone liigi järgi“ ei anna ka toimunust selgemat ülevaadet, sest kajastab keskmiseid tehinguhindasid taandatud eluhoone pinnaühiku kohta (€/m²). Elukondlike hoonetega (elamu, suvila jm) hoonestatud kinnistute puhul lähtuvad turuosaliselt tavapäraselt aga kinnistu koguhinnast ning väärtust komplekselt mõjutavate tegurite mitmekülsuse 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 elumumaade võõrandamistehingute hulgas sisalduvad näiteks ka tehingud kinnistutega, millel paiknevad garaaži(boksi)d/ parkimiskohad, mille maa sihtotstarbeks on 100% elumumaa.

Vastavalt Maa-ameti tehingute statistikale on eluhoonetega hoonestatud elumumaa tehingutest hoone esmakasutusaasta järgi kõige suurema tehingute hulgaga hooned, mis on ehitatud aastatel 1940-1970. 2020. aastal toimus nendega 64 tehingut, sama trend jätkus ka 2021. aastal, kui teostati 129 tehingut, mis moodustas sisuliselt 40% kogu tehingumahust. Üldiselt on vähem hinnatud hoonetüübid, mis on ehitatud aastatel 1991-2000, tulenevalt nende hoonete arhitektuurist, tihti ebamõistlikust hoone pinnast ja planeeringust ning mitte kõige kvaliteetsematest materjalidest. Kui 2019. aastal teostati kogu aasta jooksul selliste hoonetega 11 tehingut, siis 2020. aastal oli 17 sarnast tehingut ning 2021. aastal juba 50 tehingut selliste hoonetega. Kui keskmiselt teostatakse kuni viie aasta vanuste hoonetega 25-30 müügitehingut aastas, siis 2020. aastal tehti sarnaste hoonetega 18 tehingut ning 2021. aastal teostati selliste hoonetega juba 37 tehingut.

Tehingute arv hoone esmakasutusaasta järgi:

Hoone esmakasutusaasta	Tehingute arv 2021. aastal	Tehingute arv 2020. aastal	Tehingute arv 2019. aastal
<1939	25	24	18
1940-1970	129	64	72
1971-1990	35	17	27
1991-2000	50	17	11
2001-2010	35	34	28
2011-2015	14	9	18
2016-2019	15	13	26
2020...	22	5	-

allikas: Maa-amet

Vastavalt Maa-ameti tehingute statistikale teostati 2021. aastal eluhoonetega hoonestatud kinnistutega Tallinna linnas 329 tehingut ning suvilatega ja muude hoonetega 23 tehingut. Võrreldes 2020. aastaga, kui elamutega teostati 248 tehingut ning suvilatega ja muude hoonetega 15 tehingut, on elamute tehingu maht suurenenud 33%.

Eluhoonetega hoonestatud elumumaade tehingute arv, keskmine pinnaühiku hind ja maksimaalne tehingu hind Tallinna linnaosades 2021. aastal:

	Tehingute arv, tk	Keskmine hind, €/m ²	Tehingu maksimaalne summa, €
Nõmme linnaosa	116	1 837	2 000 000
Pirita linnaosa	93	1 981	1 580 000
Haabersti linnaosa	61	2 336	1 800 000
Kristiine linnaosa	33	2 143	900 000
Kesklinna linnaosa	17	2 275	1 451 000

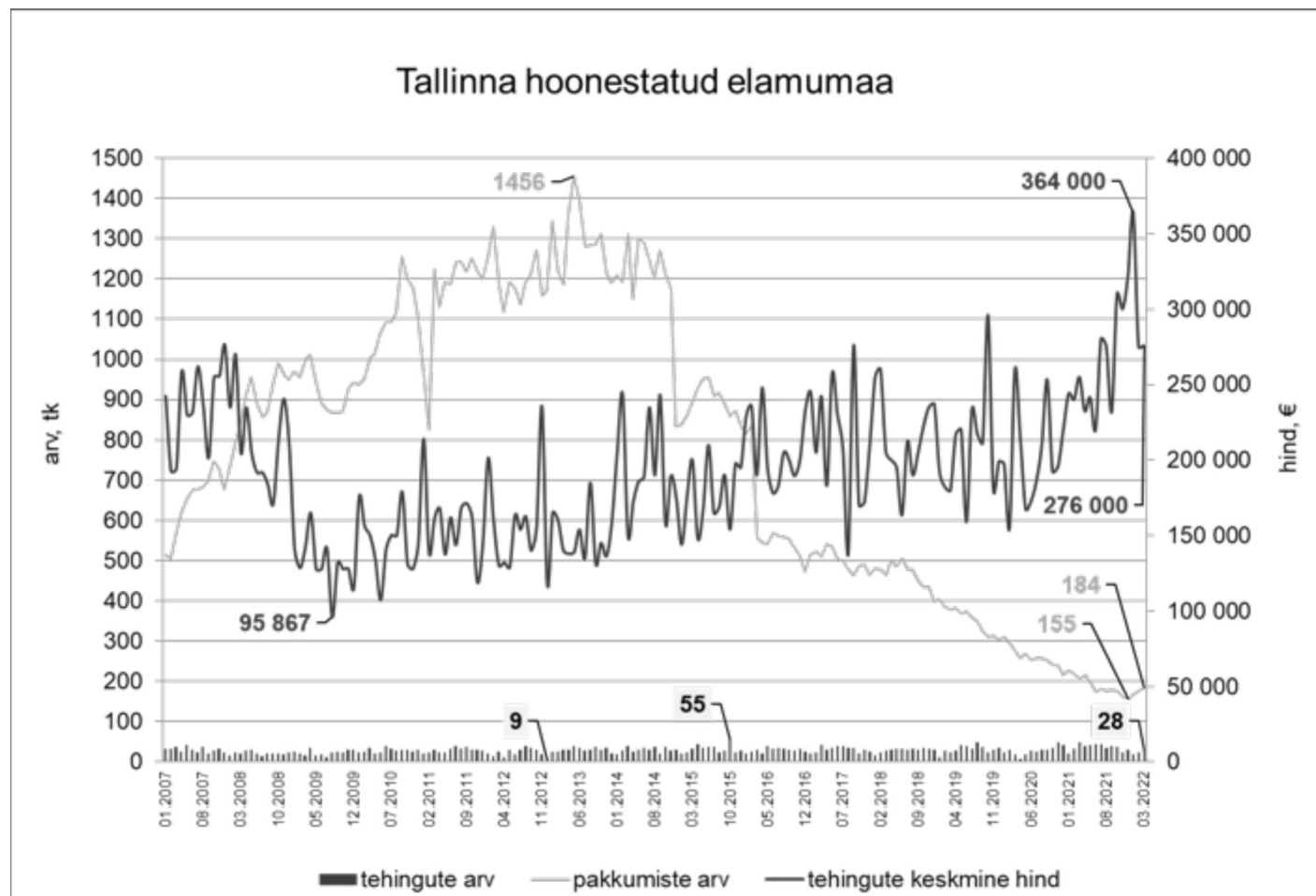
Põhja-Tallinna linnaosa	7	2 531	454 000
Mustamäe linnaosa	2	*	*

allikas: Maa-amet

* tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse Maa-ameti statistikas vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

2021. aastal teostati eluhoonetega hoonestatud elamumaadega tehinguid hinnaga üle 300 000 euro 144 tk, tehinguid hinnaga üle 400 000 euro 85 tk, tehinguid hinnaga üle 500 000 euro 58 tk, üle 600 000 euro tehinguid 40 tk ning tehinguid, mille hind ületas 700 000 eurot oli 32 tk. Hinnaga 800 000-1 000 000 eurot teostati 7 müügitehingut ning tehinguid hinnaga üle 1 miljoni euro oli 15 tk. Kõrgeim üksikelamu vabaturutehing teostati Tallinnas 2021. aastal hinnaga 2 000 000 eurot.

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.

allikas: www.kv.ee, Maa-amet (03.2022 andmed seisuga 11.04.2022)

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
2017 I pa	899	-10%	1427	+2%
2017 II pa	798	-11%	1450	+2%
2018 I pa	826	+4%	1575	+9%
2018 II pa	791	-4%	1565	-1%

2019 I pa	731	-8%	1568	0%
2019 II pa	615	-16%	1543	-2%
2020 I pa	536	-13%	1589	+3%
2020 II pa	501	-6,5%	1608	+1%
2021 I pa	487	-2,7%	1767	+9,8%
2021 II pa	414	-14%	1835	+3,8%

* 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 infrastruktuurilaselt seotud Tallinna linnaga).

Viimase aasta jooksul on märgata pakkumiste arvu vähenemist ja pakkumishinna tõusu, mille mõju on suures osas tingitud pandeemia mõjudest – paljud suuremad elamuarenduse projektid pandi pausile ja kuna tarbijad taastusid esimesest nõ ehmatusest kiiremini kui arendajad, siis hakkas pakutavate uute varade arv 2020. aastal kiirelt langema. Nüüdseks on jõutud olukorda, kus uusi projekte tuleb tasapisi küll peale, kuid need majad ei saa veel niipea valmis ja suur osa valmis varasid, mis on vähegi sobiva hinna ja kvaliteedi suhtega leiavad kiirelt ostja.

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 01.02.2022 seisuga 19 039 elanikku.

2021. aastal teostati Pirita linnaosas hoonestatud elumumaadega kokku 135 ostu-müügi tehingut. Pirita linnaosas teostati aasta alguses üks kallimaid eramu tehinguid summaga 1 580 000 eurot. Tehingute keskmine hind oli 321 126 eurot. Pirita linnaosa aktiivsem piirkond on Mähe, kus teostati 58 ostu-müügi tehingut, sellele järgnevad Merivälja 28 tehinguga, Kose 18 tehinguga ja Maarjamäe 11 tehinguga. Teistes piirkondades jäid tehingute arvud alla kümne. Kui vaadata Pirita linnosa kõige aktiivsemat Mähe piirkonda, siis seal oli maksimaalne tehingu summa 1 050 000 eurot ning keskmine hind 249 425 eurot.

2.2 Pakkumised

Pakkumised sarnaste hoonestusega kinnistutega Pirita linnaosas seisuga 02.05.2022 portaalis www.kv.ee. Pakkumises on hinnatav vara mingil kulul sarnasid pakkumisi ~15. Sarnaste varade pakkumise hinnad jäävad valdavalt 259-350 000 euro vahele ning üksikud pakkumised ka üle selle. Hinnatava vara ei ole avalikus müügipakkumises.

Valik võrreldavaid müügipakkumisi:



Tallinn, Pirita, Randvere tee 150

MÜÜA 4-TOAGA MAJA PIRITAL!

2 korrust, valmis, san. remont tehtud, krunt 661 m²

MÜÜA ARMAS JA HUBANE KODU PIRITA ÄÄRELINNAS!

BRONEERITUD! MAJA ON BRONEERITUD! Lisainfo: ...

4 111.9 m²

259 900 €

2 323 €/m²

Kuumakse 864 €

Asukoht Mähe asumis. Sarnane 1994 a ehitatud/rekonstrueeritud kivi/puit hoone valdavalt heas seisukorras, suletud netopinnaga 111,9 m², krunt 661 m². Hoone siseviimistlus valdavalt heas seisukorras. Küttesüsteem kehvem, ahi, elektriküte ning õhk-õhk soojustump.



Tallinn, Pirita, Mähe, Pojengi tee 64
 VÄGA VALGUSKÜLLANE MAJA PIRITAL!!!
 2 korrust, kinnistu, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 2002, krunt 618 m², ...
 Müügile on tulnud hubane maja hinnatud Pirita linnaosas. Tegemist 2-korruselise ...

5 133.2 m² **275 000 €**
 2 065 €/m²
 Kuumakse 914 €

Asukoht Mähe asumis, samal tänaval. Sarnane 2002 a ehitatud/rekonstrueeritud kivi/puit hoone valdavalt heas/keskmises seisukorras, suletud netopinnaga 133,2 m², krunt 618 m². Hoone siseviimistlus valdavalt heas/keskmises seisukorras. Küttesüsteem kehvem, ahi, elektriküte ning õhk-õhk soojuspump. Lisaks hoone dokumentatsioon vajab korrastamist.



Tallinn, Pirita, Mähe, Jasmiini tee 6
 KLIENDIPÄEV (EELREGISTREERIMISEGA) 30.04 KELL 13.00-14.00!
 2 korrust, kinnistu, valmis, ehitusaasta 1983, krunt 613 m², elektripliit, wc ja ...
 Müügis suur maja ilusas asukohas! Maja asub Pirital Jasmiini teel Randvere tee kõrval. ...

5 160 m² **300 000 €**
 1 875 €/m²
 Kuumakse 997 €

Asukoht Mähe asumis, Jasmiini tänaval. 1983 a ehitatud kivihoone valdavalt heas/keskmises seisukorras, suletud netopinnaga 120 m², krunt 613 m². Hoone siseviimistlus valdavalt keskmises seisukorras. Küttesüsteem individuaalne keskküte tahkekütte katla baasil. Lisaks hoone dokumentatsioon vajab korrastamist.

Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee. Eelpool toodud hindade osas on toodud pakkumishinnad, mitte reaalsed tehinguhinnad. Praktikast lähtuvalt on olemas võimalus, et müügiotsuse käigus pakkumishinnad erinevad reaalsetest tehinguhindadest.

2.3 Tehingud

Võrdlusinformatsioonina on välja toodud Pindi Kinnisvara OÜ andmebaasi tehinguid. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes.

Asukoht		Tehingu kuupäev	Tehingu hind (€)	Kinnistu pindala (m²)	Hoone tüüp, ehitusaasta ja kandekonstruktsioon	Hoone snp (m²)	Siseviimistlus	Küttesüsteem	Kõrvalhooned
Mähe asum	Aianduse tee	19.01.2022	280 000	576	2003 rekonstrueeritud / laiendatud puitahoone, kivivoodriga, heas seisukorras	136,9	heas seisukorras	ahiküte, elektriküte, õhk-õhk soojuspump	abihoone/kuur
Mähe asum	Arnika tee	04.02.2022	244 000	593	2021 a ehitusjärgus 2-korruselise hoone karp. Välisviimistlus ja soojustus puudub.	197,2	puudub	puudub	puuduvad

Mähe asum	Jasmiini tee	20.12.2021	327 000	605	2008 a ehitatud 2 korruseline puithoone, puitvooder, heas seisukorras	129,2	hea/väga hea	õhk-vesi soojuspu mp, soojustta gastav sundvenit latsioon	abihoone-garaaž väga heas seisukorras
Mähe asum	Ubalehe tee	31.08.2021	375 000	1021	2006 a ehitatud kivihoone, heas seisukorras	138,7	hea/väga hea	keskküte gaasiküte baasil	heas seisukorras abihoone snp 29,2 m².
Mähe asum	Kressi tee	18.02.2022	240 000	590	2010 a ehitatud puithoone, heas seisukorras.	155,3	heas seisukorras, osaliselt vajab uuendamist	ahiküte, elektriküt e, õhk-õhk soojuspu mp	kuur
Mähe asum	Jasmiini tee	18.02.2022	255 000	595	1994 a ehitatud 2-korruseline kivihoone, valdavalt heas seisukorras.	149,3	heas seisukorras	ahiküte, elektriküt e, õhk-õhk soojuspu mp	saunahoone
Mähe asum	Pärnamäe tee	09.03.2022	297 000	663	1991 a ehitatud 2-korruseline kivihoone, heas seisukorras.	143,8	heas seisukorras	õhk-õhk soojuspu mbad, elektrikütt e	kasvuhoone ja grillinurk
Kose asum	Kallaste tn	14.09.2021	165 000	1011	hoonestamata kinnistu	-	-	-	-
Kose asum	Varsaallika tn	04.11.2021	200 000	896	1963 a ehitatud 2-korruseline kivihoone, rekonstrueerimist vajavas seisukorras	138,3	keskmine, remonti vajav	ahiküte	kasvuhoone

Ülaltoodud tehingutest seisukorra poolest sarnaseim on märgitud helerohelise taustaga, nimetatud tehingud on teostatud hinnatava varaga samas asumis ning on suhteliselt sarnases seisukorras. Ülejäänud väljatoodud tehingud on teostatud suuruse või seisukorra poolest erinevamate hoonetega.

3 Kokkuvõte

Pindi Kinnisvara OÜ arvamusel on hoonestatud kinnisasi (reg osa nr 19571201), aadressil Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Pojengi tee 69, mille koosseisus on valdavalt heas seisukorras kahe korteriga elamu suletud netopinnaga **217,9 m²**, turuväärtuseks seisuga 28.04.2022. a. **290 000 (kakssada üheksakümmend tuhat) eurot**.

Arvestades turu madalat efektiivsust, hindaja kognitiivsust ning ostjate erinevaid ootusi võib tegelik ostu-müügihind erineda eeltoodud väärtusest nii allapoole kui ülespoole. Hindaja hindab tõenäoliseks vara ostu-müügitehingu hinna kõikumist vahemikus +/- 10%.

Lisad: Fotod
Kinnistusregistriosa väljavõte
Ehitisregistri väljavõte

Priit Vender

koostaja, kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistuse nr 151716
+372 5142 337
priit.vender@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Fotod seisuga 31.05.2021





Registriosa:

Registriosa number	2348501
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märg	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 14.11.2006
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 26.06.2012

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78402:203:3161	Elumumaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Pojengi tee 69. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	595,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 24.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2.1 2.2	Oleg Poltavets (isikukood 37001270344), Svetlana Poltavets (isikukood 47411200280) 1/2 kaasomandist ühisomandis Aleksandr Laikov (isikukood 38405230230), Kristina Laykova (Eesti Vabariik isikukood 48504120249) 1/2 kaasomandist ühisomandis	16.11.2006 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 1.12.2006.Kohtunikuabi Linda Rohtla	kehtiv

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
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 300 000,00 krooni kõrvalnõuetega	300 000,00	Sisse kantud 21.11.2002. 1.11.2012	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	75 000,00 krooni ja intressimääraga 16 protsenti Aktsiaselts DNB Pank (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Hüpoteek koormab ühisomanike Oleg Poltavets'ile ja Svetlana Poltavets'ile kuuluvat kaasomandiosa ning ühisomanike Aleksandr Laikov'ile ja Kristina Laikova'le kuuluvat kaasomandiosa.	EEK	kinnistamisavalduse alusel muudetud 13.11.2012. Kohtunikuabi Helle Miller	
2	Hüpoteek summas 3 220 000,00 krooni Aktsiaselts DNB Pank (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Hüpoteegiga on kaaskoormatud Oleg Poltavets'i ja Svetlana Poltavets'i ühisomandis olev kaasomandiosa ning Aleksandr Laikov'ile ja Kristina Laikova'le ühisomandina kuuluv kaasomandiosa.	3 220 000,00 EEK	Sisse kantud 1.12.2006. 1.11.2012 kinnistamisavalduse alusel muudetud 13.11.2012. Kohtunikuabi Helle Miller	kehtiv

Asutus: Pindi Kinnisvara OÜ

Nimi: Priit Vender

Kuupäev: 02.05.2022 09:09:23

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Ehitusluba ehitise laiendamiseks nr 1512229/03003

Kuupäev 24.11.2015

Ehitustegevuse liik

Laiendamine, Olemasoleva hoone kompleksne rekonstrueerimine

Ehitusloa väljastaja

Tallinna Linnaplaneerimise Amet 75023823
VABADUSE VÄLJAK 7 15198 TALLINN
Telefon 640 4375, e-post TLPA@TALLINN.LV.EE
ARVO RIKKINEN detailplaneeringute teenistuse direktor

Seotud dokumendi andmed

Liik	Ehitusloa taotlus ehitise laiendamiseks
Number	1511229/03684
Kuupäev	23.11.2015

Ehitise andmed

Ehitisregistri kood	101042101
Ehitise nimetus	Kahe korteriga elamu

Ehitise asukoht**Ehitise koha-aadress**

Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Pojengi tee 69

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
78402:203:3161	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Pojengi tee 69

Ehitise koordinaadid

X	Y	X	Y	X	Y
1. 6595175.82	549531.06	2. 6595177.22	549530.57	3. 6595174.55	549521.77
4. 6595169.65	549523.42	5. 6595169.13	549521.65	6. 6595167.54	549522.13
7. 6595166.85	549519.84	8. 6595161.83	549521.31	9. 6595166.58	549536.80
10. 6595173.43	549534.74	11. 6595172.57	549532.10	12. 6595175.82	549531.06

Ehitise tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m²)	163
Maapealse osa alune pind (m²)	163
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	0
Absoluutne kõrgus (m)	38,6
Kõrgus (m)	7,8
Pikkus (m)	16,3

1/ 4

Allkiri /allkirjastatud digitaalselt/

Ehitusluba ehitise laiendamiseks nr 1512229/03003, 24.11.2015

Laius (m)	11,4
Sügavus (m)	0
Suletud netopind (m ²)	217,9
Kõetav pind (m ²)	217,9
Maht (m ³)	1 170
Maapealse osa maht (m ³)	1170
Üldkasutatav pind (m ²)	0
Tehnopind (m ²)	9.5

Kasutamise otstarve ja pinnad

Kood	Kasutamise otstarve	Eluruumide pind (m ²)	Mitteeluruumide pind (m ²)
11212	Kahe korteriga elamu	217.9	
KOKKU (m ²)		217.9	

Elektrisüsteemi liik võrk

Veevarustuse liik võrk

Kanaliseerimise liik võrk

Soojusvarustuse liik lokaalküte, kohtküte

Soojusallikas katel, ahi, kamin, pliit, elektritseküte

Energiaallikas tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt), elekter

Ventilatsiooni liik puudub

Jahutussüsteemi liik puudub

Võrgu- või mahutigaasi olemasolu puudub

Täiendavad andmed

Liftide arv 0

Konstruksioonid ja materjalid

Vundamendi liik madalvundament

Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon

Välisseina välisviimistluse materjal fassaadiplaat (seal hulgas tsementkiudplaat)

Välisseina liik väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms)