

Ekspert hinnang nr. 1303-25



Aadress:	Harju maakond, Tallinna linn, Pirita linnaosa, Maarjamäe asum, Tamme tn 3
Hinnatav vara:	Hoonestatud kinnisasi, reg. osa nr. 14657601 (kaksikelamu sektsioon – üksikelamu funktsionaalsusega)
Väärtuse kuupäev:	09.10.2025
Hindamisaruande kuupäev:	02.11.2025
Turuväärtus:	400 000 (nelisada tuhat eurot) €
Hindaja:	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Virgo Laansoo Kutseline hindaja, kutsetunnistuse nr 218868 Vara hindaja, tase 7 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Registreeritud eraekspert Tel: +372 56677210

SISUKORD

1.	Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	5
1.1	Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamisel alused	5
1.2	Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2.	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	6
2.1	Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	6
2.2	Hinnatava vara ülevaatus	6
2.3	Andmete usaldusväärsus	7
3.	Hinnatava Vara kirjeldus	8
3.1	Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	8
3.2	Asukoht	8
3.3	Maakasutus	12
3.4	Hoone kirjeldus	13
3.5	Vastuolud andmetes	15
3.7	Vara kestlikkus	15
4.	Turuülevaade	17
4.1	Majandusülevaade	17
4.2	Tallinna hoonestud elamumaade turuülevaade, sh Pirita linnaosa	18
4.3	Turustatavuse analüüs	27
5.	Hindamine	28
5.1	Vara parim kasutus	28
5.2	Hindamismeetodi valik	28
5.3	Turuväärtuse hindamine	29
	Lisa 1 Fotod	33
	Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	38
	Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte	40
	Lisa 4 Maa-ja Ruumiameti avaliku teenuse kitsenduste andmed	43
	Lisa 5 Korruste plaanid	45
	Lisa 6 Asendiplaan	49
	Vastavuskinnitus standardi nõuetele	50

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, reg. osa nr. 14657601 (kaksikelamu sektsioon – üksikelamu funktsionaalsusega)
Aadress	Harju maakond, Tallinna linn, Pirita linnaosa, Maarjamäe asum, Tamme tn 3
Omanik (ud)	Kristine Hammerberg (isikukood 47312190229)
Registriosi number	14657601
Katastritunnus	78402:201:3590
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnisasja pindala	611 m ²
Kinnisasja hoonestus	Kaksikelamu sektsioon – üksikelamu funktsionaalsusega Ehitisregistris on peamiseks kasutusotstarbeks märgitud üksikelamu.
Hoone ehitisregistri kood	101009705
Hoone suletud netopind	201,5 m ² (sh köetav pind 154,3 m ²)
Hoone üldseisukord	Väljast heas seisukorras. Siseviimistlus on valdavalt hea, kohati rahuldav. Keldrikorruse ruumides viimistlus puudub. Olemas on kohtkindel köögimööbel ja vannitoa mööbel.
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Varaline vaidlus
Väärtuse liik	Turuväärtus
Ülevaatuse kuupäev	09.10.2025
Väärtuse kuupäev	09.10.2025
Hindamisaruande kuupäev	02.11.2025
Tellija	Harju Maakohus
Tellimusleping	Harju Maakohtu Kohtumäärus, 17.09.2025.a. Ekspertdile on esitatud järgmine küsimus: Kui suur on kinnisasja Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Tamme tn 3 (registriosi nr 14657601) turuväärtus?
Hindamise eeldused	- Hindamisel ei ole arvestatud keelumärgetega (hindamisel eeldame, et vara võõrandamisel keelumärked kustutatakse). - Hindamisel ei ole arvestatud hüpoteekidega (hindamisel eeldame, et vara võõrandamisel hüpoteegid kustutatakse või hüpoteekidega tagatud nõuded ei lähe ostjale üle.
Hinnang likviidsusele	Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 9 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Hindamistulemuse täpsus	Antud turusegmendi jaoks tavapärase täpsusega, ±10%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Tamme tn 3, Maarjamäe asum, Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond asuva hoonestatud kinnisasja, reg. osa nr. 14657601 turuväärtus on väärtuse kuupäeval: 400 000 € (nelisada tuhat) € .	

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt

Virgo Laansoo

Kutseline hindaja, kutsetunnistuse nr 218868

Vara hindaja, tase 7

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Registreeritud eraekspert

Tel: +372 56677210

1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamisel alused

Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, reg. osa nr. 14657601 (kaksikelamu sektsioon – üksikelamu funktsionaalsusega)
Hindamise eesmärk	Varaline vaidlus

Hinnangu koostaja, allkirjastaja: Virgo Laansoo
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7,
Kutsetunnistus nr. 218868
Registreeritud eraekspert
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5667 7210

Selgitus: hindaja viis läbi kogu hindamistoimingu, sh teostas ülevaatus, teostas turuväärtuse arvutused, koostas eksperthinnangu aruande ning allkirjastas hindamisaruande.

Hindamise alused

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatus kuupäev (*date of inspection*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga. (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. 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 ja saastuse ohu 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 hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruanDES esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

Hindamisel oleme eeldanud, et vara ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle turuväärtust, vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud ja vara on ehitatud ja / või omandatud vastavalt seadusele.

Hindamispraktikas väljakujunenud tava kohaselt vara koormavate hüpoteekide ning nendest tulenevate nõuetega turuväärtuse hindamisel ei arvestata. Hüpoteekidest tulenevad nõuded mõjutavad vara turuväärtust üldjuhul negatiivselt, kuid turul levinud praktika kohaselt nõuded rahuldatakse ja hüpoteek kustutatakse vara võõrandamisel. Hindamisel ei ole hüpoteegiga arvestatud.

Muud hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

Piiravad tingimused

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne 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 (EVS 875-4).

2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	01.11.2025
Maa- ja Ruumiameti kodulehekülge www.maaruum.ee ja erinevad kaardirakendused	02.11.2025
Regio 2024 kaardirakendus	02.11.2025
Ehitisregistri andmebaas	01.11.2025
Lahe Kinnisvara ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	Seisuga 09.10.2025
Keskonnaportaali jääkreostus ja kaadamisalad	02.11.2025
Eesti pinnase radooniriski kaart	02.11.2025
Kohapealne ülevaatus ja Kristine Hammerberg'i suulised selgitused	09.11.2025
Tallinna linna üld- ja detailplaneeringute andmed	Seisuga 09.10.2025
Harju Maakohtu Kohtumäärus tsiviilasjas nr. 2-25-8906	17.09.2025
Allhanked	-
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	

2.2 Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	09.10.2025
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Virgo Laansoo
Ülevaatus juures viibinud isik	Omanik Kristine Hammerberg

Ülevaatuse ulatus	Teostatud on hoone üldine väline ja siseruumide ülevaatus. Ülevaatus hõlmas kinnistut tervikuna, õueala ja lähipiirkonna ülevaatus.
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud.
Hindamise eesmärk	Varaline vaidlus

2.3 Andmete usaldusväärsus

Andmete usaldusväärsus	Hindaja hinnangul usaldusväärsed
------------------------	----------------------------------

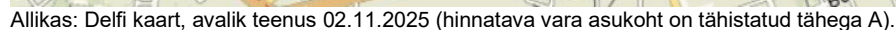
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Harju maakond, Tallinna linn, Pirita linnaosa, Maarjamäe asum, Tamme tn 3
Registriosi nr	14657601
Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanik (ud)	Kristine Hammerberg (isikukood 47312190229)
Katastritunnus	78402:201:3590
Katastriüksuse pindala	611 m ²
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Lisakanded registriosi I jaos	Kanded puuduvad. <i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>
Kanded registriosi III jaos	2 kehtivat kannet. - Keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks kohtutäitur Elin Vilippus (isikukood 46806280279), PLACET GROUP OÜ (registrikood 11198910) kasuks. - Keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks AS Citadele banka (registrikood 40103303559) kasuks. <i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>
Kanded registriosi IV jaos	Kaks kehtivat hüpoteegikannet. - Hüpoteek summas 351 000,00 eurot AS Citadele banka (registrikood 40103303559) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 355034; 4100001. 28.05.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.06.2018. - Hüpoteek summas 144 000,00 eurot Omega Laen AS (registrikood 11691792) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 355034; 4100001. Hüpoteek on koormatud pandiga AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. 22.08.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.08.2024. <i>Kinnistusregistriosi väljavõte on esitatud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>
Maa-ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei takista vara sihipärast kasutamist. Kinnisasja koormavad kitsendused on välja toodud eksperthinnangu lisas nr 4.
Üüri ja rendilepingud	Puuduvad. Vara on omakasutuses.

3.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Harju maakonnas Tallinna linnas Pirita linnaosas Maarjamäe asumis Tamme tänaval.



Iseloomustus

78402:208:4090

7840102

78402:201:4470

78401

78402:201:4440

78402:201:1410

78402:201:17

78402:201:1560

78402:201:1630

78402:201:0036

78402:201:0047

7840104

78401:101:0487

78402:201:359

78402:201:2910

78401:101:4212

78401:101:4839

78402:201:0042

7841925

78402:201:0045

78402:201:1650

78401:101:5350

78401:101:17

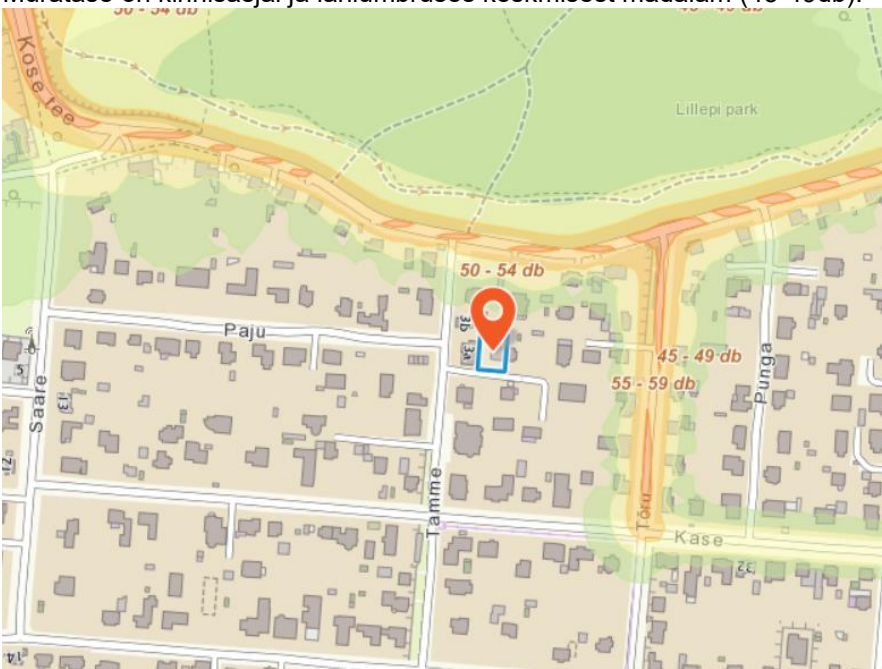
78402:201:0010

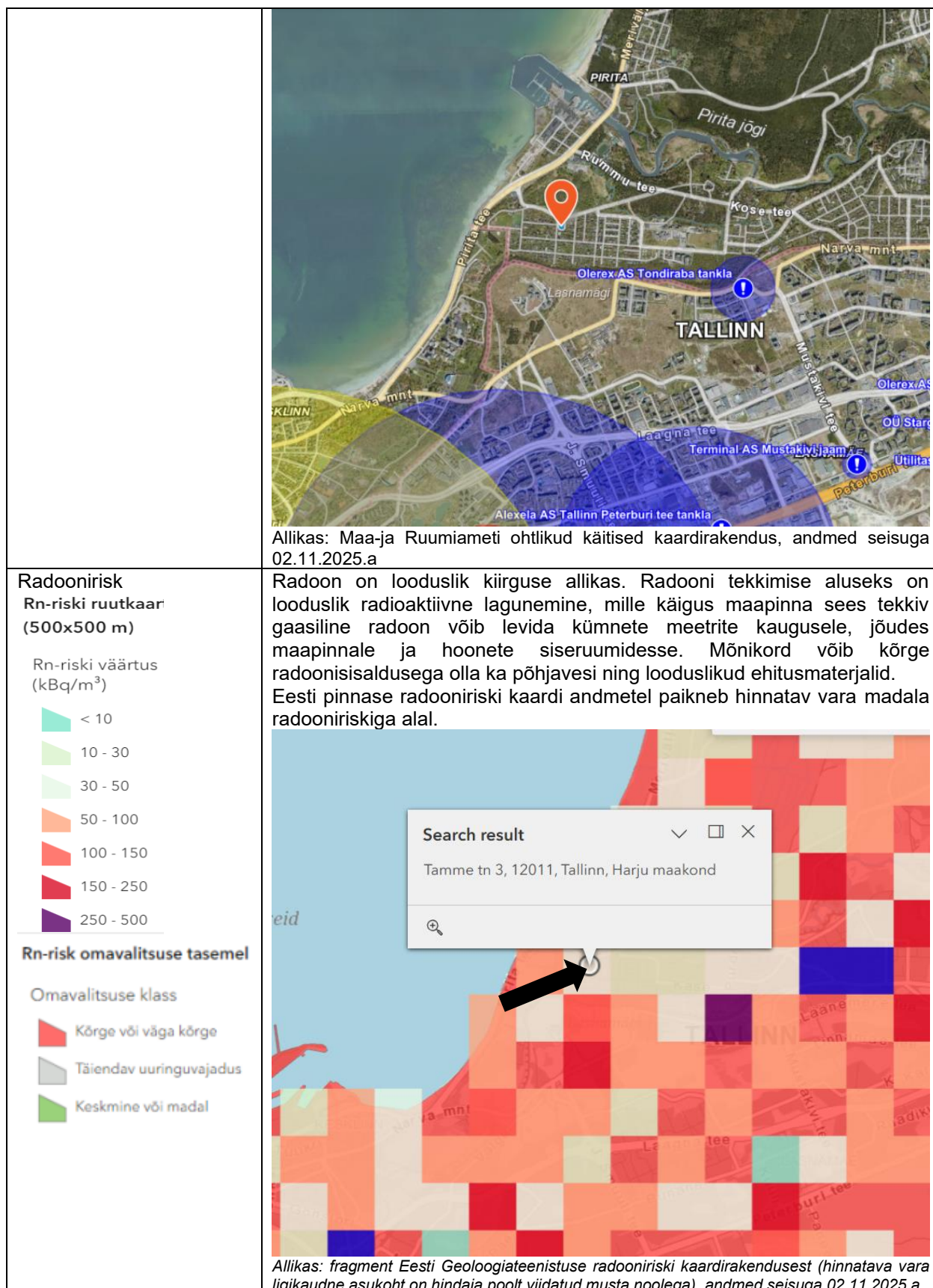
7844664

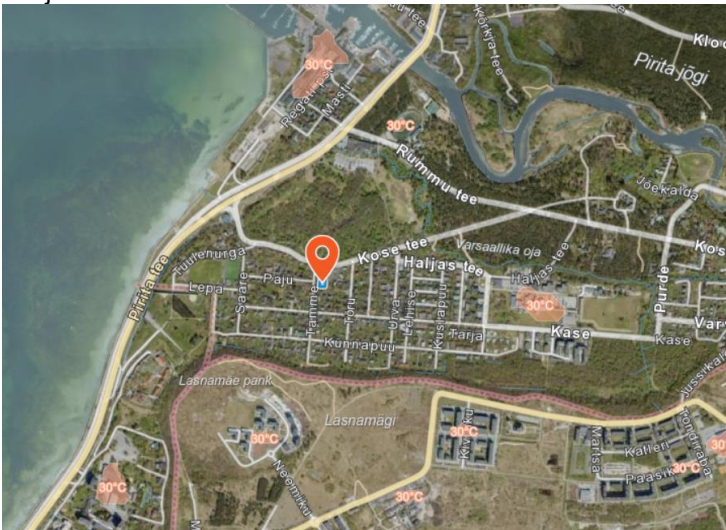
78402:201:4250

78402:201:1510

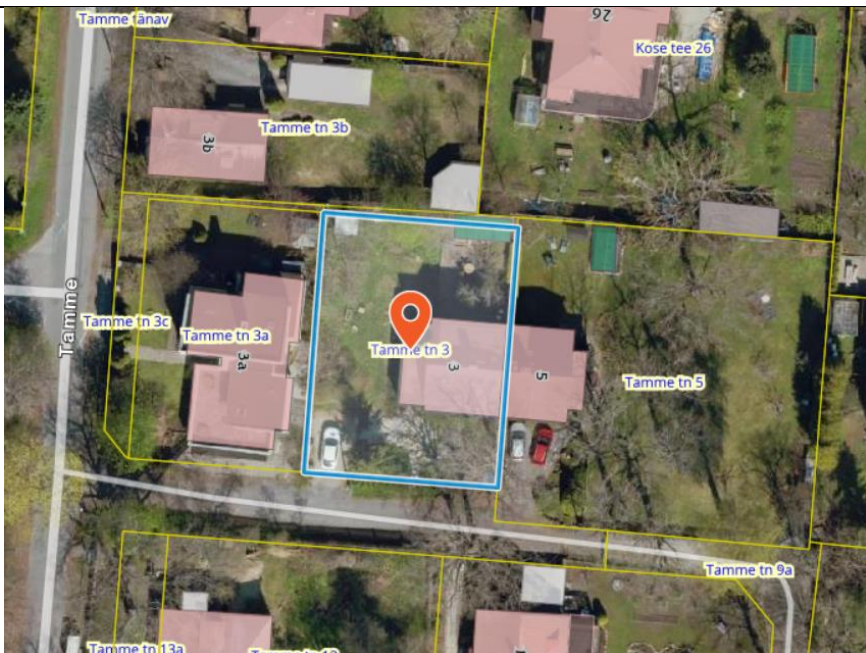
78401:101:6676

Liikluskoormus	Liikluskoormus on piirkonnas keskmisest madalam	
Müratase	Müratase on kinnisasjal ja lähiümbruses keskmisest madalam (45-49db).  Allikas: Maa-ja Ruumiameti mürakaart kaardirakendus, andmed seisuga 02.11.2025.a	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel ja tänavate ääres, piirkonnas tasuta parkimine.	
Kaugused	Lasteaed, kool, kauplus	Ühistransport
	Lähim kauplus on ca 1,23 km kaugusel (Pirita Selver). Erinevad lasteaiad on 1,5 km raadiuses. Erinevad koolid on 3,5 km raadiuses.	Ca 167 m kaugusel Kose teel Tamme bussipeatus.
Jääkreostus	Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutusest ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust. Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmetel ei asu hinnataval varal ega selle lähiümbruses jääkreostuse ala. Allikas: Keskkonnaportaal, andmed seisuga 02.11.2025.	
Maardlad	Maardla on üldgeoloogilise uurimistöö või geoloogilise uuringuga piiritletud ja uuritud ning keskkonnaregistris arvele võetud maavara lasund või lasundi osa, kusjuures maardlana võetakse arvele kogu lasund või lasundi osa, mis sisaldab maavara koos vahekihtidega. Maardla on kaitse all kui riigivara – maardlat ei tohi rikkuda täiendamiseks ning maardlast ei tohi võtta maavara ilma kaevandamisõigusest. Maa-ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei asu hinnataval varal maardlat, samuti ei ole hinnatava maa-ala osas tegemist potentsiaalse maardlaga ega asu vahetus lähiümbruses maardlaid. Allikas: Maa-ja Ruumiameti maardlate kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 02.10.2025 (andmed on seisuga 10.12.2024)	
Ohtlikud kütised	Maa-ja Ruumiameti ohtlike kütiste kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara ohtlike kütiste mõjualas.	



Üleujutusrisk	Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatava vara teadaolevalt 10-ne, 50-ne ja 100 aastase esinemistõenäosusega üleujutusriskiga maa-alal. Allikas: Maa- ja Ruumiameti üleujutusohuga alad kaardirakendus, andmed seisuga 02.11.2025.a
Soojussaared	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistõenäosusega alal. Lähiumbruses esineb arvestataval määral olemasolevat haljastust, mis võimaldab ka soojussaarte esinemise tõenäosust minimeerida.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakendus, andmed seisuga 02.11.2025.a

3.3 Maakasutus¹

Katastritunnus	78402:201:3590
Kaardirakenduse plaan Hinnatav katastriüksus on piiritletud sinise värviga	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus, kuvatõmmis seisuga 02.11.2025

¹ Andmed Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, ehitisregistrist, planeeringutest ja visuaalselt ülevaatuselt.

Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Katastriüksuse pindala	611 m ²
Kõlvikuline koosseis	Kõlvikute info  611 m² Allikas: https://minu.kataster.ee/
Kuju, reljeef	Korrapärase risküliku kujuga, reljeef on valdavalt tasane.
Parkimine	Parkimisvõimalused on kinnistul ja tänaval.
Hooned ja rajatised	Kaksikelamu sektsioon – üksikelamu funktsionaalsusega Ehitisregistris on peamiseks kasutusotstarbeks märgitud üksikelamu. Lisaks on kinnistul vanem klaasist kasvuhoone (andmed Ehitisregistris puuduvad). Rajatised on seotud tehnovõrkudega.
Haljastus	Madalhaljastus, lisaks üksikud vanad viljapuud, 1 kuusk. Haljastus vajab heakorrastamist.
Piirded	Olemas (vanem piirdaed)
Planeeringud	Üld- ja detailplaneering käsitlevad eelkõige maa-ala kasutus- ja ehitustingimusi. Kuna hinnatava hoone näol on tegemist õiguslikul alusel püstitatud kaksikelamuga, mille turuväärtus sõltub peamiselt hoone omadustest, ei ole üld- ega detailplaneeringu analüüsi käesolevas aruandes läbi viidud. Ehitusõigust muutev detailplaneering puudub ja hindamisel oleme arvestanud olemasoleva hoonestusega,

3.4 Hoone kirjeldus²

Ehitusaasta	Täpne info hoone ehitusaja kohta puudub (tõenäoliselt algselt rajatud 1950-ndatel). Hoone on renoveeritud/rekonstrueeritud (sh laiendatud) 2018-2020.aastal
Ehitisregistri kood	101009705
Energiamärgis	C-klass (kehtiv)
Peamine kasutamise otstarve	Ehitisregistris märgitud üksikelamu
Ehitus- ja kasutusload ³	Ehitisregistris on märgitud, et hoone on olemas. 19.02.2015.a on väljastatud ehitusluba nr. 1512229/00290 ehitise laiendamiseks. 23.04.2018.a on väljastatud ehitamis alustamise teatis nr. 1811581/02510 14.07.2021.a on väljastatud kasutusteatis nr. 2111301/04394 (kasutusteatis on seotud hoone laiendustöödega). Dokumentide info on toodud töö lisas . 3.

² Andmed ehitisregistrist, Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest ja ülevaatuselt

³ Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Ehitise laiendamisel või ümberehitamisel (rekonstrueerimisel) ehitusloa/ehitusteatise, kasutusloa/kasutusteatise ja ehitusprojekti kohustuslikkus on reguleeritud ehitusseadustiku lisades nr 1 ja nr 2 sätestatud juhtudel.

Korruiselisus	1 + katusekorrus + põõnigukorrus + keldrikorrus (keldriosa on ainult vanema hooneosa all).
Ehitisealune pindala	107,4 m ²
Suletud netopind	201,5 m ² (sh köetav pindala 154,3 m ²)
Ruumiplaneering	I korrus: esik garderoobi nurgaga, WC ning avatud köök elutoaga. Lisaks on I korrusel hoovipoolne terrass (pääseb elutoast). II korrus: kaks magamistuba, sh üks magamistuba koos rõduga (13,8 m²), WC/vannituba ja majapidamisruum. Katusekorrus: magamistuba koos garderoobiga ning WC/vannituba. Keldrikorruusel paiknevad viimistluseta abiruumid, sh tehnoruum. Projekti järgselt planeeritud sauna eesruum, saunaruumid, tehniline ruum ja väike abiruum. Hoone plaanimaterjal on toodud töö lisas nr. 5.
Pinnaandmete vastavus ja vastuolud	Vastuolud puuduvad ja võtame aluseks Ehitisregistri andmed. Hoonele on väljastatud kasutusteatis peale hoone laiendustöid.

Hoone konstruktsioonid⁴

Vundament	Madalvundament (vanem osa paekivist). Uus osa on rajatud armeeritud monoliitbetoonist taldmikule Fibo plokkidest paksusega 250 mm.
Kandekonstruktsioonid/välis seinad	Puitkarkass, väikeplokk
Siseseinad	Valdavalt puitkarkass, mis mõlema poolt kaetud kipsplaadiga. Tuulekoja mahus on siseseinad Fibo plokist (150 mm).
Vahelaed	Puit, monoliitne raudbetoon
Katusekonstruktsioon/kate	Puit, plekk
Välisviimistlus	Krohv (välisseinad on soojustatud ja krohvitud)
Uksed ja aknad	Puitraamid aknad (2xklaaspaketiga, sisemine klaas selektiivklaas). Välisüksed on puidust. Siseüksed samuti puidust.
Trepid	Välitrepp on betoonist betoon vundamendil. Keldritrepp on betoonist. Sisetrepid on puidust.
Terrass	Postvundamendil immutatud puidust terrass.
Põhikonstruktsioonide ja elamu üldine seisukord	Visuaalse vaatluse põhjal on hoone väljast heas seisukorras (renoveerimis/rekonstrueerimistööd koos hoone laiendustöödega teostati 2018-2020.a)

Hoone siseviimistluse seisukord⁵

Siseviimistlus	
Põrandakatted	Valdavalt nat. parkett, puit. San. ruumides ker. plaadid

⁴ Andmed ehitisregistrist ja visuaalselt ülevaatuselt

⁵ Andmed visuaalselt ülevaatuselt

Seinakatted	Valdavalt värvkate, osaliselt puit. San. ruumides ker. plaadid, värvkate
Lagi	Valdavalt värvkate
Kohtkindel sisseseade	Uuem kohtkindel kööginööbel ja san. ruumides kohtkindel mööbel
San.tehnika	Kaasaegne
Siseviimistluse seisukord	Siseviimistlus on heas seisukorras, osaliselt rahuldav. Keldrikorruse ruumides viimistlus puudub.

Hoone tehnosüsteemid⁶

Veevarustus	Tsentraalne
Kanaliseatsioon	Tsentraalne
Elektrivarustus	Võrk
Gaasivarustus	Olemas
Küttesüsteem	Lokaalne keskküte gaasikatla baasil (vesipõrandaküte + radiaatorid)
Side/internet	Olemas või võimalus liituda erinevate teenusepakkujatega
Ventilatsioon	Sissepuhke-väljatõmbe ventilatsiooniseade (süsteem SP/VT-1)
Hinnang tehnosüsteemide üldisele seisukorrale	Kuna 2018-2020.a ehitustööde käigus uuendati valdavalt ka tehnosüsteemid, siis tõenäoliselt heas seisukorras ja vajavad jooksvat tavapäraseid hooldustöid.

3.5 Vastuolud andmetes

Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel	Puuduvad. Hoonele on väljastatud kasutusteatis peale hoone laiendustöid.
---	---

3.7 Vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus 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.

Kinnisvara kestlikkus on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. (EVS 875-10).

Kinnisvara kestlikkuse tagamiseks vajalikud põhimõtted on jaotatud viide rühma, hõlmates maastikku ja krunti; vett; energiat, kütet ja atmosfääri; materjale ja ressursse; hoone sisekeskkonna kvaliteeti.

Keskkonna mõistlikuks kasutamiseks on vajalikud järgmised aspektid:

- kulude vähendamise lahendused ja vahendid, mis annavad parimaid tulemusi kestlikkuse tagamiseks;
- sünergiline seos ehitise osade ja elementide vahel, mis tagaks nende polüfunktsionaalsuse;
- niisuguste võimaluste aktsepteerimine, et kestlikud strateegiad võivad esitada väljakutse traditsioonilistele esteetilistele normidele ja luua nende asemel uusi;
- ehitised, mis võimaldaksid kohandamist kiiretele muutustele, sh ebastabiilsed energia ja muude ressursside hinnad;
- ehitiste paigutamine selliselt, et võimaldada vee- ja energiasüsteemide, krundi pinna ja ruumi ning

⁶ Andmed Ehitisregistrist ja visuaalselt ülevaatuselt

- transpordi ühine paindlik kasutamine;
- niisuguste kulutuste eelistamine, mis vähendavad nõudlust energia, vee ja materjalide järele;
- kestlike meetodite teadvustamine üldsusele;
- hooldamise strateegiate arendamine, mis kindlustavad kõikide süsteemide optimaalse toimimise;
- kestlikkuse strateegiate, vahendite ja indikaatorite regulaarne ümberhindamine.

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid (hoone on terviklikult renoveeritud/rekonstrueeritud, sh laiendatud 2018-2020.a) ja vara kestlikkus on positiivne.

4. TURUÜLEVAADE

4.1 Majandusülevaade⁷

PROGNOOS. Järgmise aasta majanduskasv tuleb peamiselt riigi laenuraha toel

Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi ulatub Eesti tänavune majanduskasv 0,6%ni ja kahel järgmisel aastal üle 3%. Märkimisväärse kasvukiirenduse annab 2026. aastal valitsuse poolt majandusse suunatav täiendav laenuraha. Majanduse enda kasvutingimused järjest paranevad 2027. aastani, mil valitsuse poolt majandusse suunatud rahaline stiimul taandub. Selleks ajaks on välistatud praegusega võrreldes paremas seisus ja Eesti ettevõtted jõudnud uue konkurentsivõimega rohkem kohaneda. Hinnatõus püsib Eestis tänavu tootmiskulude kasvu ja maksutõusude tõttu kiire, ulatudes 5,3%ni. Järgmise aasta jooksul taandub hinnakasv umbes 2% juurde ja püsib selle lähedal ka 2027. aastal.

Eesti majandus on alates möödunud aastast elavnenud, kuigi majanduskasvu statistikas see veel ei kajastu. Näiteks ekspordi, tööstuse ja jaemüügi edenemine, aga ka aktiivsemaks muutunud laenuturg osutavad sellele, et alates eelmise aasta keskpaigast on mitmel tegevusalal läinud paremini. Suvel sõlmitud kaubanduskokkulepped on vähendanud USA tollipoliitikast tingitud ebakindlust ja sellel on Eesti majandusele positiivne mõju. Täiendavalt on kasvu toetanud intressimäärade alandamine ning nafta ja teiste toormete hinnalangus. Tänavune oodatav majanduskasv on 0,6%, mis jääb alla juunis prognoositud 1,5%-le. Kasvu allapoole hindamise peamine põhjus on 2024. aasta SKP andmete ehk kasvubaasi revideerimine statistikaameti poolt. Eesti Panga hinnang majanduse elavnemisvõimele selle aasta sees on jäänud endiseks.

Valitsuse poolt majandusse suunatav laenuraha annab majandusele 2026. aastal tugeva tõuke. Eesti Panga prognoos tulevaks aastaks põhineb seadustatud maksumuudatustel ja vastu võetud kuluplaanidel, millest olulisemad on kaitsekulude tõus 5%ni majanduse mahust, maksuvaba tulu ühetaoline rakendamine ja tulumaksukohustuse kaotamise esimesest eurost. Neil eeldustel suureneb valitsemissektori eelarvepuudujääk järgmisel aastal 3,8%ni SKPst, mis tähendab tänavusega võrreldes ligikaudu 1,1 miljardi euro suurust (2,5% SKPst) täiendavat laenusüsti majandusse. Pärast Eesti Panga prognoosi valmimist on valitsus teatanud plaanist loobuda varem kavandatud tulumaksutõusust ja on seadnud puudujäägi eesmärgiks 4,5%, mis on Euroopa Komisjoni ajutise vabastusklausliga seatud maksimaalne lubatud tase.

Vabastusklausliga lubatavat maksimaalset riigieelarve puudujääki ei ole otstarbekas kogu ulatuses ära kasutada. Arvestades majanduse pööret taastumise suunas ja püsivalt suurt riigieelarve puudujääki on mõistlik, kui eelarvepositsiooni edasine halvenemine piirdub vaid täiendavate kaitsekulutustega. Kui aga kaitsekulud jäävad suureks pikema aja vältel, tuleks neile leida püsiv kate riigi jooksvatest tuludest. Puudujäägi hoidmisel maksimaalselt lubatud taseme lähedal kogu vabastusklausli kehtimise ajal ehk sisuliselt 2029. aastani tõuseks riigi võlg üle 30% SKPst ja intressimaksed pea 1%ni SKPst. Suurenev intressikulu võtaks enda alla üha suurema osa maksulaekumistest ja jätkaks valitsusele väga vähe võimalusi reageerida ootamatult tekkida võivatele probleemidele Eestis. Eelarve puudujäägi süvenemine annab majandusele küll ajutise lisatõuke, ent halvendab pikas plaanis majanduse pikaajalist väljavaadet.

Inimeste ostujõud suureneb märkimisväärselt. Keskmise netopalk kerkib tuleval aastal enam kui 8% ning hinnataseme muutust arvestades kasvab palga ostujõud 5%. Kui praegu seadusega kehtestatud tulumaksutõus jääb ära, suureneb keskmise palga ostujõud järgmisel aastal veelgi rohkem — umbes 6,5%. Sissetulekute hüppeline kasv parandab märgatavalt inimeste tarbimisvõimalusi, mis ergutab sisenõudlust ja elavdab majandust. Selle mõjul hakkab hõive suurenema ning töötus vähenema pisut kiiremini, kui varem prognoositud. Kuna ettevõtted on püüdnud koondamisi vältida ja hoidnud inimesi palgal ka väiksema tegevusmahu juures, on tööturu reaktsioon majanduslike olude paranemisele siiski pigem aeglane.

Tänavune kiire hinnatõus taandub järgmise aasta teiseks pooleks 2% lähedusse. 2026. aasta alguses kaob hinnakasvu statistikast mootorsõidukimaksu mõju ning aasta keskpaigaks taandub ka käibemaksutõusu ja administratiivselt reguleeritavate raviteenuste kallinemise mõju. Hindade edasist

⁷ Allikas Eesti Pank seisuga 23.09.2025.a

kasvu pidurdavad palgaskasvu aeglustumine, euro tugevnemisest tulenev importkaupade ja -teenuste soodsam hind, turgude ootus naftahinna langemiseks ning toidutoormete mõõdukam hinnatõus või mõnel juhul isegi hinnalangus. Üldist hinnakasvu peaks märgatavalt leevendama ka tootlikkuse tõus Eesti ettevõtetes, mis viimastel aastatel on kannatanud. Esiteks on küllaltki suur osa ettevõtete tootmise sisseseadest ja osaliselt ka töötajatest alarakendatud, mida majanduse elavnedes on võimalik kiirelt kaasata. Teiseks toetavad madalamad intressimäärad, paranenud ligipääs pangalaenudele ja vähenenud ebakindlus rahvusvahelises kaubanduses ka uusi investeeringuprojekte. Kodumaist hinnakasvu kiirendab aga aastaid kestev suur ja püsiv riigieelarve puudujääk.

Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad

avaldatud 23.09.2025

	2023	2024	2025*	2026*	2027*
SKP jooksevhinnas, mld eurodes	38,4	39,8	41,7	44,3	47,0
SKP muutus püsihinnas, %	-2,8	-0,1	0,6	3,2	3,5
hinnataseme muutus, %	9,1	3,5	5,3	3,1	2,3
tööpuuduse määr, %	6,4	7,6	7,8	7,2	6,4
keskmise palga muutus, %	11,4	8,1	5,8	5,1	5,0
keskmine brutokuupalk, eurodes	1832	1980	2095	2201	2312
eelarve puudujääk, % SKPst	-3,1	-1,5	-1,3	-3,8	-3,6

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

Allikas: Eesti Pank majanduskommentaari ja põhinäitajad seisuga 23.09.2025

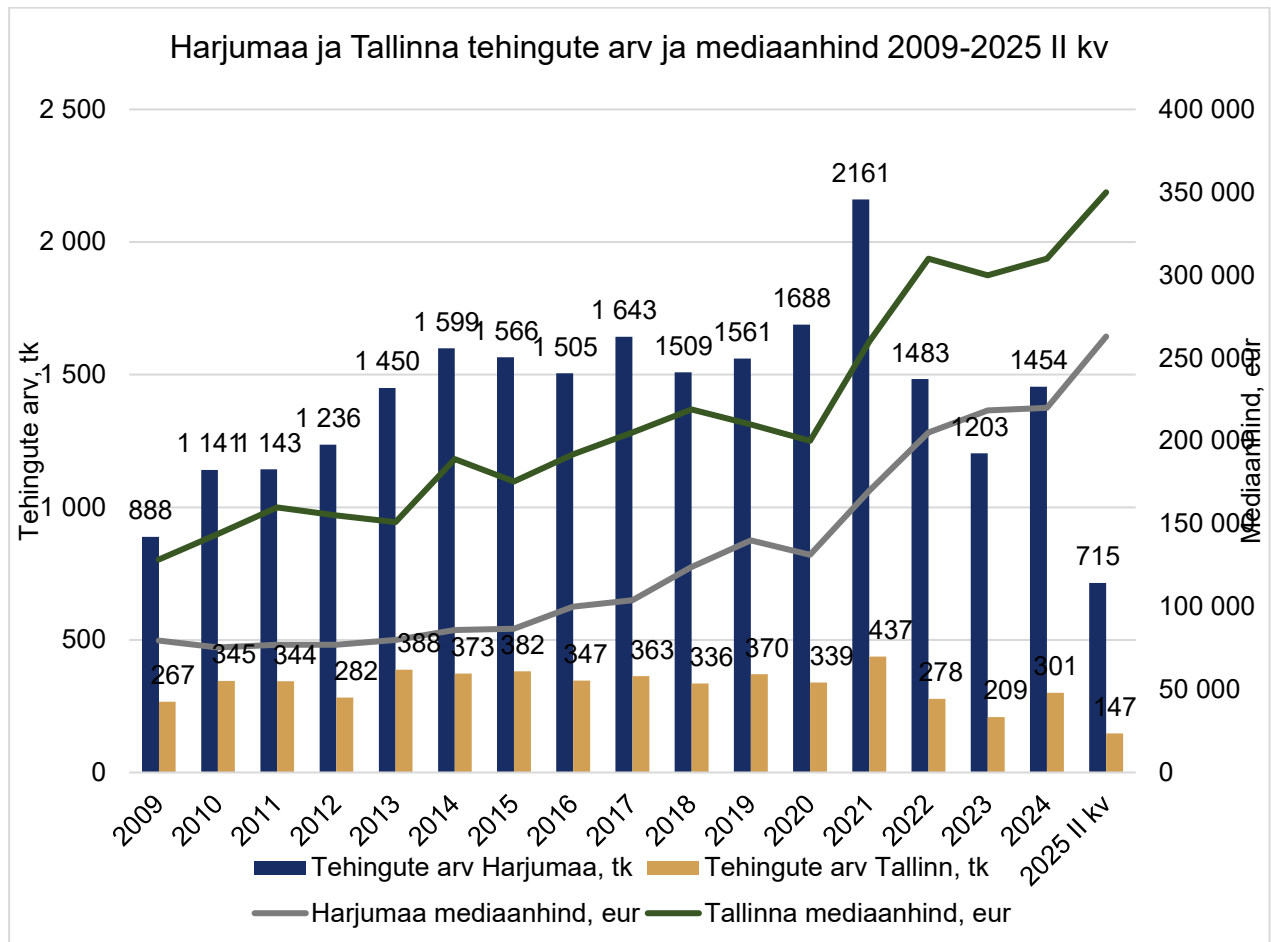
4.2 Tallinna hoonestatud elamumaade turuülevaade, sh Pirita linnaosa

Harjumaal hoonestatud elamumaade turu viimase kümne aasta madalseisuks võib pidada 2009. aastat, kus Harjumaal teostati vaid 888 tehingut, sh Tallinnas 267 tehingut. Alates sellest ajast on turg järk-järgult aktiveerunud kuni 2021. aastani. Kui perioodil 2013-2020 jäi tehingute arv Harjumaal vahemikku 1450-1688, siis 2021. a oli tehingute arv 2159 (kasv võrreldes eelneva aastaga ca 28 %), mis on 15 aasta kõrgeid näitajaid.

2022. a on tehingute arv hakanud langema ja langus jätkus ka 2023. aastal. Tehingute arvu languse taga oli eelkõige väga kiire hinnatõus, aga lisaks ka üldine majanduslik olukord, euribori tõus ja inimeste kindlustunne.

2024. a hakkas tehingute arv tasapisi taastuma, kuid ei jõudnud veel languseelsele tasemele. Kui võrrelda 2024. a ja 2025. a I poolaastat, siis tehingute arv ja mediaanhinnad on tõusnud. **Harjumaal tervikuna müüdi 2025. a I poolaasta jooksul 715 hoonestatud elamumaad (2024. a I poolaastal 618 ehk tõus ca 16 %).** Tallinnas müüdi 2025. a I poolaastal 147 hoonestatud elamumaad (2024. a I poolaastal 119 ehk tõus 24%). Mediaanhinnad on 2024. aasta I poolaastaga võrreldes tõusnud Harjumaal 26% ja Tallinnas 10%.

See näitab, et olukord elamuturul on liikunud positiivses suunas, kuid siiski jääb hetkel tehingute arvu poolest alla languseelsele tasemele.



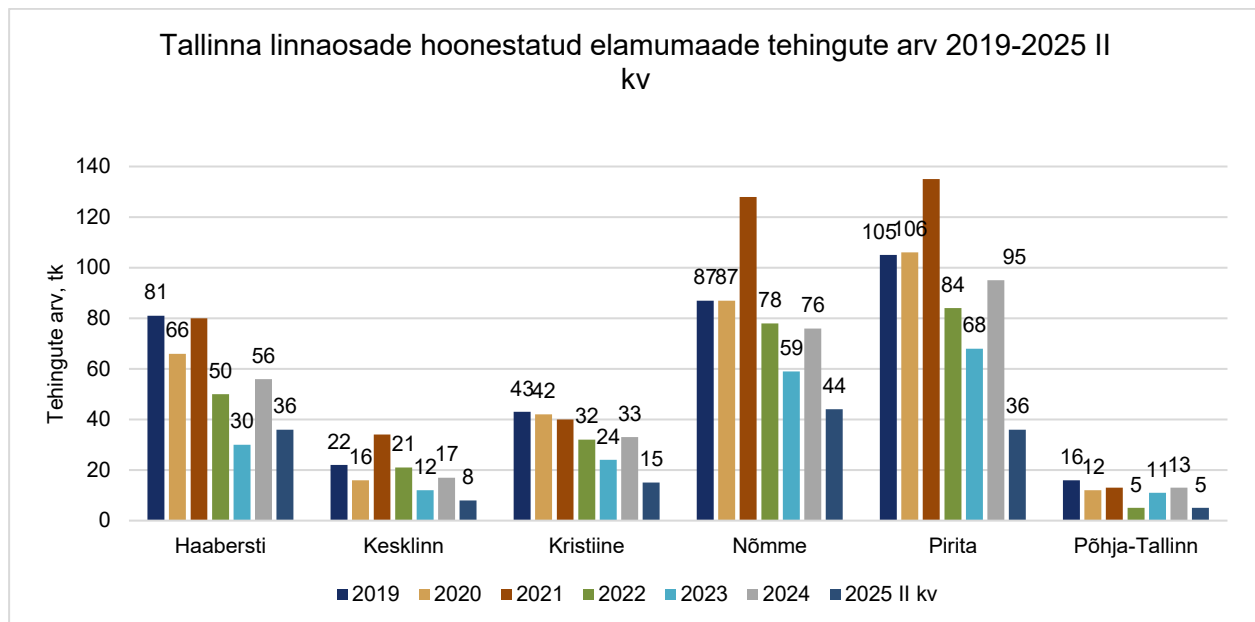
Allikas: maaruum.ee

Tehingute arvult on aastate lõikes kõige aktiivsemad perioodid nii Tallinnas kui ka Harjumaal teine ja kolmas kvartal. See on aeg, mil elamute vastu on kõige suurem huvi.

Kui üdiselt on Tallinna linnaosade tehingute arvud aastate lõikes võrdlemisi stabiilsed ning kõikumised tulevad sisse eelkõige juhul, kui vormistatakse komplekstehinguid, siis 2021. aastal näeme mitmes linnaosas olulist kasvu, millele järgneb 2022. a oluline langus. Langus on jätkunud ka 2023. a (va Põhja-Tallinnas). 2023. aastal on tehingute mahud jäänud madalamaks kui perioodil 2013-2022. a.

2024. a on nimetatud linnaosades hoonestatud elamumaadega tehinguid tehtud ca 42% rohkem kui eelneva aasta samal perioodil. Seega on tehingute arv liikunud jõulisel üles, kuid ei ole veel saavutanud languseelset taset.

2025. a I poolaastal on nimetatud linnaosades hoonestatud elamumaadega tehinguid tehtud 144 korral. Võrreldes eelneva aasta sama perioodiga on tehingute arv tõusnud ca 31 %.



Allikas: maaram.ee

Praegusel ajal jälgitakse aina rohkem püsikulusid ja kaalutletakse, millised on tegelikud vajaduse ja võimalused. Elamute puhul eelistatakse optimaalse suuruse ja kaasaegsete tehnosüsteemidega elamud. Keskmisest suurema pinnaga elamute puhul on ostja leidmine keerulisem. Kõrgema hinnaklassi elamu ostja on väga põhjalikult kaalutlev klient, kes tahab saada parimat lahendust. Turul ongi rohkem eelistatud väljakujunenud taristuga piirkonnad ja kaasaegsetele elamistingimustele vastavad majad.

Pakkumised

Portaali kv.ee andmetel jäi 2015 – 2017 I kv aktiivsete pakkumiste arv Harjumaal valdavalt vahemikku 2477-2829 ning Tallinnas vahemikku 765-955 pakkumist. 2017. aasta aprillis portaali kv.ee pakkumiste arv langes märgatavalt, kuna mitmed suured ettevõtted ei olnud nõus kaasa minema portaali kv.ee teenustasude hinnatõusuga. Järgnevate kuude jooksul sõlmiti siiski kompromisskokkulepped ning aktiivsete pakkumiste arv taastus saavutades 2017. aasta juuniks taseme 2555 aktiivset pakkumist Harjumaal ning 744 Tallinnas. Pärast seda on pakkumiste arv stabiilselt langenud kuni 2021. aasta lõpuni.

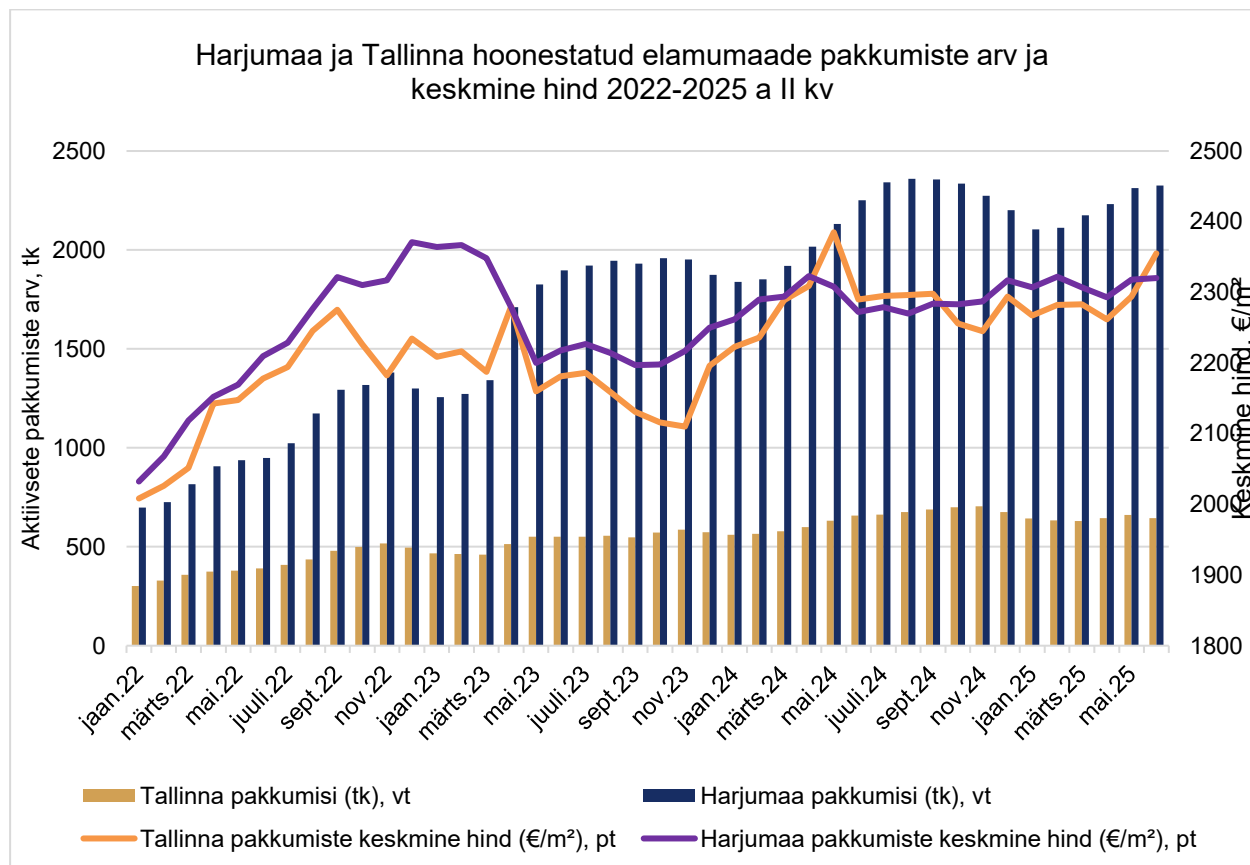
Alates 2022. a algusest on pakkumiste arv tõusnud kuni 2022. a novembrini, millele järgnes mõningane langus. Alates 2023. a veebruarist on pakkumiste arv taas tõusnud, eriti järsk tõus on olnud 2023. a aprillis. Seejärel on pakkumiste arv olnud tõusvas suunas kuni 2024. a III kvartalini. Peale seda on pakkumiste arv hakanud taas langema. 2024. a lõpuks on pakkumiste arv Tallinnas 675 ja Harjumaal 2201.

2025. a II kvartali lõpus on pakkumiste arv tõusnud võrreldes eelneva kvartali lõpuga Tallinnas ca 2% ja Harjumaal ca 7 %, mida võib pidada pigem marginaalseks.

2025. a I poolaastal on pakkumishinnad jäänud Harjumaal vahemikku 2293-2320 €/m² ja Tallinnas 2262-2355 €/m².

Kui varasematel perioodidel on valdavalt olnud Tallinnas asuvate elamute pakkumishind kõrgem, siis 2022.a I kvartali lõpu seisuga on see juba jõudnud samasse suurusjärku Harjumaal asuvate elamute pakkumishinnaga ning 2022. mais ja juunis on Harjumaal hoonestatud elamumaade keskmine pakkumishind ületanud Tallinna pakkumishinna. 2025. a I poolaasta seisuga on Tallinna ja Harjumaal hoonestatud elamumaade pakkumishind püsinud sarnases suurusjärgus. See on tingitud asjaolust, et Tallinnaga piirnevates valdades arendatakse uuselamuid (sh kvaliteetseid kallima hinnaklassi elamud), mille hinnad on suhteliselt kõrged ning neid pakkumisi on enam kui Tallinna linnas olevate elamute

pakkumisi. Seevastu Tallinnas on uute majade müügi osakaal piiratum ja pigem tehakse tehinguid järelturu majadega, mille pinnaühiku hinnad on madalamad.



Allikas: kv.ee

Tallinna linnas on kõige rohkem elamuid pakkumisel Nõmmel, Pirital ja Haaberstis, mis ongi tuntud üksikelmute piirkonnad. Olemasolevate müügimahtude realiseerimine linnaosade on jäänud tavapäraselt valdavalt aasta piiridesse.

Prognosis

Viimase paari aasta jooksul on olnud prognooside tegemine keeruline, ebakindlus on olnud suur ja otsuseid tehakse aeglaselt ja kaalutletult. Eesti Panga hinnangul on majanduse seis tugevnenud. Seda näitab ka tehingute arv ja mediaanhindade muutus võrreldes eelmise aastaga. Euroopa Keskpang on langetanud baasintressimäärasid, mis mõjutab omakoda positiivselt ka kinnisvaraturgu. Seega on langus pöördunud positiivsemas suunas. Siiski ei ole oodata kiireid muutusi, vaid pigem vaikset stabiliseerumist. Sesoonsusest tulenevalt on aktiivsemad perioodid hoonestatud elumumaade müügil II ja III kvartal.

III kvartaliks prognoosime hindade ja tehingute arvu püsivust II kvartaliga sarnasel tasemel.

Pirita linnaosa hoonestatud elumumaade turuülevaade (2025.a III kvartali seisuga)

2012. aastal oli Pirita linnaosas tervikuna hoonestatud elumumaaga 70 tehingut keskmise hinnaga 175 790 €. 2013. aasta näitaja oli 111 tehingut keskmise hinnaga 160 093 €. 2014. aasta näitaja oli 106 tehingut keskmise hinnaga 212 132 € ja 2015.a. 109 tehingut keskmise hinnaga 211 126 €. 2016.a tehti Pirita linnaosas hoonestatud elumumaaga 105 tehingut keskmise hinnaga 219 506 €. 2017. aasta näitaja oli 106 elumumaa tehingut keskmise hinnaga 189 957 €.

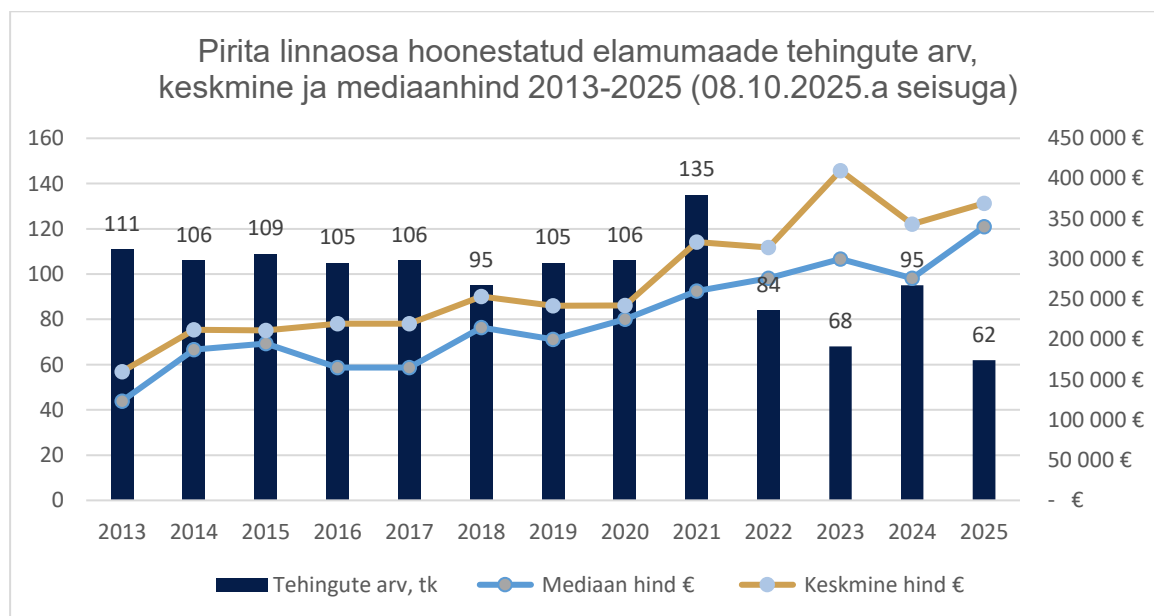
2018. teostati hoonestatud elamumaadega Pirita linnaosas kokku 95 tehingut keskmise hinnaga 253 574 €. 2019.a jooksul teostati 105 hoonestatud elumumaa tehingut keskmise hinnaga 241 970 € ning 2020.a jooksul samuti 105 tehingut keskmise hinnaga 244 327 €. 2021.a teostati 135 tehingut keskmise hinnaga 321 126 €. 2022. aastal teostati Pirita linnaosas 84 tehingut hoonestatud elamumaadega, keskmise hinnaga 314 251 €.

2023. aastal teostati Pirita linnaosas 68 tehingut hoonestatud elamumaadega, keskmise hinnaga 402 945 € (mediaanhind 300 000 €).

2024.aastal on teostati Pirita linnaosas hoonestatud elamumaadega 95 tehingut, keskmise hinnaga 343 197 € (mediaanhind 276 038 €).

Käesoleva, 2025.aasta jooksul (seisuga 08.10.2025) teostati Pirita linnaosas 62 tehingut hoonestatud elamumaadega, keskmise hinnaga 340 000 € (mediaanhind 369 153€).

Pirita linnaosa hoonestatud elamumaade graafik:



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Pirita on hoonestatud elumumaid pakkumises ca 110
Pakkumishinnad	Sarnaseste kinnistute pakkumishinnad on valdavalt vahemikus 375 000 – 600 000 €.

Allikas: www.kv.ee

Hinnavara on Kinnisvarportaalil KV.EE pakkumisel hinnaga 429 900 €.

Pilt	Asukoht	Hoonestuse kirjeldus	Pakkumishind, €
	Tõru tn 15, Maarjamäe asum, Pirita linnaosa	Müügiturul on tulnud hubane kivimaja hinnatud Pirita linnaosas, Maarjamäel. Elamu snp – 218,7 m². Krunn – 1104 m². Maja oli ehitatud aastal 2016, vanema hoone vundamendile. Tegemist on funktsionaalse ning kaasaegse ruumilahendusega majaga, mille koosseisu kuulub: 1.korrusel - panipaik, esik, trepihall, abiruum-kabinet, koridor, sanitaarruum, elutuba, köök, terrass üldpinnaga 16,9 m² ja väliköök üldpinnaga 27,3 m² (väliköök on varustatud köögimööbli ja gaasipliidiga), garaaž 2-autole. 2.korrusel - trepihall, kolm magamistuba sanitaarruum ja rõdu üldpinnaga 16,8 m², kuhu pääseb kahest magamistoast. Keldrikorrusel korrusel - keldriruumid, kus saad ehitada saun ja tehnoruum. Maja ümbritseb heakorrastatud ja haljastatud territoorium, majaesine parkimisala on sillutatud betoonkivikattega, olemas tehstiik, kinnistu loodenurgas paikneb väikeehitis – kuur ehitisealuse pinnaga 8,2 m², kinnistu kirdenurgas on grillimisnurga ja väikse välibasseiniga väliterrass.	599 000
	Papli tn 3, Maarjamäe asum, Pirita linnaosa	Eriprojekti alusel loodud avar kodu Maarjamäel, rahulikus mere ja metsa lähedases piirkonnas. Elamu snp – 207,1 m². Krunn – 1093 m². Elamu projekt jagab ruumid neljale poolkorrusele, mis on mugav ja praktiline kasutada. Kokku 6 tuba, piisavalt ruumi oma perele, külalistele ja ka kodukontorile. Esimesel korrusel avar köök-söögisaal ja elutuba, kus saab nautida kaminasoojust ja vaateid terrassile ja naabrusesse. Vahekorrusel kaks magamistuba, millest ühel on rõdu. Ülemisel korrusel suur, kõrgete lagedega magamistuba ning lisaks kodukontoriks või külalistetoaks sobiv ruum. Esimesel korrusel saun ja mugav	520 000

Pilt	Asukoht	Hoonestuse kirjeldus	Pakkumishind, €
		juurdepääs terrassile Eraldi paiknev garderoob ja majapidamisruumid, eri korrustel. Maja ees ruumi parkimiseks ja garaaz kahele autole. Ruumid kütab soojaks gaasiküte, tubades reguleeritavad radiaatorid – iga ruumi temperatuur vastavalt soovidele. Privaatne ja aiaga piiratud hooviala, mida kaunistavad puud ja põõsad. Suur terrass maja ees – ideaalne pere ja sõpradega aja veetmiseks ja päikese nautimiseks.	
	Künnapuu tn 16, Maarjamäe asum, Pirita linnaosa	Maja on valminud 1962. aastal. Uuendatud on kogu maja elektrisüsteem ja torustik ning vahetatud maja katus ja enamus aknaid. Elamu snp – 132,5 m². Krunn – 1067 m². PLANEERING JA SISEVIIMISTLUS Maja planeeringut on muudetud. Alustatud on pööningu (kolmanda korruse) väljaehitamist. Maja alumisel korrusel asub avatud köögiga söögituba, elutuba, esik ja vannituba. Ülemisel korrusel ehk katusekorrusel asub koridor, 3 magamistuba ning planeeritud teine vannituba - uus torustik lisatud. Null korrusel asuvasse 63 ruutmeetri suurusesse keldrisse pääseb nii majast seest kui ka väljast. Vannitoa ja tualettruumi seinad ning põrandad on kaetud keraamilise plaadiga. KÜTE Hetkel on majas ahiküte kuid võimalus paigaldada energiasäästlik maaküte.	390 000

Pilt	Asukoht	Hoonestuse kirjeldus	Pakkumishind, €
	Künnapuu tn 32, Maarjamäe asum, Pirita linnaosa	Kinnistul paikneb 1959.a. ehitatud renoveerimist vajav elumaja, samuti abihoone, kus paiknevad garaaž ja saun (31,1 m²). Elumaja on kahekorruseline ja 5-toaline. Esimesel korrusel esik, köök, duširuum ja kolm tuba. Elutoas on ahi. Teisel korrusel on kaks tuba. Elamu snp – 93,5 m². Kruut – 1103 m². KOMMUNIKATSIOONID Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus, gaasiküte, köögis gaasipliit.	375 000

Müügitehingud

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.⁸

Hindajale on teada alljärgnevad ostu-müügi tehingud, mis on toimunud vabaturu tingimustes ning mis vastavad järgmistele tunnustele:

- Asukoht Pirita linnosa;
- hoonestatud kinnisasi (üksikelumud/kakselumud);
- tehingu toimumise aeg jaanuar 2024 – 2025 oktoober;
- vähemalt rahuldavas seisukorras üksikelumud/kakselumud;
- asjaõiguslik (AÕL) ostu-müügitehing.

Nr	Aadress	Tehingu aeg	Hind, €	Kruut, m ²	Elamu snp, m ²	Kirjeldus
1	Paju tn X, Maarjamäe asum, Pirita linnaosa, Tallinn	09.2025	375 000	797	225,1, sh köetav pind 154,6	1959.a puitsõrestikul 1,5-korruseline keldrikorrusega üksikelumu, heas/rahuldavas seisukorras, siseviimistlus rahuldav, väärtuslik kohtkindel mööbel puudub, lokaalne gaasiküte, õhksoojuspump, tsentraalne vesi ja kanal, loomulik vent., madal- ja kõrghaljastus, heakorrastatud, piirded olemas, saun.
2	Ida tee X, Merivälja asum, Pirita linnaosa, Tallinn	09.2025	425 000	919	214,8, sh köetav pind 194,8	1965.a kivikonstruktsioonidel 2-korruseline üksikelumu, heas seisukorras, siseviimistlus heas seisukorras, kohtkindel köögimööbel, lokaalne kesküte – õhk-vee soojuspump, tsentraalne vesi ja kanal, loomulik vent., madal- ja kõrghaljastus, heakorrastatud, piirded olemas,

⁸ EVS 875-11:2020 p.5.3.1

						saun, rahuldavas seisukorras abihoone – 49 m ² .
3	Jaaniku tee X, Kose asum, Pirita linnaosa, Tallinn	04.2025	372 000	899	279,1, sh kõetav pind 213,1	1971.a kivikonstruktsioonidel 2-korruseline keldrikorrusega üksikelamu, renoveeritud 2003.a, heas/rahuldavas seisukorras, siseviimistlus heas/rahuldavas seisukorras, väärtuslik kohtkindel köögmööbel puudub, lokaalne kesküte – õlikatel, 2 kaminat, tsentraalne vesi ja kanal, loomulik vent., madal- ja kõrghaljastus, heakorrastatud, piirded olemas, saun, rõdu, terrass. Hoones garaaž.
4	Kase tn X, Maarjamäe asum, Pirita linnaosa	03.2024	710 000	722	298,3 (sh garaaž ja soklikorrus)	2006.a valminud kivimaja, hea seisukord, siseviimistlus hea seisukord, kohtkindel mööbel, pelletküte, soojustagastusega sundventilatsioon, rõdud, terrass, auto varjualune, SPA-ala (leilisaun, aurusaun, sisebassein), terrassi sisse ehitatud välibassein, madalhaljastus, heakorrastatud, piirded osaliselt puuduvad.
5	Maikellukese tee, Mähe asum, Pirita linnaosa, Tallinn	01.2025	295 000	1345	103,4	1994.a puitkonstruktsioonidel üksikelamu (renoveeritud 2010 a), hea seisukord, siseviimistlus hea, kohtkindel mööbel, elektritseküte, kamin, tsentraalne vesi ja kanal, loomulik vent., madalhaljastus (sh üksikud suuremad puud/põõsad), heakorrastatud, piirded olemas, ei ole tupiktänavas, kaks väikest kuuri, leiliruum, terrass (13,5 m ²)
6	Kressi tee, Mähe asum, Pirita linnaosa, Tallinn	02.2025	370 000	598	110,8	2020.a kivikonstruktsioonidel üksikelamu, väga hea/hea seisukord, siseviimistlus väga hea/hea, kvaliteetne kohtkindel mööbel, õhk-vesi soojuspump (põrandaküte), tsentraalne vesi ja kanal, soojustagastusega vent., madalhaljastus (sh üksikud suuremad puud/põõsad), heakorrastatud, piirded olemas, tupiktänava alguses, leiliruum, terrass (40,5 m ²), eraldi abihooneid ei ole
7	Lillia tee, Mähe asum, Pirita linnaosa, Tallinn	07.2025	235 000	788	117,0	1997.a segakonstruktsioonidel suvila/aiamaja (renoveeritud 2000 a), rahuldav seisukord, siseviimistlus hea, kohtkindel köögmööbel, elektritseküte, kamin, tsentraalne vesi ja kanal, loomulik vent., madalhaljastus (sh üksikud suuremad puud/põõsad),

						heakorrastatud, piirded olemas, ei ole tupiktänavas, leiliruum, terrass (18,7 m ²), eraldi abihooneid ei ole
--	--	--	--	--	--	--

Allikas: Maa-ja Ruumiameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

Hinnad ilma käibemaksuta, kui ei ole tähistatud teisiti.

* - sisaldab käibemaksu

4.3 Turustatavuse analüüs

Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne kinnisvara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajate turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetõrget hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt. EVS 875-10

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajaks on kõige tõenäolisemalt keskmisest kõrgema sissetulekuga pere.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab valdvalt. Positiivsed tegurid: kinnisasi paikneb hinnatud piirkonnas Pirita linnaosas Maarjamäe asumis, hoone on terviklikult renoveeritud/rekonstrueeritud, sh laiendatud 2018-2020, olemas on kohtkindel köögimööbel, rõdu, terrass. Negatiivsed tegurid: krunt on heakorrastamata, siseviimistlus vajab kohti värskendamist (kulumiga).
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt välja tuua, pigem keskmine osa soovib ja väiksem osa on võimelised hinnatavat vara soetama.
Konkureeriv pakkumine turul	Sarnaseid pakkumisi on Pirita linnaosas alla 10-ne.
Sarnaste varade arenduse maht	Sarnaseid varasid arendatakse vähe.
Konkureeriva pinna turule tulek	Sarnaseid varasid tuleb turule müüki max 1 objekt kvartalis.
Müügiperiood	Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 9 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Müügihinnad	Sarnaste varade müügihinnad on lähima poole aasta jooksul stabiilsed
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul puuduvad.

5. HINDAMINE

5.1 Vara parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Hindaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara

- õiguslikult lubatud (üldplaneeringu järgselt väikeelamute piirkonnas paiknev kaksikelamu – üksikelamu funktsionaalsusega, mis on ehitisregistrisse kantud kaksiklamuna (peamine kasutusotstarve on märgitud üksikelamu) ning kinnistusraamatus registreeritud elamumaa,
- füüsiliselt võimalikku (hoone on ehitatud üksikelamuna kasutamiseks ning hinnatavat hoonestust on võimalik üksikelamuna kasutada),
- vajalikult põhjendatud (piirkonnas on analoogsete varade järele nõudlus) ning
- finantsmajanduslikku otstarbekust (alternatiivsed kasutused puuduvad),

on hinnatava vara parimaks kasutuseks kasutus elamispinnana (üksikelamu funktsionaalsusega kaksikelamu), mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Parima kasutuse kontekstis on oluline märkida, et hindaja hinnangul on hinnatava vara parimaks kasutuseks kasutamine ühtse tervikuna ja omakasutuses.

5.2 Hindamismeetodi valik

Hindamismeetodi(te) valik ja rakendamine sõltub hinnatavast väärtusest, turu ja varaga seotud tingimustest, kasutada olevatest andmetest.

Kõige olulisem lähtepunkt on hinnatav väärtus. Kui tegemist on turuväärtusega, võib üldistatult öelda, et põhinedes turuinfo, on iga meetod võrdlev meetod ja selliselt leitud tulemus kajastab turu hinnangut vara väärtusele.

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

Hindamismeetodid (*Valuation Approach*) on ühe või mitme konkreetse hindamismeetodi kasutamisel põhinev väärtuse hindamise üldisem viis ehk käsitlus.

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on

- turupõhine käsitlus ehk võrdlusmeetod (*Sales Comparison Approach*),
- tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod (*Income Approach*),
- kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod (*Cost Approach*).

Hindaja kasutab hindamisel ühte kuni kolme hindamismeetodit (või nende kombinatsioone). Mitme meetodi rakendamisel saadakse tavaliselt mitu eri tulemust, mis kohandatakse hindamistulemuseks kaalutlemise teel.

Käesoleval hetkel on tegemist varaga, kus valdavaks kauplemisviisiks on müügiturg (mitte üüriturg) ning taolisi varasid ostetakse peamiselt omakasutusse, mistõttu on hindamisel kasutatud võrdlusmeetodit.

Võrdlusmeetodi olemus

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille alus 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 võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

Võrdlusmeetodi rakendamine eeldab piisava hulga sarnaste varade olemasolu, seejuures peavad olema tagatud vabad turusuhted, turg peab olema aktiivne ja läbipaistev. Vaid siis on võimalik jälgida turutrende, analüüsida väärtust mõjutavaid tegureid ja luua väärtuse mudeleid.

Võrdlusmeetod on eelistatuim nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige selliste varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada. (EVS 875-11)

5.3 Turuväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ⁹	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige elamu tüübi/seisukorra, asukoha ja/või tehingu aja poolest.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, kuna elukondliku varaga kaubeldakse turul lõpphinna alusel.
Võrdlusühik	Tehingu tervikhind, kuna hoonestatud kinnistutega kaubeldakse tervikhinna alusel. <i>Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11).</i>
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid ehk võrdluselemente. Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine. Kohandamine on toiming, mille käigus selgitatakse välja võrreldavate tehingute ja varade erisused hinnatava vara suhtes võrdluselementide kaupa või vara kui terviku suhtes (EVS 875-11). Võrdluselementideks on peale tehingu aja tulenevalt hinnatava vara iseloomust esitatud algandmete põhjal valitud: - asukoht (makro ja mikro asukoht) - siseviimistluse seisukord - elamu suletud netopindala - hoone tüüp, seisukord - katastriüksuse pindala - tehnosüsteemid - haljastus - abihooned - muu - projektdokumentatsioon Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, kuna lähteandmete kohaselt ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad või on sarnased.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:

⁹ Müügitehingute tabel, p.4.2.

Ajaline kohandus	2025.a aprilli kuust ei ole hinnatavas turusegmendis arvestatud olulisi hinnamuutusi(Maa- ja Ruumiameti statistika ja maaklerite turuinfo).
Asukoha kohandus (makro)	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – arvesse on võetud vahetu ümbrus, kaugus keskusest ja piirkonna maine.
Asukoha kohandus (mikro)	Näiteks veekogu või pargi vahetu lähedus mõjutab vara turuväärtust positiivselt.
Katastriüksuse pindala, m ²	Suurematel kinnistutel paiknevad hooned on kõrgemalt hinnatud.
Hoone tüüp ja seisukord	Uuemad hooned on enam hinnatud, oluline on ka hoone materjalid, seisukord, energiatõhusus ja arhitektuur. Mõju suurus 5-35%.
Suletud netopind/ eluruumide pind m ²	Suurema eluruumide pinnaga hooned on reeglina kõrgemas hinnaklassis. Hindamisel oleme arvestanud elamu suletud netopindala, sh on arvestatud eluruumide pinna suurusega.
Siseviimistluse seisukord, kohtkindel sisseseade	Siseruumide seisukord ja ehituslik valmidus on hinda mõjutavad tegurid – paremas ja ehituslikult rohkem valmis elamute hind on kõrgem. Samuti on oluline kohtkindla sisseseade olemasolu (köögimööbel, vannitoa mööbel ja sisseehitatud garderoobikapid). Mõju suurus 5-35%.
Abihooned	Heas ja rahuldavas seisukorras abihoone/abihooned mõjutavad vara turuväärtust positiivselt. Mõju suurus 5-25%.
Haljastus	Enam hinnatud on kõrghaljastusega varad võrreldes madalhaljastusega varadega. Samuti on oluline heakorrstatus ja haljastuse tase. Mõju suurus 5-10%.
Vesi/kanalisatsioon/elekter	Väljaehitatud vee- ja kanalisatsioonisüsteem mõjutab vara turuväärtust positiivselt, samuti on oluline elektriühendus. Mõju suurus 5-15%.
Küte/ventilatsioon	Enam hinnatud on kaasaegsed ja kuluökonoomsed tehnosüsteemid ja kütte- ja ventilatsioonihendused. Mõju suurus 5-15%.
Muu	Näiteks sauna, terrassi, rõdu, basseini olemasolu mõjutab vara turuväärtust positiivselt. Igal teguril on positiivne mõju 2-5%.
Projektdokumentatsioon	Ebakorrektne projektdokumentatsioon mõjutab vara turuväärtust reeglina negatiivselt. Kuna ehitustööd on lõpetamata, siis negatiivse tegurina ei ole hinnataval varal arvestatud. Hindaja teostab -5% kohanduse.
Võrdluselementidena on valitud tegurid, mis enim mõjutavad vara turuväärtust. Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline turuväärtuse mõju osas. <i>Võrdluselement (element of comparison) on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11).</i>	

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD		
		1	2	3
Tehingu hind (€):	10.2025	€ 375 000	€ 425 000	€ 372 000
€/m2		€ 1 666	€ 1 979	€ 1 333
Tehingu aeg:		09.2025	09.2025	04.2025
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud hind (€):		€ 375 000	€ 425 000	€ 372 000
Asukoht (makro):	Tamme tn 3, Maarjamäe asum, Pirita linnaosa	Paju tn, Maarjamäe asum, Pirita linnaosa	Ida tee, Merivälja asum, Pirita linnaosa	Jaaniku tee X, Kose asum, Pirita linnaosa
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Halvem
Kohandus		0%	0%	5%
Asukoht (mikro):	Tegurid puuduvad	Tegurid puuduvad	Tegurid puuduvad	Tegurid puuduvad
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu (m²):	611	797	919	899
Võrdlus		Suurem	Suurem	Suurem
Kohandus		-5%	-8%	-8%
Hoone tüüp, ehitusaasta, seisukord:	1950-ndate hoone, terviklikult renoveeritud/rekonstrueeritud, sh laiendatud kaksiklamu üksiklamu funktsionaalsusega, heas seisukorras	1959.a valminud puitsõrestikul üksiklamu, heas/rahuldavas seisukorras	1965.a valminud kivikonstruktsioonidel üksiklamu, heas seisukorras	1971.a kivikonstruktsioonil hoone, renoveeritud 2003.a, heas/rahuldavas seisukorras
Võrdlus		Halvem	Halvem	Halvem
Kohandus		10%	5%	5%
Siseruumide seisukord:	Valdavalt hea, osaliselt rahuldav, kohtkindel kööginõu ja vannitoa mööbel	Rahuldav, väärtuslik kohtkindel mööbel puudub	Heas seisukorras, kohtkindel kööginõu	Heas/rahuldavas seisukorras, väärtuslik kohtkindel mööbel puudub
Võrdlus		Halvem	Kokkuvõttes samaväärne	Halvem
Kohandus		15%	0%	10%
Snj (m²):	201,5, sh köetav pind 154,3 m2	225,1 (sh köetav pind 154,6 m2)	214,8 (sh köetav pind 194,8)	279,1 (sh köetav pind 213,1)
Võrdlus		Kokkuvõttes samaväärne	Suurem	Suurem
Kohandus		0%	-5%	-10%
Kommunikatsioonid:	Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Hoonesisesed tehnoorgud :	Lokaalküte gaasiküte (vesipõrandaküte, radiaatorid), sundventilatsioon puudub	Lokaalküte gaasiküte, õhksoojuspump, sundventilatsioon puudub	Lokaalküte keskküte- õhk- vesi soojuspump, sundventilatsioon puudub	Lokaalküte keskküte - õlikatel, lisaks 2 kaminat, sundventilatsioon puudub
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Halvem
Kohandus		0%	0%	5%
Kinnistu haljastus, heakord, piirded:	Vajab heakorrasdamist, piiratud vanema piirdeaiaga	Krunt haljastatud- ja heakorrasstatud, sh kõrghaljastus, piirdeaed	Krunt haljastatud- ja heakorrasstatud, sh kõrghaljastus, piirdeaed	Krunt haljastatud- ja heakorrasstatud, sh kõrghaljastus, piirdeaed
Võrdlus		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Muud tegurid:	Suur terrass ja rõdu, projekti järgselt keldrikorrusele planeeritud saun	Saun	Saun	Saun, terrass ja rõdu
Võrdlus		Halvem	Halvem	Samaväärne
Kohandus		5%	5%	0%
Kõrvalhooned/rajatised	Väärtuslikud kõrvalhooned puuduvad (krundil vana klaasist kasvuhoone)	Puuduvad	Rahuldavas seisukorras abihooned - 49 m2	Puuduvad
Võrdlus		Samaväärne	Parem	Samaväärne
Kohandus		0%	-5%	0%
Kasutusluba/kasutuste atis	Olemas	Olemas	Olemas	Olemas
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus:		20%	-13%	2%
Kohandatud hind (€):		€ 450 000	€ 369 750	€ 379 440
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		40%	33%	48%
Osakaal lõpphinna:	1,00	0,35	0,40	0,25
Kaalutud hind (€):	€ 400 260	€ 157 500	€ 147 900	€ 94 860

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Seega hindame kinnistu turuväärtuseks: **≈ 400 000 € (nelisada tuhat eurot).**

Tulemus on tavapärase täpsusklassiga +/- 10%.

Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

Võttes arvesse eelnevat ning elamute turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et saadud tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

LISA 1 FOTOD

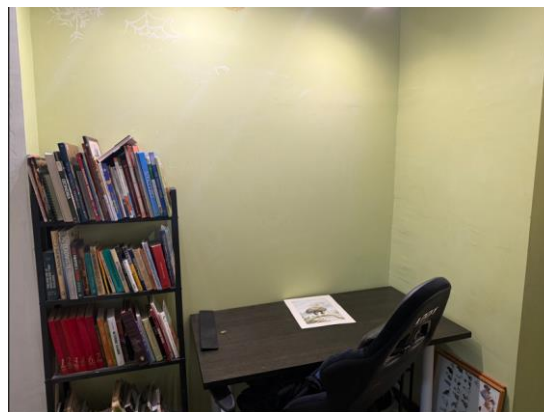
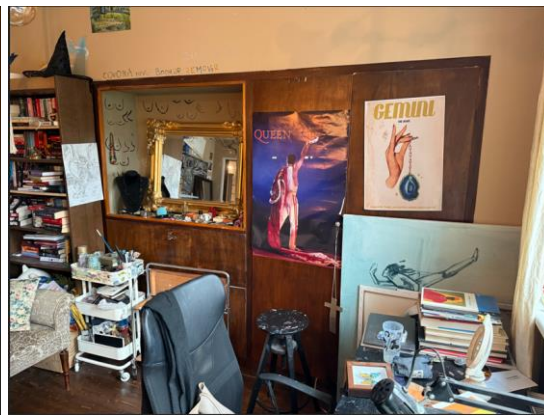
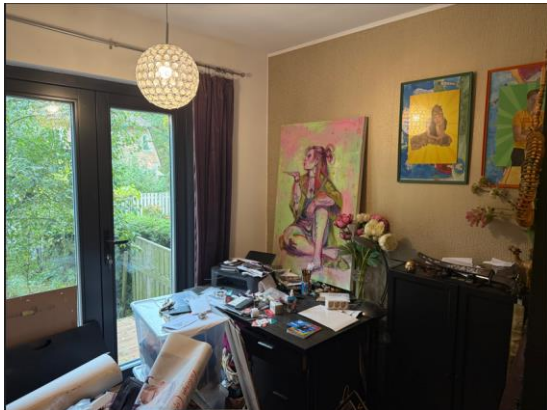
Hoone välisvaated, vaated krundile, ligipääs

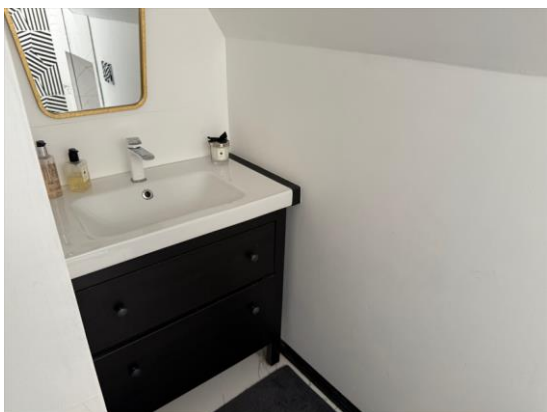
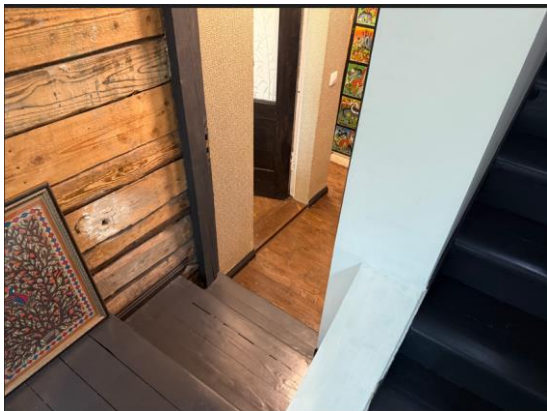
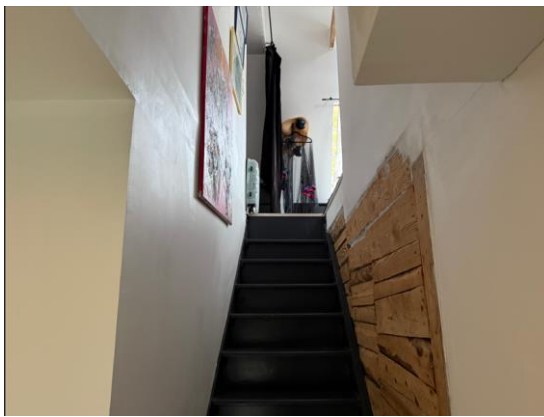




Sisevaated









LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number

14657601

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 
[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78402:201:3590	Elamumaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Piritä linnaosa, Tamme tn 3. Pindala on ebatäpne.	611 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 24.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Kristine Hammerberg (isikukood 47312190229)	24.07.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.07.2017.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 24.03.2021 kohtutäituri avalduse alusel 29.03.2021.	kehtiv
2	Keelumärge kinnisasja kasutamise keelamiseks PLACET GROUP OÜ (registrikood 11198910), kohtutäitur Elin Vilippus (isikukood 46806280279) kasuks.	15.01.2025 kohtutäituri avalduse alusel sisse kantud 20.01.2025.	kehtiv
3	Keelumärge kinnisasja kasutamise keelamiseks AS Citadele banka (registrikood 40103303559) kasuks.	27.05.2025 kohtutäituri avalduse alusel sisse kantud 02.06.2025.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märged hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 24.07.2017 kinnistamisavalduse alusel 31.07.2017.	kehtiv
2			Kustutatud 28.05.2018 kinnistamisavalduse alusel 1.06.2018.	kehtiv
2			Kustutatud 24.05.2018 kinnistamisavalduse alusel 1.06.2018.	kehtiv

3	Hüpoteek summas 351 000,00 eurot AS Citadele banka (registrikood 40103303559) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 355034; 4100001. 28.05.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.06.2018.	351 000,00 EUR		kehtiv
4			Kustutatud 10.04.2024 kinnistamisavalduse, 11.04.2024 rahvastikuregistri andmete alusel 15.04.2024.	kehtiv
5	Hüpoteek summas 144 000,00 eurot Omega Laen AS (registrikood 11691792) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 355034; 4100001.	144 000,00 EUR	10.04.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.04.2024.	kehtiv
5			Hüpoteek on koormatud pandiga AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. 22.08.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.08.2024.	kehtiv

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ
 Nimi: Virgo Laansoo
 Kuupäev: 01.11.2025 19:50:02

Allikas: e-kinnistusraamat

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Ehitise üldinfo

Ehitise liik	hoone	Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Kaksikelamu sektsioon	Esmase kasutuselevõtu aasta	
Ehitisregistri kood	101009705	Katastritunnus	78402:201:3590
Omandi liik	kinnisasi		Avan Kinnistusraamatus
Peamine kasutamise otstarve	Üksikelamu (11101)		Avan Maakatastris
Ehitise aadress	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Tamme tn 3		

Ehitisealune pind (m2)	107.4	Kõrgus (m)	11.1	Maapealsete korruste arv	3
Maapealse osa alune pind (m2)	107.4	Absoluutne kõrgus (m)	25.0	Maa-aluste korruste arv	1
Kõetav pind (m2)	154.3	Pikkus (m)	11.4		
Toatemperatuuriga pind (m2)					
Suletud netopind (m2)	201.5	Laius (m)	9.4	Maht (m3)	734.0
Üldkasutatav pind (m2)	47.2	Sügavus	1.4	Maapealse osa maht (m3)	574.0
Tehnopind (m2)	0.0				

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament	Vahelagede kandva osa materjali liik	puut; monoliitne raudbetoon
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puut; väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon	Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik	puut
Välisseina liik	väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms); vahetäitega sõrestik	Katusekatte materjali liik	plekk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv		

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrisüsteemi liik	võrk	Energiaallika liik	küttegaas, võrk
Veevarustuse liik	võrk	Ventilatsiooni liik	puudub
Kanalisatsiooni liik	võrk	Jahutussüsteemi liik	puudub
Soojusvarustuse liik ^①	lokaalküte	Võrgu- või mahutigaas ^①	olemas
Soojusallika liik	katel	Liftide arv	

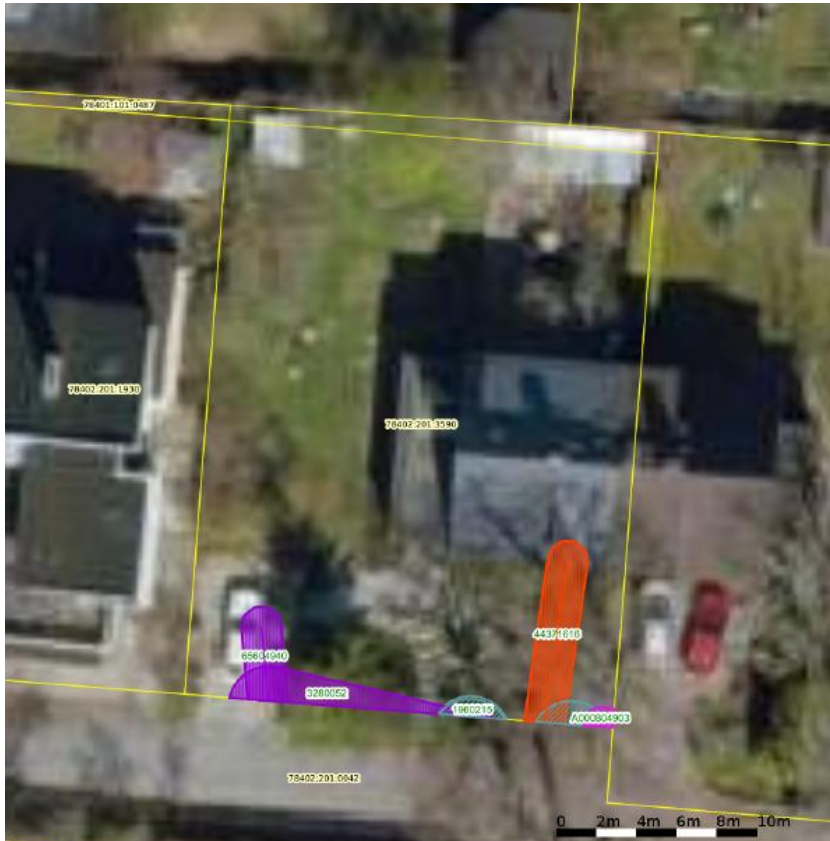
Ehitise dokumendid

↕ Dokumendi liik	↕ Dokumendi nr	↕ Seotud ehitis(ed)	↕ Kuupäev
Registri paranduskanne	2311522/04842	101009705	23.09.2023
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2311524/36073	101009705	07.01.2023
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2211524/252250	101009705	26.11.2022
Kasutusteatis	2111301/04394	101009705	14.07.2021
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2111524/20853	101009705	14.05.2021
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2111524/15401	101009705	07.04.2021
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2111524/14625	101009705	01.04.2021
Registri paranduskanne	2111522/68561	101009705	30.03.2021
Ehitamise alustamise teatis	1811581/02510	101009705	23.04.2018
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1611524/40464	101009705	11.08.2016
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1511524/19225	101009705	18.03.2015
Ehitusluba ehitise laiendamiseks	1512229/00290	101009705	19.02.2015
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1511524/10577	101009705	19.02.2015
Ehitusloa taotlus ehitise laiendamiseks	1511229/00346	101009705	18.02.2015
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1411524/39171	101009705	24.10.2014
Energiaarvutusel põhinev hoone osa energiamärgise teatis	1281175	101009705	19.08.2014
Ehitise teatis	176763	101009705	19.08.2014
Hooneregistri ehitise teatis	784/9100(E1)	101009705	31.12.2003

- Ehitise energiamärgised

↕ Dokumendi liik	↕ Märgis on kogu hoonele	↕ Dokumendi nr	↕ Kuupäev	↕ Klass
Energiaarvutusel põhinev hoone osa energiamärgise teatis	jah	<u>1281175</u>	19.08.2014	C

LISA 4 MAA-JA RUUMIAMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED



Tummus: 78402:201:3590

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (lpo)
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	1712245/4339496	1712245	2.51	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitus	1712245
	Sideehitise kaitsevõõnd	44371616/4653471	44371616	17.76	Sideehitis maismaal	44371616
	Elektripaigaldise kaitsevõõnd	65604940/8425581	65604940	8.96	Elektrimaakaabelliin	65604940
	Elektripaigaldise kaitsevõõnd	3280052/12746432	3280052	12.42	Elektriõhuliin alla 1 kV	3280052
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	2014149/15747182	2014149	3.04	Maa-alune vee ja kanal survetorustik alla 250mm	2014149
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	1960215/15791982	1960215	2.02	Maa-alune vee ja kanal, vabavoolne torustik alla 2m süg, alla 250mm	1960215
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	1859017/15837999	1859017	3.04	Maa-alune vee ja kanal survetorustik alla 250mm	1859017
	Gaasipaigaldise kaitsevõõnd	A000804903/15948893	A000804903	1.24	A ja B kategooria gaasitorustik	A000804903

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kna) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulanus (m ²)
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	5.55
	Sideehitise kaitsevõõnd	17.76
	Elektripaigaldise kaitsevõõnd	18.13
	Gaasipaigaldise kaitsevõõnd	1.24

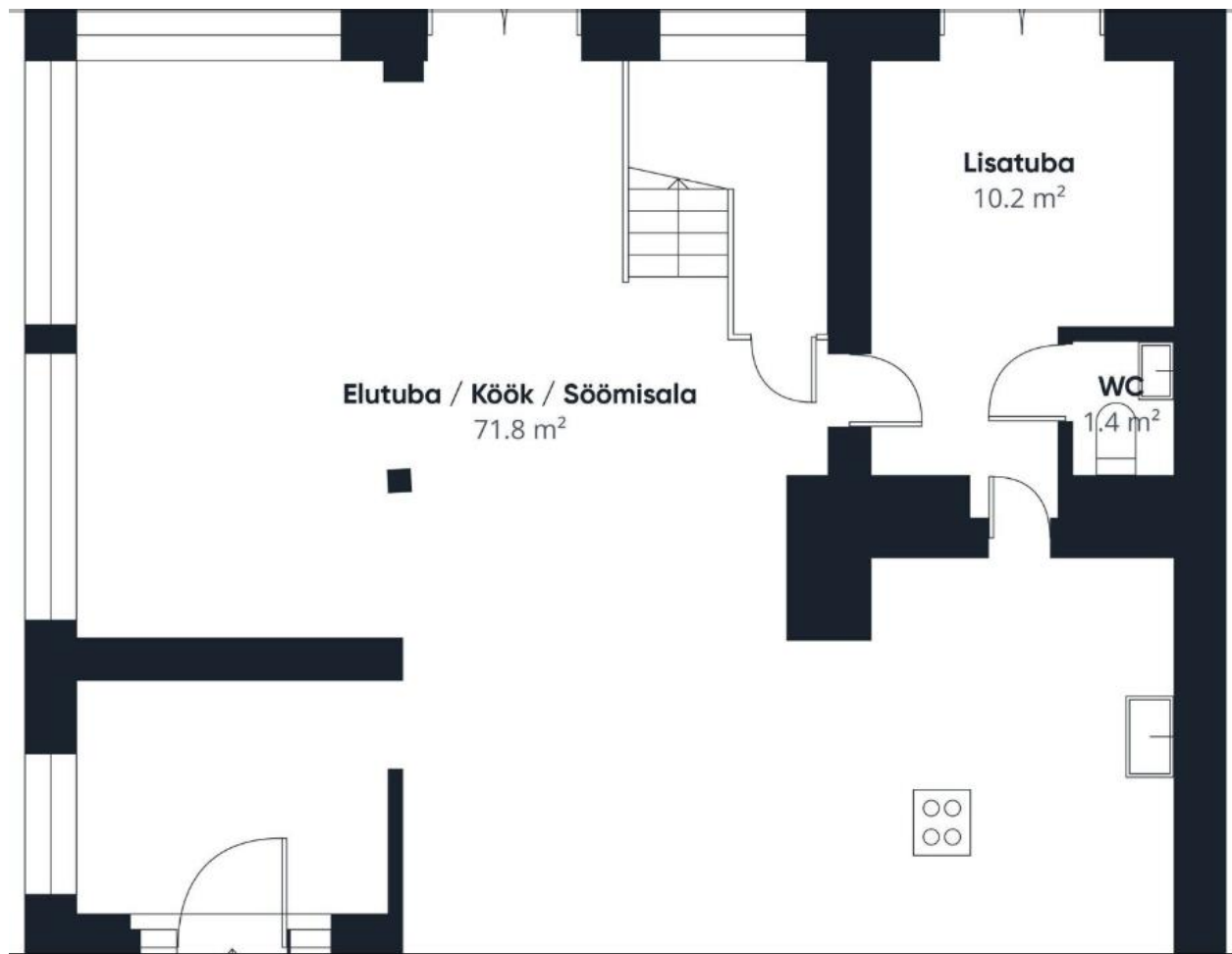
Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulanus (m ²)	Andmete haldaja	Andmed registreerinud	Õigustikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitus	1712245		0	Tallinna Vesi AS	07.04.2021	05.02.2021	1.0
	Sideehitis maismaal	44371616		8.10	Telia Eesti AS	23.12.2015	28.04.2021	8.0
	Elektrimaakaabelliin	65604940	AXPK. 4x16	3.70	Elektrilevi OÜ	06.03.2023	10.04.2023	1.0
	Elektriõhuliin alla 1 kV	3280052	AMKA. 3x35+50	0	Elektrilevi OÜ		25.03.2023	1.0
	Maa-alune vee ja kanal survetorustik alla 250mm	2014149		0	Tallinna Vesi AS	28.08.1997	29.09.2025	5.0
	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg, alla 250mm	1960215		0	Tallinna Vesi AS	01.01.2007	30.09.2025	1.0
	Maa-alune vee ja kanal survetorustik alla 250mm	1859017		0	Tallinna Vesi AS	28.08.1997	30.09.2025	5.0
	A ja B kategooria gaasitorustik	A000804903		0.00	AS Gaasivõrk		30.10.2025	10.0

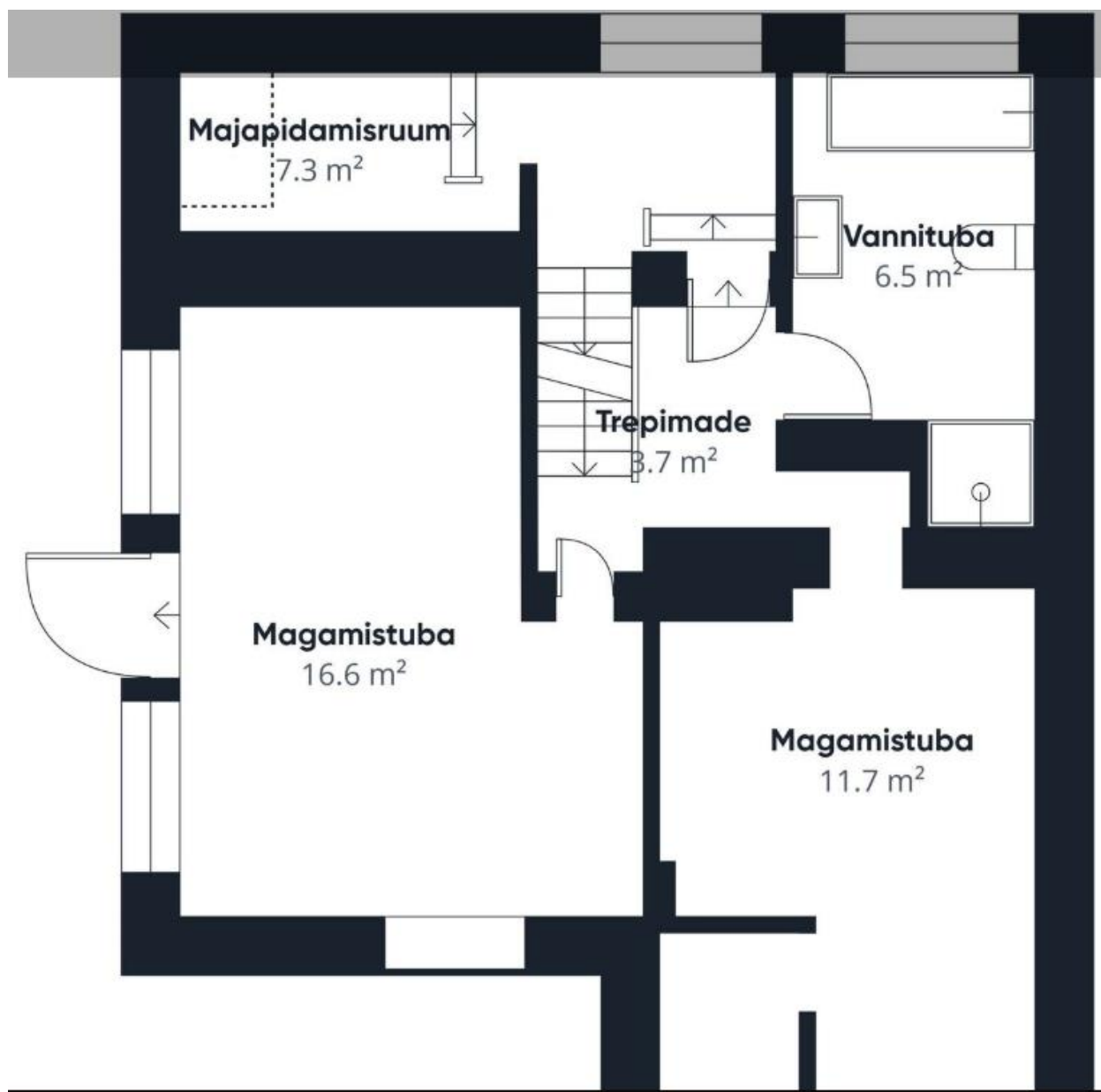
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 02.11.2025

LISA 5 KORRUSTE PLAANID

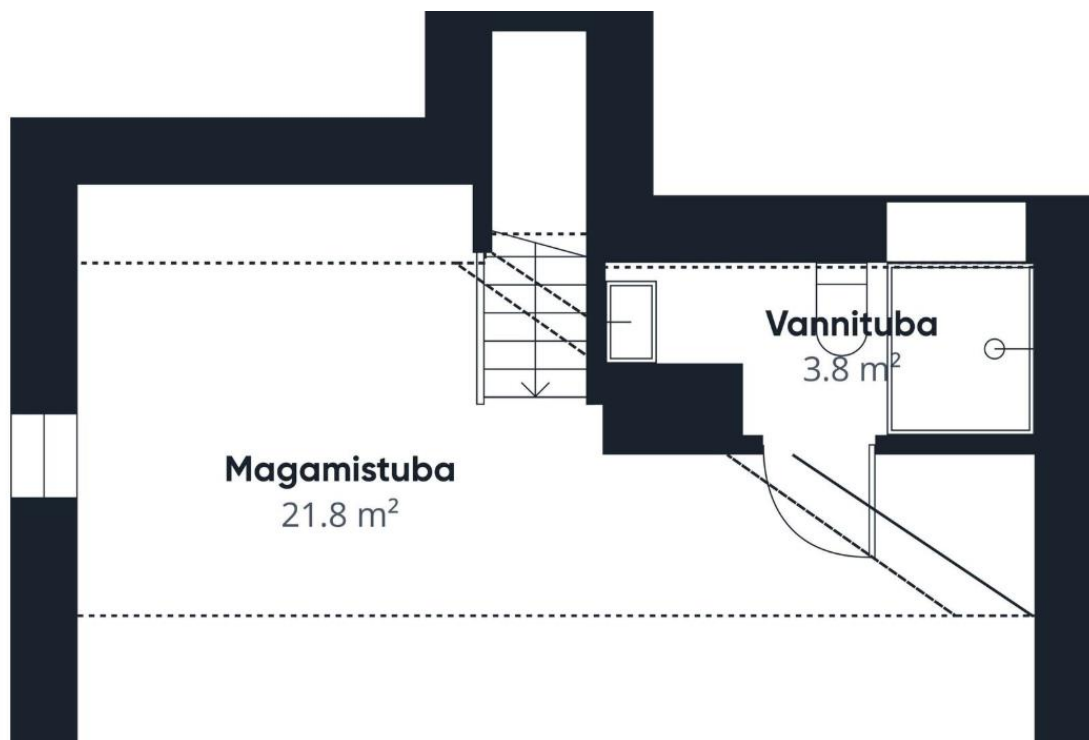
I korrus



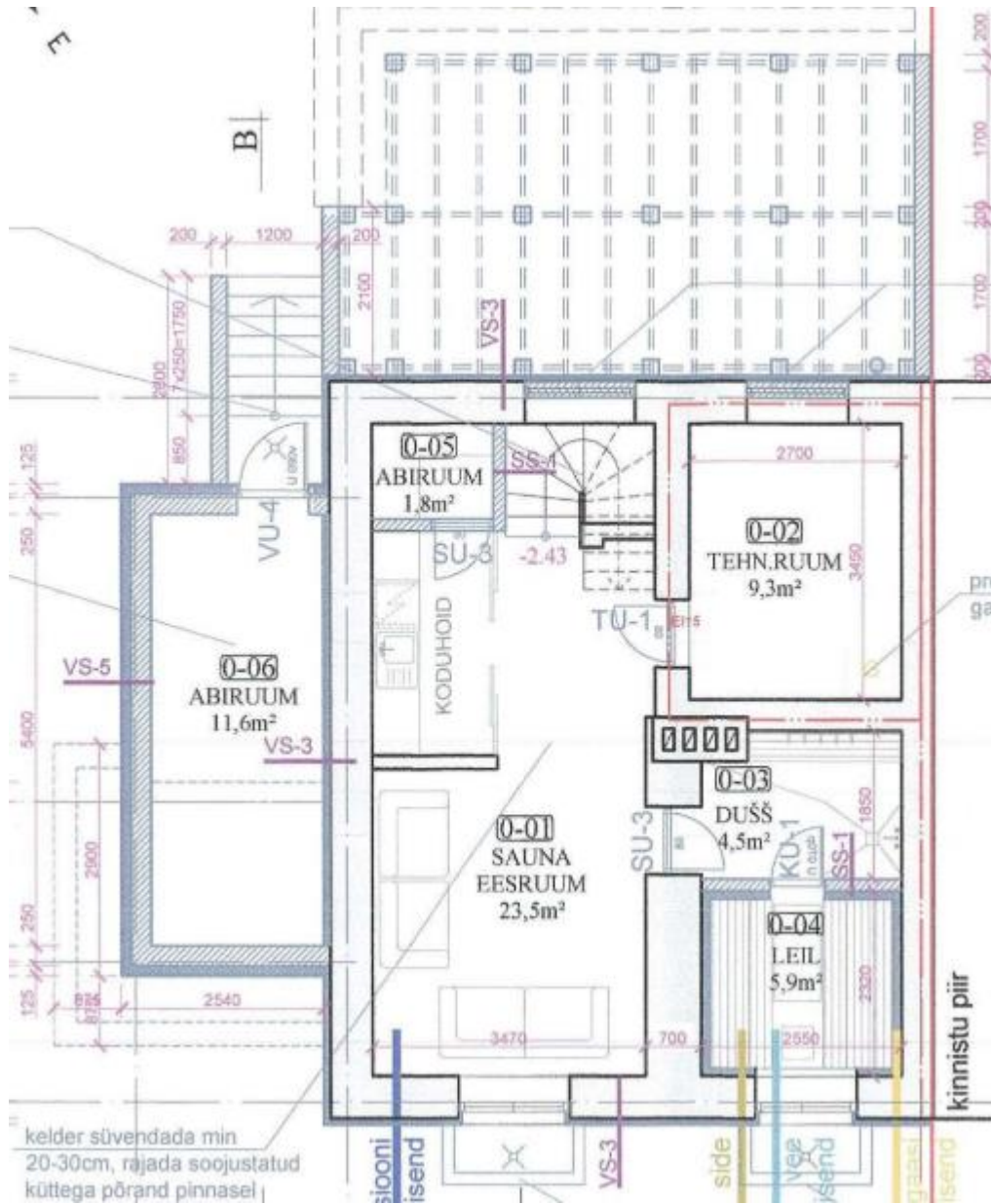
II korrus



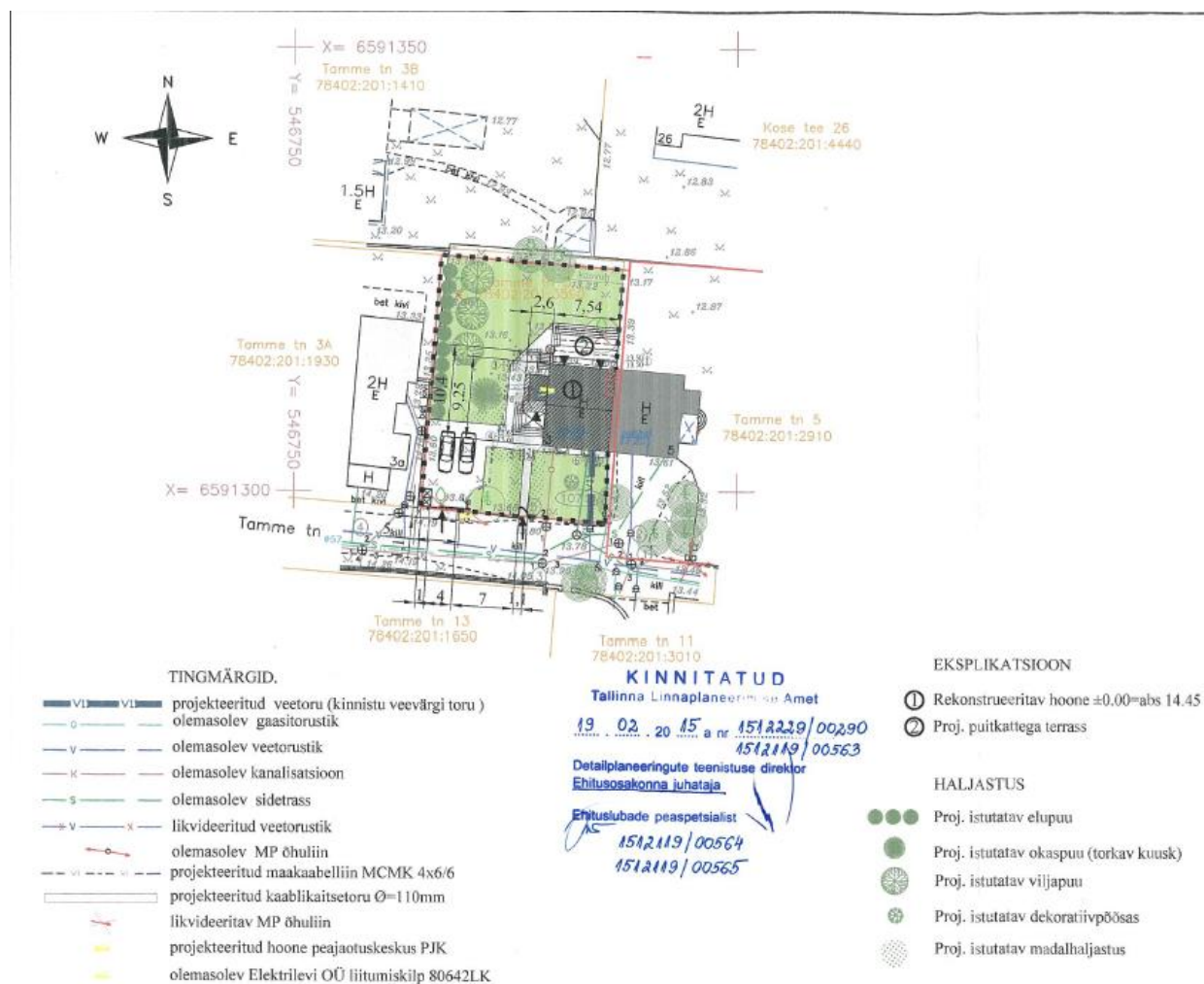
Katusekorrus



Keldrikorrus (ruumid väljaehitamata)



LISA 6 ASENDIPLAAN



VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- 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.

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Virgo Laansoo

Kutseline hindaja, kutsetunnistuse nr 218868

Vara hindaja, tase 7

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Registreeritud eraekspert

Tel: +372 56677210