

Usaldus, mis kestab!



Eksperthinnang nr 1325-25

Vara:	Korteriomand, registriosa nr 19490150 (eluruum, 4-toaline korter)
Aadress:	Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 8- 8/10-24
Väärtuse kuupäev:	16.05.2025
Hindamisaruande kuupäev:	20.05.2025
Turuväärtus:	546 000 €

Hindaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Maarja Triise

Kinnisvara hindaja, tase 6

Kutsetunnistuse nr 219383

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel	5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	6
3.1. Asukoht	6
3.2. Õigussuhted	7
3.3. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonnajuhtimise aspektid	9
3.4. Maakasutus	12
3.5. Hoone kirjeldus	13
3.6. Hoone põhikonstruktsioonid	14
3.7. Korterite üldandmed	15
3.8. Korterite viimistlus ja seisukord	15
3.9. Korterite tehnosüsteemid	15
3.10. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele	16
4. Turuülevaade	16
4.1. Majandusülevaade	16
4.2. Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade	17
4.2.1. Müügitehingud	23
4.2.2. Turustatavuse analüüs	24
4.2.3. Pakkumine	25
4.3. Parim kasutus	26
5. Hindamine	27
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	27
5.2. Turuväärtuse hinnang	27
6. Hindamistulemus	31
Lisa 1. Fotod	32
Lisa 2. Kinnistusraamatu väljavõte	38
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	39
Lisa 4. Hoonejaotusplaanid, väljavõtted notariaalsetest dokumentidest	42
Lisa 5. ESG tegurite kirjeldus	46
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	51

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand, registriosa nr 19490150 (eluruum, 4-toaline korter)
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 8- 8/10-24
Omanik	OSAÜHING PIKADOR (registrikood 10636153)
Katastritunnus	78401:101:3628
Kinnistu liik	Korteriomand
Korter	4-toaline korter eluruumi pinnaga 90,5 m ²
Korteriomandi igakordse omaniku ainukasutuses olevad hoone või maatüki osad	Erikasutusõigus parkimiskoha nr G256 kasutamiseks. Erikasutusõigus panipaiga nr P2084 kasutamiseks. Hinnatava korteri igakordse omaniku ainukasutuses ja -valduses on rõdu, millele on pääs vastava korteriomandi eriomandi koosseisu kuuluvast korteriomandist ning mis on vastava korteriomandiga ehituslikult ühendatud.
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	Väga hea
Hinnang elamu üldisele seisukorrale	Väga hea
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale laenamise eesmärgil.
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	16.05.2025
Väärtuse kuupäev	16.05.2025
Hindamisaruande kuupäev	20.05.2025
Tellija	RENORD KINNISVARA OÜ (16275348)
Tellimusleping	Tellimus on kokku lepitud tellija esindajaga (Kati Kippasto) kirjalikult e-kirja teel 14.05.2025.
Hindamise eeldused	Hindamisel ei ole arvestatud registriosa III jakku kantud eelmärkega.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud, mis on hinnatava turusegmendi jaoks tavapärane. Likviidsuse hindame keskpäraseks.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±5%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.
Käibemaks	Turuväärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenev kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaksu.
KOMMENTAARID	
Hindaja hinnangul ei esine täiendavate kommentaaride esitamise vajadust.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 8- 8/10-24 asuva korteriomandi (reg.nr 19490150) turuväärtus väärtuse kuupäeval 546 000 (viissada nelikümmend kuus tuhat) eurot.	

Hindaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Maarja Triise

Kinnisvara hindaja, tase 6

Kutsetunnistuse nr 219383

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 8- 8/10-24
Registriosi nr	Registriosi nr 19490150 (eluruum, 4-toaline korter)
Vara koosseis	905/321484 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 8/10-24. Eriomandi sisuna rõdude, lodžade ja terrasside ainukasutusõigused ning hoone kasutamise reeglid vastavalt 07.04.2021.a. avalduse punktile 3.3 ning notariaalakti lisaks nr 1 olevale plaanile, muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 07.04.2021.a. avaldusega. Erikasutusõiguse kokkulepe vastavalt 07.04.2021.a. avalduse punktidele 3.4, 3.5 ja 4.1.1. ning 12.08.2021 avalduse lisaks nr 1 olevale plaanile. Erikasutusõigus parkimiskoha nr G256 kasutamiseks. Erikasutusõigus panipaiga nr P2084 kasutamiseks.
Väärtuse liik	Turuväärtus
Kinnistu liik	Korteriomand (eluruum)
Hindamise eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale laenamise eesmärgil.

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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 sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

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

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

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

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne 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 (EVS 875-4).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;
- hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega;
- hindamisel ei ole arvestatud vara koormava hüpoteegiga;
- hindamisel ei ole arvestatud registriosi III jakku kantud eelmärkega.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud tehnosüsteemide ehitus-tehnilisi uuringuid.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Kohapealsel ülevaatusel antud info	16.05.2025
Kohapealne ülevaatus	16.05.2025
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	16.05.2025
Päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	16.05.2025
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	19.05.2025
Avalike kinnisvaraportaali andmed, https://kinnisvara24.ee , https://www.kv.ee	19.05.2025
Keskonnaportaal: https://keskkonnaportaal.ee/	19.05.2025
Geoloogiateenistus: https://www.egt.ee/	19.05.2025
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	16.05.2025
Tallinna üldplaneering, https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/Tallinna-uldplaneering	16.05.2025
Detailplaneeringute info, tpr.tallinn.ee	19.05.2025
Äripindadega korterelamu Kalaranna tn 8 tööprojekt, töö nr KAL-20, joonise nr TP ARD-5-1004, https://ehr.ee/	19.05.2025
Kinnistu korteriomanditeks jagamise avaldus, 07.04.2021, sh hoonejaotusplaanid, https://kinnistusraamat.rik.ee	19.05.2025

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel

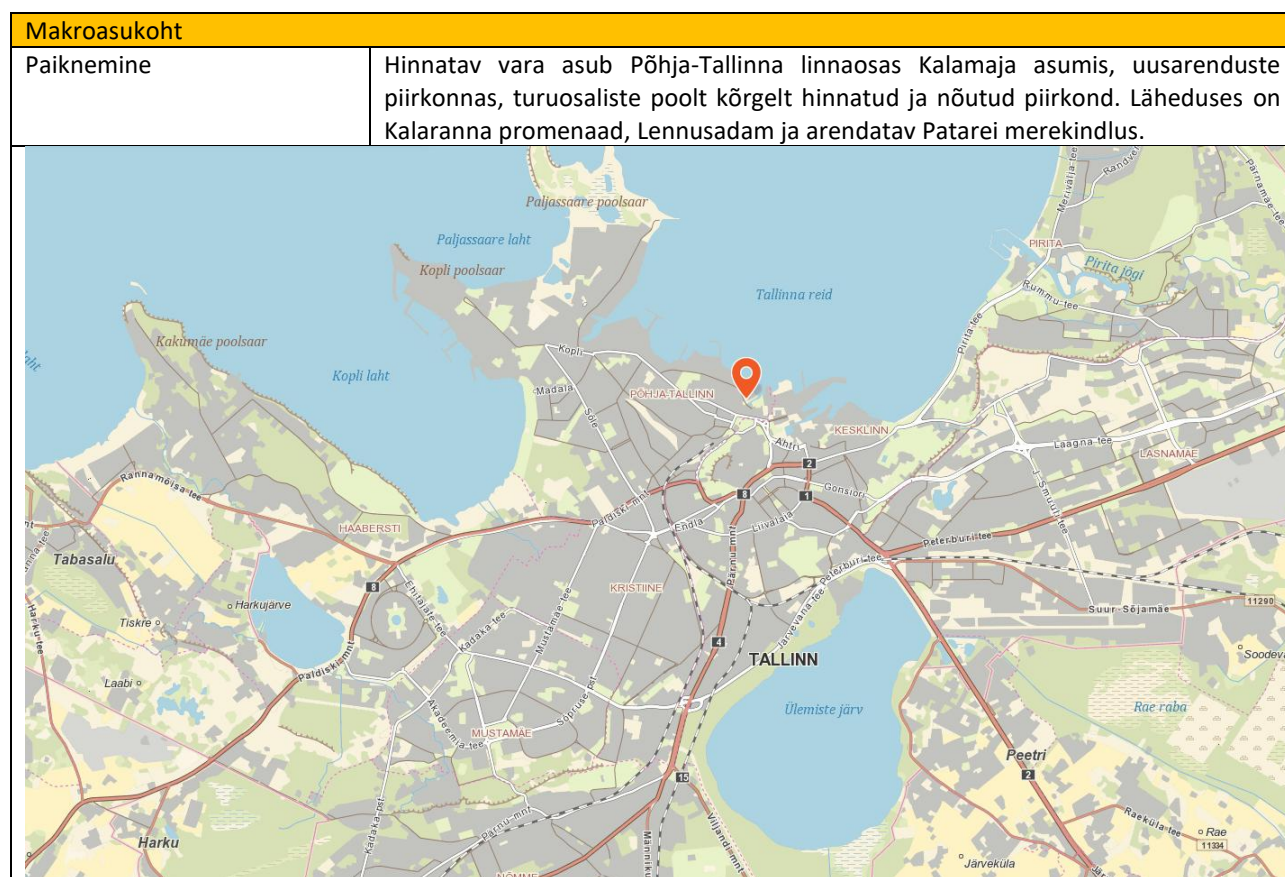
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevusi tegelike ja registrite andmete vahel.

2.3. Hinnatava vara ülevaatus

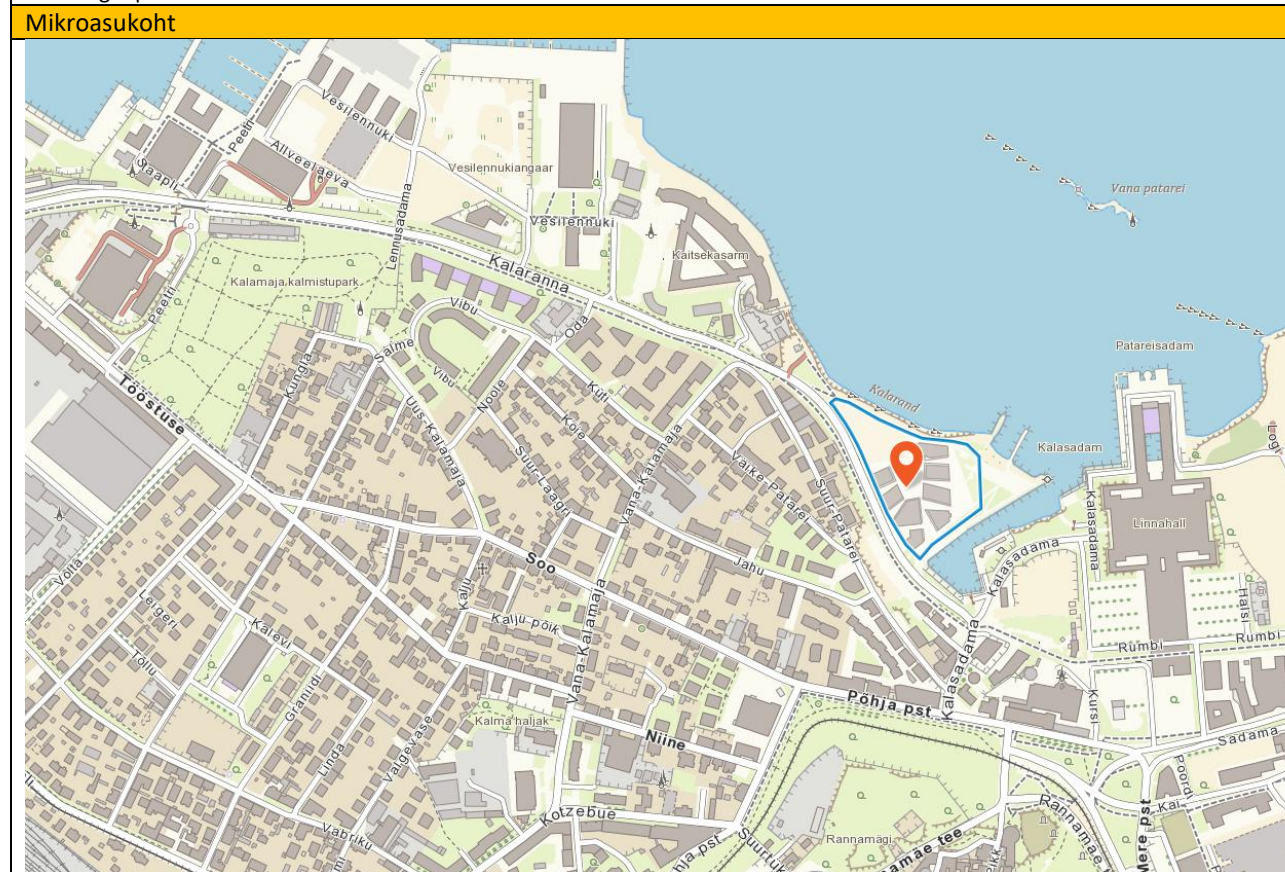
Ülevaatus kuupäev	16.05.2025
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Maarja Triise
Ülevaatus juures viibinud isik	Vara vahendav maakler Kati Kippasto
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna, välja arvatud panipaik, mida ei võimaldatud hindajal üle vaadata. Ekspert hinnangu koostaja hinnangul ei oma asjaolu, et panipaiga sisemist ülevaatus ei teostatud, olulist mõju hindamistulemuse täpsusele, kuna nimetatud ehitise osa siseviimistluse seisukord on hindamistulemuse kujunemisel väheoluline.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud.

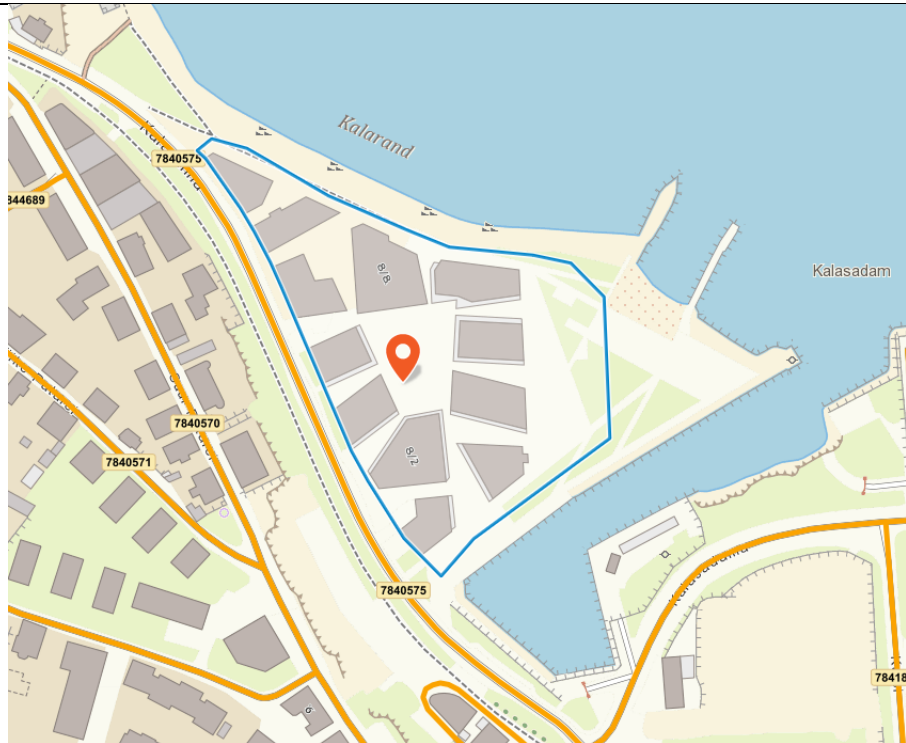
3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht



Allikas: geoportaal.maaamet.ee



Allikas: geoportaal.maaamet.ee	
Piirkonna hoonestus	Piirkonna hoonestuse moodustavad enamjaolt erineval ajavahemikul valminud ning rekonstrueeritud korterelamud ja uued korterelamud, äri- ja teenindusasutused, mõned ühiskondlikud hooned.
Infrastruktuur	Lähim kool asub hinnatavast varast 1 km kaugusel, lasteaed 700 m kaugusel ning kauplus 700 m kaugusel.
Haljastus ja heakord	Piirkonnas valdavalt madalhaljastus, üksikud puud. Ümbruskond on heakorrastatud.
Veekogud	Meri on vahetus läheduses (ca 100 m).
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on keskmisest madalam, korterelamu asub keskmisest kõrgema liiklustihedusega Kalaranna tänavast mõnevõrra eemal.
Konkureerivad turupiirkonnad	Põhja-Tallinna ja Kesklinna linnaosa teised asumid
Juurdepääs	Hinnatava varani pääseb munitsipaalomandis olevalt avaliku kasutusega Kalaranna tänavalt, teed on asfaltkattega ja tänavavalgustusega.
Teede skeemid	
- Kohalik tee - Eratee - Metsatee - Põhimaantee - Tugimaantee - Kõrvalmaantee - Ramp, ühendustee - Muu riigitee - trassi osa	 Allikas: geoportaal.maaamet.ee (maanteeameti kaart)
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	On olemas ja heas seisukorras, läheduses Kalaranna promenaad.
Parkimine	Piirkonnas on võimalik parkida avalikult kasutatavate tänavate ääres vaba parkimiskoha olemasolul, piirkonnas on valdavalt tasuta parkimine, parkimiskohti on piiratud.

3.2. Õigussuhted

Registriosaja number	19490150 (eluruum, 4-toaline korter)
Kinnistu liik	Korteriomand
Korteriomandi koosseis	905/321484 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 8/10-24. Eriomandi sisuna rõdude, lodžade ja terrasside ainukasutusõigused ning hoone kasutamise reeglid vastavalt 07.04.2021.a. avalduse punktile 3.3 ning notariaalakti lisaks nr 1 olevale plaanile, muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 07.04.2021.a. avaldusega. Erikasutusõiguse kokkulepe vastavalt 07.04.2021.a. avalduse punktidele 3.4, 3.5 ja 4.1.1. ning 12.08.2021 avalduse lisaks nr 1 olevale

	plaanile. Erikasutusõigus parkimiskoha nr G256 kasutamiseks. Erikasutusõigus panipaiga nr P2084 kasutamiseks.
Omanik	OSAÜHING PIKADOR (registrikood 10636153)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosas I jaos	Kanne nr 2. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 2028101. Tähtajatu ja tasuta hüdrandi servituut. Kanne nr 3. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 2028101. Tähtajatu ja tasuta kanalisatsioonitorustiku servituut. Kanne nr 4. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 2028101. Tähtajatu ja tasuta sademevee kanalisatsioonitorustiku servituut. <i>Kannete nr 2, 3 ja 4 alusel on Kalaranna tn 8 korterite igakordsetel omanikel õigus rajada ja juhtida läbi Kalaranna tn 6 kinnisasja kanalisatsioonitrasse. Kannete mõju hinnatava vara turuväärtusele on pigem positiivne, kuid mõju suurus ei ole üheselt määratletav.</i> <i>Reaalservituut koormab teenivat kinnistut valitseva kinnistu kasuks selliselt, et valitseva kinnistu igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnistut teatud viisil kasutama või et teeniva kinnistu igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnistu kasuks teatavas osas hoiduma.¹ Praegusel juhul on valitsevaks kinnistuks hinnatav vara.</i> <i>Eksperthinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriosas väljavõte.</i>
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosas III jaos	Kanne nr 1. Isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks. Tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõigus rannapromenaadi avalikuks kasutamiseks kasutusõiguse ala ulatuses. Kanne nr 2. Isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus jalgteede (juurdepääsuteed rannapromenaadile) avalikuks kasutamiseks kasutusõiguse ala ulatuses. Kanne nr 3. Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses. Kanne nr 4. Reaalservituut kinnistu nr 2028101 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta kanalisatsioonitorustiku servituut. Kanne nr 5. Reaalservituut kinnistu nr 2028101 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta veetorustiku servituut. Kanne nr 6. Isiklik kasutusõigus Tallinn, Kalaranna tn 8 korteriühistu (registrikood 80594870) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus tänavavalgustuse omamiseks, kasutamiseks, korras hoidmiseks ja remontimiseks kasutusõiguse alal. Kanne nr 7. Reaalservituut kinnistu nr 2028101 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta elektritrassi servituut. Kanne nr 8. Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks. Kanne nr 9. Isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus hoone -1 korrusel asuva parkla osale juurde- ja väljapääsutee kasutamiseks kasutusõiguse ala ulatuses.

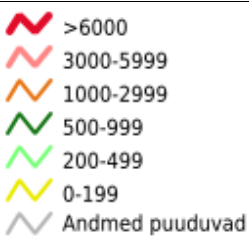
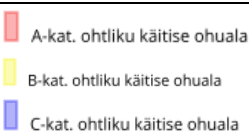
¹ Kehtiv asjaõigusseadus § 172 lg 1.

	Kanded nr 1 kuni 9 ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei piira hinnatava vara sihipärast kasutamist. Kanne nr 10. Keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Eesti Vabariik (Maksu- ja Tolliamet (registrikood 70000349)) kasuks. <i>Hindamisel ei ole arvestatud eelmärkega.</i> <i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriosa väljavõte.</i>
Vara hüpoteegi kanded registriosa IV jaos	Kanne nr 3. Hüpoteek summas 1 843 800,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. <i>Hindamisel ei ole arvestatud vara koormava hüpoteegiga.</i> <i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriosa väljavõte.</i>
Korteriühistu pandiõigus ²	<i>Hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega.</i>
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mitte kantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta käesolevas ekspert hinnangus hinnatud vara turuväärtust.

3.3. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonnajuhtimise aspektid

Müratase	Maa- ja Ruumiameti mürakaardi kaardirakenduse andmetel jääb hinnatav vara liiklusrumä mõjualasse, kus keskmine ööpäevane müra on kuni 69 dB.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti mürakaart (2022 strateegilised mürakaardid, ööpäevane maanteeliikluse müra, tänavaliikluse müra, raudtee müra, tööstuse müra, lennuliikluse müra), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart 19.05.2025 Hindaja hinnangul ei avalda müratase hinnatava vara turuväärtusele olulist negatiivset mõju, kuna hinnatav vara paikneb Kalaranna tn 8/10 hoonekompleksi osas, kus müratase on keskmisest madalam.
Liikluskooormus	Maa- ja Ruumiameti teeregistri kaardirakenduse andmetel ei ole hinnatava vara lähiümbruse täpne liikluskooormus teada.

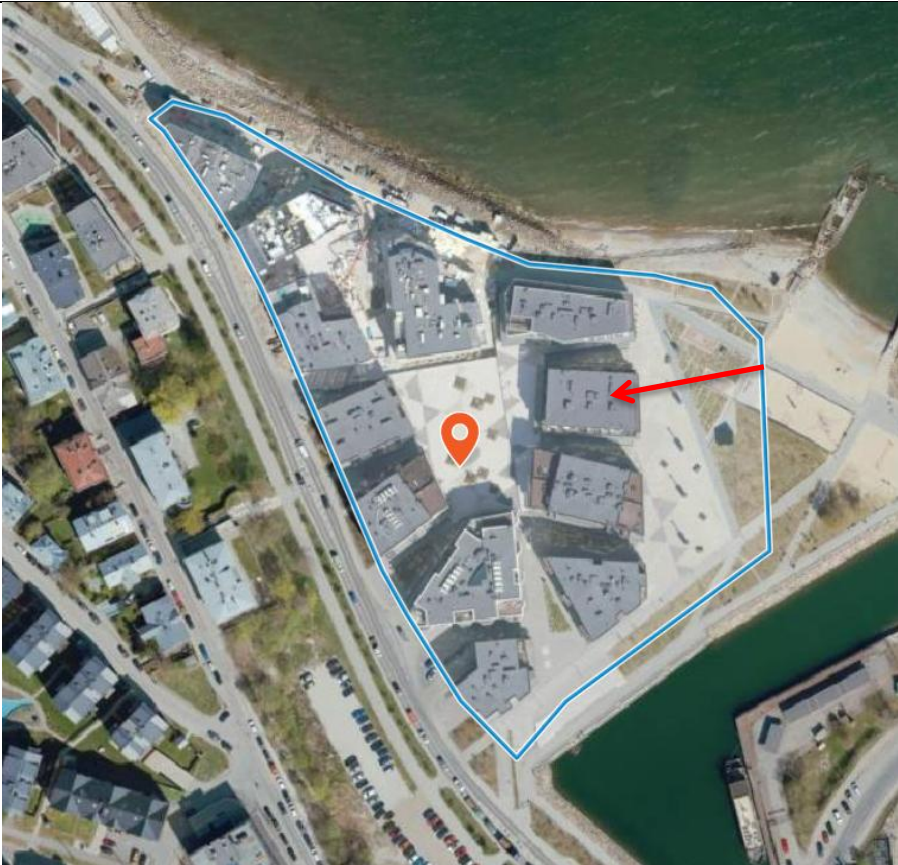
² Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks korteriomandile korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tulenev pandiõigus, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa.

		 >6000 3000-5999 1000-2999 500-999 200-499 0-199 Andmed puuduvad
Ohtlikud käitised	Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste kaardirakenduse andmetel ei jää hinnatav vara ohtliku käitise ohualasse. 	 A-kat. ohtliku käitise ohuala B-kat. ohtliku käitise ohuala C-kat. ohtliku käitise ohuala
Jääkreostus	Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmetel ei ole hinnatava vara suhtes teada võimalikku jääkreostust. 	

	Allikas: EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur jääkreostuse kaart, https://register.keskkonnaportaal.ee 19.05.2025	
Radoonirisk	Eesti pinnase radooniriski kaardirakenduse andmetel paikneb hinnatav vara alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonirisk.  Allikas: Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaart (Rn-risk omavalitsuse tasemel), https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e 19.05.2025 Hinnatavas piirkonnas ei ole üldiselt täheldada, et turuosalisel radooniriskiga seoses oma ostuotsustes erinevaid otsuseid langetaksid, mistõttu ei oma hinnatava vara paiknemine radooniriskiga alal hinnatava vara turuväärtusele olulist mõju.	
Üleujutusrisk	Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmetel paikneb hinnatav vara üleujutusriskiga alal, kus üleujutuse esinemise tõenäosus on 1x1000 aasta jooksul.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaart (Üleujutusosalade riskipiirkonnad), https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/yua 19.05.2025 Hinnatavas piirkonnas ei ole üldiselt täheldada, et turuosalisel üleujutusriskiga seoses oma ostuotsustes erinevaid otsuseid langetaksid, mistõttu ei oma hinnatava vara paiknemine üleujutusriskiga alal hinnatava vara turuväärtusele olulist mõju.	
Soojussaared	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara soojussaarte mõjualas.	



3.4. Maakasutus

Katastritunnus	78401:101:3628 <i>Hinnatav vara paikneb Kalaranna tn 8/10 hoonekompleksi osas (ortofotol viidatud punase noolega).</i>
Ortofoto	 Allikas: geoportaal.maaamet.ee
Sihtotstarve 1:	Elamumaa 75%
Sihtotstarve 2:	Ärimaa 25%
Pindala	24 649,0 m ²
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase kujuga, reljeef valdavalt tasane. Maatüki kuju on ortofotol piiritletud sinise joonega.

Parkimine	Parkimine on lahendatud Kalaranna tn 8 hoonekompleksi parkimiskorraldusel, parkimiskohtade valdamine ja kasutamine toimub erikasutusõiguse alusel.
Hooned ja rajatised	Hooned- Komplekshoone Kalaranna 8 (120865356) - kaheksast hoonest koosnev kompleks <i>Hinnatav vara paikneb Kalaranna tn 8/10 hoonekompleksi osas.</i> Rajatised- Kalaranna promenaad, sidetrass, kuurid
Haljastus	Kinnistu on heakorrrastatud, valdavalt kivisillutis, pingid, peenrakastid.
Piirded	Puuduvad
Üldplaneering	Kehtestatud Tallinna üldplaneering, 11.01.2001; Põhja-Tallinna üldplaneering on hindamise hetkel koostamisel. Kehtestatud Tallinna üldplaneeringu järgi paikneb hinnatav vara piirkonna segahoonestusalal.  KORRUSELAMUTE ALA põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenindusettevõtted, garaazi-kooperatiivid jm.; paneelilamupiirkondades ka bürood jm. keskkonnaohutud ettevõtted PIIRKONNA VÕI LINNAOSA KESKUSE SEGAAHOONESTUSALA ala on mõeldud eeskätt kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastustega seonduvatele ettevõtetele ja asutustele Allikas: https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/linnaosade-uldplaneeringud
Miljööväärtslik planeering	Hinnatav vara ei paikne Kalamaja miljööväärtslikus piirkonnas.
Detailplaneering ja ehitusõigus	Uue detailplaneeringu vajadus puudub, kuna sihtotstarve vastab parimale kasutusele ning maatüki piiride muutmise vajadus puudub. Ehitusõigus on realiseeritud.

3.5. Hoone kirjeldus

Esmase kasutuselevõtu aasta	2021.a (ehitisregistri andmed), Kalaranna tn 8/10 hoonekompleksi osa ehitusaasta 2022.a
Ehitisregistri kood	120865356

**Allikas: hindaja info**

Maapealsete korruste arv	5	
Maa-aluste korruste arv	1	
Lift	Olemas	
Ehitisealune pind	19 933,5 m² - kogu hoonekompleks (ehitisregistri andmed)	
Suletud netopind (SNP)	51 801,8 m² - kogu hoonekompleks (ehitisregistri andmed)	
Korteriühistu	Tallinn, Kalaranna tn 8 korteriühistu (80594870)	
Haldaja	Olemas	
Korteriite arv	Kalaranna tn 8/10 hooneosas 31 eluruumi, 2 mitteiluruumi	
Dokumentatsioon ³ Allikas: www.ehr.ee		
Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi
1912271/26265	26.09.2019	Ehitusluba (ehitise püstitamiseks)
2112371/16873	22.09.2021	Kasutusluba
2212371/09234	15.07.2022	Kasutusluba
2312371/01361	12.03.2023	Kasutusluba (sh Kalaranna tn 8/10 hoonekompleksi osale)
Energiamärgis	Registrisse kandmata hoone energiaarvutusel põhinev energiamärgise teatis, energiaklass B (ehitisregistri andmed), hindamise hetkel kehtetu. <i>Soovitame tellida uue energiamärgise.</i>	

3.6. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	Madalvundament (ehitisregistri andmed)
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	Monoliitne raudbetoon, monteeritav raudbetoon, väike- või suurplokk (ehitisregistri andmed)
Välisseinad	Mitmekihiline raudbetoonpaneel (ehitisregistri andmed)

³ Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitise vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatis või kasutusloa (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõiguseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

Vahelagede kandva osa materjal	Monteeritav raudbetoon, monoliitne raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Katuse ja katuselagede kandva osa materjal	Monteeritav raudbetoon, monoliitne raudbetoon, plekkprofiil, terasferm (ehitisregistri andmed)
Katusekatte materjal	Bituumen või PVC plaat või rullmaterjal (ehitisregistri andmed)
Välisseina välisviimistluse materjal	Keraamiline tellis, metall, fassaadiplaat, betoon, looduslik kivi, puit (ehitisregistri andmed)
Trepikodade ukse-aknad	Alumiiniumprofiiluksed, fonolukustusüsteem
Trepikoja seisukord	Korterelamu trepikoja seisukord on väga hea.
Korterelamu põhikonstruktsioonide seisukord	Konstruktsioonide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ei ole teostatud. Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid väga heas seisukorras. Vajumisi, niiskuskahjustusi või deformatsioone ülevaatuse ajal ei tuvastatud.
Vastuolud andmetes	Puuduvad

3.7. Korteri üldandmed

Korteri pindala	Kinnistusraamatu andmed	Ehitisregistri andmed
	90,5 m ²	90,5 m ²
Pindala vastavus	Kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmed ühtivad, vastuolusid ei esine.	
Hindamisel võetakse aluseks	Kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmed, mida peame õigeks ja usaldusväärseks.	
Korrus	4.	
Ruumilahendus/planeering	Esik, wc-duširuum, majapidamisruum, wc, avatud köök-elutuba, kolm magamistuba (ühes magamistoas eraldisesie garderoob), rõdu <i>Vt plaanimaterjal Lisa 4.</i> Korterial on külgvaate-koridor merele. Pinnakasutuse efektiivsus on hea, planeeringu hindame heaks.	
Tubade arv	4 tuba	
Rõdu/lodža	Kortoriga ehituslikult ühendatud rõdu, pind 5,8 m ² (juurdepääs magamistoast)	
Panipaik	Erikasutusõigus hoone -1. korrusel asuva panipaiga nr P2084 (3,8 m ²) kasutamiseks.	
Parkimiskoht	Erikasutusõigus hoone -1. korrusel asuva parkimiskoha G256 kasutamiseks.	
Vastuolud andmetes	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel.	

3.8. Korteri viimistlus ja seisukord

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	Naturaalne tammeparkett
Seinakatted	Värvkate
Lagi	Värvkate
Materjalide seisukord	Väga hea
Aknad	Puitlumiiniumraamid kolmekordse klaasiga pakettaknad
Uksed	Siseuksed spoonitud sileuksed, välisuks puidust sile tuletõkkeuks
San.ruumide viimistlus	
Põrandakatted	Keraamilised plaadid
Seinakatted	Keraamilised plaadid
Lagi	Värvkate
Materjalide seisukord	Väga hea
Sanitaartechnika	Kaasaegne, väga hea
Kohtkindel sisseade	Puudub kohtkindel köögimööbel
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	Hinnatav korter on väga heas seisukorras, märgatav kulum puudub. Siseviimistluses on kasutatud kaasaegseid keskmise kuni keskmisest kallima hinnaklassi siseviimistlusmaterjale.

3.9. Korteri tehnosüsteemid

Veevarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
-------------	------------------------------

Kanalisatsioon	Võrk (ehitisregistri andmed)
Elektrivarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Gaasivarustus	Hoones olemas (ehitisregistri andmed)
Küttesüsteem	Kaugküte (ehitisregistri andmed), soojuskandjaks vesipõrandaküte, ruumipõhine reguleerimine
Signalisatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Soojustagastusega ventilatsioon (ehitisregistri andmed), ventilatsiooniagregaat paikneb majapidamisruumis.
Tehnosüsteemide seisukord	Visuaalsel vaatlusel heas seisukorras, kaasaegsed tehnolahendused.

3.10. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

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. (EVS 875-10)

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne. Tegemist on ehituslikult uuema korterelamuga, millel on kaasaegsed tehnosüsteemid.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Kaubandustöket oht koos hinnatõusuga varjutavad majanduse taastumist⁴

Majanduse taastumine on alanud. Mõningane konkurentsivõime paranemine ühes kosuva välisnõudlusega on viinud ekspordi kasvule ja see pööras eelmise aasta lõpus ka Eesti majanduse tagasi kasvurajale. Kriisidest põhjustatud madalseisust välja ronimine võtab aga aega, sest Eestis on tootmine konkurentidega võrreldes järsemalt kallimaks muutunud ning sellega kohanemiseks peab paranema tootlikkus ja see toimub aegamisi. Tänavune majanduskasv küündib 1,5%ni ning kiireneb kahel järgmisel aastal 2,5% lähedusse.

Globaalne majanduspilt on muutunud keerukamaks ja see jätab jälje ka Eesti majandusele. Praeguseks USA poolt kehtestatud kaitsetollidel ja nendele vastuseks astunud sammudel on Eesti majandusele vähene mõju, kuid kaubandustingimused võivad veelgi halveneda. See mõjutaks Eestit tugevalt, kuna oleme väike ja avatud majandus, mis toetub suuresti ekspordile. Kui USA viib ellu lubaduse kehtestada Euroopa Liidu ekspordile 25% suurune tollimaks, siis see aeglustaks Eesti majanduskasvu tuntavalt, kuid ei peaks kaasa tooma majanduslangust.

Toidukaupade ja teenuste jätkuvale hinnatõusule annavad lisapanuse kõrgemad maksud. Tänavu tõstavad elukallidust kõrgemad toidukaupade ja teenuste hinnad, sealhulgas automaks, aga ka käibemaksu ja aktsiiside kergitamine. Kokku annavad maksutõusud umbes kolmandiku hinnatõusust, mis kiireneb keskpanga prognoosi järgi aasta kokkuvõttes 6%ni. Kuna aasta alguses tõusis ka tulumaks, siis inimeste palga ostujõud väheneb. See piirab omakorda tarbimist ja majanduse kosumist. Eesti inimeste kasutatav kogutulu, mis sisaldab nii pensione, muid tulusid, kui ka intressimäärade languse poolt pakutavat leevendust, püsib sel aastal ostujõu mõttes sarnasel tasemel eelmise aastaga. Olukord võiks minna paremaks 2026. aastal, sest nn maksuküüru kaotamisega väheneb maksukoormus ja suureneb keskmise netopalga ostujõud märkimisväärselt.

Tööturu olukord püsib stabiilne. Eelmistel aastatel jäi tööturu reaktsioon majanduslangusele tagasihoidlikuks, hõive kahanes võrdlemisi vähe ning suurem kohanemine toimus töökoormuses. Majandusaktiivsuse kasv seega kohest värbamislainet ei põhjusta, sest esialgu saab toodangut kasvatada ka olemasolevate töötajatega. Töötuse määr praeguselt tasemelt küll langeb, aga pigem aegamisi ning osaliselt ka seetõttu, et Eestis väheneb inimeste hulk, kes otsivad tööd. Kuna palgakasv kiirenes mullu hoolimata suurest vaba tööjõu hulgast, siis võib see viidata probleemile, et töötajate oskused ja tööandjate vajadused omavahel enam nii hästi ei klapi. Seda muret saab leevendada erinevate tööturumeetmetega, näiteks koolituste, praktikavõimaluste ja karjääriteenuste näol.

⁴ Eesti Panga majanduskommentaari seisuga 25.03.2025.a.

Ka väga keerulisel ajal ei tohiks unustada riigirahanduse pikka perspektiivi. Uus valitsuskolitsioon on otsustanud suurendada kaitsekulusid ning tutvustas maksumuudatusi, mis vähendaksid riigi tulevasi tulusi. Euroopa Liidus on kokku lepitud, et kaitsekulutusi saab järgmisel neljal aastal teha üsna suures mahus nii, et need ei lähe erandkorras arvesse lubatava riigieelarve puudujäägi arvestamisel. Eesti kaitsevõime kiireks tõstmiseks vajalikud kulutused on igati arusaadavad, kuid tasub olla valvas, et kaitsekulutuste erandi kaudu ei suureneks riigieelarve puudujääk muudel põhjustel kui täiendavad kaitsekulud. Pikas plaanis tuleb silmas pidada, et suurem võlakooem tähendab ka suuremaid iga-aastaseid intressimakseid ja piiratuid võimalusi teisteks riiklikeks kulutusteks. Juhul, kui ka tulevikus on vaja suunata rohkem raha Eesti kaitseks, siis oleks mõistlik leida püsiv lahendus, kuidas neid kulutusi jooksvatest tuludest rahastada. Riigirahanduse pikk plaan, kuidas väljuda igal aastal kasvavast riigieelarve puudujäägist, annaks ettevõtjatele suurema kindlustunde investeringute tegemisel ning soodustaks sellega töökohtade teket ja majanduse arengut.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad seisuga 25.03.2025.a.:

	2023	2024	2025*	2026*	2027*
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	38,16	39,47	41,71	43,99	46,28
SKP püsivhindades (muutus, %)	-3,1	-0,2	1,5	2,6	2,7
tarbijahinnaindeks (muutus, %)	9,2	3,5	6,0	3,8	2,5
töötuse määr (% tööjõust)	6,4	7,6	7,6	7,2	6,7
hõive (muutus, %)	3,2	0,2	-0,4	0,0	0,0
keskmine brutokuupalk (eurodes)	1832	1980	2104	2218	2318
keskmine brutokuupalk (muutus, %)	11,4	8,1	6,3	5,4	4,5
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-2,8	-2,0	-2,5	-2,6	-2,2

*Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

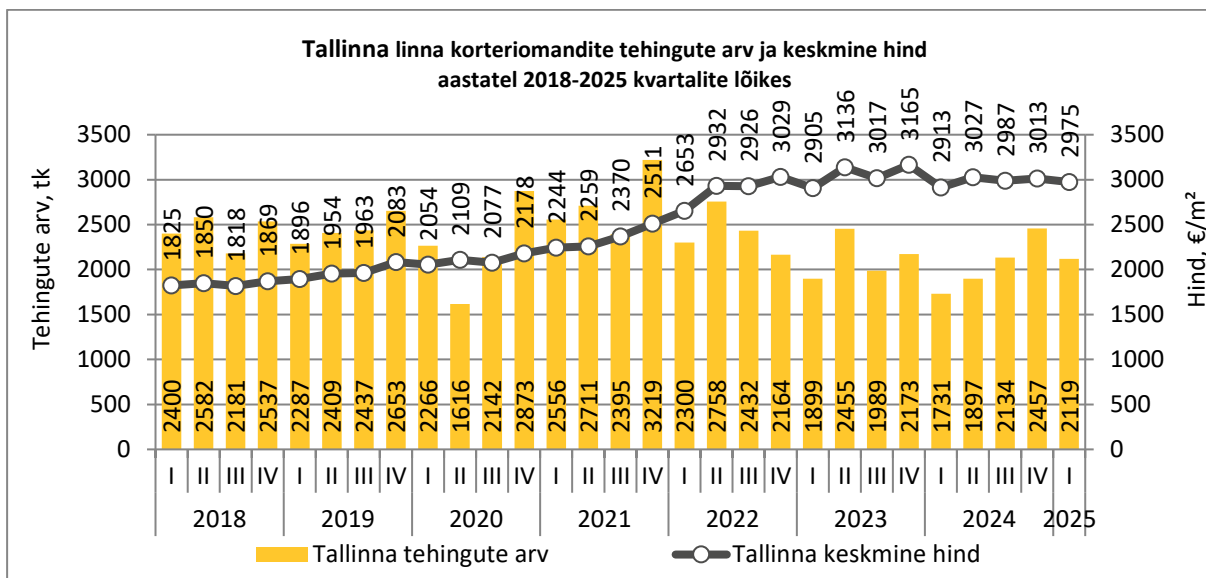
4.2. Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade

2025. aasta esimeseks kvartaliks on Harju maakonna korterite kinnisvaraturg jõudnud taastumisfaasi. Turul on märgata aeglast, kuid selget elavnemist — tehingute arv on võrreldes varasema madalseisuga kasvanud ning müügihinnad püsinud stabiilsed. Ostjate käitumine on siiski jätkuvalt ettevaatlik ning otsustusprotsessid pikemad, peegeldades majanduskeskkonna üldist ebakindlust.

Uusarenduste turg ja müügipakkumiste arv on suurenenud, eriti Tallinna lähiümbruse valdades, mis pakuvad ostjatele taskukohasemat alternatiivi pealinna kõrgetele hindadele. Samal ajal on ka üüriturg taastuvas faasis, pakkudes stabiilseid hindu ja mõõdukat pakkumise kasvu.

Majandusprognoosid viitavad, et Eesti majandus pöördub lähiajal taas kasvule, mis võib kinnisvaraturule tuua täiendavat tuge ja soodustada edasist tehinguaktiivsuse paranemist.

Tallinnas oli kvartalite võrdluses täheldada tehingute arvu stabiilset kasvu. Eelkõige oli seda täheldada magalapiirkondades, Mustamäel, Lasnamäel, Kristiines ja Põhja-Tallinnas. Detailsemal analüüsil võis järeldada, et tehingute arvu kasvu vedasid vanema elamufondi korterid ehk turu aktiivsuse kasv tuli nõ järelturu tehingutest. Uusarenduste osakaal oli suhteliselt tagasihoidlik.



Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas, <https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru>. 31.03.2025

Statistikast nähtub, et keskmine tehinguhind püsis aasta jooksul stabiilselt samal tasemel ja seda võis üle kanda ka kogu turule, sest olulist hinnamuutust kvartalite võrdluses täheldada ei olnud. Ometi jätkus turul ostjate seas ootus hindade langemiseks, sest kodumajapidamiste kindlustunne oli jätkuvalt madal ja selle taustal oli suhteliselt vähe neid, kes suutsid ja tahtsid teha kinnisvara tehinguid.

Korterite aritmeetiline keskmine ühikuhind 2025.a. I kv ja muutus võrreldes 2024.a. I kv-ga:

Haabersti 2998 €/m ² -5%	Kesklinn 3673 €/m ² +3%	Kristiine 3305 €/m ² -1%	Lasnamäe 2413 €/m ² 0%
Mustamäe 2511 €/m ² 0%	Nõmme 2548 €/m ² 0%	Pirita 2951 €/m ² +3%	Põhja-Tallinn 3301 €/m ² +5%

Korterituru väljavõtted 2025.a. seisuga:

- Tehingute arv on võrreldes varasema madalseisuga kasvanud ning hinnad on püsinud stabiilsed;
- Jätkub surve pakkumishindade langetamiseks, mida toetab ka suhteliselt suur pakkumiste valik;
- Euribori langusega on kasvanud tehingute arv;
- Müügivajadus teeb müüjad paindlikumaks;
- Aeg huvilisega esmakontaktist kuni ostuotsuse ja müügitehinguni on jätkuvalt suhteliselt pikk;
- Ostjatel on jätkuvalt põhjalikult kaalutletud ostuotsused;
- Stabiliseerunud hinnad hakkavad tooma kaasa rohkem selgust ja julgustama ostjaid ostuotsust langetama;
- Hinnakasvust suurem palgakasv parandab elamispiindade ostujõudu, kuid üldine korteri taskukohasus püsib ajaloolisest keskmisest madalamal tasemel. Taskukohasemad on järelturu korterid, uued korterid on kõige vähem taskukohasemad;
- Üürikorterite pakkumiste maht väheneb;
- Uusarenduste turule siseneb rohkem arendajaid;
- Uute korterite pakkumiste arv kasvab, turu neelduvusvõime püsib endiselt tagasihoidlik;
- Uute korterite broneerimislepingute arv on umbes 10% uute korterite pakkumistest, mis on hoidmas uusarenduste turule tulekut ikkagi endiselt suhteliselt tagasihoidlikuna.

Nõudlus

Nõudlus on taastumas, kuid ebakindlus püsib. Pärast varasemaid majandusraskusi ja intressimäärade kiiret tõusu on korteriturg 2025. aastal näidanud aeglase taastumise märke. Siiski on ostjate käitumine jätkuvalt ettevaatlik ning paljud potentsiaalsed ostjad võtavad ostuotsuse tegemiseks rohkem aega kui varasematel aastatel. Turul on küll rohkem aktiivsust võrreldes 2024. aastaga, kuid üldine kindlustunne püsib habras, mida kinnitavad ka konjunktuuriinstituudi andmed: kõigi suuremate sektorite kindlustunne jääb veel alla pikaajalisele keskmisele ja vaid teenindussektoris on meeleolu mõnevõrra positiivne.

Otsustusprotsessid on pikenenud. Korteriostjad on muutunud valivamaks ja analüütilisemaks. Läbirääkimised müüjatega on tavapärasemad ning tehingute sõlmimine võtab keskmiselt kauem aega. Ostjad hindavad põhjalikumalt nii asukohta, hinda kui ka kinnisvara kvaliteeti, mis on põhjustanud ka madala broneerimis-aktiivsuse.

Eelistatakse soodsamat ja praktilisemat kinnisvara. Nõudlus on olnud kõige tugevam soodsamate ja väiksemate korterite segmendis, eriti Lasnamäel, Mustamäel ja Haaberstis. Samal ajal on kallima hinnaklassi korterite müük, näiteks Kesklinnas, Vanalinnas ja Piritas, olnud aeglasem. Ostjad eelistavad lahendusi, mis pakuvad head hinnasuhet ja madalamaid kõrvalkulusid.

Laenuõudluse kohta on optimismiks hetkel veel vähe põhjust. Kuigi kodulaenu intressimäärad on langenud viimased 13 kuud järjest ning märtsis 2025 oli uute laenu keskmine intressimäär 3,92% (0,08 protsendipunkti madalam kui veebruaris ja 1,52 protsendipunkti madalam kui aasta varem), püsib majanduskliima ebakindlana. Konjunkturiinstituudi andmetel on majanduskliima näitaja küll esimest korda kolme aasta jooksul jõudnud rahuldavale tasemele, kuid hetke majandusolukorda peetakse endiselt halvaks. Suuremate sektorite kindlustunne jääb pikaajalisele keskmisele veel alla, mis pidurdab ka laenuurul laiemat taastumist.

Samas on positiivne märk see, et kodulaenu nõudlus kasvas märtsi seisuga 32%, mis viitab ettevaatlikule, kuid toimuvale aktiivsuse suurenemisele. Madalamad intressimäärad võivad järgmise 6–12 kuu jooksul soodustada ostjate naasmist turule, tingimusel et majanduskeskkond stabiliseerub ja tarbijate kindlustunne paraneb.

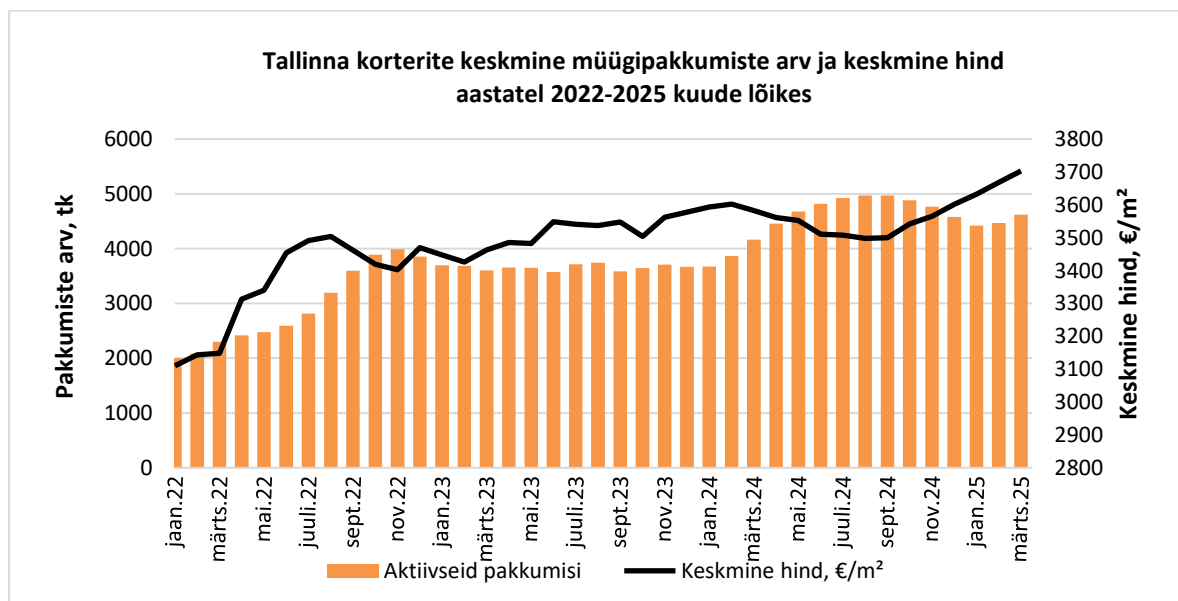
Pakkumine

Korterite müügipakkumiste arv on olnud kasvavas trendis alates ajast, mil algas euribori kasv ja tekkisid raskused majanduskeskkonnas. Müügipakkumiste arv kasvas ühtiivis nii uusarendustes kui ka järelturul ning detailsemalt analüüsides sai järeldada, et selline trend oli eelkõige Kesklinna, Kristiine ja Nõmme linnaosades. Viimaseid piirkondasid iseloomustasid ka keskmisest kõrgemad hinnad ehk järelikult kallimas hinnasegmendis oli raskem kiirelt ostjat leida.

Analüüsides pakkumishindade liikumist, võib järeldada, et hinnad on valdavalt tõusnud, kuid mõõdukalt. Kõikides linnaosades (v.a Kesklinn, kus hind püsis stabiilsena) on ruutmeetri hinnad kvartali jooksul mõnevõrra tõusnud. Hinnatõus jäi 0,2–3,9% vahemikku.

Suurim hinnatõus toimus Kristiines ja Põhja-Tallinnas: Kristiines kasvas keskmine hind 3,9% ja Põhja-Tallinnas 3,5%. Need piirkonnad on püsinud atraktiivsetena tänu heale asukohale ja jätkuvale suurele huviliste arvule, eriti Põhja-Tallinna uusarendustes, nagu Kalamaja ja Noblessneri piirkond. Kõige väiksem hinnaliikumine toimus Vanalinnas ja Piritas, kus hinnad tõusid vastavalt 0,2% ja 0,7%. Kesklinna hinnad jäid kvartali jooksul muutumatuks, mis viitab sellele, et nõudlus ja pakkumine olid seal tasakaalus või ostjad olid kõrgete hindade tõttu ettevaatlikud.

Üldine tendents viitab mõõdukale hinnatõusule hoolimata madalast aktiivsusest. Kuigi müügitempo on aeglustunud ja majandus pole veel täielikult taastunud, on pakkumishinnad siiski kergelt kasvanud. See näitab, et müüjad ei ole olnud valmis hindu oluliselt langetama ning nende ootused tuleviku suhtes on ettevaatlikult optimistlikud. See peaks mingil määral parandama varade likviidsust ja ühes sellega peaks aeglustuma ka pakkumiste kasv.



Sarnaselt Tallinna linnaga on taastumas ka Harju maakonna korteriturg. Taastumine avaldub eelkõige tehingute arvu kasvus, uusarenduste ehitusaktiivsuse suurenemises ning müügihindade suhtelises stabiilsuses. Nagu pealinnaski, vedasid tehingute arvu kasvu Harju maakonnas eelkõige järelturu korteritega sõlmitud ostu-müügitehingud. Harju maakonna tehingud (v.a Tallinna linn) moodustasid jätkuvalt ligikaudu veerandi kogu maakonna korteritehingutest.

Tabel 1. Korteriomandite (eluruumide) tehingute arv Harju maakonnas 2025.a. I kvartalis võrreldes 2024.a. I kvartaliga:

	Harku vald	Jõe-lähtme vald	Keila linn	Kiili vald	Kose vald	Lääne-Harju vald	Maardu linn	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald
2025.a. I kv	61	35	35	30	12	46	64	16	134	20	72	73
Muutus, %	103%	3%	-29%	-25%	33%	-19%	83%	78%	-1%	5%	36%	6%

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas, <https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru>. 31.03.2025

Statistiliselt jätkus keskmistes hindades kasv, mis küll oli kokkuvõttes suhteliselt tagasihoidlik, jäädes paari protsendi juurde. Tegelikult püüdis hinnad üsna samal tasemel.

Tabel 2. Korteriomandite (eluruumide) keskmised hinnad Harju maakonnas 2025.a. I kvartalis võrreldes 2024.a. I kvartaliga:

	Harku vald	Jõe-lähtme vald	Keila linn	Kiili vald	Kose vald	Lääne-Harju vald	Maardu linn	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald
2025.a. I kv	2771	2809	2513	3095	1030	977	1587	2185	2869	2433	1955	2882
Muutus, %	3%	-4%	32%	7%	-15%	-8%	-6%	23%	2%	-1%	-10%	8%

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas, <https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru>. 31.03.2025

Harju maakonna korterite pakkumiste arv sarnaselt Tallinnaga oli kasvavas trendis. Harju maakonnas oli pakkumisel umbes 1200 korterit, mida oli aastataguse ajaga võrreldes umbes 30% rohkem. Detailsemal analüüsil võib järeldada, et suure osa juurdetulnud mahust moodustavad uusarenduste korterid, mille müügiperiood on suhteliselt pikk ja seetõttu müügipakkumiste arv kasvabki.

Harju maakonnas on eelistatud elumupiirkonnad, mis jäävad nn kuldsele ringi ehk Tallinna ringtee mõjualasse, sest need on Tallinnast optimaalse autosõidu kaugusel (Loo, Lagedi, Jüri, Kiili, Saku, Saue, Laagri, Keila), samuti linnalähedased mereäärsed piirkonnad. Vähem on eelistatud maakonna äärealadele jäävad asulad, kus on ka hinnatase mõnevõrra madalam (Loksa, Paldiski, Kehra jt).

Uute korterite turg linna lähiümbruses sobib eelkõige neile, kes ei taha osta korterit magala piirkonda vanemasse elamusse, kuid kellel ei jätku finantsi linnas asuva uue korteri ostu jaoks. Seepärast on väljaspool linna ka populaarsemad piirkonnad jätkuvalt Viimsi ja Rae vald. Samuti Harku vald erinevate elukondlike arendustega.

Uued korterid

Uute arendusprojektide turule toomine jätkub hoogsalt. Nagu 2024. aastal, püsis ka 2025. aastal uute korterite ehitustegevus kõrgel tasemel. Kõige aktiivsem piirkond oli Tallinna linn, kus alustati peamiselt 6–8-korruseliste korterelamute rajamist. Väljaspool Tallinna domineerisid seevastu kuni 2–3-korruselised korterelamud. Võrreldes eelmise aastaga on märgata tendentsi, kus uusi kortereid ehitatakse üha enam siiski Tallinna linnast väljapoole. Tõenäoliselt võib pidada selle põhjuseks üldist ostujõu langust, mille taustal võivad linnalähedased korterid olla parema likviidsusega võrreldes linnasisest suhteliselt kõrge hinnaga korteritega.

Tabel 3. Ehitusloa saanud, kasutusse lubatud ja ehitamist alustatud uued eluruumid 2025 I kv seisuga:

	Tallinn				Harju maakond, v.a Tallinn			
	1-2-kor.krt.-elamud	3-5-kor.krt.-elamud	6-8-kor.krt.-elamud	9- ja enama kor.krt.-elamud	1-2-kor.krt.-elamud	3-5-kor.krt.-elamud	6-8-kor.krt.-elamud	9- ja enama kor.krt.-elamud
Ehitus-luba	4	21	183	136	42	18	0	0

Ehitamist alustatud	4	57	190	95	42	87	69	0
Kasutus- luba	12	41	108	400	30	238	0	0

Allikas: Statistikaamet, <https://www.stat.ee/>. 31.03.2025

Uute korterite pakkumishinnad olid 2025. aastal võrreldes eelnenud aastaga mõnevõrra kõrgemad. Tallinna uusarenduste korterite keskmine pakkumishind oli aasta alguses umbes 5249 €/m², mis tähendab linnasiseselt keskmiselt ligikaudu 6% kasvu võrreldes aasta varasemaga. Siiski tuleb hinnatõusu käsitleda teatud määral statistilise moonutusena, kuna pakkumiste struktuur on muutunud – rohkem on turule tulnud kõrgema hinnatasemega projekte Tallinna Kesklinna ja Pirita linnaosas, mille ühikuhinnad on oluliselt kõrgemad kui magalapiirkondades, tõstes seeläbi ka üldist keskmist hinda.

Hoolimata hinnatõusust säilis 2025. aastal jätkuvalt ka tingimisruum. Uute korterite arendustegevus sõltus suurel määral laenufinantseeringust, mille saamiseks tuli arendajatel sageli ette näidata võlaõiguslikke müügilepinguid. Müügi soodustamiseks korraldati erinevaid avalikke kampaaniaid, kus reklaamiti hinnasoodustusi vahemikus 5 000–59 000 eurot ning pakuti võimalust soetada korter madala sissemaksega. Lisaks esinesid varjatud soodustused, mis sõltusid arendaja paindlikkusest ja ostja läbirääkimisoskusest – näiteks võidi hinna sees tasuta pakkuda panipaika, parkimiskohta või köögmööblit.

Tõenäoliselt jätkuvad erinevad sooduskampaaniad veel mõnda aega, kuna hoogne uusarenduste turule tulek ei ole enam tasakaalus turu neelduvusvõimekusega. Uute korterite laojääk kasvas, kuna pakkumisse lisandus märkimisväärne hulk uusi kortereid, ning laojäägi kasvutempo ületas varasema perioodi taset. Domus Kinnisvara andmetel oli 2025. aasta alguse seisuga Tallinna uusarendustes müügiks pakkumisel ligikaudu 2700 uut korterit.

Võttes arvesse, et mõned aastad tagasi oli uusarenduste müügitempo ostu-müügitehingute (VÕL lepingute) andmete põhjal keskmiselt umbes 300 korterit kuus, oleks viimaste aastate sarnase turutempo püsimisel praegune laojääk realiseeritav ligikaudu üheksa kuuga. Siiski tuleb arvestada, et analüüsi koostamise hetkeks on turg alles taastumisfaasis, kus uusarenduste müügitempo on oluliselt aeglasem kui varasematel aastatel.

Uusarenduste müügilikviidsus jäi jätkuvalt märgatavalt allapoole varasemat keskmist. Tallinnas sõlmiti 2025. aasta alguses keskmiselt umbes 120 uut ostu-müügitehingut kuus (VÕL lepingud), mistõttu jätkuks olemasolevat laojääki sellise tempo säilimisel ligikaudu 1,9 aastaks.

Ka broneerimislepingute arv püsis 2025. aastal madalal. Hoolimata pakkumismahtude kasvust ei ole broneeritud korterite arv märkimisväärselt kasvanud, vaid püsinud stabiilselt madalal, umbes 10% tasemel kogu pakkumisest. See viitab sellele, et potentsiaalsed ostjad on jätkuvalt väga kaalutlevad ning võtavad otsustusprotsessid pikalt aega.

Prognoos:

Viimaste kvartalite jooksul on kinnisvaraturul märgata teatavat stabiilsust tehinguhindades ning ka hinnalangust soosivaid tegureid on jäänud vähemaks. Vara taskukohasus on paranenud, turuosalisel prognoosivad euribori langust, „hapude laenude“ osakaal on püsinud väga madal ning kodumajapidamised on suutnud taas sääste koguda. Need tegurid on olulised kinnisvarahindade kujunemisel ja loovad soodsama pinnase ka tehinguaktiivsuse kasvuks.

Nende arengute taustal võib pidada tõenäoliseks, et tehingute arv ei lange enam oluliselt allapoole praegust taset. Vastupidi, üldise majanduskeskkonna paranedes on põhjust oodata, et tehinguaktiivsus stabiliseerub ja püsib ajaloolise keskmise ümbruses.

Majandusprognoosid näitavad, et Eesti majandus pöördub käesoleval aastal taas kasvule, mis on ajalooliselt avaldanud otsest positiivset mõju ka kinnisvaraturule. Kuivõrd tehingute arv ja hinnad on juba mõnda aega stabiliseerunud ning näidanud kohati ka kasvutrendi, siis võib suhteliselt kindlalt järeldada, et kinnisvaraturul on langusperiood lõppenud ja oleme jõudnud pikemasse taastumisfaasi.

Korterite üüriturg

Korterite üüriturg on taastuvas faasis, sest kasvanud on üüritehingute arv ning sealjuures on hinnad püsinud stabiilsed. Üürikorterite pakkumiste arv on küll kasvanud, ja seda eelkõige hooajalisuse tõttu, kuid pikemas horisondis on pakkumiste arv olnud 2024.a. algusest ikkagi langustrendis.

Domus Kinnisvara maaklerite hinnangul oli sellekohaseid põhjuseid erinevad. Näiteks toodi välja ostu-müügiture paranemist, kus tehingute kasvuga vähenesid üüripakkumised, sest tehingus olnud korter oli olnud paralleelselt ka üüripakkumises. Ka toodi välja, et üürnik oli ise valmis korteri ära ostma, mistõttu uut üüripakkumist turule ei lisandunud. Ning loomulikult toodi välja ka asjaolu, et ikkagi valitses teatav ootus müügihindade languseks või oli mingi muu - eelkõige siis majanduslik - põhjus, miks korterit ei ostetud ja alternatiivina otsustati korteri üürimise kasuks.

Üürihindades olulist hinnamuutust ei olnud täheldada ja üürihindades enam olulisi allahindlusi ei tehtud. Tõenäoliselt aitas sellele kaasa 6-kuu euribori langustrend, mille tõttu omanikul üürikorteri laenuteenindamise võimekus paranes ja seeläbi vähenes surve üürihinnale. Vähesel määral on see toonud tagasi ka üürikorteri investoreid.

Enim oli üürikortereid pakkumisel Tallinna linnas, kus pakkumiste maht oli umbes 1500. Oma osakaaluga domineerivad selgelt magalapiirkonnad, kõrgete hindadega domineerivad Kesklinn ja Põhja-Tallinna Kesklinna poolsed asumid.

Tabel 4. Tallinna Kesklinna üürikorteri hinnad

KESKLINNA ÜÜRIKORTERITE HINNAD		
	Keskmisses seisukorras	Väga heas seisukorras
1-toaline	250-350	350-600
2-toaline	380-500	550-900
3-toaline	500-750	800-1200
4-toaline	750-900	990-3500

Allikas: Domus Kinnisvara, 31.03.2025

Likviidsed objektid ehk turuosaliste poolt eelistatud üürikorteri olid eelkõige korralikult hooldatud või uute korterelamute väga heas seisukorras korterid. Jätakuvalt on üürikorteri puhul lisaks hinnale oluline asukoht, panipaik, parkimise võimalus ja soodsad kõrvalkulud. Mida madalamad on korteri kommunaalkulud, seda rohkem ollakse nõus selle korteri eest üüri maksma. Sellest tulenevalt on üüriturul hinnatud korterid uutes korterelamutes, mis on vanadest elamutest energiasäästlikumad. Eelistatakse heas seisukorras möbleeritud kortereid, esmatähtis on köögimööbli olemasolu koos tehnikaga. Boonuseks on ka muu mööbel (diivan, riidekapid, voodid, pesumasin jne), mis küll ei anna üürihinnas palju võitu, kuid kiirendab üürniku leidmise protsessi.

Kehvemas seisus korteri vastu oli huvi mõnevõrra madalam, sest üürilised eelistavad elada paremates tingimustes. Viimase tõttu on kehvema seisukorraga korteri vakantsuse osakaal kõikidest vakantsetest korteritest suhteliselt suur.

Korteri üüriturul pakuvad arvestatavat konkurentsi lühiajaliseks majutuseks mõeldud külaliskorteri. Üldiselt on seda liiki varade puhul tegemist uusarenduste koosseisu jääva tootega, kui osa korterelamust on ehitatud mitteeluruumideks. Selliseid lahendusi on erinevate osakaaludega üle Tallinna. Näiteks on levinud, et külaliskorteri paiknevad madalamatel korrustel, aga on ka mõni arendus, kus nende osakaal on pea pooles ulatuses. Seoses uusarenduste turule tuleku vähenemisega on ka külaliskortereid tulnud turule võrreldes varasemaga suhteliselt vähem. Erandiks on mõned vanemad büroohooned, mis teadlikult ehitataksegi ümber külaliskorteriteks, sest büroopinnana kasutamine ei ole enam majanduslikult otstarbekas.

Valik lähiminevikus läbiviidud külaliskorteri arendusi on järgmises tabelis:

Asukoht	Üürikortereid	Valmimisaeg
Mustamäe, Laki tn 24 „Laava apartments“, arendaja Scandium	121 krt, 12-21,8 m², rent alates 349 €/kuus	2019
Kesklinn, Narva mnt 40 „Avangard“, arendaja Scandium	81 krt, 16 lofti, 11-25 m², rent alates 575 €/kuus	2019
Kesklinn, Juurdeveo tn 25c „Depot House“, arendaja Koidu Ehitus	73 krt, 14,2- 25,9 m², rent alates 400 €/kuus	2019
Mustamäe, Kadaka tee 78d „Newtoni Stuudiod“ arendaja Scandium	90 krt, 15-25 m², rent alates 410 €/kuus	2020
Lasnamäe, Katusepapi tn 16 „Icon Plaza“	34 krt, 20-50 m², rent alates 400 €/kuus	2020
Mustamäe, Akadeemia tee 32b, „Campus House“, arendaja Larsen	130 majutustuba, 15-25 m², rent alates 450 €/kuus	2021
Haabersti, Õismäe tee 175, „Rocca House“	100 majutustuba, 15-25 m², rent alates 450 €/kuus	2021
Mustamäe, Laki tn 24/2, „Magma“	121 majutustuba, 16-25 m², rent alates 399 €/kuus	2023
Mustamäe, Heli tn 8 „Stereo House“, arendaja Larsen	94 majutustuba, 15-24 m², rent alates 500 €/kuus	2023

Kesklinn, Pärnu mnt 139c/2	143 majutustuba (rek.-tud), 12-25 m ² , rent alates 350 €/kuus	2025
----------------------------	---	------

Allikad: Kinnisvara portaal KV.ee, <https://www.kv.ee/>, Domus Kinnisvara, 31.03.2025

Huvi siiski külaliskorterite vastu püsib ja suuremate majutushoonete info põhjal iseloomustab seda ka küllaltki madal vakantsimäär (pikaajaliselt keskmiselt umbes 5% juures).

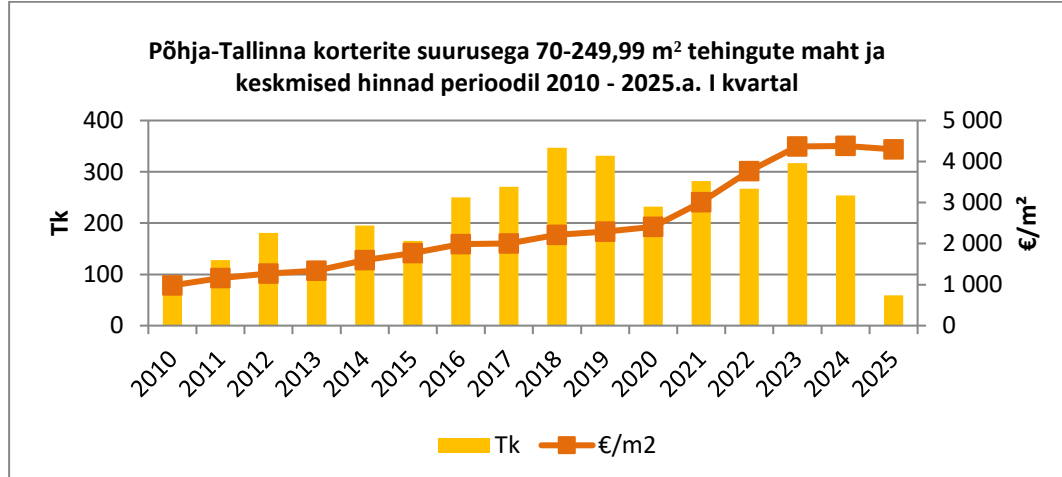
Üürituru prognoos: Investeeringud üürikorteritesse tõenäoliselt püsivad madalal senikaua, kuni ei ole võimalust üürihindasid oluliselt tõsta, et hüvitada kasvanud intressimäärad ja sellega seotud kulud. Käesoleval aastal võib prognoosida, et üürikorterite ostjate osakaal võib mingil määral kasvada, aga jääb kokkuvõttes endiselt madalale tasemele. Kasvu võib soosida langede euribor, mis aitab parandada varaga seotud tootlust.

Tavaliste elamispindade tootlused on suhteliselt madalaks muutunud ja riskid madala tootluse juures sunnivad otsima uusi lahendusi kõrgema tootluse leidmiseks. Viimane võib anda veel rohkem hoogu lühiajalise majutusega korterite turule tulekule (näiteks vanade hoonete ümberehitamisega üürikorteriteks), sest ajalooliselt on sellised pinnad oma omaduste tõttu andnud elamispindadega võrreldes suhteliselt paremat tootlust. Ka on nad näidanud läbi kobarkriiside suhteliselt head täituvust.

Põhja-Tallinna linnaosa 70-249,99 m² suurused korterid

Põhja-Tallinna linnaosas on nõudlus hinnatava varaga sarnase suurusega varade vastu keskmine. Suurima tehingute arvuga asumid on Pelgulinn, Pelguranna, Kalamaja ja Kopli, selle põhjusena võib välja tuua, et seal on korterelamute arv suurem kui teistes asumites. Keskmiselt tehakse sellise pindalaga korteritega alates 2015. aastast ca 250 tehingut aastas. Tehingute maht on kõikuv ja sõltub eelkõige uusarenduste pakumistest turul. Ruutmeetrihinnad on iga-aastaselt kasvanud. Aastatel 2021- 2023 oli hinnakasv hüppelisem. Hinnakasvu põhjuseks võime pidada nii uusarenduste mahu suurenemist üldisest tehingute arvust kui ka järelturu korterite hinnakasvu ning viimaste aastate kõrget inflatsiooni. Kõrgeimate hindadega on Kalamaja asumis mereäärsete arenduste korterid ning Tööstuse tn piirkonna Volta arendus. Madalamate hindadega on Kesklinna piirist kaugemal paiknevate asumite korterid. Valdav osa tehinguid on tehtud suuremate uusarenduste korteritega ning väiksemal määral vanemate puit- ja kivi elamute korteritega. 2024. a tehti 254 tehingut, keskmine tehingu hind 4380 €/m², 2025. a esimese kvartaliga on tehtud 59 tehingut, keskmine tehingu hind 4295 €/m², hinnad on valdavalt stabiliseerunud.

Põhja-Tallinna linnaosa 70 – 249,99 m² suuruste korterite tehingustatistikat kajastab allolev tabel:



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

4.2.1. Müügittehingud

Võrdlustehingute otsimisel keskenduti Kalamaja asumis uuemate korterelamute korterite tehingutele. Välja on toodud uuemates paneel- ja/või kivikonstruktsioonidel korterelamutes paiknevate korterite tehingud, mis on hinnatavaga sarnases seisukorras, pinnalt alates 70 m² suurused korterid ja teostatud 2024. ja 2025. a jooksul.

Asukoht			Tehingu aeg	Eluruumi pind, m ²	Tehingu hind, €/m ²	Tehingu hind, €	Lisainfo
Kalamaja asum	Kalaranna tn	21	03.2024	92,7	6 063	562 000	2022. a betoon, 3/4, 4 tuba, korteri seisukord hea/väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel, rõdu (1,8 m ²), eemalt õrn merevaade, panipaik ja kaks kindlat parkimiskohta maa-aluses garaažis
Kalamaja asum	Allveelaeva tn	4	03.2024	73,7	5 739	423 000	2023. a betoon, 2/6, 3 tuba, korteri seisukord väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel, rõdu (9,4 m ²)
Kalamaja asum	Kalaranna tn	8	VÕL 05.2024, AÕL 04.2025	84,6	6 271	530 500	2024. a kivikonstruktsioon, 3/5, 4 tuba, ruumide seisukord väga hea, puudub kohtkindel köögimööbel, rõdu (5,7 m ²), linnavaated, panipaik ja kaks kindlat parkimiskohta maa-aluses garaažis
Kalamaja asum	Kalasadama tn	4a	02.2025	94,8	5 802	550 000	2018. a kivikonstruktsioon, 2/5, 4 tuba, ruumide seisukord hea, olemas kohtkindel köögimööbel, rõdu (4,4 m ²), köök elutoast merevaade eemalt, kaks panipaika ja kindel parkimiskoht maa-aluses garaažis
Kalamaja asum	Kalaranna tn	8	VÕL 10.2024, AÕL 01.2025	94,2	6 304	593 800	2024. a kivikonstruktsioon, 5/5, 4 tuba, ruumide seisukord väga hea, puudub kohtkindel köögimööbel, rõdu (6,5 m ²), rõdult osaliselt merevaade eemalt, panipaik ja kaks kindlat parkimiskohta maa-aluses garaažis
Kalamaja asum	Kalaranna tn	8	03.2025	74,5	5 369	400 000	2021. a kivikonstruktsioon, 2/5, 3 tuba, ruumide seisukord hea/väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel, rõdu (13,0 m ²), vaated hoovi, kindel parkimiskoht maa-aluses garaažis
Kalamaja asum	Allveelaeva tn	4	12.2024	76,0	5 855	445 000	2023. a betoon, 5/6, 3 tuba, korteri seisukord väga hea, puudub kohtkindel köögimööbel, rõdu (16,6 m ²)

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara andmebaas

*Tehingute hinnad sisaldavad parkimiskoha ja/või panipaiga maksumust.

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs⁵

Hinnatava vara lõppkasutajad	Vara potentsiaalne ostja on kohaliku elanikkonna hulgast - perekonnad, paarid.
------------------------------	--

⁵ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui

Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Keskmisest kõrgem sissetulek, soov elada väljakujunenud elamurajoonis hinnatumas piirkonnas. Isikud, kes vahetavad eluaset Tallinnas ning kes eelistavad väga heas seisukorras kaasaegsete lahendustega korterit.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid suurel määral: korter asub keskmisest kõrgemalt hinnatud Kalamaja asumis, kaasaegses korterelamus, olemas kindel parkimiskoht ja panipaik. Kohalikul elamuturul on nõutud sellised korterid.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Raske konkreetselt välja tuua, pigem keskmine hulk
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Tõenäoliselt väiksem osa ostjaskonnast.
Konkureeriv pakkumine turul	Hinnatava varaga sarnane pakkumisinfo on toodud punktis 4.2.3
Müügiperiood	Keskmisel müügiperioodil on sarnastel varadel kuni 6 kuud.
Müügihind	Proгноosime hindade stabiliseerumist.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul puuduvad.

4.2.3. Pakkumine

Kinnisvaraportaalis KV.ee andmetel on hindamise hetkel Põhja-Tallinna linnaosa pakkumises ca 210 sarnasema suurusega korterit. Pakkumishinnad jäävad valdavalt vahemikku 5 574 - 6 804 €/m². Korterite hinda mõjutab selle paiknemine asula siseselt, pinna suurus, korteri seisukord, paiknemine korrusesti jm. Uuemate korterite puhul lisandub tavaliselt hinnale ka parkimiskoha ja panipaiga maksumus. Toome välja suuremast kinnisvaraportaalist www.kv.ee mõned pakkumised samaväärsete varadega, lisatud on juurde ülevaatlik võrdlus hinnatava varaga.

KIRJELDUS

TUBE

PIND

LISATUD

HIND

Kliendipäev: L 17.05 11:00-15:00

KORTER 24

Korrus: 5

Etala: 1

Uluksid: 84.8

Rõdu: 1.1

KALARANNA

KORTER 24

10 / 10

★1 Tallinn, Põhja-Tallinn, Kalaranna Kvartal, Kalaranna tn 8/7-24

3

84.8 m²

577 000 €

6 804 €/m²

Kuumakse 2 342 €

VAADE MERELE JA LINNALE!

Korrus 5/5, Korteriomand, ehitusaasta 2025, uus, keskküte, põrandaküte, rõdu ...

Läbi maja planeeringuga korteri akendest avanevad kaunid vaated nii vanalinna tornidele ...

Kliendipäev: L 17.05 11:00-15:00

Kalaranna Kvartal

Korteri plaaniga

Hinnatavaga võrreldes on hoone seisukorralt sarnane, korteri seisukorralt sarnane, toalisuselt kehvem.

★1 Tallinn, Põhja-Tallinn, Kalaranna, Kalaranna tn 8/4

4

86.7 m²

560 000 €

6 459 €/m²

Kuumakse 2 273 €

2 PARKIMISKOHTA, PANIPAİK, KOHTKINDEL MÖÖBEL

Korrus 4/4, Korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 2021, uus, induktsioonpliid, dušš, vann, ...

Müügile on saabunud hubane kodu Kalaranna Kvartalis. Hind sisaldab kohtkindlat mööblit ...

Korteri plaaniga

10 / 29

Hinnatavaga võrreldes on hoone seisukorralt sarnane, korteri seisukorralt sarnane, toalisuselt sarnane.

pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.



Kliendipäev: L 17.05 11:00-15:00

2 / 12

★1

Tallinn, Põhja-Tallinn, Kalaranna Kvartal,
Kalaranna tn 8/5-38

4 101.4 m² 650 000 €
6 410 €/m²

Kuumakse 2 638 €

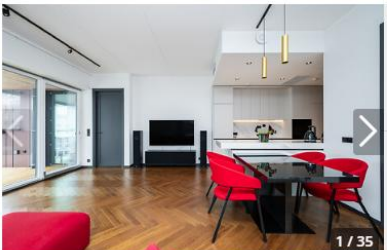
SAUNA JA KOLME RÕDUGA LUKSUSLIK PENTHOUSE!

Korrus 5/5, Korterimand, paneelmaja, ehitusaasta 2025, uus, rõdu 6.5 m²
Korter on valmis ja saab vaatama tulla. Kogu kvartal valmib 2025, võtmed
kohe ...

Kliendipäev: L 17.05 11:00-15:00

Kalaranna Kvartal

Hinnatavaga võrreldes on hoone seisukorralt sarnane, korteri seisukorralt sarnane, rõdu olemasolult sarnane.



1 / 35

Tallinn, Põhja-Tallinn, Vesilennuki tn 22

ERIPANEERING, 2 PARKIMISKOHTA, PANIPAİK, JAHUTUS, SUUR RÕDU

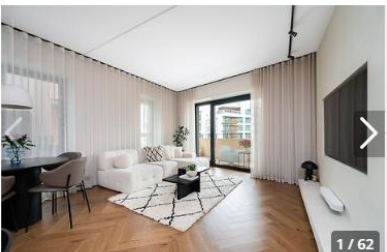
Korrus 3/6, paneelmaja, ehitusaasta 2023, uus, elektripliit, dušš, vann,
keskküte, rõdu ...

Noblessneris Vesilennuki 22 majas müüa avar ja mugava eripaneeringuga
nurgapeale ...

#Otse omanikult

3 83 m² 510 750 €
6 154 €/m²
Kuumakse 2 073 €

Hinnatavaga võrreldes on hoone seisukorralt sarnane, korteri seisukorralt sarnane, tubade arvult kehvem, rõdu olemasolult sarnane.



1 / 62

Tallinn, Põhja-Tallinn, Kalamaja, Kalaranna 8/3

BRONEERITUD!

Korrus 2/5, Korterimand, kivimaja, ehitusaasta 2021, uus, elektripliit, wc ja
vannituba ...

See koduselt hubane korter Kalarannas pakub terviklikku miljööd ning
lähimõeldud ...

4 92.7 m² 519 900 €
5 608 €/m²
Kuumakse 2 110 €

Hinnatavaga võrreldes on hoone seisukorralt sarnane, korteri seisukorralt sarnane, rõdu olemasolult sarnane.



Kliendipäev: L 17.05 11:00-15:00

4 / 9

★1

Tallinn, Põhja-Tallinn, Kalaranna Kvartal,
Kalaranna tn 8/5-34

4 94.3 m² 525 600 €
5 574 €/m²

Kuumakse 2 133 €

KENA KORTER LIIVARANNAL KALARANNA KVARTALIS!

Korrus 4/5, Korterimand, ehitusaasta 2025, uus, keskküte, põrandaküte,
rõdu ...

Väga hea planeeringuga suur perekorter. Korteri on mitu pesuruumi ja eraldi
...

Kliendipäev: L 17.05 11:00-15:00

Kalaranna Kvartal

Hinnatavaga võrreldes on hoone seisukorralt sarnane, korteri seisukorralt sarnane, rõdu olemasolult sarnane.

Allikas: www.kv.ee, seisuga 19.05.2025

Hinnatav vara on avalikus müügipakkumises hinnaga 499 000 €, lisandub panipaiga ja parkimiskoha maksumus, kokku 525 000 €.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuste täpsust.

4.3. 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).

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine eluruumina, mis on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab eluruumide olemasolu), vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hinnatava vara juriidiline sihtstarve), finantsmajanduslikult otstarbekas (piirkonnas on nõudlust analoogsete korteriomandite vastu) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutus puudub.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varaga sarnaste varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse 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 arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

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

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Asukoht			Tehingu aeg	Eluruumi pind, m ²	Tehingu hind, €/m ²	Tehingu hind, €	Lisainfo
Kalamaja asum	Kalaranna tn	8	VÕL 05.2024, AÕL 04.2025	84,6	6 271	530 500	2024. a kivikonstruktsioon, 3/5, 4 tuba, ruumide seisukord väga hea, puudub kohtkindel köögimööbel, rõdu (5,7 m ²), linnavaated, panipaik ja kaks kindlat parkimiskohta maa-aluses garaažis
Kalamaja asum	Kalasadama tn	4a	02.2025	94,8	5 802	550 000	2018. a kivikonstruktsioon, 2/5, 4 tuba, ruumide seisukord hea, olemas kohtkindel köögimööbel, rõdu (4,4 m ²), köök elutoast merevaade eemalt, kaks panipaika ja kindel parkimiskoht maa-aluses garaažis
Kalamaja asum	Kalaranna tn	8	VÕL 10.2024, AÕL 01.2025	94,2	6 304	593 800	2024. a kivikonstruktsioon, 5/5, 4 tuba, ruumide seisukord väga hea, puudub kohtkindel köögimööbel, rõdu (6,5 m ²), rõdult osaliselt merevaade eemalt, panipaik ja kaks kindlat parkimiskohta maa-aluses garaažis

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Võrdlustehingutena on kasutatud turuanalüüsis rõhutatult välja toodud tehinguid. Teisi tehinguid ei ole kasutatud, sest need varad on erinevad tubade arvult või on tegemist ajaliselt vanemate tehingutega (eelistatud on uuemaid tehinguid).

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	- Kõik võrdlustehingud on müüdnud tavapärase müügiprotsessi käigus. - Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijate jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ⁶	Võrdlusühikuks valime pinnaühikule taandatud tehinguhinna (€/m²), kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini ning turuosalisel langetavad sarnaste varade osas ostuotsuseid enamasti lähtudes pinnaühikule taandatud tehinguhinnast.
Võrdluselementide valik ⁷	Ajaline kohandus - turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügi- ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Turusituatsioon on vaadeldaval ajaperioodil olnud oluliste muutusteta, seega kohandusi ei rakendata. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: Asukoht – paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne, kohandamise samm 5-10%. Hetkel paiknevad kõik varad samaväärses turupiirkonnas. Hoone konstruktsioonid, ehitusaasta- Kivikonstruktsiooniga elamutes paiknevad korterid on puitkonstruktsiooniga elamutes paiknevatest korteritest enamhinnatud. Paremas seisukorras ja uuemates elamutes paiknevad korterid on kõrgemalt hinnatud, kohandamise samm 5-10%. Hetkel on kõik varad samaväärsed. Korteri pind - Üldjuhul on suurema korteri tervikhind kõrgem ja väiksemal madalam, kuid väiksema korteri pinnaühiku (m²) hind on kõrgem ja suuremal madalam. Hetkel on kõik varad samaväärsed. Korteri seisukord – Paremas seisukorras ja kvaliteetsema siseviimistlusega korterid on kõrgemalt hinnatud, samuti annab lisaväärtust kohtkindla köögimööbli olemasolu, kohandamise samm 5-15%. Hetkel on kohandatud teist võrdlusvara 5% kehvemaks. Korteri korrus – esimesel korrusel, soklikorrusel ja viiekordsete liftita korterelamute viimasel korrusel paiknevate korterite hinnatase on madalam, hinnanguliselt hinnamõju 5%-10%. Hetkel paiknevad kõik korterid liftiga korterelamutes, peame varasid samaväärseteks. Rõdu/terrass – rõdu ja/või terrassiga korterid on enamhinnatud, hinnamõju 5-10%. Lisaväärtust annavad avarad vaated/panoraamvaated merele. Hetkel on peame kõiki varasid samaväärseteks. Panipaik – panipaiga olemasolu on hinda mõjutav tegur. Kuna on teada, et piirkonnas maksavad panipaigad keskmiselt 5 000 €, siis on teisel võrdlusvaral rakendatud faktilist kohandust.

⁶ Võrdlusühik 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)

⁷ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
	Parkimine – Piirkonnas on parkimiskohti piiratult ja seetõttu on parkimisvõimalusega korterid oluliselt kõrgemalt hinnatud kui korterid, mille juurde parkimiskohti ei kuulu. Kuna on teada, et piirkonnas maksavad maja-alused garaaži parkimiskohad keskmiselt 18 000 - 25 000 €, siis on esimese ja kolmanda võrdlustehingu osas rakendatud faktilist kohandust. Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

Kohandustabel

	HINNATAV VARA	VÕRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
Aadress	Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 8- 8/10-24	Kalaranna tn 8	Kalasadama tn 4a	Kalaranna tn 8
Tehinguhind, €	Hindamisel lähtuti m ² hinnast	530 500	550 000	593 800
Tehinguhind, €/m ² /eluruumi pinna arvestuses		6 271	5 802	6 304
Tehingu aeg	mai.25	VÕL mai.24, AÕL apr.25	veebr.25	VÕL okt.24, AÕL jaan.25
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud pinnaühiku hind, €/m ²		6 271	5 802	6 304
Asukoht	Kalamaja asum, mereäärne	Kalamaja asum, mereäärne	Kalamaja asum, mereäärne	Kalamaja asum, mereäärne
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Hoone ehitusaasta ja konstruktsioonid	2022. a kivikonstruktsioon	2024. a kivikonstruktsioon	2018. a kivikonstruktsioon	2024. a kivikonstruktsioon
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Korteri pindala, m ²	90,5	84,6	94,8	94,2
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Korteri seisukord	Väga hea, puudub kohtkindel köögimööbel	Väga hea, puudub kohtkindel köögimööbel	Hea, olemas kohtkindel köögimööbel	Väga hea, puudub kohtkindel köögimööbel
Võrdlus		samaväärne	kehvem	samaväärne
Kohandus		0%	5%	0%
Korrus/korruseid	4/5	3/5	2/5	5/5
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne

Kohandus		0%	0%	0%
Rõdu/terrass	Rõdu (5,8 m2), külgvaate-koridor merele	Rõdu (5,7 m2), linnaaated	Rõdu (4,4 m2), köök elutoast merevaade eemalt	Rõdu (6,5 m2), rõdult osaliselt merevaade eemalt
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Panipaik	Olemas	Olemas	Kaks panipaika	Olemas
Võrdlus		samaväärne	parem	samaväärne
Kohandus		0%	-1%	0%
Parkimine	Kindel parkimiskoht maa-aluses garaažis	Kaks kindlat parkimiskohta maa- aluses garaažis	Kindel parkimiskoht maa-aluses garaažis	Kaks kindlat parkimiskohta maa- aluses garaažis
Võrdlus		parem	samaväärne	parem
Kohandus		-4%	0%	-4%
Summaarne kohandus		-4%	4%	-4%
Kohandatud tehinguhind, €/m²		6 020	6 034	6 051
Kohanduste absoluutväärtuste summa		4%	6%	4%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,35	0,30	0,35
Kaalutud kohandatud tehinguhind, €/m²		2107	1810	2118
Kaalutud kohandatud keskmise tehinguhind, €/m²	6035			
Kaalutud kohandatud keskmise tehinguhind, €	546 168 €			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kaalutud kohandatud keskmise m² hindade võrdlemise põhjal: $2\,107 + 1\,810 + 2\,118 = 6\,035 \text{ €/m}^2$

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil $90,5 \text{ m}^2 \times 6\,035 \text{ €/m}^2 = 546\,168$ ehk ümardatult **546 000 €, s.o. 6 033 €/m²/eluruumi pinna arvestuses.**

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 8- 8/10-24** asuva korterimandi (reg.nr 19490150) turuväärtus väärtuse kuupäeval **546 000 (viissada nelikümmend kuus tuhat) eurot.**

Vara on keskmise likviidsusega, keskmiseks müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 6 kuud, mis on hinnatava turusegmendi jaoks tavapärane. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 5\%$, mis on hinnatava turusegmendi jaoks tavapärane. Turuväärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenev kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaksu.

Lisa 1. Fotod

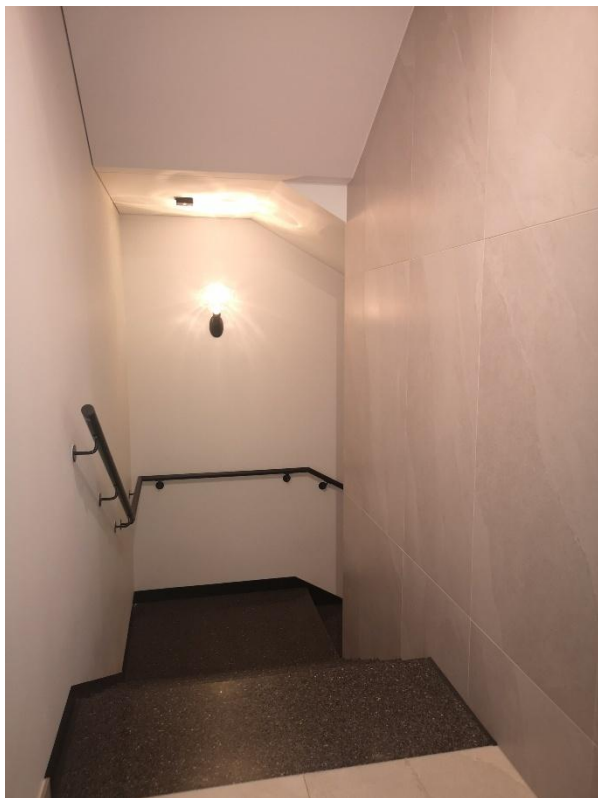
Korterelamu välisvaated, vaated kinnistule



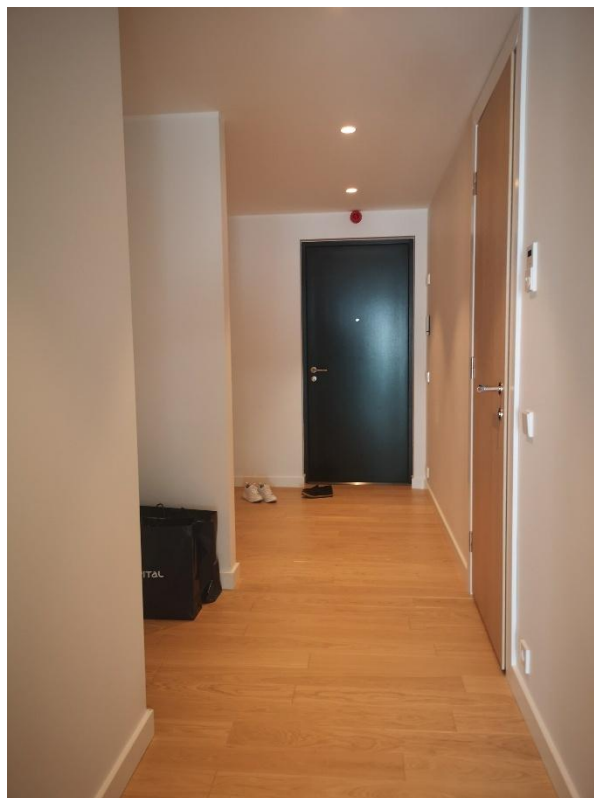
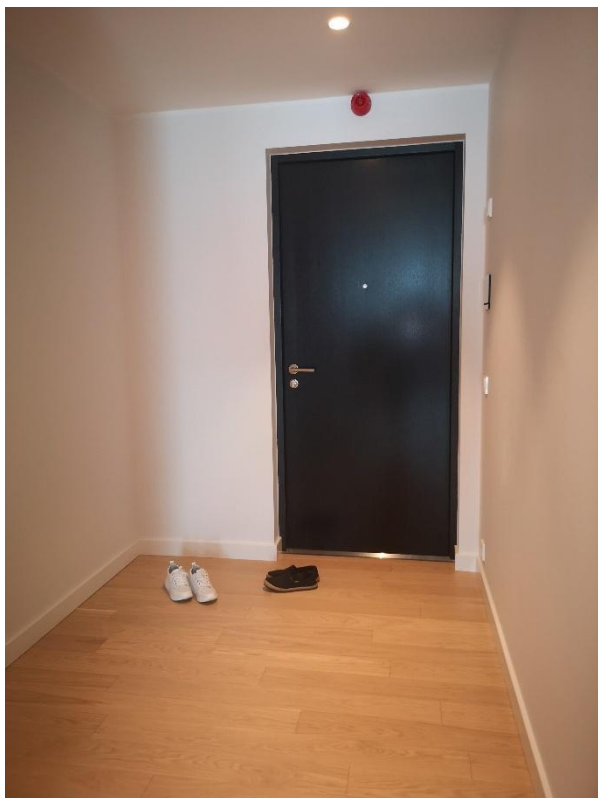
Hoone-alune parkimiskorrus ja panipaigad

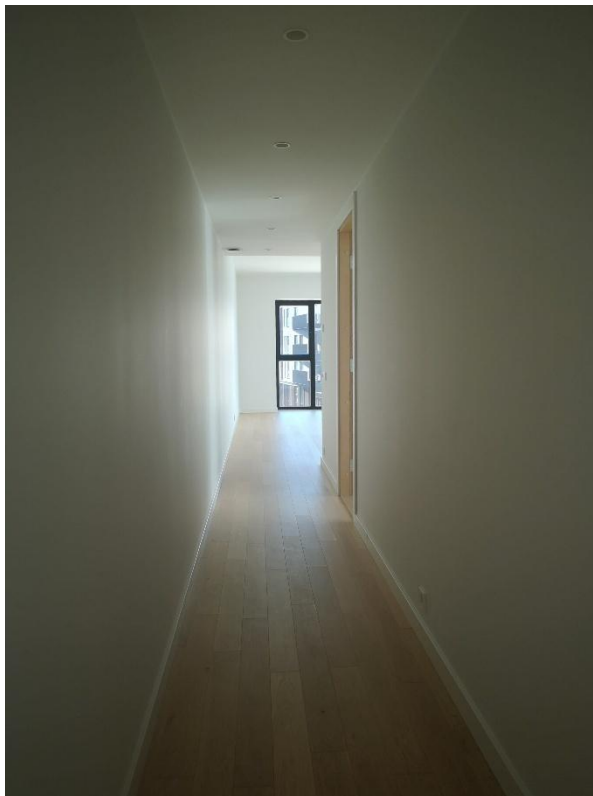


Trepikoda



Esik





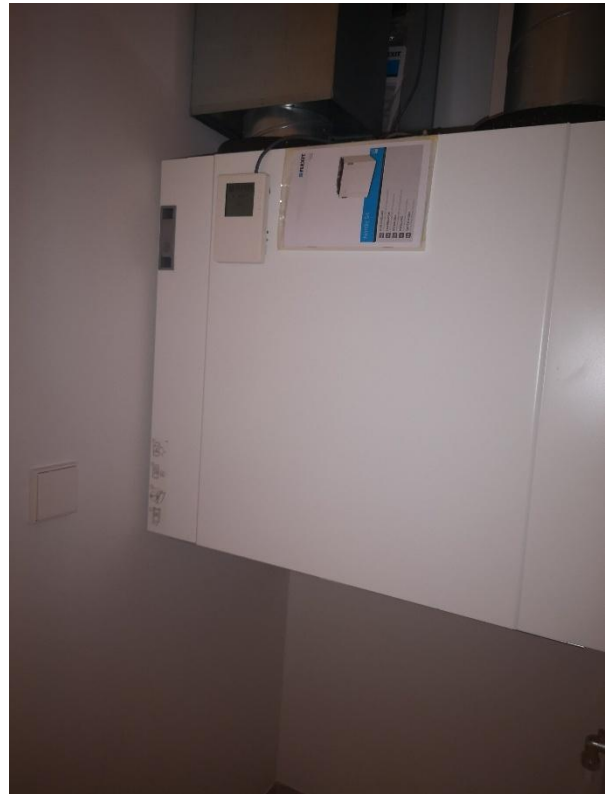
WC



Wc-duširuum



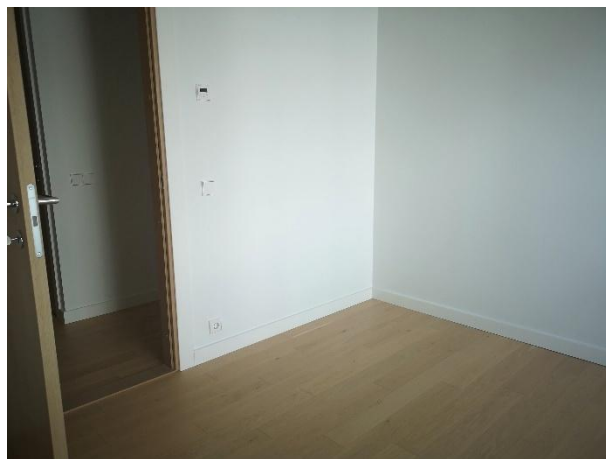
Majapidamisruum



Avatud köök-elutuba



Magamistoad





Rõdu



Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus

Lisa 2. Kinnistusraamatu väljavõte

**Kinnistusraamatu registriosa väljavõte on lisatud digiümbriku lisse.*

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Andmete vaade

Komplekshoone Kalaranna 8 (EHR kood 120865356)

Komplekshoone Kalaranna 8 (EHR kood 120865356)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 8 // 8/1 // 8/2 // 8/3 // 8/4 // 8/5 // 8/6 // 8/7 // 8/8 // 8/9 // 8 /10 // 8/11 // 8/12
Ehitisregistri kood	120865356
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Komplekshoone Kalaranna 8
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	2021
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222), 23 681,5
Kasutamise otstarve, mitteiluruumi pind (m2)	Muu lühiajalise majutuse hoone (12129), 871,3 Muu toitlustushoone (12139), 2 713,5 Muu teenindushoone (12339), 1 864,0 Ambulatoorse arstiabi osutamise hoone (12644) 96,4
Eluruumide pind kokku	23 681,5
Mitteiluruumide pind kokku	5 545,2

Andmete vaade

Komplekshoone Kalaranna 8 (EHR kood 120865356)

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	19 933,5
Maapealse osa alune pind (m2)	10 385,2
Köetav pind (m2)	51 801,8
Suletud netopind (m2)	51 801,8
Üldkasutatav pind (m2)	21 570,0
Tehnopind (m2)	1 005,1
Maapealsete korruste arv	5
Maa-aluste korruste arv	1
Kõrgus (m)	18,0
Absoluutne kõrgus (m)	22,4
Pikkus (m2)	242,1
Laius (m)	152,5
Sügavus (m)	4,1
Maht (m3)	219 457,0
Maapealse osa maht (m3)	137 657,0

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	monoliitne raudbetoon; monteeritav raudbetoon; väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon
Välisseina liik	mitmekihiline raudbetoonpaneel
Välisseina välisviimistluse materjali liik	keraamiline tellis; metall (seal hulgas plekk või profiilplekk); fassaadiplaat (seal hulgas tsementkiudplaat); betoon; looduslik kivi; puit (vooder)
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon; monoliitne raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon; plekkprofiil; terasferm või -tala; monoliitne raudbetoon
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

Andmete vaade

Komplekshoone Kalaranna 8 (EHR kood 120865356)

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistasiooni liik	võrk
Soojusallika liik	puudub; kaugküte
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	soojustagastusega ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	15

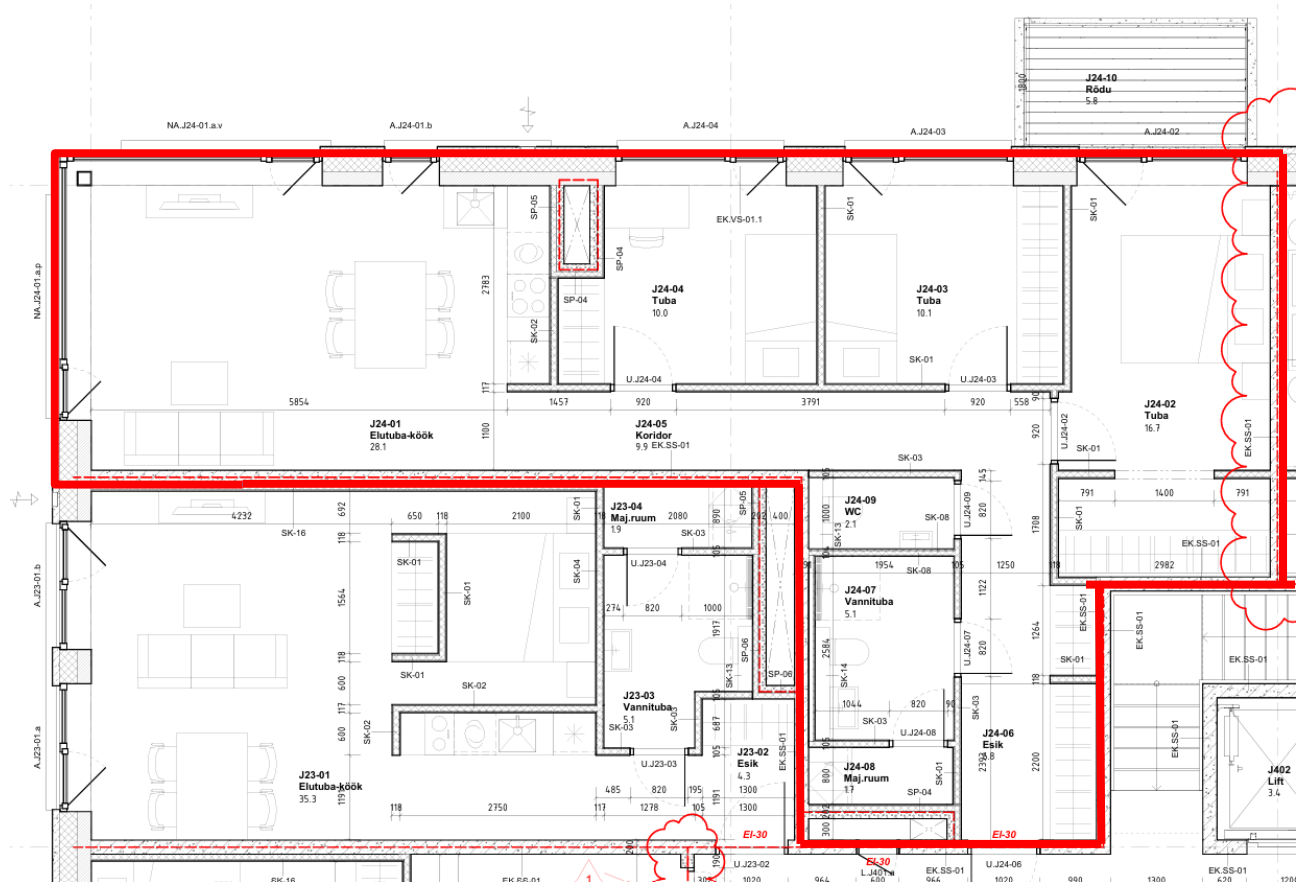
Andmete vaade

Komplekshoone Kalaranna 8 (EHR kood 120865356)

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
24	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	4
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	12: Komplekshoone Kalaranna 8/10
	Hooneosa aadress	Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 8/10-24
	Ehitise osa pind (m2)	90,5
	Kõetav pind (m2)	90,5
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	5,8
	Tubade arv	4
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	1
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	

Allikas: <https://ehr.ee/>

Lisa 4. Hoonejaotusplaanid, väljavõtted notariaalsetest dokumentidest

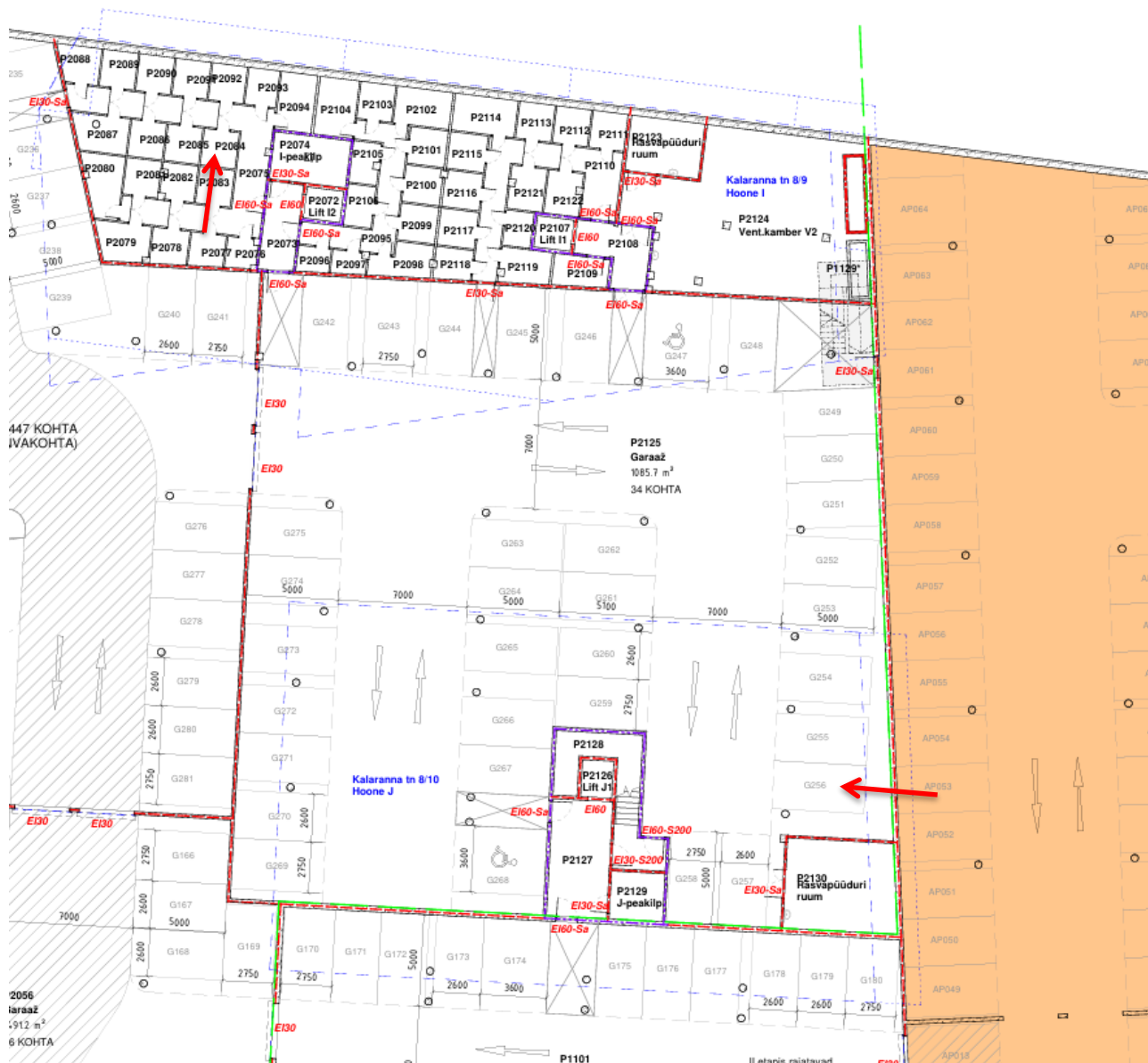


Korter 8/10-24 plaan

J24-01	Elutuba-köök	28.10 m ²
J24-02	Tuba	16.70 m ²
J24-03	Tuba	10.10 m ²
J24-04	Tuba	10.00 m ²
J24-05	Koridor	9.90 m ²
J24-06	Esik	6.80 m ²
J24-07	Vannituba	5.10 m ²
J24-08	Maj.ruum	1.70 m ²
J24-09	WC	2.10 m ²
J24-10	Rõdu	5.80 m ²

Ruumide eksplikatsioon

Allikas: Äripindadega korterelamu Kalaranna tn 8 tööprojekt, töö nr KAL-20, joonise nr TP ARD-5-1004, <https://ehr.ee/>



Väljavõtte hoonekompleksi -1. korruse plaanist, erikasutusõigus parkimiskoha nr G256 ja panipaiga nr P2084 kasutamiseks (viidatud plaanil punaste nooltega).

Allikas: Äripindadega korterelamu Kalaranna tn 8 tööprojekt, töö nr KAL-20, joonise nr TP ARP-5-1001, <https://ehr.ee/>

**TALLINNA NOTAR GUNNAR SAVISAAR**

Notaribüroo Tallinn Rävala pst 3 / Kuke tn 2
www.notarnet.ee
Tel 6996 300

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

1456

KINNISTU KORTERIOMANDITEKS JAGAMISE AVALDUS**ERIOMANDI SISU MÄÄRAMISE AVALDUS****ERIKASUTUSÕIGUSTE SEADMISE AVALDUS****NING****KINNISTAMISAVALDUSED**

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Gunnar Savisaar seitsmendal aprillil kahe tuhande kahekümne esimesel aastal (07.04.2021.a.) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osaleja on

OÜ **Kalaranna Kvartal**, registrikood 14527018, aadress Sõjakooli tn 11, Tallinn, e-posti aadress prokapital@prokapital.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Paolo Vittorio Michelozzi**, isikukood 36101260011, kes on tõestajale tuntud isik (kuna osaleja ei valda piisavalt eesti keelt, selgitas notariaalakti tõestaja talle õigust nõuda notariaalakti kirjaliku tõlke koostamist, kuid osaleja loobus sellest), ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud,

kes esitab avaldused alljärgnevas:

1. JAGATAV KINNISTU

1.1. Omanikule kuulub kinnistuks on kinnistu asukohaga **Kalaranna tn 8, Tallinn**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **kinnistu**), mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **11556850** all.

1.1.1. Kinnistusregistriosa esimese jao andmete kohaselt on maa koosseisus katastritunnus

3. KINNISTU JAGAMINE KORTERIOMANDITEKS, ERIOMANDI SISU MÄÄRAMINE JA ERIKASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1.** Omanik on otsustanud jagada kinnistu korteriomanditeks vastavalt käesoleva notariaalakti punktis 4.1.1 toodud andmetele (tabelile), võttes aluseks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti Ehitusosakonna poolt kinnitatud plaanid.
- 3.2.** Omanik avaldab, et käesoleva avalduse punktis 1.1.4 nimetatud hüpoteegid jäävad pärast kinnistu jagamist senistel järjekohtadel ühishüpoteekidena koormama kõiki kinnistu jagamise tulemusena tekkivaid korteriomandeid.
- 3.3.** Omanik on korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 5 ja § 13 lg 3 kohaselt otsustanud ning soovib eriomandi sisu kindlaks määrata järgmiselt:
- 3.3.1. rõdu** ja/või **lodža**, jääb selle korteriomandi igakordse omaniku ainukasutusse ja – valdusesse, millele on pääs vastava korteriomandi eriomandi koosseisu kuuluvast korteriomandist ning mis on vastava korteriomandiga ehituslikult ühendatud ja milline on tähistatud hoonejaotusplaanil. Juhul kui rõdule on pääs mitme korteriomandi eriomandi koosseisu kuuluvast korteriomandist, lähtutakse rõdu ja/või lodža ainukasutuse ja -valduse osas hoonejaotusplaanil tähistatud rõdu jaotusest eriomandite vahel;
- 3.3.2. terrass** jääb selle korteriomandi igakordse omaniku ainukasutusse ja –valdusesse, millele on pääs vastava korteriomandi eriomandi koosseisu kuuluvast korteriomandist ning milline on tähistatud hoonejaotusplaanil. Juhul kui terrassile on pääs mitme korteriomandi eriomandi koosseisu kuuluvast korteriomandist, lähtutakse terrassi ainukasutuse ja -valduse osas hoonejaotusplaanil tähistatud terrassi jaotusest eriomandite vahel;

Allikas: kinnistusraamat.rik.ee

Lisa 5. ESG tegurite kirjeldus

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendusmeetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
1. Rohemärgis				
Rohemärgis	BREEAM LEED	Ei	-	Peatükk 3
2. Energiamärgis jm energia kasutuse ja tootmisega seonduv				
Energiamärgis	A, B, C, D, E, F, G, H	Puudub kehtiv energiamärgis	-	Peatükk 3
Energia tõhususarv (ETA) või kaalutud energiaerikasutus (KEK) kütava pinna kohta, kWh/(m ² ·a)	Lisada periood, mille kohta on andmed esitatud	Andmed puuduvad	-	Peatükk 3
Vastavus liginullenergia hoone nõuetele	Jah/ei	Andmed puuduvad	-	-
Hoone energiaklassi vastavus uutele/peatselt jõustuvatele miinimumnõuetele	Jah/ei	Andmed puuduvad	-	-
Tarnitud energia (kWh aastas)	- kokku - sh keskküte ja -jahutus; asumisel tõhusa kaugküttesüsteemi piirkonnas esitatakse tarnija - sh võrguelekter; sh taastuvenergia paketiga võrguelekter - sh kütused; sh taastuvad kütused	Andmed puuduvad	-	-

Soojusallika liigid	(1) Soojusallika liigid on: 1) katel; 1.1) kaugküte; 1.2) tõhus kaugküte; 2) soojuspump; 2.1) soojaveeboiler; 3) päikesekollektor; 4) ahi, kamin või pliit; 4.1) koostootmiseseade; 5) elektritseküte; 5.1) heitvee soojustagasti; 6) muu soojusallikas.	Kaugküte	-	Peatükk 3
Lokaalse taastuvenergia tootmine liigiti	- tuuleenergia (jah/ei) - hüdroenergia (jah/ei) - päikeseenergia (jah/ei) - biomassienergia (jah/ei) - biokütus (jah/ei) - soojuspumbaenergia (maasoojus, õhk-õhk, õhk-vesi) (jah/ei)	Ei	-	Peatükk 3

3. Müratase

Tööstusmüratase aasta keskmisena (dB)		Kuni 54 dB	Mõju väärtusele puudub	Peatükk 3
Liiklusmüratase aasta keskmisena (dB)		Kuni 69 dB	Hindaja hinnangul ei avalda müratase hinnatava vara turuväärtusele olulist negatiivset mõju, kuna hinnatav vara paikneb Kalaranna tn 8/10 hoonekompleksi osas, kus müratase on keskmisest madalam.	Peatükk 3

4. Reostus, reostuseht, jääreostus

Reostus ja reostuseht, erinevad seda tõendavad materjalid, sh keskkonnaekspertiisid	Jah/ei	Ei	-	-
Jääreostus, erinevad seda tõendavad materjalid, sh keskkonnaekspertiisid	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3
Ohtlikud käitised	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3

5. Füüsilised kliimarisikud ja kohanemisvajadus

Üleujutusrisk	- hoone kahjustus tugevate sademete tõttu; - äkiliselt suurenenud vee läbivool jõgedes ja järvedes; - merevee taseme tõus; - madal mereäärne ala; ohustatud tugevate merepoolsete tuulte puhul: - kas vara asub või ei asu üleujutusala riskipiirkonnas - esinemistõenäosus üks kord 10 / 50 / 100 aasta jooksul — jah/ ei - üleujutusala kaardi väljavõte	Jah, vara asub üleujutusala riskipiirkonnas	Mõju väärtusele ei ole täheldatav.	Peatükk 3
Probleemid veevarustusega (põhjavee taseme kriitiline langus lokaalses veehaarde piirkonnas, veestress, jms)	Jah/ei	Andmed puuduvad	-	-
Veeriski maandavate investeeringute ja meetmete vajadus ja asjakohasus	Jah/ei	Andmed puuduvad	-	-
Metsatulekahju risk	Jah/ei	Ei	-	-
Soojusaarte olemasolu	Jah/ei	Ei	Mõju väärtusele puudub	Peatükk 3
Sundventilatsiooni ja jahutussüsteemi adekvaatsus või vajadus neid tehnosüsteeme välja/ümber ehitada (ajendiks kohanemine tõusva keskmise õhutemperatuuriga ja selle kõikumuse kasvava amplituudi ning esinemise sagedusega)		Korterelamusse on rajatud soojustagastusega ventilatsioonisüsteem.	-	Peatükk 3
Hoone tormikindlus		Hindaja ei ole teostanud ehitustehnilisi uuringuid.	-	-
6. Keskkonnavalasid tegurid				
Radoonioht	Jah/ei	Jah	Mõju vara väärtusele ei ole täheldatav	Peatükk 3

7. Heaolu ja keskkonnasäästu lisanäitajad				
Vee päritolu	ühisveevärk puurkaev salvkaev muu (ennekõike pinnaveekogud)	Ühisveevärk	-	Peatükk 3
Reovee käitlemine	ühiskanaliseerimise kinnistul asuv omapihust või tööstusreoveepuhasti kogumismahuti	Ühiskanaliseerimine	-	Peatükk 3
Nn targa maja kontseptsiooni olemasolu	Jah/ei	Jah	-	Peatükk 3
Elektriautode laadimiskohtade olemasolu ja kaugus lähematest laadimispunktidest	Jah/ei	Ühel parkimiskohal on elektriauto laadimise võimalus, info ümberkaudsete laadimispunktide kohta puudub.	Mõju väärtusele ei ole tähtsat.	Peatükk 3
Jalg- ja tõukerataste parkla olemasolu	Jah/ei	Jah	-	Peatükk 3
Insolatsioon	-	Jah	-	-
Jäätmete liigiti kogumise võimalus	Jah/ei	Jah	-	-
Hoone kohandatus liikumispuudega inimeste jaoks	Jah/ei	Jah	Mõju vara väärtusele ei ole tähtsat.	Peatükk 3
Ühistranspordi lähedus, valikuvõimalus ja kasutusmugavus	Ülevaatlik kirjeldus	Läheduses	-	Peatükk 3
8. Seisukord ja juhtimine				
Hoone vastavus nõuetele	Kirjeldada lühidalt puudusi ja vastuolusid lubade, planeeringute jms osas	Puuduvad	Mõju väärtusele puudub	Peatükk 2
Hoone vee- ja energiakasutuse monitoorimise võimalused kasutajate kaupa		Kaugloendurid / olemas	-	Peatükk 3
Hoone kaasaegsus ning kapitalilulude vajadus		Hoone on kaasaegne	-	Peatükk 3

Puudujäägid/ hoone tehniliste parameetrite mittevastavus uute/ peatselt jõustuvate miinimumnõuetega nt. energiklassi mittevastavus alumisele piirmäärale	Kommenteerida kui märgist ei ole või ei vasta piirmäärale	Puudub kehtiv energiamärgis	-	Peatükk 3
Hinnang kinnisvara juhtimise kohta (korterelamutes ühistu olemasolu ja selle tõhusus, ettevõtete puhul juhtimisstandardite olemasolu jms)		Korteriühistu ja haldaja olemas	-	Peatükk 3
Hinnang omanikult saadud andmete kvaliteedi kohta	Esitada ilmnenud vastuolud nende olemasolul ja anda üldine hinnang andmete kvaliteedile	Vastuolusid ei esine	-	Peatükk 3
9. Taksonoomia				
Kliimariskide analüüsi sisaldavate dokumentide olemasolu ja ülevaade kliimariskide kohanemiseks tehtud tegevustest	Jah/ ei	Andmed puuduvad	-	-

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. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Maarja Triise

Kinnisvara hindaja, tase 6

Kutsetunnistuse nr 219383