

Ekspert hinnang nr 0780-26



Aadress:	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Masti tn 3-8
Hinnatav vara:	Korteriomand, registriosa nr 26815701 (eluruum, 4-toaline korter)
Väärtuse kuupäev:	05.05.2026
Hindamisaruande kuupäev:	07.05.2026
Turuväärtus:	911 000 € <i>*Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks</i>
Hindaja:	<i>/Allkirjastatud digitaalselt/</i> Krista Õigus Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 202960 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi registreeritud eraekspert

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk, eeldused ja piiravad tingimused	4
1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamise alused	4
1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	4
2 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	6
2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	6
2.2 Hinnatava vara ülevaatus	6
2.3 Andmete usaldusväärsus	6
3 Hinnatava vara kirjeldus	7
3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	7
3.2 Asukoht	8
3.3 Maakasutus	12
3.4 Hoone kirjeldus ja tehnosüsteemid	13
3.5 Korterite andmed ja kirjeldus	14
3.6 Vastuolud andmetes	15
3.7 Vara kestlikkus	15
4 Turuülevaade	16
4.1 Majandusülevaade	16
4.2 Harjumaa ja Tallinna korteriturü ülevaade 2026.a I kv seisuga, sh Pirita linnaosa	17
4.3 Pakkumisinfo	24
4.4 Müügitehingud	26
4.5 Turustatavuse analüüs	27
5 Hindamine	28
5.1 Vara parim kasutus	28
5.2 Hindamismeetodi valik	28
5.3 Turuväärtuse hindamine	29
Lisa 1 Fotod	32
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	42
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte	43
Lisa 4 Korterite plaan ja kasutuskorra leping	46
Vastavuskinnitus hindamisstandardi EVS875 nõuetele	51

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand, registriosa nr 26815701 (eluruum, 4-toaline korter)
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Masti tn 3-8
Omanik	Rene Hirv (isikukood 38009140283)
Katastritunnus	78402:202:0008
Kinnistu liik	Korteriomand
Korteri suletud netopind	231,9 m ²
Korterelamu seisukord	Väga hea/hea (2013. aastal ehitatud korterelamu)
Korteri seisukord	Hinnatav korter on väga heas seisukorras. Tegemist on uuema korteriga, kus omaniku info kohaselt on jooksvalt teostatud vajaduspõhiseid renoveerimistöid. Kulumit esineb vähe ning korteris on kasutatud kõrgema hinnaklassi viimistlusvahendeid. Olemas kohtkindel köögimööbel ning garderoobikapid magamistubades.
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Hindaja ei tuvastanud hindamistulemust mõjutada võivaid vastuolusid.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud Harju Maakohtu 14.04.2026 a. kohtumääruse alusel tsiviilasjas nr 2-26-1780
Väärtuse liik	Turuväärtus
Ülevaatuse kuupäev	05.05.2026
Väärtuse kuupäev	05.05.2026
Hindamisaruande kuupäev	07.05.2026
Tellijä	Harju Maakohtu
Tellimusleping	Kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-26-1780, 14.04.2026
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Sarnaste varade sektoris tavapärane, kuni 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Hinnatud tulemus on sarnaste varade sektoris täpsusklassiga +/- 10%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava turusegmeni tehingud ei ole reeglina käibemaksuga maksustatavad.
KOMMENTAARID	
<p>Riiklikus ehitisregistris on korteri toalisuseks märgitud 5 tuba, tegelikkuses on korteris 4 tuba. Omaniku suulise info kohaselt on korterisse algselt planeeritud kabinet ehitamata (kipsseintest ruum), mistõttu pole korteris viiendat ruumi. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga ning soovime registriandmed korrastada ja viia vastavusse tegeliku olukorraga.</p> <p>Riiklikus ehitisregistris on ebatäpsed andmed seoses korteris olevate tehnosüsteemidega, soovime andmed registris korrigeerida ning viia vastavusse tegeliku olukorraga.</p>	
HINDAMISTULEMUS	
<p>Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele on aadressil Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Masti tn 3-8 asuva 4-toalise korteriomandi, registriosa nr 26815701 turuväärtus väärtuse kuupäeval 911 000 € (üheksasada üksteist tuhat) eurot, s.o. 3 928 €/m² korteri suletud netopinna arvestuses.</p>	

Hindaja:

Selgitus: hindaja viis läbi kogu hindamistoimingu, sh teostas vara visuaalse ülevaatuse, teostas turuväärtuse arvutused ning koostas aruande.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Krista Õigus

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 202960
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi registreeritud eraekspert

1 HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamise alused

Hinnatav vara	Korteriomand, registriosa nr 26815701 (4-toaline korter)
Hindamise eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud Harju Maakohtu 14.04.2026 a. kohtumääruse alusel tsiviilasjas nr 2-26-1780

Hindamise alused

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

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

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

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

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused

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

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse ja saastuse ohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

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

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

Tulenevalt hindamisel väljakujunenud tavapraktikast ei arvestata turuväärtuse hindamisel korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tuleneva pandiõigusega selle olemasolu korral.

Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

Piiravad tingimused

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

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 eespool avaldatud ja selleks ette nähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ette nähtud eesmärgil (EVS 875-4).

2 HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Allikas:	Kuupäev:
Eesti Vabariigi seadusandlus, EVS Standardiseeria 875, Eesti Pank	
Kinnistusraamatu väljavõte	05.05.2026
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	05.05.2026
Regio 2025 delfi kaardirakendus	05.05.2026
Maa- ja Ruumiameti kodulehekülge maaruum.ee ja erinevad kaardirakendused	05.05.2026
Lahe Kinnisvara ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	seisuga 05.05.2026
Ehitisregister www.ehr.ee	07.05.2026
Eesti pinnase radooniriski kaart, Eesti Geoloogiateenistuse geoportaalist (https://gis.egt.ee)	05.05.2026
Jääkreostuse alade kaart, Keskkonnaportaali veebileheküljelt (https://register.keskkonnaportaali.ee/register)	05.05.2026
Maa- ja Ruumiameti detailplaneeringute kaardirakendus ja PLANK planeeringutesüsteem	05.05.2026
Kohapealne ülevaatus ja omaniku info ülevaatus ajal	05.05.2026
Notarileping koos joonistega nr. 2142 sõlmitud 17.10.2013	06.05.2026
Allhanked	-
Hindaja hindab andmed usaldusväärseteks.	

2.2 Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	05.05.2026
Ülevaatus teostanud hindaja	kutseline vara hindaja Krista Õigus (kutsetunnistus nr 202960)
Ülevaatus juures viibinud isik	hinnatava vara omanik Rene Hirv
Ülevaatus ulatus	ülevaatus hõlmas korterelamu välisviimistlust, hinnatava korteriomandi kõiki ruume, parkimisala, lisaks hoone lähiümbrust
Ülevaatus põhjalikkus	visuaalne ülevaatus, teostatud ei ole ehitus-tehnilist ekspertiisi ning avatud ei ole konstruktsioone

2.3 Andmete usaldusväärsus

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

3 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

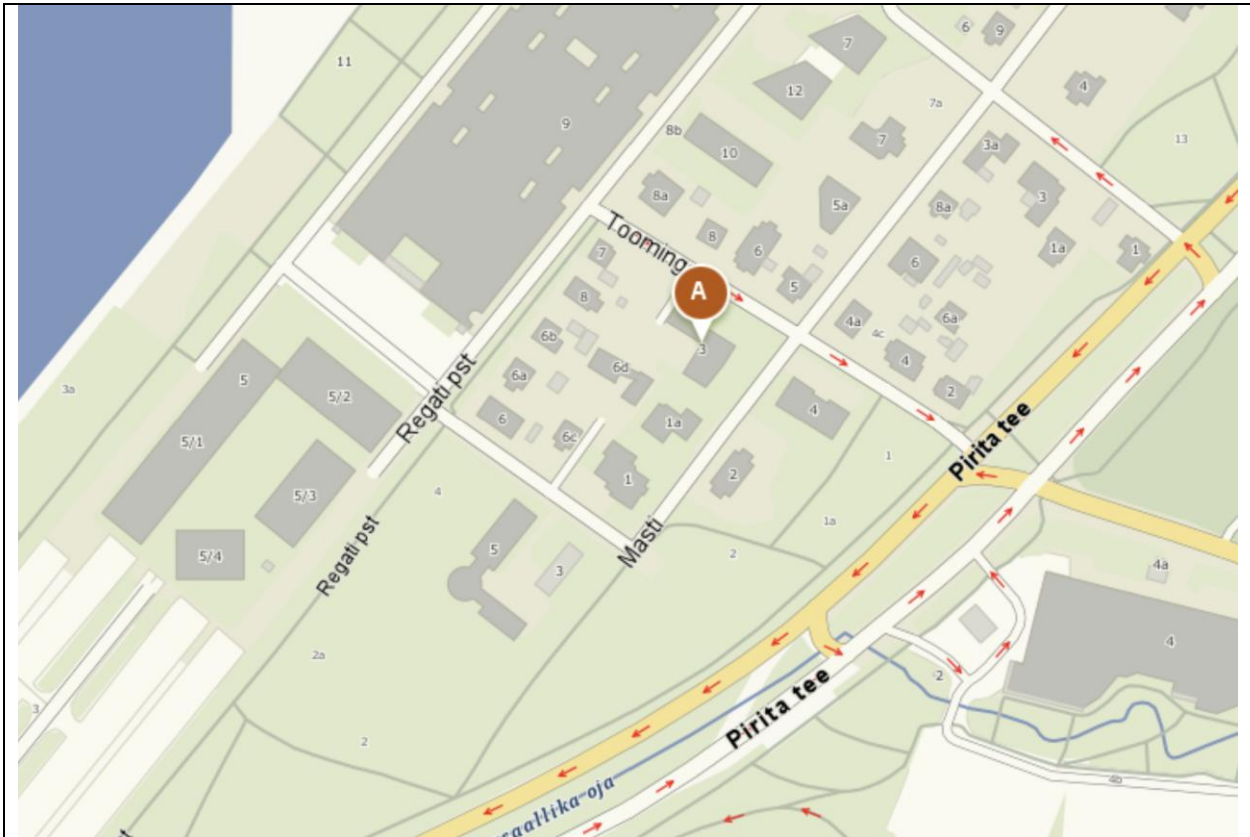
3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Masti tn 3-8
Registriosia nr	26815701
Kinnistu liik	Korteriomand
Korteriomandi reaalosa koosis	2319/15310 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 8, mille üldpind on 231,90 m ² ja mille tähistus plaanil on 8. II korrus; III korrus
Omanik	Rene Hirv (isikukood 38009140283)
Katastritunnus	78402:202:0008
Krundi pindala	2 230 m ²
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Kanded registriosia I jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga täiendavad kanded ja märkused puuduvad.
Kanded registriosia III jaos	<p>Väärtuse kuupäeva seisuga on registriosia III jaos järgmised kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none"> Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Isiklik kasutusõigus gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 28.01.2013.a lepingu punktile 2.2 ja 2.3.1 ning 28.01.2013.a lepingu lisaks olevale gaasitorustiku asendiplaanile. <p>Kanne ei avalda mõju hinnatava vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihtotstarbelist kasutamist.</p> <ul style="list-style-type: none"> Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kaasomanike vaheline kasutuskorra kokkulepe vastavalt 17.10.2013.a lepingu punktidele 5.1. kuni 5.3. ning vastavalt 17.10.2013.a lepingu lisaks olevatele plaanidele. <p>Kanne reguleerib terrasside ja parkimiskohtade kasutamist. Hinnatava vara juurde kuulub kaasomandi kasutamise korra kohasel terrass, kuhu pääseb hinnatava vara elutoast ning väliparkimiskoht tähisega 18P. Kanne avaldab vara turuväärtusele positiivset mõju, oleme asjaoluga hindamisel arvestanud.</p> <ul style="list-style-type: none"> Keelumärke kasutamise keelamiseks AS Citadele banka (registrikood 40103303559) kasuks. <p>Hindamisel kehtiva keelumärkega ei arvestata.</p>
Kanded registriosia IV jaos	<p>Väärtuse kuupäeva seisuga on registriosia IV jaos järgmised kehtivad hüpoteegikanded:</p> <ul style="list-style-type: none"> summas 491 400,00 eurot AS Citadele banka (registrikood 40103303559) kasuks; summas 360 000,00 eurot Kimmo Joonas Rytönen (isikukood 37804210078) kasuks; summas 175 000,00 eurot Jaanus Turba (isikukood 36710044916) kasuks; summas 40 000,00 eurot Jaanus Turba (isikukood 36710044916) kasuks; summas 71 200,00 eurot Jaanus Turba (isikukood 36710044916) kasuks;

	<ul style="list-style-type: none"> • summas 20 000,00 eurot Osaühing PAARGU (registrikood 10260682) kasuks. <p>Hindamispraktikas väljakujunenud tava kohaselt vara koormavate hüpoteekide ning nendest tulenevate nõuetega turuväärtuse hindamisel ei arvestata. Hüpoteekidest tulenevad nõuded mõjutavad vara turuväärtust üldjuhul negatiivselt, kuid turul levinud praktika kohaselt nõuded rahuldatakse ja hüpoteek kustutatakse vara võõrandamisel. Hindamisel ei ole hüpoteekidega arvestatud.</p>
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.
Üürilepingud	Puuduvad


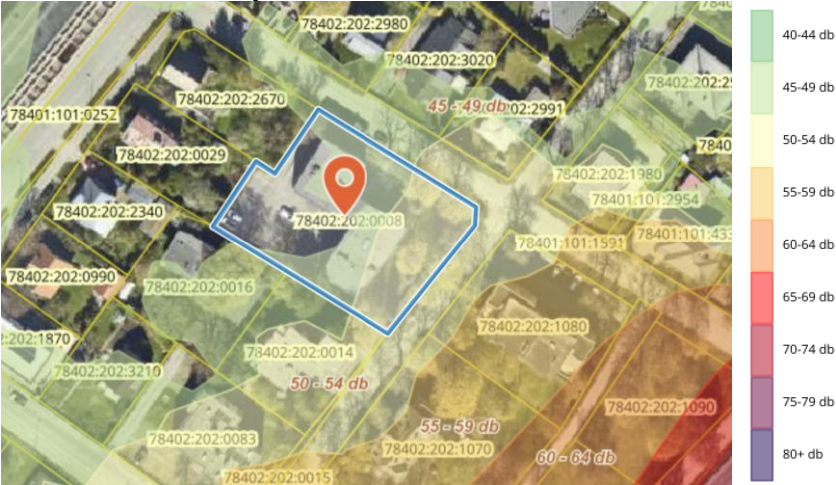
3.2 Asukoht

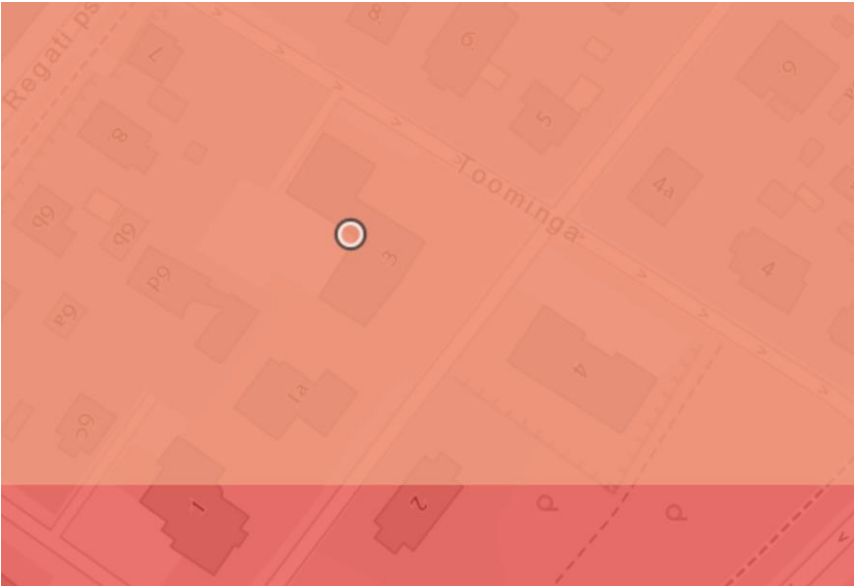
Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Pirita linnaosas Pirita asumis, ca 6 km kaugusel Tallinna südalinnast. Asukoht on piirkonna siseselt hea, turuosaliste poolt kõrgelt hinnatud piirkond.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige teised Pirita linnaosa asumites paiknevad uuemad korterelamud, kaudselt Haabersti ja Põhja-Tallinna linnaosa mereäärsed alad, kus paiknevad uuemad korterelamud.
	
Allikas: kaart.delfi.ee; seisuga 05.05.2026	
Mikroasukoht	



Allikas: kaart.delfi.ee; seisuga 05.05.2026

<p>Iseloomustus</p>	<p>Pirita linnaosa paikneb Tallinna kirdeosas ning on kujunenud valdavalt madala hoonestustihedusega elamupiirkonnaks, kus domineerivad üksik- ja paariselamud ning väiksemas mahus korterelamud ja ridaelamud. Piirkonda iseloomustab looduslähedane ja kvaliteetne elukeskkond, kus olulisel kohal on mereäärsed alad, metsad ja puhkealad, mis loovad rahuliku ning privaatsust pakkuva elukeskkonna. Pirita linnaosa atraktiivsust toetavad väljakujunenud elamupiirkonnad, rohealade rohkus ning kõrge keskkonnakvaliteet, mis on hinnatud eeskätt pereelamute turul. Piirkonnas on olemas vajalik tehniline ja sotsiaalne taristu ning ligipääsetavus Tallinna kesklinna ja teiste linnaosadega on tagatud peamiste liiklusmagistraalide ja ühistranspordi kaudu.</p>
<p>Haljastus</p>	<p>Peamiselt madalhaljastus, vähesel määral ka kõrghaljastust.</p>
<p>Juurdepääs</p>	<p>Hea juurdepääs, hinnatava varani pääseb mööda munitsipaalomandis olevaid teid, otsene juurdepääs toimub mööda asfaltkattega avalikus kasutuses olevat Toominga tänavat.</p> <p>Väljavõte Maa- ja Ruumiameti teeregistrist:</p>


	 <div data-bbox="927 297 1442 696" style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p>Kohalik-, era- ja metsatee (7840097) 1/4 Lae alla Teeregister</p> <p>i Andmed tee kasutamise seotud lepingute kohta</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Tee number</td><td>7840097</td></tr> <tr><td>Tee nimi</td><td>Toominga tänav</td></tr> <tr><td>Sõidutee</td><td>1</td></tr> <tr><td>Lõigu algus (km)</td><td>0</td></tr> <tr><td>Lõigu lõpp (km)</td><td>0.207</td></tr> <tr><td>Lõigu pikkus (m)</td><td>207</td></tr> <tr><td>Kasutusviis</td><td>avalik</td></tr> </table> <p>▶ Registreeritud KÜ (78401:101:1591) Lae alla KÜ kitsendused</p> <p style="text-align: center;">2/4</p> </div> <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti teeregistri kaardirakendus, seisuga 05.05.2026</p>	Tee number	7840097	Tee nimi	Toominga tänav	Sõidutee	1	Lõigu algus (km)	0	Lõigu lõpp (km)	0.207	Lõigu pikkus (m)	207	Kasutusviis	avalik
Tee number	7840097														
Tee nimi	Toominga tänav														
Sõidutee	1														
Lõigu algus (km)	0														
Lõigu lõpp (km)	0.207														
Lõigu pikkus (m)	207														
Kasutusviis	avalik														
Parkimisvõimalus piirkonnas	<p>Korterelamute ja hoonete juures, peamiselt nii kaasomandi kasutuskorra, erikasutusõiguse ning väljakujunenud korra alusel, piirkonnas nii tasuline kui ka tasuta parkimine, kaubanduskeskuste juures tasuline parkimine.</p>														
Müratase	<p>Maa- ja Ruumiameti mürakaardi andmetel on hinnatava vara läheduses mõõdetud müratase 45-54db, mis hindaja hinnangul on suhteliselt madalal tase.</p> <p>Märkus: madala müratasemega piirkonnas vara paiknemine on üldiselt positiivse mõjuga. Antud juhul ei ole mõju suurus üheselt ega täpselt määratletav või kui on, siis oleme hindamisel arvestanud asjaoluga asukoha kohanduste juures.</p>  <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti muraandmete kaardirakendus, seisuga 05.05.2026</p>														
Liikluskoormus	<p>Hinnatava vara lähiümbruse tänavate täpne liiklussagedus pole teada, kuid arvestades, et vara paikneb eemal tiheda liiklusega teedest, on hindaja hinnangul liikluskoormus hinnatava vara läheduses madalal tasemel.</p> <p>Märkus: madala liiklusega piirkonnas vara paiknemine on üldiselt positiivse mõjuga. Antud juhul ei ole mõju suurus üheselt ega täpselt määratletav või kui on, siis oleme hindamisel arvestanud asjaoluga asukoha kohanduste juures.</p>														
Maardlad	<p>Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maavarade (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal.</p> <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakendus, seisuga 05.05.2026</p>														
Radoonirisk	<p>Radoon on looduslik kiirguse allikas. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekib</p>														

<p>Allikas: https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e <small>Rn-riski ruutkaart (300x500 m)</small></p> <p>Rn-riski väärtus (kBq/m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ < 10 ■ 10 - 30 ■ 30 - 50 ■ 50 - 100 ■ 100 - 150 ■ 150 - 250 ■ 250 - 500 ■ > 500 <p>Rn-riski omavalitsuse tasemel</p> <p>Omavalitsuse klass</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Kõrge või väga kõrge ■ Täiendav uuritavajadus ■ Keskmise või madal 	<p>gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid.</p> <p>Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel asub hinnatav vara alal, kus võib esineda keskmisel või keskmisest kõrgemal tasemel radooni. Hindaja hinnangul radoonitase ei avalda mõju hinnatava vara turuväärtusele, sest teadaolevalt ei tee sarnaste varade ostjad/kasutajad ostuotsuseid sõltuvalt radoonitasemest.</p>  <p>Allikas: fragment Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardirakendusest seisuga 05.05.2026</p> <p>NB! Hindaja juhib tähelepanu, et radoonikaartide puuduseks on asjaolu, et need on üldised ning määravad vaid piirkonna ulatuses radoonitaseme. See aga ei ole praktikas piisav täpsusaste, sest ka hoonete ja korterite lõikes võib radoonitase erineda olulisel määral, s.t esitatud info ei pruugi peegeldada tegelikku olukorda. Tegelik olukord on tuvastatav vaid kohtmõõtmistega, mida antud juhul hindajale teadaolevalt tehtud ei ole.</p>
<p>Ohtlikud kütised</p>	<p>Maa- ja Ruumiameti ohtlike kütiste kaardirakenduse andmetel ei asu hinnatav vara ohtlike kütiste mõjualas</p> <p>Allikas: kontrollitud Maa- ja Ruumiameti ohtlike kütiste kaardirakendusest seisuga 05.05.2026</p>
<p>Üleujutusrisk</p>	<p>Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt üleujutusriskiga maa-alal</p> <p>Allikas: kontrollitud Maa- ja Ruumiameti üleujutuse kaardirakendusest seisuga 05.05.2026</p>
<p>Soojussaared</p>	<p>Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistõenäosusega alal. Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku.</p>

	Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojussaared ja Keskkonnaagentuuri kodulehekülge), seisuga 05.05.2026	
Metsatulekahjude oht:	Hinnatav vara ei paikne teadaolevalt metsatulekahjude esinemistöenäosusega alal, jäädes piirkondlikest suurematest metsamaadest juba võrdlemisi eemale (vara paikneb aga metsatulekahjude esilekerkimise korral suitsu võimaliku leviku piirkonnas.	
Muud võimalikud kliimaohud:	võttes arvesse Eesti geograafilist asukohta ja hõredat asustust, on siinsed kliimamuutustega kaasnevad riskid suhteliselt väikesed ja reeglina väga piiratud ning sageli pelgalt kohaliku mõjualaga. Asustust mõjutavad muud võimalikud kliimaohud avalduvad üle Eesti üsna juhuslikult (nt tormid, kuumalained, äkilised üleujutused jmt), sõltudes pigem võimenduvast juhuste kokkusattumisest, puudulikust ehituskvaliteedist või ohtude ignoreerimisest (erinevaid kliimakahjustusi on mõningal määral võimalik ennetada lisaks üld- ja detailplaneeringutes sätestatavate maakasutus- ja ehitustingimustele ka ehitustegevuse ning selle kvaliteedi kaudu). Allikas: Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 (Keskkonnaministeerium).	
Kaugused	Lasteaed, kool, kauplus	Ühistransport
	Kõik ca 1,2 km raadiuses	Ca 150 m kaugusel

3.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan		
<i>Kinnistu on piiritletud sinise joonega</i>		
	Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus: seisuga 05.05.2026	
Sihtotstarve	Elamumaa 100%	
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase kujuga, tasane reljeef.	
Parkimine	Peamiselt kaasomandi kasutuskorra alusel, lisaks garaažides, võimalik parkida ka avalike tänavate ääres, piirkonnas nii tasuta kui ka tasuta parkimine.	
Haljastus	Hoonestamata ja parkimiseks mitte mõeldud maatükiosa on valdavalt madalhaljastusega, lisaks mõned puud.	
Piirded	Olemas heas seisukorras.	
Hooned ja rajatised	Masti tn 3 korterelamu	

Üldplaneering	<p>Pirita linnaosa üldplaneering kehtestatud 17.10.2009. Üldplaneeringu maakasutusplaani alusel on tegemist korterelamute ja väljakujunenud pereelamute juhtotstarbega maa-alal.</p> <p>Väljavõtte maakasutusplaanilt:</p>  <p>EK EK KORTERELAMUTE ALA (OL. OLEV / PERSPEKT.) ALALE ON LUBATUD KAVANDADA VÄIKEELAMUID, KUNI 3-KORRUSELISI KORTERELAMUID JA LÄHIPÍRKONDA TEENINDAVIAD KAUBANDUS-, TEENINDUS-, HARIDUS-, TERVISHOIU- JA VABAAJA HARRASTUSEGA SEONDUVIAD ETTEVÕTTEID NING ASUTUSI, TEHNOEHITISI, KORTERELAMUTE VAHELISI PARKE, HALJASALASID, MÄNGU- JA SPORDIVÄLJAKUID JMS.</p> <p>EP VÄLJAKUJUNENUD PEREELAMUTE ALA ALALE ON LUBATUD KAVANDADA PEREELAMUID JA KAKSIK(PAARIS)ELAMUID NING LÄHIPÍRKONDA TEENINDAVIAD KAUBANDUS-, TEENINDUS-, HARIDUS-, TERVISHOIU- JA VABAAJA HARRASTUSEGA SEONDUVIAD ETTEVÕTTEID NING ASUTUSI, TEHNOEHITISI, PARKE, HALJASALASID, MÄNGU- JA SPORDIVÄLJAKUID JMS.</p> <p>Allikas: Pirita linnaosa üldplaneeringu põhijoonis, seisuga 05.05.2026</p>
Detailplaneering	<p>Alal kehtib Masti tn, Purje tn ja Regati pst vahelise maa-ala detailplaneering (PLANKID 30109044), kehtestatud 16.11.2000.</p> <p>Ehitusõigus on realiseeritud. Info täiendava ehitusõiguse kohta puudub.</p> <p>Allikas: https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/30109044</p>

3.4 Hoone kirjeldus ja tehnosüsteemid¹

Ehitusaasta	2013
Ehitisregistri kood	120539734
Energiamärgis	E, olemasoleva energiamärgise teatis nr. 2111567/00241 (05.02.2021), väärtuse kuupäeva seisuga on energiamärgis kehtiv
	<p> <input type="checkbox"/> Dokumendi liik <input type="checkbox"/> Märgis on kogu hoonele <input type="checkbox"/> Dokumendi nr <input type="checkbox"/> Kuupäev <input type="checkbox"/> Klass <input type="checkbox"/> Dokumendi seisund </p> <p> Olemasoleva hoone energiamärgise teatis jah 2111567/00241 05.02.2021 E <input type="button" value="Kehtiv"/> </p>
Korruselisus	4
Korteriühistu	Olemas
Lift	Puudub
Korterite arv	14
Ehitus- ja kasutusload	Kasutusluba ehitise püstitamisel nr.14454 (07.11.2013) Ehitusluba ehitise püstitamiseks nr. 26206 (27.06.2007)
Vundament	Madalvundament

¹ Hoone pinnaandmed, rajamisaasta ja konstruktsioonide andmed on välja toodud vastavalt ehitisregistri informatsioonile, omaniku suulisele infole ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsele visuaalsele vaatlusele.

Kandekonstruksioonid	Monteeritav raudbetoon
Välisseinad	Mitmekihiline raudbetoonpaneel; tellis, väikeplok
Katuse- ja vahelaed	Monteeritav raudbetoon
Katusekate	Bituumen või PVC plaat või rullmaterjal
Välisviimistlus	Muu (RAKEFERM FASSAADIPANEEL)
Trepikoja ukсед-aknad	Metallraamil klaasavaga turvauksed, aknad pakettklaas plastikraamid (visuaalne vaatlus)
Korterelamu seisukord, remondivajadus	Konstruksioonide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ei ole teostatud. Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruksioonid väga heas/heas seisukorras, olulisi vajumisi, niiskuskahjustusi või deformatsioone ülevaatuse ajal ei tuvastatud. Tegemist on uuema hoonega, mis on valminud 2013.a.
Veevarustus	Võrk
Kanaliseatsioon	Võrk
Elektrivarustus	Võrk
Gaasivarustus	Olemas
Küttesüsteem	Lokaalne - gaasiküte
Ventilatsioon	Sundventilatsioon, lisaks jahutussüsteem
Muud tehnosüsteemid	Paigaldatud õhk-õhk soojuspump, lisaks kamin

3.5 Korterid andmed ja kirjeldus

Vara liik	Korteriomand	
Korteri pindala	Kinnistusraamatu andmed	Ehitisregistri andmed
	231,90 m ²	231,9 m ²
Aluseks võetav suletud netopind ja vastavus	Kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmed on vastavuses, hindamisel võtame aluseks registrites märgitud korteri suletud netopinna 231,9 m²	
Korrus	2/3	
Ruumilahendus/ planeering	Tegemist on korteriga, mis on läbi kahe korruse planeeringuga. III korrusel (sissepääsukorrus): asub koridor. IV korrus: elutuba, köök, esik, 3 magamistuba, vannituba koos leiliruumiga, duširuum, WC-d, garderoobiruum, rõdu, kuhu pääseb elutoast Korteri planeeringu funktsionaalsuse võib hinnata heaks.	
Panipaik	Puudub	
Parkimine	1 kindel väliparkimiskoht numbriga 18P (erikasutusõigus)	
Rõdu	Olemas, juurdepääsuga elutoast	

Hinnatava korteri siseviimistlus ja seisukord

Korteri viimistlus	Eluruumid	San. ruumid
Põrandakatted	Valdavas osas keraamilised põrandaplaadid, magamistubades parkett	Keraamiline plaat, leiliruumis keraamilised põrandaplaadid
Seinakatted	Värvkate	Keraamiline plaat, leiliruumis puitlaudis
Lagi	Värvkate	Värvkate, leiliruumis puitlaudis
Materjalide seisukord	Väga heas/heas seisukorras	Väga heas/heas seisukorras
Aknad	Pakettklaasid puitaluiniium raamid	
Uksed	Korteri välisuks spoonkattega turvauks, siseuksed puituksed	
Kohtkindel sisseseade	Olemas kaasaegne tehnikaga köögimööbel, garderoobikapid magamistubades, lisaks ühes magamistoas walk-in garderoob koos sisseehitatud garderoobikapisuga	

Hinnang korteri üldisele seisukorrale (visuaalne ülevaatus), remondivajadus	Hinnatav korter on väga heas seisukorras. Tegemist on uuema korteriga, kus omaniku info kohaselt on jooksvalt teostatud vajaduspõhiseid renoveerimistöid. Kulumit esineb vähe ning korteris on kasutatud kõrgema hinnaklassi viimistlusvahendeid. Olemas kohtkindel köögimööbel ning garderoobikapid magamistubades.
---	--

3.6 Vastuolud andmetes

Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel	Riiklikus ehitisregistris on korteri toalisuseks märgitud 5 tuba, tegelikkuses on korteris 4 tuba. Omaniku suulise info kohaselt on korterisse algselt planeeritud kabinet ehitamata (kipsseintest ruum), mistõttu pole korteris viiendat ruumi. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga ning soovime registriandmed korrastada ja viia vastavusse tegeliku olukorraga. Riiklikus ehitisregistris on ebatäpsed andmed seoses korteris olevate tehnosüsteemidega, soovime andmed registris korrigeerida ning viia vastavusse tegeliku olukorraga.
---	--

3.7 Vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid (EVS 875-10).

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

Keskkonna mõistlikuks kasutamiseks on vajalikud järgmised aspektid:

- kulude vähendamise lahendused ja vahendid, mis annavad parimaid tulemusi kestlikkuse tagamiseks;
- sünergiline seos ehitise osade ja elementide vahel, mis tagaks nende polüfunktsionaalsuse;
- niisuguste võimaluste aktsepteerimine, et kestlikud strateegiad võivad esitada väljakutse traditsioonilistele esteetilistele normidele ja luua nende asemel uusi;
- ehitised, mis võimaldaksid kohandamist kiiretele muutustele, sh ebastabiilsed energia ja muude ressursside hinnad;
- ehitiste paigutamine selliselt, et võimaldada vee- ja energiasüsteemide, krundi pinna ja ruumi ning transpordi ühine paindlik kasutamine;
- niisuguste kulutuste eelistamine, mis vähendavad nõudlust energia, vee ja materjalide järele;
- kestlike meetodite teadvustamine üldsusele;
- hooldamise strateegiate arendamine, mis kindlustavad kõikide süsteemide optimaalse toimimise;
- kestlikkuse strateegiate, vahendite ja indikaatorite regulaarne ümberhindamine.

Hindaja hinnangul on hoone puhul järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ning kestlikkus on hindaja hinnangul positiivne. Tegemist on 2013. aastal püstitatud uuema hoonega, mille püstitamisel on kasutatud kauakestvaid ja kaasaegseid materjale ja lahendusi, samuti on väga heas/heas seisukorras ning kaasaegsete tehnosüsteemidega korter, olemas on tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooniühendused, vajalik taristu (ühistranspordipeatused piirkonnas, lasteaed, kool, kauplused jne) piirkonnas olemas.

4 TURUÜLEVAADE

4.1 Majandusülevaade

PROGNOOS. Majanduse taastumine kujuneb oodatust vaoshoitumaks

Eesti majanduse kasvukeskkond jätkas aasta alguses paranemist. Uue energiakriisi mõju ei ole majandusaktiivsust kajastavasse statistikasse veel jõudnud, kuid erinevad näitajad kinnitavad, et enne Lähis-Ida konflikti lahvatamist püsis Eesti majandus selgelt elavnemise kursil. Peamistes sektorites — ehituses, teeninduses, jaemüügis ja töötlevas tööstuses — liikusid ettevõtete tootmis- ja hõiveootused kuni märtsi alguseni tõusujoones, peegeldades suurenenud usku edasisesse kasvu. Viimase kahe aasta jooksul on kasvanud kaupade müügiimaht nii kodu- kui ka välisriikidele ning eksportööride hinnangud oma toodangu konkurentsivõimele tegid möödunud aasta lõpus märgatava hüppe. Varasemate kriiside põhjustatud madalseisust väljumisel on suurt rolli mänginud just kaubaekspordi ja seda enim toetava töötleva tööstuse olukorra paranemine.

Maailma, Euroopa ja Eesti majanduse väljavaade sõltub suurel määral sõjategevuse kulgemisest Lähis-Idas ja sellest tekkinud energiakriisi lahenemisest. Energiakandjate hinnad tõusid pärast rünnakuid Iraani vastu, mis omakorda kergitas ka teiste oluliste toormete hindu ja nende hinnaprognose. Inflatsiooni kiirenemise ootus tõstis rahaturu tulevikutehingutes ka intressimäärasid. Veel detsembris prognoosis Eesti Pank tänavuseks majanduskasvuks 3,6%, aga energiakriisi mõjul ootavad turud nüüd kiiremat hinna- ja sellega kaasnevat intressitõusu. Kiirem hinnatõus ja sellest tulenev ostujõu aeglasem kasv ning energiakriisiga kaasnev suurem ebakindlus alandavad kokkuvõttes Eesti majanduse selle aasta kasvuprognosi 2,8%ni. Aga kuna energiaturul toimuv avaldab mõju majandusele ja on samal ajal geopoliitilistel põhjustel prognoosimatu, siis on tõenäoline, et majanduse tegelik käekäik kujuneb võrreldes käesoleva prognoosiga nii hindade kui ka majanduskasvu poolest teistsuguseks.

Tänavust majanduskasvu veab sisenõudlus, sest suurenevad nii tarbimiskulutused kui ka investeeringud. Kõige rohkem kasvavad riiklikud kaitseotstarbelised investeeringud, millest suurema osa moodustavad imporditavad kaubad. Seetõttu liigub selleks kulutatav raha Eestist välja ega panusta otseselt majanduskasvu. Küll aga mõjutab tulumaksuseaduse muudatus tugevasti inimeste ostujõudu ja tarbimisvõimet. Keskmise brutokuupalk tõuseb sel aastal ligikaudu 6%, kuid keskmine netopalk kerkib efektiivse maksumäära langemise tulemusel märksa enam ehk umbes 10%. See tähendab, et isegi hinnatõusu arvestades suureneb reaalne sissetulek märgatavalt, mis omakorda ergutab tarbimist ja majandust tervikuna.

Lähis-Ida sõja käigus kallinenud energia ja selle kaudne mõju hoiab hinnatõusu kiiremana, kui see muidu oleks olnud. Nafta hind on peale sõjategevuse algust Lähis-Idas hüpanud kiiresti üles-alla ja määramatus energiaturul toimuva osas on märkimisväärne prognoosivea allikas, sest muutused nafta hinnas kanduvad üle ka teiste kaupade ja teenuste hindadesse. Võrreldes 2022. aasta energiakriisi ja toonase hinnahüppega on nafta hinnatõusu ülekandumine gaasi ja elektri hindadesse Euroopa riikidele tarnijate mitmekesistamise tõttu tagasihoidlikum, mida kinnitavad ka olemasolevad andmed. See vähendab nafta kallinemise mõju kogu tarbijakorvile. Prognoosi koostamise ajal tehtud tulevikutehingud naftaturul viitasid, et turgude hinnangul hakkab nafta hind alanema alates teisest poolaastast. Kui see turgude eeldus paika peab, siis ulatuks Eestis hinnatõus 2026. aastal 3,8% juurde ning kahel järgneval aastal veidi üle 2%.

Eelarvepuudujääk ja riigivõlg suurenevad ning see tõstab riigi jaoks iga-aastaseid intressimakseid. Kaitsekulude kasv enam kui 5%ni SKPst ja tulumaksuseaduse muudatusest tulenev tulude vähenemine on peamised tegurid, mis suurendavad valitsemissektori eelarvepuudujääki sel aastal 4,4%ni SKPst. Kui valitsus ja Riigikogu suunda ei muuda, siis püsib puudujääk sarnases suurusjärgus ka kahel järgmisel aastal. Kuigi Eesti riigivõla tase on rahvusvahelises võrdluses endiselt madal, teeb muret võla kiire kasvu jätkumine. Arvestades Eesti julgeolekuseisu pikka vaadet, demograafilist seisut ja üha suurenevaid intressikuluseid tasuks tõsiselt kaaluda, kuidas viia riigirahandus tagasi jätkusuutlikule kursile ja pidurdada laenukoormuse kasvu. Suures ja püsivas puudujäägis riigieelarve puhul peaksid uued otsused

viima eelarve tasakaalule lähemale, mitte kaugemale. Seejuures peaksid maksupoliitilised otsused olema kaalutletud, aegsasti selgitatud, kestvad ja majanduskasvu toetavad.

Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad

avaldatud 31.03.2026

	2024	2025	2026*	2027*	2028*
SKP jooksevhinnas (mld eurodes)	39,8	41,6	44,3	46,7	49,1
SKP muutus püsihinnas %	-0,1	0,5	2,8	2,5	2,8
hinnataseme muutus (THI) %	3,5	4,8	3,8	2,2	2,2
tööpuuduse määr %	7,6	7,5	6,8	6,7	6,6
keskmise palga muutus %	8,1	5,6	5,9	4,9	4,6
keskmine brutokuupalk eurodes	1981	2092	2215	2323	2429
eelarve puudujääk, % SKPst	-1,7	-1,2	-4,4	-4,4	-4,1

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2 Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade 2026.a I kv seisuga, sh Pirita linnaosa

2026. aasta algas Tallinna ja Harju korteriturul aastatagusest kõrgest tasemest pisut allpool olevate tehingute arvuga. Siiski tehti tehinguid määral, mida võib nimetada aktiivseks turuks. Aasta esimeses kvartalis ilmnenud elektri ja autokütuste hindade probleem on veel liiga värske, et see oleks tehingute tegemisse jõudnud.

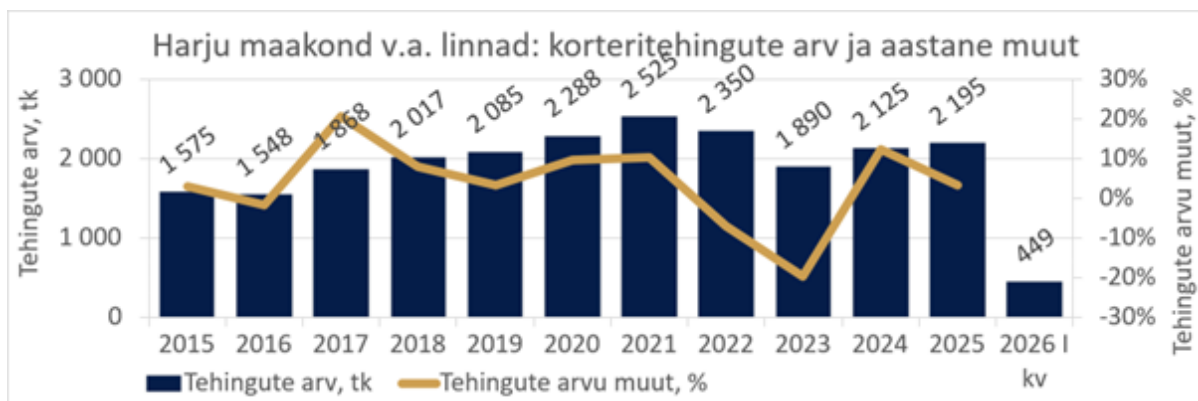
Möödukalt tugevana püsiv tehingute arv näitab turuosaliste kindlust. See omakorda hoiab hinnakõverate muutuse plussi poolel enamikus korterituru segmentides.

Aasta esimese kvartali jooksul tehtud majandusproгноosid on saanud teadmatus ja majanduskeskkonna riskantsuse suurenemisest hoobi, mille tagamaa on Iraani-lisraeli-USA konflikt. Hetke ootus on, et oleme Eestis endiselt majanduskasvu teel, kuid aeg annab arutust, kas ja kui, siis milline saab olema liikumiskiiruse muutus.

Harjumaa korteriturg

Harju maakonnas väljaspool linnu tehti 2026 I kvartalis 449 korteritehingut. Tehingute keskmine hind oli 2729 €/m². Aastaga vähenes tehingute arv 12,8% ja tehingute hind kasvas 5,9%.

Analoogselt Tallinna linnale on Harjumaa väljaspool linnu tehtud korteritehingute arv ajaloolisest keskmisest pisut kõrgemal. Seega on turg majanduskonjunktuuri konteksti arvesse võttes möödukalt aktiivne.



Korteritehingute hinnad Harjumaal väljaspool linnu on kvartalite vaates üsna hüplikud. Hinna liikumise suunda ja kiirust mõjutab olulisel määral, kas tehinguid tehakse Tallinnale lähemal või kaugemal asuvate korteritega. Üldine Harjumaal korteritehingute hindade liikumise suund on analoogselt Tallinnale mõõdukalt aeglase tempoga ülespoole.



Harjumaal korterite nõudlus on viimaste aastate jooksul püsinud korteriosõtjate toel, kelle jaoks Tallinna korterid on liiga kallid ja kes on Harjumaalt otsinud soodsama hinnaga alternatiivi. Lühikeses vaates ei ole selline liikumine lõppemas ja Harju korteriturust aktiivsus püsib.

Seega on nõudlus püsib Harjumaal korterite hinnad jätkavad mõõdukalt aeglase tempoga kerkimist.

Pakkumine ja asjaõiguslepingud

2026 I kv oli kinnisvaraportaalis KV.EE pakkumises keskmiselt 4215 Tallinna korterit, mida on 8,8% vähem kui aasta tagasi. Pakkumiste keskmine hind oli 3898 €/m² ehk aastatagusest 6,3% rohkem.

Korterite pakkumine jääb vähemaks mõõdukalt tugeva tehingute arvu tõttu.

Pakkumises olevate korterite oluline hinnatõus on aga eksitav. Pakkumises olevate korterite seas on suurenenud uute ja kallite või isegi väga kallite valdavalt Kesklinna linnaosa ja Kalamaja korterite osakaal. Kallite korterite suurem proportsioon pakkumises kergitab pakkumiste keskmist hinda ilma, et see näitaks samaväärse vara väärtuse muutust. Kallite korterite osakaalus suurenemisest tingitud näiline hinnatõus on proovinud meid eksitada juba 4-5 kvartalit.



Maa- ja ruumiameti andmetel tehti 2026 I kvartalis Tallinnas 2071 korteritehingut keskmise hinnaga 3111 €/m². Kortritehingute arv jäi aastatagusele 4,2% alla. Tehingute hind oli eelmisest aastast 3,1% kõrgemal. Kortritehingute arv 2026 I kvartalis oli ajaloolise keskmise lähedal. Majanduskonjunkturi ja ebakindlust arvestades võib ajaloolisel keskmisel tasemel olevat tehingute arvu pidada mõõdukalt tugevaks tulemuseks.

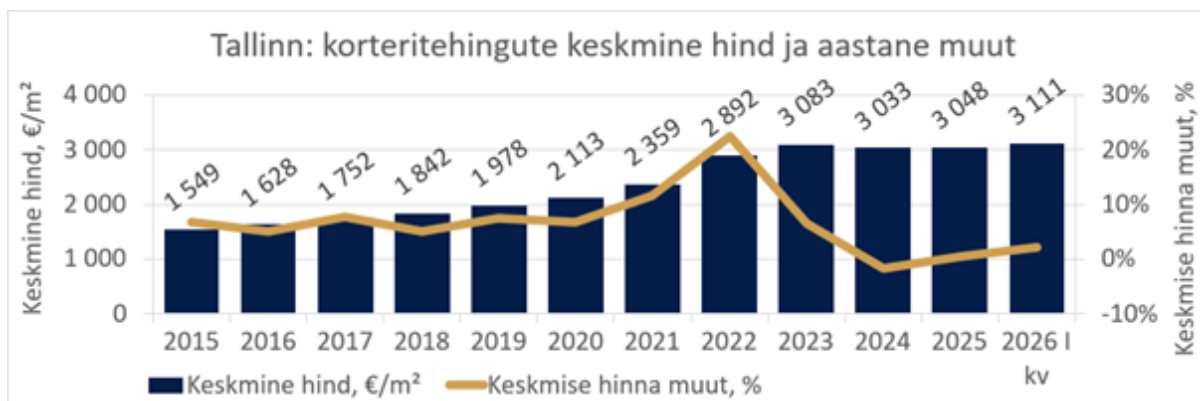
Korterituru tehingute arv püsib heal tasemel eelkõige tänu järelturu aktiivsele toimimisele, kus tehingute arv on isegi väga suur. Uute korterite asjaõiguslepingute sõlmimise trendijoon liigun üle aasta horisontaalselt madalal tasemel.



Muutused Tallinna korteritehingute keskmises hinnas on viimaste aastate jooksul olnud marginaalsed. Tehingute hind on olnud valdavalt 3000 ja 3100 €/m² vahemikus või selle lähedal. Tehinguhinna olulisemad muutused on olnud tingitud asjaolust, et mõne kvartali sees on sõlmitud rohkem uute ehk kallimate korterite asjaõiguslepinguid.

Tallinna korteritehingute keskmise hinna liikumine on loid korteritehingute vanuselise struktuuri muutuse tõttu. Vaadates Tallinna korteritehingute hindu korterite vanuse lõikes näeme viimase aasta jooksul hinnatõusu valdavalt 2-7%.

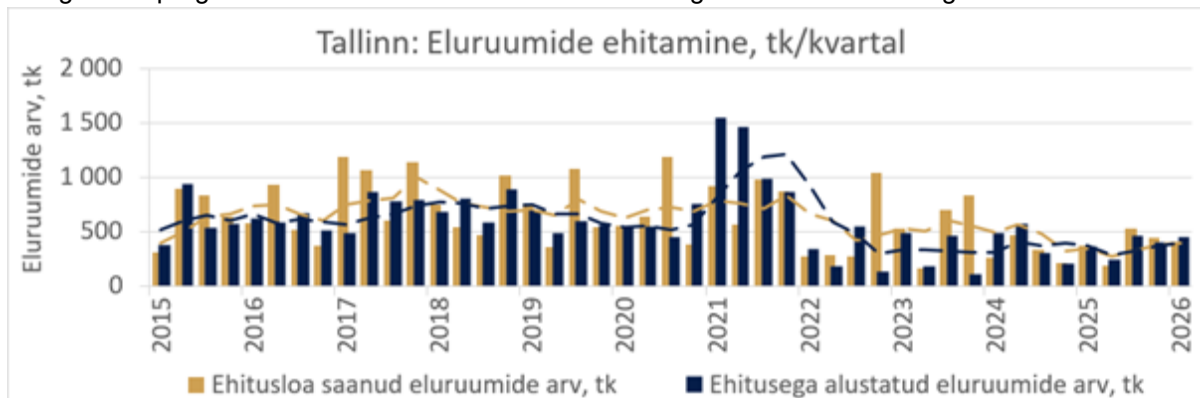
Korterite hinnad järelturul kerkivad, sest koduostjad peavad uusi kortereid liiga kalliks. Uute korterite on ostjad liikunud uueväärsete korterite järelturule ja nõudluse suurendamise läbi kergitanud selle segmendi hindu. 2026. aastaks on hinnatõus vanusegrupp vanusegrupi järel jõudnud odavamate nõukogudeaegsete korteriteni.



Ehitusload ja ehitusega alustamine

Statistikaameti andmetel sai 2026 I kvartalis Tallinnas ehitusloa 412 eluruumi. Ehitust alustati 455 eluruumi puhul ja kasutusloa sai 386 eluruumi. Ehitusloa saanud eluruumide arv suurenes kolmandat kvartalit järjest. 2026 I kvartalis ehitusloa saanud eluruumide arv ületas aasta varasemat 12,9% ja ehitusse läks mullusest 24,0% rohkem eluruume. Kasutusloa saanud eluruumide arv jäi aastatagusele 35,9% alla. Nii eluruumide ehituslubade, ehitusega alustamise kui valmimiste mahud jäävad kõik ajaloolisele keskmisele alla. Eluruumide arendamise ja ehitamise piirang on uute eluruumide müüginahud. Vähene müük ei luba uute projektidega liiga tempokalt alustada.

Eluruumide ehitamisega alustamise maht on uute korterite müüginahu lähedal. Uute korterite mõõduka müügikasvu prognoos lubab oodata eluruumide ehitamisega alustamiste mõningat suurenemist.



Uute korterite turg

2026 I kvartali seisuga li Tallinnas müügipakkumises keskmiselt 3210 uut korterit, mida on aastatagusest 20% rohkem. Seega on uute korterite suur pakkumine kõrgelt tasemelt veelgi enam kerkinud. Uute korterite pakkumiste arvu suurenemine näitab, et pakkumist tuuakse turule juurde rohkem kui ära müüakse. Viimase 12 kuu jooksul on iga 10 müüdud korteri asemel toodud turule juurde 14 uut pakkumist.

Uute korterite pakkumist on Tallinnas 22-24 kuu müügi ulatuses. Ajalooline pakkumiste arvu ja müügi suhe on 15. Nii püsib konkurents arendajate vahel püsivalt väga tugev. Kiiret konkurentsi leevenemist oodata ei ole.



2026 I kvartali jooksul müüdi Tallinnas 481 uut korterit. Aastatagusega võrreldes suurenes müügimaht märkimisväärselt 56% võrra. Rõhutada peab, et 2025. aasta alguse müük oli üsna nõrk ja 2026. aasta on müügis alanud üsna tugevalt.

Korterite müügimahud liiguvad püsivalt paranemise suunas. Siiski on müügitempo kiirenemine aeglane. Seega ei ole põhjust pakkumiste ja müügi suhtarvu paranemises oodata kiireid muutuseid, kuid liikumise suund on positiivne.



Tallinna uute korterite müügipakkumiste 2026 I kvartali keskmine hind oli 5201 €/m², mida on 2,9% aastatagusest rohkem. Korteripakkumiste keskmine hind kerkib vaatamata väga tihedale konkurentsile struktuursetel põhjustel.

Uute korterite pakkumises on vähenenud äärelinna odavamate korterite osakaal ja suurenenud Keslinna-Kalamaja kallite või väga kallite korterite osakaal. Korteripakkumise kaldumine kallimate korterite suunas kergitab pakkumiste keskmist hinda.

Tihedalt konkurents arendajate vahel ei luba samaväärselt korteri eest aastatagusest kõrgemat hinda küsida, sest potentsiaalsel korteriostjal on hulk alternatiivseid valikuvõimalusi.

Arendusprojektide hinnakirjad on läbipaistmatud. 2022. aastal valdavalt turule tulnud allahindluste ja soodustuste pakkumine ei ole kuhugi kadunud. On üsna tavapärane, et korteriostjale pakutakse rahalist allahindlust, tasuta panipaika ja parkimiskohta või kööginõu.



Valik Tallinna olulisemaid müüki lisandunud projekte

- Kotermaa 5 ja 7, Naturapark, Haabersti – Mixto Real Estate – 100 krt – 3624 €/m²
- Rehelepa 2//4//6//8, Rehelepa elurajoon, Haabersti – Favorte – 72 krt – 3487 €/m²
- Krulli 10, Volta Skai, Kalamaja – Endover – 70 krt – 7385 €/m²
- Lutheri Kvartal, Kesklinn – Arco Vara – 114 krt – 5797 €/m²
- Kirsi 1, Kirsi, Kristiine – Metro Capital – 48 krt
- Rivi 8 // Talli 1 // Sammu 7, Kindrali majad, Kristiine – Pro Kapital – 132 krt – 4405 €/m²
- Sääse 4, Mustamäe Manhattan, Mustamäe – TTP – 212 krt – 4831 €/m²
- Pärnu mnt 265, Kesk-Nõmme Residentsid, Nõmme – Fund Ehitus – 14 krt
- Kalda 3/2 ja 3/3 // Rabaveere 3/2, Nõmmeveere, Nõmme – Kaanon Kinnisvara // Neli Nurka OÜ – 19 krt – 5190 €/m²

Prognosis

Lähis-Idas toimuv on toonud maailmamajandusse ja seeläbi Eestisse uued riskid ja uue määramatuse. Veel aasta alguses ootasime Eestis naasvat majanduskasvu. Lootus majanduse positiivse edenemise osas ei ole kadunud, kuid kardetavasti toimub liikumine mõnevõrra aeglasemas tempos. Omaette küsimus on, kui oluline saab Lähis-Ida sündmuste mõju olema Eesti elamispiindade turule. 2026 II kvartali alguses on sellele veel vara hinnanguid anda.

Viimase aastase perioodi korteriturg on olnud pigem aktiivne ehk tehingute arv ja käive on ületanud jooksvalt ajaloolist keskmist. Selja taha jäänud kolme majanduslanguse aastat, ühte nõrga kasvuga aastat ja hetke majanduskonjunkturi arvestades ei ole kõrge tehinguaktiivsus põhjendatud. Seetõttu ei ole põhjendatud tänaselt aktiivselt tasemelt edasise tehingute arvu kasvu ootus.

Järelturukorterite hinnatõus on vähendamas vahet uute ja järelturukorterite hindade vahel. See suurendab koduostjate motivatsiooni liikuda tagasi uute korterite tehingute suunas. Nii võiks oodata aeglasemat liikumist väga aktiivse korterite järelturu mõningat jahtumist ja selle arvelt uute korterite tehingute arvu kasvu. Majandusseisu ebakindlusest ja oodatavate majanduskasvu tagasihoidlikest numbritest tulenevalt ei ole põhjust elamispiindade turult ei tehingutelt ega hindadel oodata kiireid muutuseid. Prognoositavad liikumised on aeglased ja rahulikud.

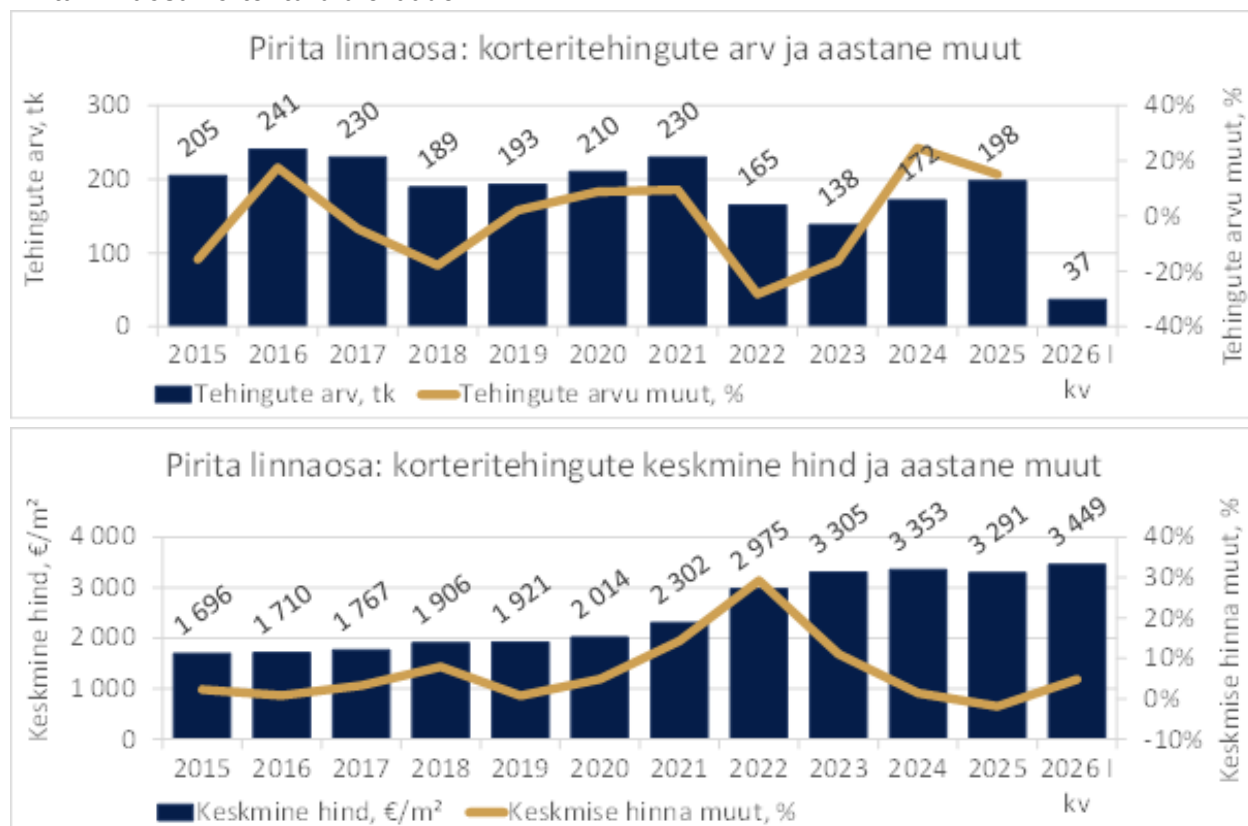
Korterite hinnad järelturul jätkavat mõõdukat kasvu, mis jääb alla keskmisele palgakasvule. See hoiab elamispiindade kättesaadavuse keskmisel tasemel.

Uute korterite turu keerukus ei ole lahenema hakanud. Jätkuvalt on optimistlikult toodud turule rohkem uut pakkumist kui ära müüakse. Konkurents püsib väga tihedana, iga kliendi nimel tuleb võidelda. Konkurentsi leevenemiseks peab eelkõige suurenema müügimaht. Müügimaht on kasvamas, kuid aeglaselt. Püsib konkurents uute korterite turul hoiab samaväärse korteri hinna lähitulevikus paigal. Hinna tõstmiseks ruumi

ei ole. Hinnakirjad püsivad läbipaistmatud ja allahindluste ning soodustuste tähtsus tehinguni jõudmisel ei vähene.

Suureks optimismipuhanguks elamispindade turu osas 2026. aastal põhjust ei ole, kuid pessimistlik ei peaks samuti kindlasti olema. Turg liigub aeglaselt ja rahulikult nii tehingute arvu kui hindade osas. Äkilisi liikumisi ja kiirend arenguid ei ole põhjust oodata. Liikumise suund on mõõdukalt positiivne.

Pirita linnaosa korterituru ülevaade



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Nõudlus hinnatava varaga sarnaste varade vastu on keskmine. Nõudlust piirkonna korterite järele näitab ka tehingute ja keskmise hinna kasv, mis on viimastel aastatel järjekindlalt tõusnud.

2011. aastal teostati Pirita linnaosas 167 korteriomandi ostu-müügi tehingut keskmise hinnaga 1326 €/m². 2012. aastal tehti tehinguid 158 korral keskmise hinnaga 1385 €/m². 2013. aastal tehti tehinguid 202 keskmise hinnaga 1422 €/m². 2014. aastal tehti tehinguid 243 korral, keskmise ruutmeetri hinnaga 1658 €. 2015. aastal tehti tehinguid 205, keskmise ruutmeetri hinnaga 1696 €. 2016 aastal tehti tehinguid 241, keskmise ruutmeetri hinnaga 1710 €. 2017. aastal tehti tehinguid 230, keskmise ruutmeetri hinnaga 1766 €. 2018. aastal võõrandati 190 korteriomandit keskmise hinnaga 1899 €/m² ning 2019 aastal 193 korteriomandit keskmise hinnaga 1 921 €/m². 2020.a on tehtud Pirita linnaosas korteriomanditega 210 tehingut keskmise ruutmeetri hinnaga 2014 €/m².

2021.a on tehtud Pirita linnaosas korteriomanditega 230 tehingut keskmise ruutmeetri hinnaga 2302 €/m².

2022.a on tehtud Pirita linnaosas korteriomanditega 165 tehingut keskmise ruutmeetri hinnaga 2975 €/m².

2023 aastal on tehtud Pirita linnaosas korteriomanditega 126 tehingut keskmise hinnaga 2 977 €/m².

2024. aastal tehti tehinguid kokku 143 tk keskmise hinnaga 2 773 €/m².

2025.a seisuga on teostatud Pirita linnaosas korteriomanditega 198 tehingut keskmise hinnaga 3291 €/m².


2026.a I kvartali seisuga on Pirita linnaosas teostatud korteriomanditega 37 tehingut keskmise hinnaga 3449 €/m².

4.3 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Pirita linnaosas on hindamise hetkel hinnatava varaga sarnaste korterite (suletud netopinna suurusega alates 150 m ²) pakkumiste arv 9.
Pakkumishinnad	Kuna tegemist on eksklusiivsete suure pinnaga korteritega, on sarnaste varade pakkumishinnad kõrged, jäädes vahemikku 750 000 –1 275 000 eurot, sõltudes täpsemast asukohast, suurusest, seisukorrast jm teguritest

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned pakkumised Pirita linnaosas seisuga 06.06.2026:

KIRJELDUS	TUBE	PIND	LISATUD	HIND
 <p>Tallinn, Pirita, Supluse pst 1</p> <p>PANORAAMMEREVAATEGA ÜLIEKSKLUSIIVNE KORTER</p> <p>Korrus 2/5, Korteriomand, kivimaja, renoveeritud, induktsioonpliid, saun, uus torustik, ... Müüa hunnitu panoraammerevaatega nii merele kui Tallinna vanalinnale ülieksklusiivne ...</p> <p>Korteri plaaniga</p>	2	233.4 m ²		750 000 € 3 213 €/m ² Kuumakse 3 044 €

*Heas seisukorras korterelamu (1995. ehitatud, rekonstrueeritud 2005), väga heas/heas seisukorras 2-toaline korter, olemas kaasaegne köögimööbel, merevaatega, olemas suur terrass, kaugküte, parkimine hoone juures, võimalik rentida ühistult

Hinnatavast varast mõnevõrra kehvem pakkumine – tubade arv väiksem, hoone seisukord mõnevõrra kehvem.

 <p>Tallinn, Pirita, Masti tn 11</p> <p>ERALDI SISSEPÄÄS, SAUN, TERRASS, KAMINA VALMIDUS!</p> <p>Korrus 1/2, Korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 2024, uus, elektripliit, uus torustik, ... Eramaja võludega kodu, Pirita südames! Oma privaatne aiaosa lisaks terrassile!Olemas ...</p> <p>Korteri plaaniga</p>	5	150.1 m ²		781 000 € 5 203 €/m ² Kuumakse 3 170 €
---	---	----------------------	--	--

*Väga heas seisukorras korterelamu (2024), väga heas seisukorras 5-toaline korter, olemas kaasaegne köögimööbel, eraldi sissepääsuga korter, olemas terrass, planeering läbi kolme korruse, õhk-vesi ja gaasiküte, lisaks päikesepaneelid, hinnale lisandub parkimiskoht koos panipaigaga maja 0 korrusel ilmastikukindlas ja soojas garaažis hinnaga 20 000 EUR. Numbrimärgi tuvastusega autovärava avanemine. Garaažis elekriautode laadimise valmidus.

Hinnatava varaga sarnane pakkumine.



Tallinn, Pirita, Lehiku tee 11

5 203.1 m²

790 000 €

3 890 €/m²

Kuumakse 3 206 €

RUUMIKAS KODU AINULAADSES BUTIIKMAJAS!

Korrus 1/2, Korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 2025, uus, saun, vann, rõdu

...

Olete unistanud kodust, kus kohtuvad eramaja privaatsus ja kortermaja mugavus? ...

*Väga heas seisukorras korterelamu (2025), väga heas seisukorras 5-tooline korter, olemas kaasaegne köögimööbel, planeering läbi kahe korruse, maaküte, lisaks päikesepaneelid, olemas panipaik, olemas terrass, saun, hinnale lisanduvad kaks parkimiskohta kogusummas 40 000 eurot. Parkimiskohad on varustatud elektriauto laadimise valmidusega.

Hinnatava varaga sarnane pakkumine.



Tallinn, Pirita, Supluse pst 1

4 150.8 m²

850 000 €

5 637 €/m²

Kuumakse 3 450 €

Korrus 3/4, Korteriomand, ehitusaasta 2007, heas korras, elektripliit, vann, saun, ...

Eksklusiivse siseviimistluse ja ainulaadse planeeringuga korter, mis pakub kõike, mida ...

Korteri plaaniga

*Heas seisukorras korterelamu (1995. ehitatud, rekonstrueeritud 2005), väga heas/heas seisukorras 4-tooline korter, olemas kaasaegne köögimööbel, keskküte, terrass, merevaade, parkimine maja ees tõkkepuuga piiratud hoovis, kus soovi korral on võimalik lisa parkimiskohta rentida. Küte: Tsentraalne küte ja pörandaküte pesuruumides.

Hinnatava varaga sarnane pakkumine.



★1 Tallinn, Pirita, Luxury penthouse on the beach!, Supluse pst 1

3 181.4 m²

890 000 €

4 906 €/m²

Kuumakse 3 612 €

PENTHOUSE KAMINAGA JA MEREÄÄRSE TERRASSIGA!

Korrus 4/4, Korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 2007, uus, elektripliit, dušš, wc ja ...

Müüa eksklusiivne disainkorter mere esimesel liinil 161,9 m² korteri üldpind+19,5 ...

*Heas seisukorras korterelamu (1995. ehitatud, rekonstrueeritud 2005), väga heas/heas seisukorras 3-tooline korter, olemas kaasaegne köögimööbel, keskküte, terrass, merevaade, katusekorter, parkimine maja ees tõkkepuuga piiratud hoovis, kus soovi korral on võimalik lisa parkimiskohta rentida. Küte: Tsentraalne küte ja pörandaküte pesuruumides.

Hinnatava varaga sarnane pakkumine.



★2 Tallinn, Pirita, Regati, Regati pst. 5/4-13

5 165.7 m²

1 275 000 €

7 695 €/m²

Kuumakse 5 175 €

MEREVAATEGA KODU, JAHUTUSE JA TERRASSIGA

Korrus 3/3, uus, wc ja vannituba eraldi, dušš, vann, saun, rõdu 19 m², kõrged laed, ...

Üliavar 5-tooline kodu kõrgeimal korrusel läbi maja planeeringuga. Mere- ja ...

Vaata kõiki kuulutusi (27) >

*Väga heas seisukorras korterelamu (2025), väga heas seisukorras 5-tooline korter, uusarendus, köök puudub, majadel on A-energiaklass, need on maakütteil ja kasutusel on päikesepaneelid. Maa-aluses

soojas parklas on mugavad 2,7-meetri laiused parkimiskohad. Parkimiskoha või -kohtade ja panipaiga maksumused lisanduvad kodu hinnale. Panipaigad on suurusega alates 2 m² ning hinnad alates 5000 eurost.

Hinnatavast varast parem pakkumine.

Hinnatav vara on hindamise hetkel avalikus pakkumises hinnaga 1 150 000 eurot.

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 hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemuste täpsust.

4.4 Müügitehingud

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügi- ja/või üüritehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis. (EVS 875-11:2020 p.5.3.1)

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

- asukoht Pirita linnaosa
- korteriomand (eluruum);
- tehingu toimumise aeg 05.2024 – väärtuse kuupäev, kuna sarnaste suure pinnaga ning eksklusiivsete korteritega ei toetata Pirita linnaosas igal aastal piisaval hulgal tehinguid, on hindaja välja toonud tehinguid ka varasemast ajaperioodist. Hindaja hinnangul sarnaste varade osas ei ole hinnatase vaadeldava ajaperioodi jooksul muutunud.
- korteriomandi suurus 120 - 250 m²;
- korterid, mis asuvad uuemates ning uutes korterelamutes

Asum	Tänav	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m ²	Eluruumi pind, m ²	Lisainformatsioon
Merivälja asum	Lehiku tee	mai 2024	680 000	3348	203,1	1/2, väga heas seisukorras korterelamu (2025), väga heas seisukorras 5-toaline korter, eraldi sissepääsuga, kahel tasapinnal paiknev korter, puudub kohtkindel kööginõu, täpsem info parkimise ja panipaiga osas puudub
Merivälja asum	Lehiku tee	VÕL juuni 2025, AÕL august 2025	700 000	3933	178,0	1/2, väga heas seisukorras korterelamu (2025), väga heas seisukorras 4-toaline korter, kahel tasapinnal paiknev korter, olemas rõdu, kaasaegne kööginõu, maaküte, päikesepaneelid, panipaik, kaks kindlat parkimiskohta garaažis
Pirita asum	Masti tn	juuni 2025	685 000	4448	154,0	1/2, väga heas seisukorras korterelamu (2022), väga heas seisukorras 5-toaline korter, puudub kööginõu, planeering läbi kahe korruse, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, lisaks gaasikatel, üks kindel parkimiskoht garaažis, olemas panipaik
Pirita asum	Regati pst	VÕL oktoober 2025, AÕL detsember 2025	810 000	6197	130,7	2/4, väga heas seisukorras korterelamu (2025), väga heas seisukorras 4-toaline korter, olemas terrass, puudub kohtkindel kööginõu, uusarendus korter, läbi kahe korruse, maaküte, panipaik, kindel parkimiskoht varju all

Asum	Tänav	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m ²	Eluruumi pind, m ²	Lisainformatsioon
Merivälja asum	Lehiku tee	detsember 2025	683 000	3867	176,6	1/2, väga heas seisukorras korterelamu (2025), väga heas seisukorras 5-toaline korter, kahel tasapinnal paiknev korter, olemas rõdu, köögimööbel puudub, maaküte, päikesepaneelid, panipaik, kaks kindlat parkimiskohta garaazis
Pirita asum	Regati pst	VÕL aprill 2024, AÕL detsember 2025	1 478 750	9168	161,3	3/4, väga heas seisukorras korterelamu (2025), väga heas seisukorras 4-toaline korter, olemas terrass, puudub kohtkindel köögimööbel, uusarendus korter, läbi kahe korruse, maaküte, panipaik, kaks kindlat parkimiskohta parkimismajas

Allikas: Maa- ja Ruumiameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4.5 Turustatavuse analüüs

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

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Kõrge sissetulekuga turuosalised, kellel on kindel töökoht ja sissetulek olemas, soov elada väljakujunenud elamurajoonis asukohaga mere ääres. Isikud, kes ostavad esimest elamispiinda või vahetavad eluaset Tallinnas, peamiselt lastega perekonnad.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab turusegmendi nõudeid: korter asub kõrgelt hinnatud piirkonnas mere ääres, korter on väga heas seisukorras ja korterelamu on väga heas/heas seisukorras, korteril on olemas kaasaegne köögimööbel, kvaliteetne ja kõrge hinnaklassi viimistlus ja tehnika, rõdu ning kindel parkimiskoht hoovis, lisaks on kohalikul elamuturul on nõutud sellise toalisusega korterid. Samas aga puudub korteri juurde kuuluv panipaik.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Tõenäoliselt keskmine osa ostjaskonnast soovib ja keskmisest väiksem osa on võimeline hinnatavat vara soetama.
Konkureeriv pakkumine turul	Konkureeriv pakkumine on olemas, keskmine. Pirita linnaosas on sarnase suurusega kortereid pakkumisel ca 9.
Neelduvus	Ekspert hinnangu koostamise hetkel on kinnisvaraportaalis www.kv.ee Pirita linnaosas kokku pakkumises 9 hinnatavale varale sarnase suurusega korterit, neelduvus on hea.
Sarnaste varade arenduse maht	Sarnaste varade arenduse maht on viimastel aastatel kasvanud. Pirita linnaosas on pakkumisel vaid üks arendusprojekt: Regati kodud (Regati pst 5)
Konkureeriva pinna turule tulek	Hindaja hinnangul on sarnaste projektide turule lisandumine ka tulevikus tõenäoline.
Müügiperiood	Sarnaste varade osas kuni 12 kuud
Missugused on oodatavad müügihinnad	Tõenäoliselt lähiajal stabiilsed.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul puuduvad.

5 HINDAMINE

5.1 Vara parim kasutus

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

Hinnatava korteriomandi parim kasutus on kasutamine eluruumina, kuna see on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab eluruumide olemasolu ning vara asukoht), vajalikult põhjendatud (piirkonnas on nõudlust analoogsete korteriomandite vastu olemas), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hinnatava vara juriidiline sihtstarve, vara peamine kasutus ning planeeringute (üldplaneering ja detailplaneering) järgne lubatud maakasutus), finantsmajanduslikult otstarbekas (finantsmajanduslikult alternatiivsed kasutused puuduvad) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Parima kasutuse kontekstis on oluline märkida, et hinnatava varaga sarnaseid varasid ostetakse eelkõige omakasutusse.

5.2 Hindamismeetodi valik

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

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

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

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

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on

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

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

Käesoleval hetkel on tegemist varaga, kus valdavaks kauplemisviisiks on müügiturg (mitte üüriturg) ning taolisi varasid ostetakse peamiselt omakasutusse, mistõttu on hindamisel kasutatud võrdlusmeetodit. See on ka kõige sobivam meetod elukondliku vara hindamiseks, kuna annab kõige täpsema tulemuse.

Võrdlusmeetodi olemus

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdü varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdü varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus.

Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

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

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

Võrdlusmeetod on sobivaim meetod elukondliku vara hindamiseks ja see annab täpseima tulemuse

5.3 Turuväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ²	Müügitehingute tabelist on võrdlevateks varadeks valitud tehingud, mis on tumedalt tähistatud, kuna need sobivad hinnatava varaga seisukorralt ning suuruselt. Teisi tehinguid pole kasutatud, kuna need erinevad hinnatavast varast mõne parameetri osas või puudub hindajal nende osas täpne tehinguinfo.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, kuna elukondliku varaga kaubeldakse turul lõpphinna alusel.
Võrdlusühik	Hindamisel oleme valinud võrdlusühikuks korteri suletud netopinnale taandatud ühikuhinna (€/m ²), kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini ning turuosalisel langetavad sarnaste varade osas ostuotsuseid just lähtudes ühikuhinnast. <i>Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11).</i>
<p>Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid ehk võrdluselemente. Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine. Kohandamine on toiming, mille käigus selgitatakse välja võrreldavate tehingute ja varade erisused hinnatava vara suhtes võrdluselementide kaupa või vara kui terviku suhtes (EVS 875-11).</p> <p>Võrdluselementideks on tulenevalt vara iseloomust esitatud algandmete põhjal valitud allpool nimetatud parameetrid. Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena kasutatud, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne või on vastava erinevuse mõju turuväärtusele marginaalne.</p> <p>Vastavalt standardis EVS 875 toodud nõuetele olema kohandanud 5%-lise täpsusega, va juhul kui võimalik on faktiline kohandus.</p>	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaldamine ³	Võrreldaval ajaperioodil ei ole hindaja antud turusegmendis märkimisväärset hinnamuutust täheldanud.
Asukoht	Enam hinnatud on keskustele lähemal paiknevad korterid. Samuti on oluline mürafoon, ligipääs ja piirkonna maine. Antud juhul oleme kohandanud võrdlustehinguid nr 1 ja 3, kuna vara asukoht on turuosaliste seas mõnevõrra kõrgemalt hinnatud, kuna varad asuvad eemal merest. Antud juhul on piirkonnas (Pirita linnaosa) mere ääres paiknemine oluline tegur turuosaliste seas ostuotsuste tegemisel.
Korteri suletud netopind, m ² / tubade arv	Väiksemad korterid on kõrgema ruutmeetri hinnaga. Oluline on korteri planeering, tubade arv ja funktsionaalsus. Üldjuhul on sarnase eluruumi pinna suuruse korral hinnatumad korterid milles on rohkem tube.

² Müügitehingute tabel punkt 3.5

³ Ajaldamine on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11)

Korterelamu tüüp ja seisukord	Uuemad hooned on enam hinnatud, oluline on ka hoone materjalid, seisukord, energiatõhusus, tehnosüsteemid ja arhitektuur.
Siseviimistluse seisukord/kohtkindel mööbel	Parema siseviimistlusega korterid on enam hinnatud, samuti mõjutab hinda kvaliteetse kohtkindla mööbli olemasolu.
Korrus/korruselisus	Üldjuhul on esimese korruse korterid turuosaliste seas madalamalt hinnatud võrreldes korterelamute keskmiste või kõrgemate korruste korteritega.
Panipaik	Kindla panipaigaga korterid on turuosaliste seas enam hinnatud. Hindajale teadaolevalt maksavad piirkonnas panipaigad ca 7000 eurot, mistõttu oleme kasutanud kohandamisel faktilist kohandamist.
Parkimiskoht	Kindla parkimiskohaga korterid on enim hinnatud. Korteri mille juurde kuuluvad parkimiskohad varju all ja garaažis on turuosaliste seas kõrgemalt hinnatud. Antud juhul oleme kasutanud faktilisi kohandusi kõigi võrdlustehingute juures, kuna hindajale teadaolevalt maksavad piirkonnas väliparkimiskohad ca 13 000 - 16 000 eurot ning parkimiskohad garaaži ca 17 000 - 21 000 eurot.

Kohandustabel:

HINNATAV VARA		VÕRRELDAVAD VARAD		
Vara nr.		1	2	3
Tehingu hind (€)		700 000 €	685 000 €	683 000 €
Suletud netopind (m ²)	231,9	178,0	154,0	176,6
Pinnaühiku hind (€/m ²)		3 933	4 448	3 867
Tehingu aeg		VÕL juuni 2025, AÕL august 2025	juuni.25	dets.25
Võrdlus	mai.26	Turusituatsioon ei ole oluliselt muutunud	Turusituatsioon ei ole oluliselt muutunud	Turusituatsioon ei ole oluliselt muutunud
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud hind (€/m²)		3 933	4 448	3 867
Asukoht	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Pirita asum, Masti tn 3-8 (mere äärne asukoht)	Merivälja asum, Lehiku tee (mõnevõrra eemal merest)	Pirita asum, Masti tn (mere lähedus)	Merivälja asum, Lehiku tee (mõnevõrra eemal merest)
Võrdlus		Kehvem	Samaväärne	Kehvem
Kohandus		10%	0%	10%
Suletud netopind (m²), tubade arv		178,0/ 4 tuba	154,0 / 5 tuba	176,6 / 5 tuba
Võrdlus	231,9/ 4 tuba	Väiksem, mastaabiefekt	Väiksem, mastaabiefekt	Väiksem, mastaabiefekt
Kohandus		-10%	-10%	-10%
Korterelamu tüüp, seisukord	2013 aasta korterelamu, väga heas/heas seisukorras, betoon	2025 aasta korterelamu, väga heas seisukorras, betoon	2022 aasta korterelamu, väga heas seisukorras, betoon	2025 aasta korterelamu, väga heas seisukorras, betoon
Võrdlus		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Siseviimistluse seisukord, kohtkindel mööbel	Väga hea (kulumit minimaalselt, kõrge hinnaklassi viimistlusmaterjalid), olemas kaasaegne köögimööbel	Väga hea, olemas kaasaegne köögimööbel	Väga hea, puudub kaasaegne köögimööbel	Väga hea, puudub kaasaegne köögimööbel
Võrdlus		Samaväärne	Kehvem	Kehvem
Kohandus		0%	5%	5%
Korrus/korruselisus		1-2/2	1-2/2	1-2/2
Võrdlus	2-3/4	Kehvem	Kehvem	Kehvem
Kohandus		5%	5%	5%
Panipaik		Olemas	Olemas	Olemas
Võrdlus	Puudub	Parem	Parem	Parem
Kohandus		-1%	-1%	-1%

HINNATAV VARA		VÖRRELDAVAD VARAD		
Vara nr.		1	2	3
Parkimiskoht	Kindel parkimiskoht hoovis	Kaks kindlat parkimiskohta garaažis	Olemas üks kindel parkimiskoht garaažis	Kaks kindlat parkimiskohta garaažis
Võrdlus		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-4%	-1%	-4%
Summaarne kohandus		-5%	-7%	0%
Kohandatud hind (€/m²)		3 736	4 137	3 867
Kohanduste absoluutväärtuste summa		35%	27%	40%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,35	0,40	0,25
Kaalutud hind (€/m²)	3 929	1 308	1 655	967

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.

Vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga hindame $231,9 \text{ m}^2 \times 3\,929 \text{ €/m}^2 = 911\,135 \text{ €}$ s.o ümardatult **911 000 eurot**, mis on taandatuna korteri suletud netopinnale **3 928 €/m²**.

Vara on keskmise likviidsusega, keskmiseks müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 12 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 10\%$.

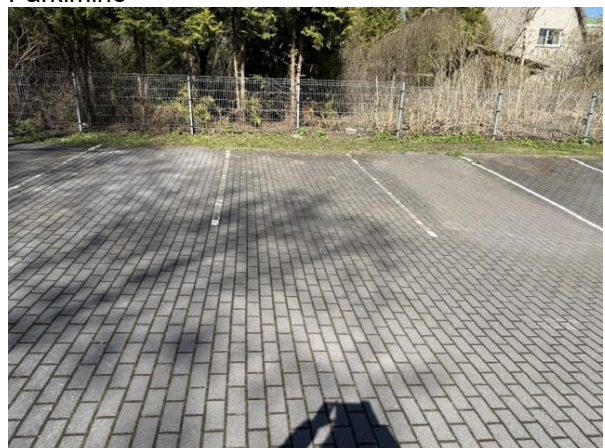
Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

LISA 1 FOTOD

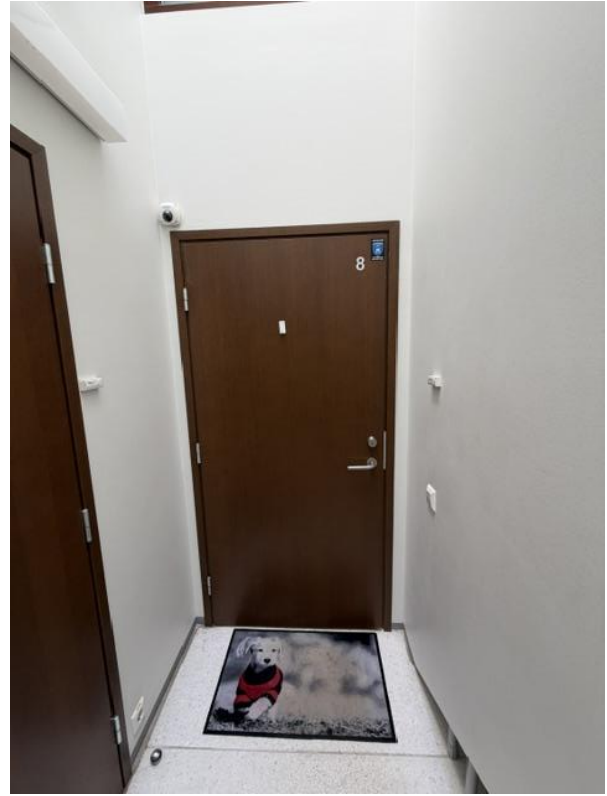
Hoone välisvaated



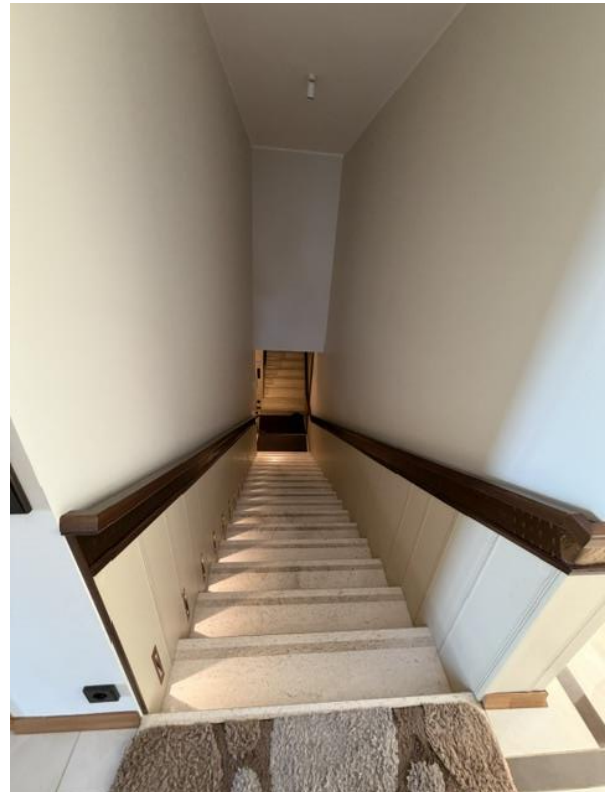
Parkimine



Koridor



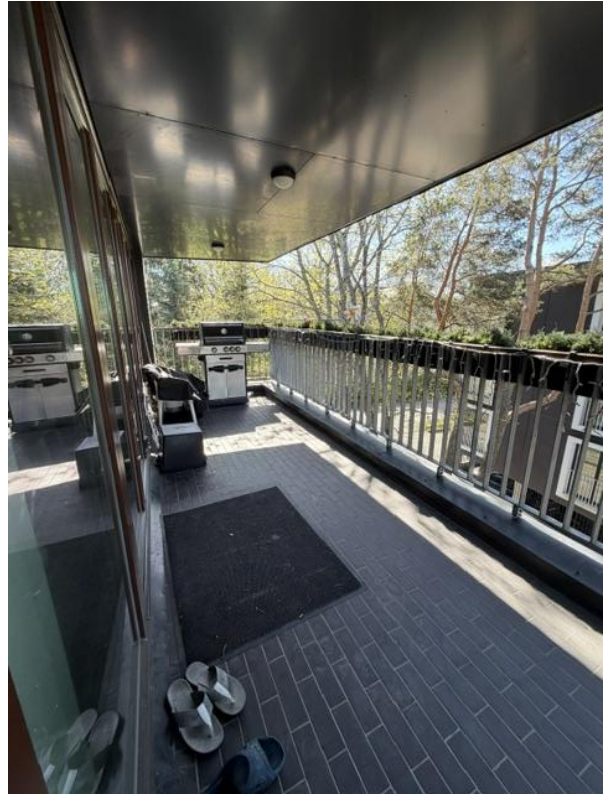
Esik



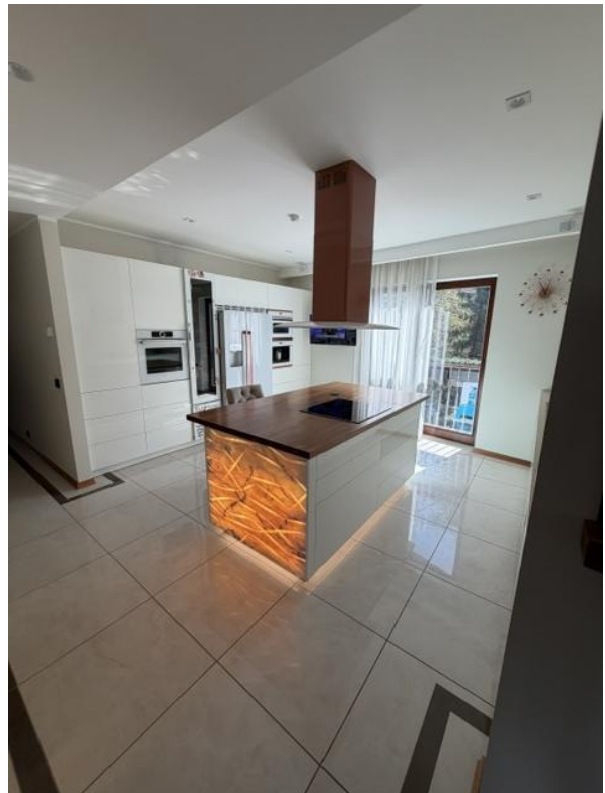
Elutuba-söögituba



Rödu



Köök

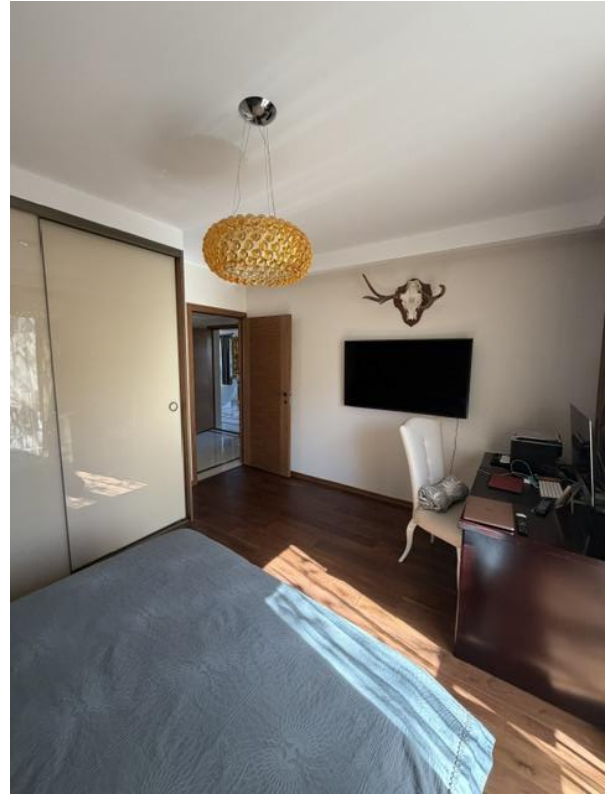




Koridor



Magamistuba



Vaheruum



Magamistuba



Vannituba



Dušš



WC



Garderoob



Leiliruum



Magamistuba



Duširuum-WC



Panipaik



Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa väljavõte on lisatud eraldi failina digikonteinerisse ning on käesoleva eksperthinnangu lahutamatuks osaks.

Allikas: e-kinnistusraamat

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Korterelamu (EHR kood 120539734)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Masti tn 3
Ehitisregistri kood	120539734
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	korterelamu
Omandi liik	kinnisasi
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Esmane kasutusaasta	2013
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	ei

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m ²)	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222) 1311,2
Eluruumide pind kokku	1 311,2
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m ²)	553,0
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Kõetav pind (m ²)	1 675,3
Suletud netopind (m ²)	1 675,3
Üldkasutatav pind (m ²)	364,1
Tehnopind (m ²)	
Maapealsete korruste arv	4
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	11,0

Näitaja	EHR andmed
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m)	31,5
Laius (m)	31,3
Sügavus (m)	
Maht (m ³)	6 076,0
Maapealse osa maht (m ³)	
Ehitise konstruktsioonid ja materjalid	
Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	vaivundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	monteeritav raudbetoon
Välisseina liik	mitmekihiline raudbetoonpaneel; tellis, väikeplokk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	muu: RAKEFERM FASSAADIPANEEL
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal
Ehitise tehnilised näitajad	
Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistatsiooni liik	võrk
Soojusallika liik	katel
Energiaallika liik	küttegaas (täpsustamata)
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	

Energiamärgised			
Jrk	Energiamärgise liik	Energiamärgise number	Energiaklass
1	Olemasoleva hoone energiamärgise teatis	2111567/00241	E

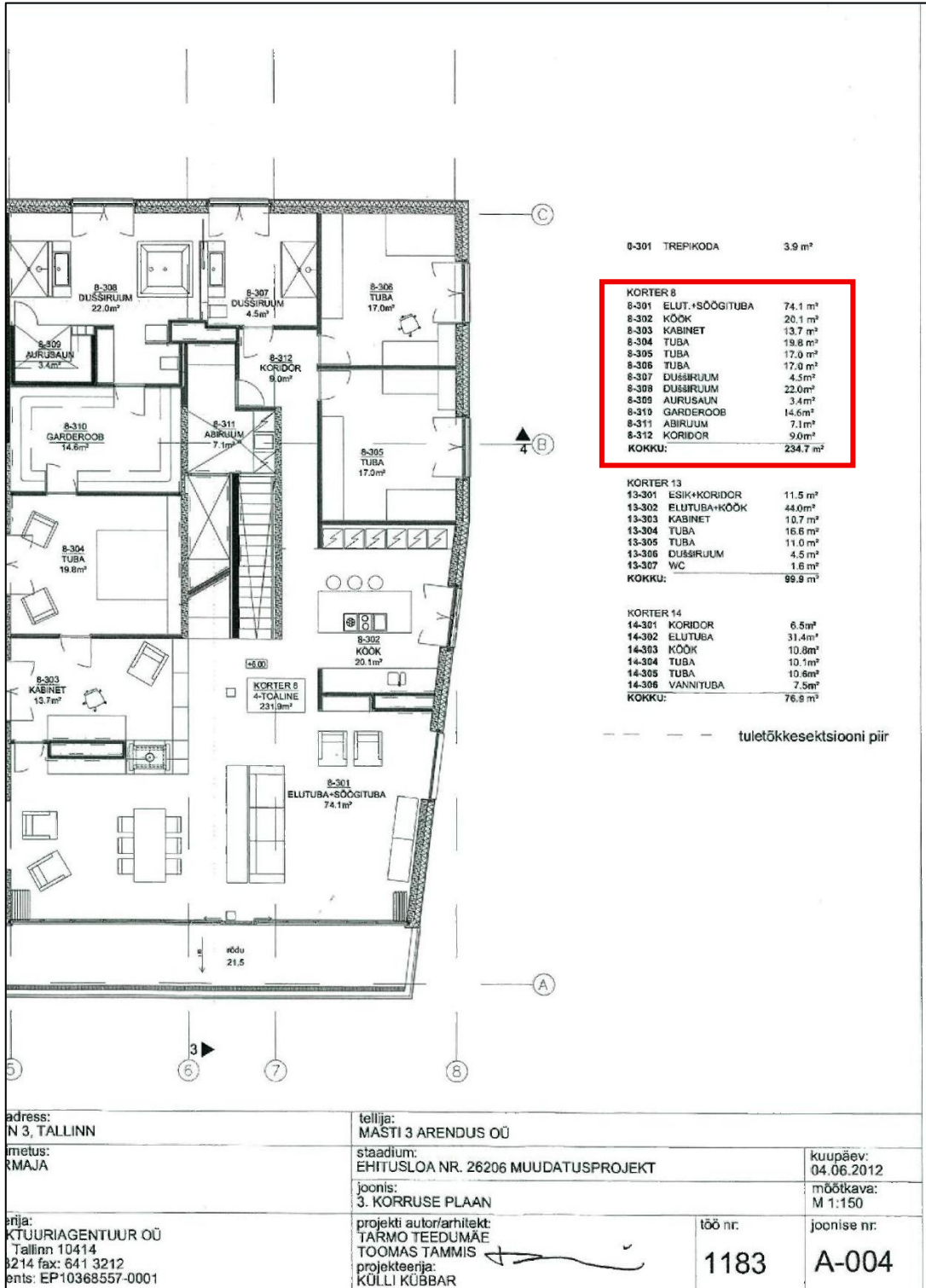
8	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	3
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: korterelamu
	Hooneosa aadress	Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Masti tn 3-8
Ehitise osa pind (m2)		231,9
Köetav pind (m2)		231,9
Rõdude ja lodžade pind (m2)		21,5
Tubade arv		5
Köökide arv		1
Avatud köökide arv		1
Tualettruumi liik		vesiklosett
Pesemisvõimaluse liik		vann/dušš; saun
Gaasipaigaldis		
Soojusallika liik		katel
Energiaallika liik		küttegaas (täpsustamata)

Allikas: <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/building/120539734>

Märkus – ehitisregistri väljavõtted on esitatud 07.05.2026 seisuga

LISA 4 KORTERI PLAAN JA KASUTUSKORRA LEPING

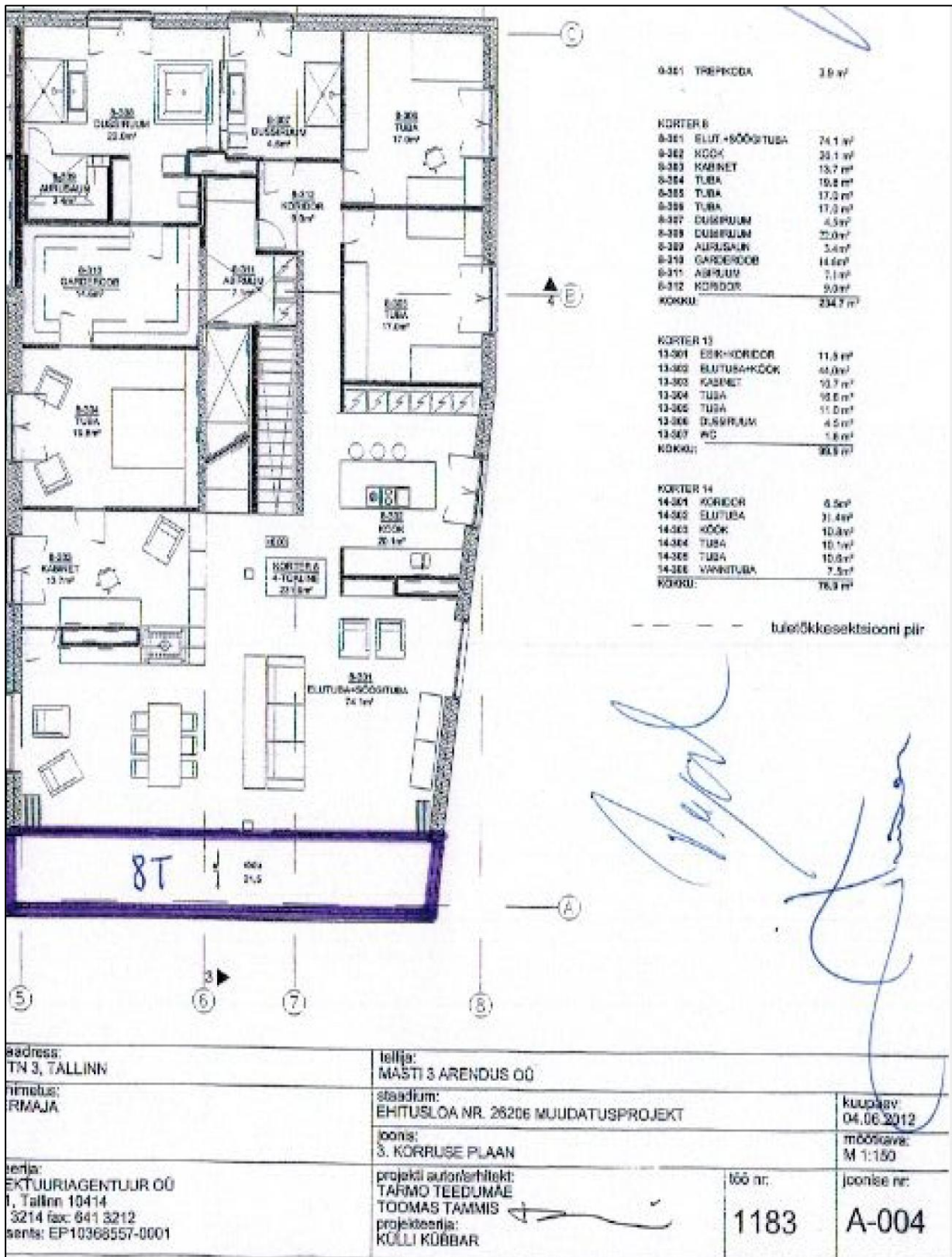
Korteriplaani – hinnatav korter on näidatud punase kastiga.



adress: N 3, TALLINN	tellija: MASTI 3 ARENDUS OÜ		
metus: RMAJA	staadium: EHITUSLOA NR. 26206 MUUDATUSPROJEKT	kuupäev: 04.06.2012	
	joonis: 3. KORRUSE PLAAN	mõõtkava: M 1:150	
erija: KTUURIAGENTUUR OÜ Tallinn 10414 tel: 641 3214 fax: 641 3212 ents: EP10368557-0001	projekti autor/arhitekt: TARMO TEEDUMÄE TOOMAS TAMMIS projekteerija: KÜLLI KÜBBAR	töö nr. 1183	joonise nr. A-004

Allikas: Notarileping koos joonistega nr. 2142 sõlmitud 17.10.2013

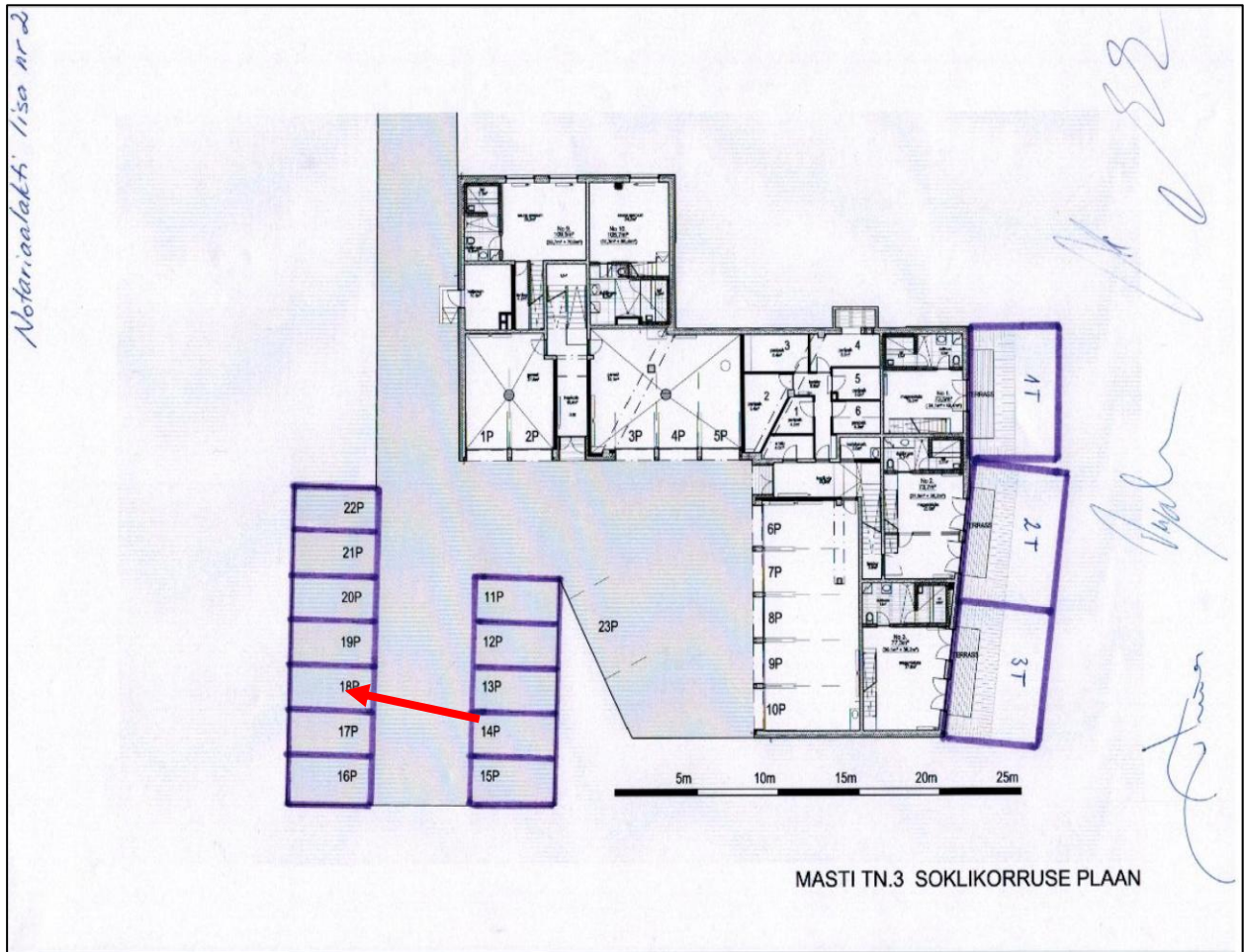
Rõdu kasutamine, lillaga on tähistatud kasutuskorra ala, hinnatava vara juurde kuuluv rõdu.



address: TN 3, TALLINN	tehtis: MASTI 3 ARENDUS OÜ	kuupäev: 04.06.2012
nimeetus: RMAJA	staadium: EHITUSLOA NR. 26206 MUUDATUSPROJEKT	mõõnava: M 1:150
tehtis: EKVUURIAGENTUUR OÜ 1, Tallinn 10414 3214 fax: 641 3212 sents: EP10368557-0001	joonis: 3. KORRUSE PLAAN	joonise nr: A-004
	projekti autor/arhitekt: TARMO TEEDUMÄE TOOMAS TAMMIS projekteerija: KÜLLI KÜBBAR	löö nr: 1183

Allikas: Notarileping koos joonistega nr. 2142 sõlmitud 17.10.2013

Parkimiskoht – hinnatava vara juurde kuuluv panipaik on näidatud punase noolega.



Allikas: Notarileping koos joonistega nr. 2142 sõlmitud 17.10.2013

Väljavõtted lepingust:



TALLINNA NOTAR MAARIKA PIHLAK

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2142

**AVALDUS KINNISTU JAGAMISEKS KORTERIOMANDITEKS
KOKKULEPE HÜPOTEEGI KOHTA
KORTERIOMANDITE OMANDI ÜLEANDMISE ASJAÕIGUSLEPING
KAASOMANDI VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA KOKKULEPE
ÜHISHÜPOTEEGIGA KOORMAMISE LEPING
ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Maarika Pihlak, notaribüroos asukohaga Rävala pst 8, Tallinn, seitsmeteistkümnendal oktoobril kahe tuhande kolmeteistkümnendal aastal (17.10.2013.a) ning selles notariaalaktis osalejad on

**5. KAASOMANDIS OLEVA OSA VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA
KOKKULEPE NING MÄRKUS KINNISTUSRAAMATUS**

5.1. Müüja ja Ostja (edaspidi käesolevas lepingupunktis ühiselt või eraldi nimetatud ka kaasomanikud või kaasomanik, kusjuures mõiste kaasomanik hõlmab kõiki

korteriomandite igakordseid omanikke) on leppinud kokku **Masti tn 3, Tallinn**, asuva kinnistu korteriomanditeks jagamise tulemusel tekkinud korteriomandite koosseisu kuuluva igakordsete omanike kaasomandisse jääval maatükil olevate parkimiskohtade ja terrasside valdamise ja kasutamise korras alljärgnevalt:

5.1.7. korteriomandi, mille reaalosaks on eluruum (**korter**) **nr 8**, igakordse omaniku ainukasutusse ja -valdusesse jääb **Tallinna linnas Masti tn 3** asuval maatükil paiknev väliparkimiskoht, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud „18P“.

5.1.16. korteriomandi, mille reaalosaks on eluruum (**korter**) **nr 8**, igakordse omaniku ainukasutusse ja -valdusesse jääb korteriga ehituslikult ühendatud terrass, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 3 oleval plaanil tähistatud „8 T“;

I REAA L- OSA NR	II MÕTTELINE OSA		III REAAL OSA ÜLDPIN D M ²	IV REAALOSA ISELOOMUSTUS	V REAALOSA ASUKOHT
8	2319	/ 15310	231,9	ELURUUM (korter)	2. KORRUS 3. KORRUS

Allikas: Notarileping koos joonistega nr. 2142 sõlmitud 17.10.2013

VASTAVUSKINNITUS HINDAMISSTANDARDI EVS875 NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindaja: */Allkirjastatud digitaalselt/*

Krista Õigus

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 202960
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi registreeritud eraekspert