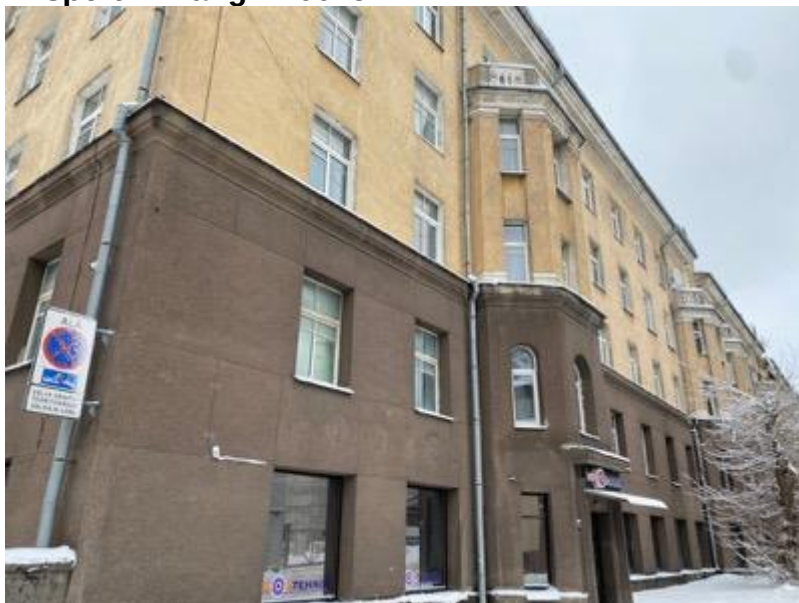


Eksperthinnang nr 0025-22



Aadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Luise tn 4-32

Hinnatav vara: Korteriomand, registriosa nr. 15793301 (2-toaline korter)

Väärtuse kuupäev: 31.01.2022

Hindamisaruande kuupäev: 08.02.2022

Turuväärtus: 170 000 eurot

Koostaja: *Allkirjastatud digitaalselt*
Roomand Saar
Kutseline nooremhindaja, tase 5
Kutsetunnistus nr 139663
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 502 5611

Kinnitaja: *Allkirjastatud digitaalselt*
Taavo Vainomaa
Kutseline hindaja 163384
Vara hindaja, tase 7
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5062838

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1 Hindamise alused	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk.....	4
1.2 Hindamise algandmed.....	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	4
2 Hinnatava vara kirjeldus.....	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	5
2.3 Maakasutus	7
2.4 Hoone kirjeldus	7
2.5 Korteri andmed ja kirjeldus	8
2.6 Korteri viimistlus ja seisukord	8
2.7 Korteri tehnosüsteemid	8
2.8 Vara kestlikkus.....	8
3 Turuülevaade.....	9
3.1 Majandusülevaade	9
3.2 Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade 2021.a IV kvartali seisuga, sh Kesklinna linnaosa	10
3.3 Turustatavuse analüüs	16
3.4 Pakkumisinfo.....	16
3.5 Müügitehingud	17
4 Hindamine	17
4.1 Vara parim kasutus	17
4.2 Hindamismeetodi valik.....	17
4.3 Turuväärtuse hindamine	18
Lisa 1 Fotod	21
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	24
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte.....	26
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	28

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand, registriosa nr. 15793301 (2-toaline korter)
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Luise tn 4-32
Omanikud	
Katastritunnus	78401:108:2100
Kinnistu registriosa nr	15793301
Omandivorm	Korteriomand
Korteriomandi pindala	64,1 m ²
Korteri suletud netopind	64,1 m ²
Korteri üldseisukord	Rahuldav seisukord
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Laenutagatiseks
Väärtuse liik	Turuväärtus
Ülevaatuse kuupäev	31.01.2022
Väärtuse kuupäev	31.01.2022
Hindamisaruande kuupäev	08.02.2022
Tellijä	
Tellimusleping	Kirjalik tellimus, esindaja e-meil 30.01.2022
Hindamise eeldused	Hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega
Hinnang likviidsusele	Keskmine, vastavate varade sektoris kuni 6 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Keskmine, ±5%
Käibemaks	Lõpptarbija jaoks käibemaksu ei lisandu
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus: 170 000 (ükssada seitsekümmend tuhat) € ehk ca 2652 €/m² korteri suletud netopindala kohta.	

Koostaja: *Allkirjastatud digitaalselt*
 Roomand Saar
 Kutseline nooremhindaja, tase 5
 Kutsetunnistus nr 139663
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
 Tel: +372 502 5611

Kinnitaja: *Allkirjastatud digitaalselt*
 Taavo Vainomaa
 Kutseline hindaja 163384
 Vara hindaja, tase 7
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
 Tel: +372 5062838

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

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

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

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatuse kuupäev	31.01.2022
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Roomand Saar
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Omaniku esindaja Egon Juhanson
Ülevaatuse ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud
Hindamise eesmärk	Laenutagatiseks

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	31.01.2022
Kinnisvaraportaal www.kv.ee	07.02.2022
Maa-ameti kodulehekülg www.maaamet.ee ja kaardirakendus	07.02.2022
Ehitisregistri andmed www.ehr.ee	07.02.2022
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	07.02.2022
Kohapealne ülevaatus ja suulised selgitused	07.02.2022
Allhanked	-
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

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

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude

olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. 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).

Piiravad tingimused

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

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 ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

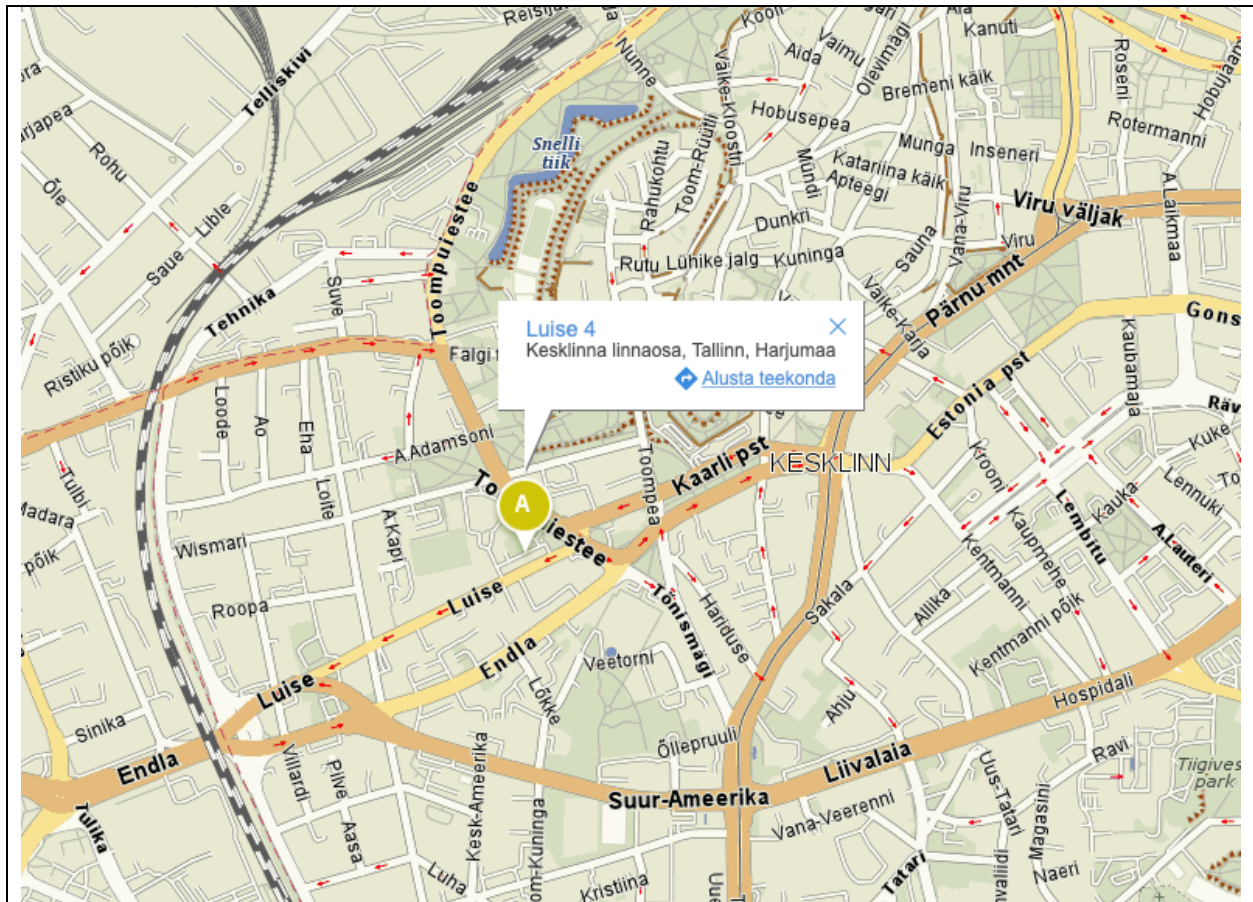
2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Luise tn 4-32
Registriosi nr	15793301
Vara liik, omandivorm	Korteriomand
Korteriomand	641/44899 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 32, mille üldpind on 64,10 m ² ja mille tähistus plaanil on 32.
Omanik	
Katastritunnus	78401:108:2100
Krundi pindala	5286 m ²
Sihtotstarve	Elamumaa 85%; ärimaa 15%
Kanded registriosi III ja IV jaos	Puuduvad
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad
Üürilepingud	Hindajatele teadaolevalt puuduvad

2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Tallinna linnas, Kesklinna linnaosas, Kassisaba asumis, Luise tänaval, Toompuiestee poolses osas
Konkureerivad turupiirkonnad	Teised Kesklinna LO piirkonnad

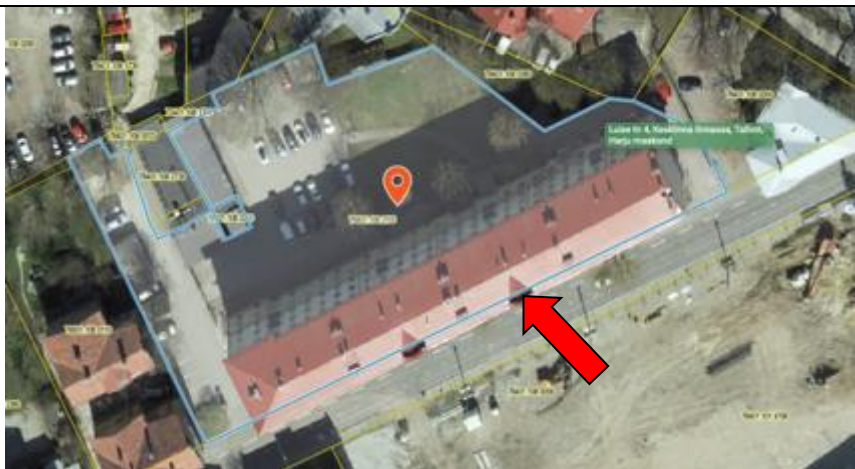


Allikas: kaart.delfi.ee

Mikroasukoht

Iseloomustus	Hoone paikneb tänava ääres, ümbruses korterelamud, üksikud asutusehooned ja Kaarli kirik. Luise tänav on ühesuunaline tänav.	
Haljastus	Piirkonnas vähene haljastus, üksikud puud, murukate, asfalteeritud tänavad.	
Juurdepääs	Hea, avalikult kasutatav tee (munitsipaalomand).	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel või tänavate ääres, kinnistu asub tasulises parkimistsoonis.	
Kaugused	Lasteaed, kool, kauplus	Ühistransport
	Läheduses	Läheduses

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan, asukoht viidatud noolega	 Allikas: maa-ameti kaardirakendus
Kuju, reljeef	Korrapärase kujuga, reljeef tasane
Parkimine	Kinnistu hoovialal. Ümbruskonna tänavatel parkimine tasuline (kesklinna tasuline parkimistsoon).
Hooned ja rajatised	Hooned – korterelamu
Haljastus	Hoonestusest vaba krundiosa on asfalteeritud ning kohandatud parkimiseks ja heakorrastatud, murukate
Piirded	Metallvõrkpiirded, hoovipoolses osas, tänavapoolt piirded puuduvad

2.4 Hoone kirjeldus

Ehitusaasta	1961
Ehitisregistri kood	101022084
Energiamärgis	E (10.2010)
Korruselisus	4
Korteriühistu	Olemas
Lift	Puudub
Korterite arv	61
Ehitus- ja kasutusload	Hoone vanus ei eelda ehitus- ja kasutuslubade olemasolu püstitamisel. Ehitise seisund on kasutusel. Ehitusteadis nr 1611201/00015, 17.03.2016 (rekonstrueerimine)
Vundament	Madalvundament
Kandekonstruksioonid	Tellis
Välisseinad	Monteeritav raudbetoon
Katuse- ja vahelaed	Monteeritav raudbetoon
Katusekate	Plekk
Välisviimistlus	Krohvi, värvkate
Trepikoja uksed-aknad	PVC-raamid aknad, metalluksed
Korterelamu seisukord	Visuaalsel ülevaatusel on hoone heas/ rahuldavas seisukorras. Hoone on katusekate vahetatud. Trepikojad on renoveeritud, sh paigaldatud uued avatäited.

2.5 Korteri andmed ja kirjeldus

Vara liik	Korteriomand	
Korteri pindala	Kinnistusraamatu andmed	Ehitisregistri andmed
	64,1	64,1 m ²
Aluseks võetav suletud netopind ja vastavus	Ehitisregistri ja kinnistusraamatu andmed on vastavuses – hindamise aluseks võtame ehitisregistris märgitud korteri suletud netopinna 64,1 m² .	
Korrus	2	
Ruumilahendus/ planeering	Esik, koridor, köök, elutuba (erkeriga) ja magamistuba, wc, vannituba, panipaik.	
Panipaik	Keldriboks (tavakasutus)	
Rõdu	Puudub	
Parkimiskoht	Võimalus parkida suletud hoovis KÜ korra alusel (piisav arv kohti)	

2.6 Korteri viimistlus ja seisukord

Korteri viimistlus	Eluruumid	San. ruumid
Põrandakatted	Naturaalparkett	Keraamiline plaat
Seinakatted	Värvkate	Keraamiline plaat, värvkate
Lagi	Värvkate	Värvkate
Materjalide seisukord	Rahuldav	Remonti vajav/rahuldav
Aknad	Puitraamidel aknad	
Uksed	Välisuks metall- ja puitraamidel topeltuksed, siseuksed puitraamidel tahveluksed	
Kohtkindel mööbel	Väärtuslik kohtkindel mööbel puudub	
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	Korteri üldseisukord on rahuldav. Säilitatud on palju originaaldetaile, naturaalsed parkettpõrandad, tahveluksed, võlvlaed.	

2.7 Korteri tehnosüsteemid

Veevarustus	Tsentraalne
Kanaliseatsioon	Tsentraalne
Elektrivarustus	Olemas
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Kaugküte (linna keskküte, radiaatorid)
Ventilatsioon	Loomulik
Tehnosüsteemide seisukord	Hindajatele teadaolevalt töökorras

2.8 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 sotsiaalspoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

Hindajate hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi kujuneb tänavuseks majanduskasvuks 8 protsenti, kuid juba järgmisel aastal aeglustub majanduskasv 3 protsendist allapoole. Majanduskasvu kahandab ka erakordselt kiire hinnatõus, mis võib hakata raugema kõige varem järgmise aasta teises pooles. Mitmed kohalikud põhjused võivad aga pikendada kiire hinnatõusu perioodi Eestis.

Kui käesoleva aasta keskmine hinnatõus jääb alla 5 protsendi, siis 2022. aastal ligineb hinnatõusu kiirus 7 protsendile. Tarbijahindade kiire kasv on siiski ajutine ning oodatavalt taandub järgmise aasta teises pooles. Tarbijakorv kallineb peamiselt erinevate energiakandjate tõttu, mille põhjused asuvad suuremas osas Eestist väljaspool. Energiakulude edasikandumine teiste toodete ja teenuste lõpphinda annab inflatsioonile hoogu ka lähikuudel. Tempokas hinnatõus läbib tipphetke järgmise aasta esimeses pooles, mil lühiajalised mõjud erinevatele hindadele eeldatavasti taanduvad. Mitmel põhjusel võib hinnatõus siiski kujuneda prognoositust kiiremaks.

Hinnatõus Eestis aeglustub prognoosi järgi 2023.–2024. aastal 3 protsendi alla. Hinnakasv on sarnastel põhjustel ajutiselt kiirenenud kogu euroalal. Kui euroala hinnatõus peaks püsivalt hakkama ületama eesmärgiks seatud 2 protsenti, karmistatakse euroala rahapoliitikat, mis talitseb ka hinnakasvu Eestis. Samas valitseb oht, et kiire hinnatõusu periood kestab Eestis oodatust kauem ja selle taga on peamiselt kohalikud põhjused. Süvenev töötajate nappus Eestis sunnib ettevõtteid niigi palku tõstma, aga sellele võib lisatõuke anda ajutine hüpe elukalliduses. Sellises olukorras võib tekkida n-ö palga-hinnakasvu spiraal, mis kahjustab nii inimeste ostujõudu kui ka ekspordisektori konkurentsivõimet, millest sõltub Eesti pikaajaline palgakasv ja töökohtade loomine.

Eesti majandus on kriisist taastumise kiiruse poolest Euroopa riikide esirinnas, kuid seni nähtud tempokas kasv möödub. Kasvu takistavad üleilmsed tarneprobleemid, kuid enamikus tegevusvaldkondades pärsib edasist arenemist üha enam ka vaba tööjõu puudus. Samuti on olemasolevad tootmisressursid juba rakendatud kõigi aegade kõrgeimal tasemel. Edasine majanduse kasv tuleb seetõttu raskemini ning järgmisel aastal kahandab kasvutempot ka erakordselt kiire hinnakasv.

Eesti Pank jälgib hoolikalt, kui kiiresti kasvavad kinnisvarahinnad ja inimeste laenukoormus. Piiratud tarbimisvõimaluste ja II pensionisambast välja võetud säästude tõttu on vaba raha hulk jõudsalt kasvanud. Nõudlus kaupade ja teenuste järele on suur. Lisaks püsib kõrgel ka huvi elukondliku kinnisvara vastu. Hetke kõrget nõudlust arvestades ei tule uut kinnisvara turule piisavas mahus ja see toidab kinnisvara hinnakasvu. Kui kinnisvarahindade väga kiire kasv jätkub ja inimeste laenukoormuse tõus märkimisväärselt kiireneb, on Eesti Pank selle pidurdamiseks valmis karmistama eluasemelaenu andmise tingimusi.

¹ Allikas Eesti Pank majanduskommentaari seisuga 21.12.2021

Kiiret hinnatõusu aitaks pidurdada riigieelarve väljumine puudujäägist. Piirangutest enim kannatanud valdkonnad — turism, meelelahutus, majutus ja toitlustus — pole veel täies ulatuses taastunud, ent suuremal osal majandusharudest läheb hästi või väga hästi. Riigi kulutuste kiire kasvatamine ja nõudluse ergutamine lükkavad hinnatõusu veelgi tagant olukorras, kus see on juba niigi kiire. Kuna palgad kasvavad Eestis kiiresti, avaldab see tahes-tahtmata survet riigile tõsta palkasid ka avalikus sektoris. Aga sellele lisaks on valitsus planeerinud püsikulude tõusu, millest suurimad on pensionitõus ja pensioni tulumaksuvabastuse suurendamine. Kasvavaid kulutusi arvestades on keeruline viia lähiaastatel riigieelarvet tasakaalu, kui tulude poolel muutust ei toimu.

Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad seisuga 21.12.2021:

	2020	2021*	2022*	2023*	2024*
Majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	26,82	30,37	33,02	35,48	37,82
Majanduskasv püsivhindades (%)	-2,6	8	2,8	3,9	2,9
Hinnatõus (%)	-0,4	4,4	6,9	3	2,6
Töötus (%)	6,9	6,2	5,5	5,3	4,7
Keskmine brutopalk (eurodes)	1448	1547	1676	1810	1944
Keskmise palga muutus (%)	2,9	6,8	8,3	8	7,4
Eelarvetasakaal (% SKPst)	-5,6	-3,6	-2	-1,6	-0,7

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade 2021.a IV kvartali seisuga, sh Kesklinna linnaosa

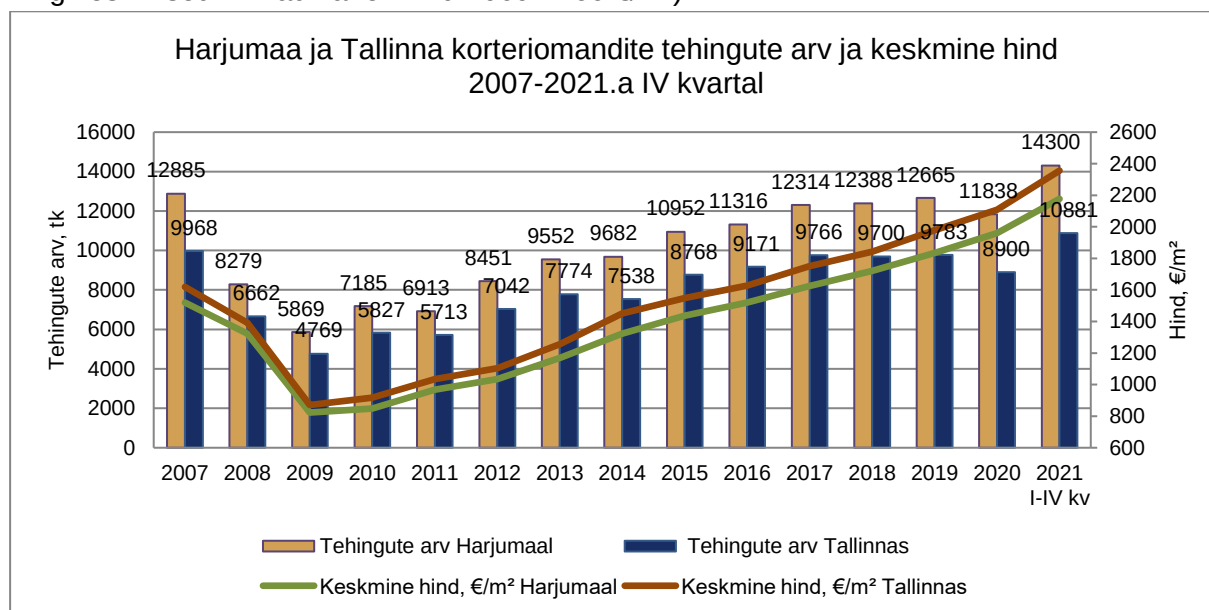
Harjumaa korteriturg on väga tugevasti mõjutatud Tallinna korteriturust, mistõttu on tehingute arvu ja keskmise hinna liikumine mõlemas piirkonnas võrdlemisi sarnane. Alates 2009. aasta suvest on mõlemas piirkonnas nii tehingute arv kui ka keskmine hind näidanud tugevat kasvavat trendi. Kui 2009. aasta jooksul teostati Harjumaal 5869 tehingut, siis 2017. aastal oli tehingute arv 12314 ehk ajavahemikus 2009-2017 on tehingute arv kasvanud keskmiselt ca 14% aastas. 2018. aastal tehingute arvu kasv pidurdus ning aasta jooksul teostati kokku 12388 tehingut, mida on vaid 0,5% enam kui eelneval aastal. 2019. aasta jooksul teostati kokku 12665 tehingut, mida oli ca 2,2% enam kui 2018. aastal. 2020. aastal teostati Harjumaa korteritega 11838 tehingut, mida on ca 6,5% vähem kui 2019. aastal. 2021. aastal teostati Harjumaal korteritega tehinguid 14 300 tk, mida on ca 21% rohkem kui 2020. aastal. Põhjuseks eelkõige asjaolu, et kriisi järgselt on kiiresti kasvanud nõudlus, sest paljud inimesed jätsid planeeritud ostud pandeemia tippajal tegemata tulenevalt ebakindlusest mida kriis pikemas perspektiivis kaasa toob.

Nii nagu tehingute arv kasvasid ka tehingute keskmised hinnad 2021. aastal võrreldes eelnevate aastatega märgatavalt. 2020. aasta jooksul teostatud korteriomandite (eluruumide) tehingute keskmiseks hinnaks kujunes 1963 €/m², mis oli ca 7,1% kõrgem 2019. aastast (2019. aasta keskmine hind 1833 €/m²). 2021. aastal teostati tehinguid keskmise hinnaga 2177 €/m², mis on omakorda 10,9% kõrgem kui 2020. aastal.

Tallinna tehingute arv ja hinnad on muutunud sarnaselt Harjumaaga ning 2021. aasta jooksul teostati Tallinnas kokku 10881 korteriomandi tehingut, mis on oluliselt kõrgem näitaja kui eelneval kahel aastal, kus teostati vastavalt 8900 (2020) ja 9784 (2019) tehingut. Tehingute keskmine

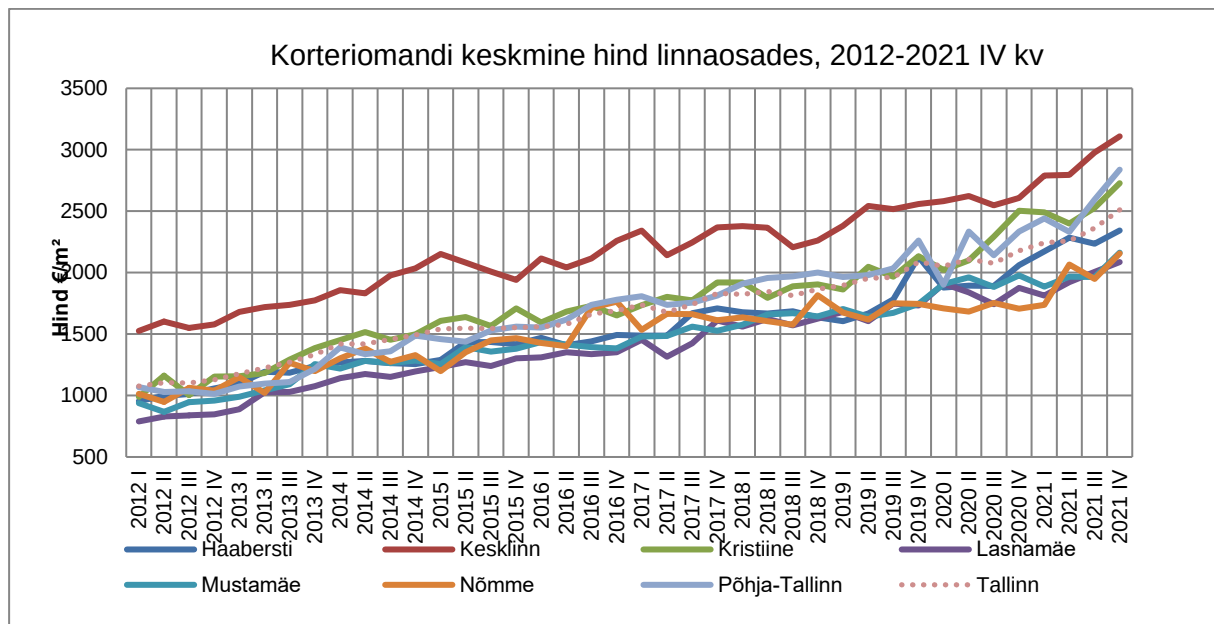
ruutmeetri hind jäi 2021. aastal tasemele 2356 €/m², mis on ca 11,5% kõrgem näitaja kui 2020. aastal (2112 €/m²) ning ca 19,1% kõrgem näitaja kui 2019. aastal (1978 €/m²).

Kui vaatame tehingute statistikat kuude lõikes täpsemalt, siis kõige aktiivsem oli korteriturg 2021.a IV kvartalis, mil nii tehningute arv kui ka keskmised hinnad olid oluliselt kõrgemad võrreldes eelnevate kvartalitega. 2021.a IV kvartal teostati Harjumaal 4205 korteriomandi tehingut keskmise hinnaga 2336 €/m² (eelnevad kvartalid jäi tehingute arv vahemikku 3195-3633 tehingut ning keskmised hinnad vahemikku 2069-2185 €/m²).

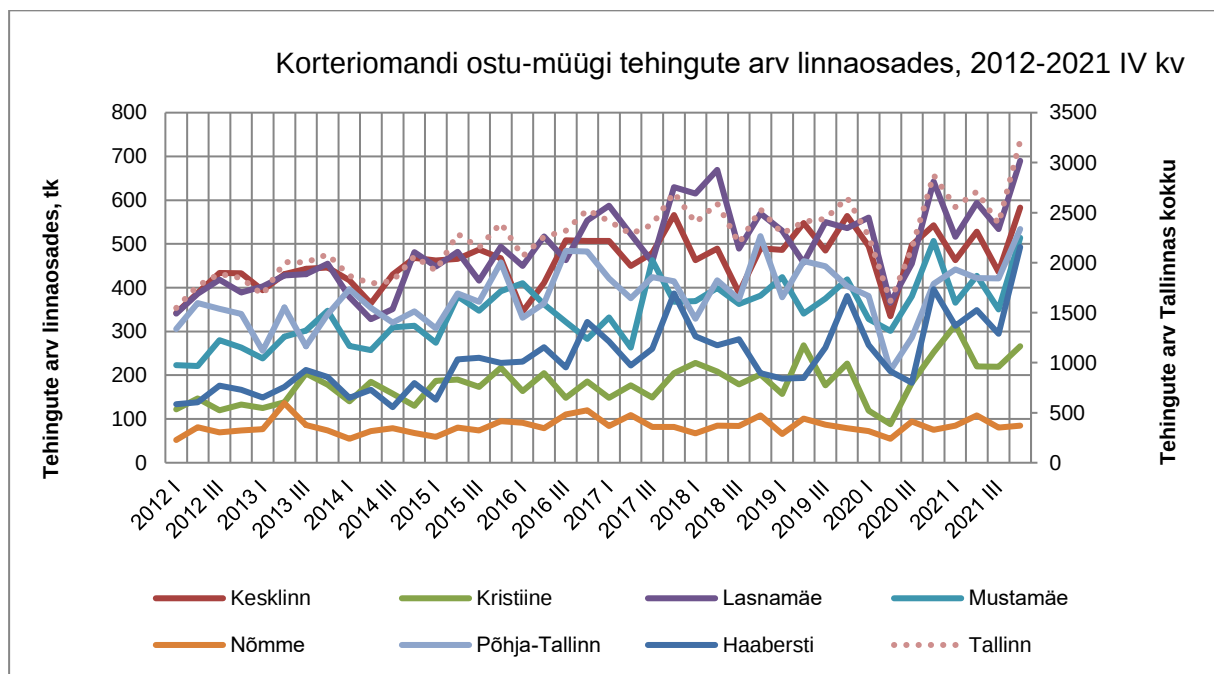


Allikas: maa-amet.ee

Harjumaa ja Tallinna korterituru arengu taga on olnud aktiivne arendustegevus, mis on kasvatanud nii tehingumahtusid kui ka tehinguhindasid. Arendatavad korterelamud on läinud ajas üha paremaks ning kuna täna turul tegutsev klient on varasemast üha teadlikum, siis läbimõttlemata projektid turul kaubaks ei lähe. Seetõttu on arendajad üha enam panustanud hoone ja siseviimistluse kvaliteedile, arhitektuurile, tehnolahendustele ja energiatõhususele. Eelpool nimetatud tegurid on kasvatanud korterelamute ehitushindasid, mistõttu on kasvanud ka uute müüki tulnud korterite hinnad. Järelturu sektoris toimus kiire hinnatõus 2013 - 2014. aasta I kvartal ning alates 2014 kevadest on hinnad kasvanud ca 5-15% või kohati jäänud isegi samale tasemele. Samuti tuleb arvestada ka Tallinna ja selle lähiümbruses asuvate valdade elanike arvu kasvuga ehk et üha enam noori on kolinud maalt linna ning Harjumaa ja Tallinna elanike arvu suurenemine on kasvatanud nõudlust uute elamispindade järele.



Viimaste aastate tugeva arendustegevuse foonil on tehingute keskmine hind ja tehingute arv näidanud tõusutrendi kõikide linnaosade lõikes. Reeglina langeb tehingute arv mõnevõrra aasta I kvartalis, mis on tingitud eelkõige kinnisvaraturu sesoonsusest. Samuti võib näiteks tehingute arvu hüppeline kasv olla tingitud uute arendatavate korterite asjaõiguslepingute sõlmimisest.



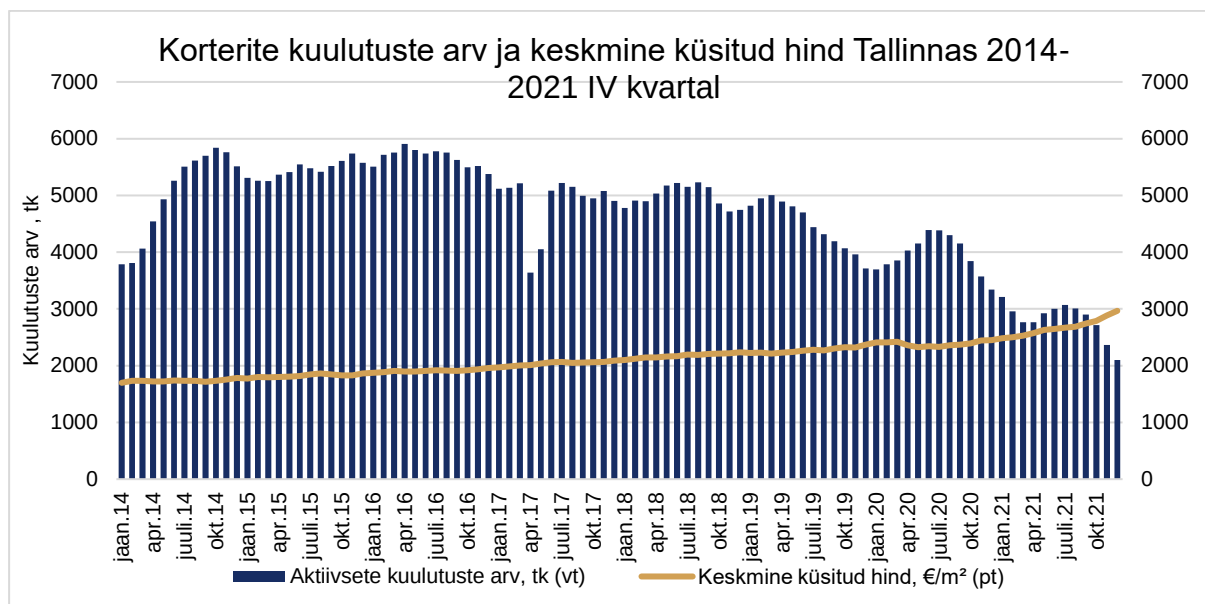
Viimaste aastate jooksul on nõudlust olnud erinevat liiki elamispindade järele: nii väiksemate ja halvas seisus, kui ka uute korterite järele. Põhjusted elamispinda osta-müüa on olnud erinevad, kuid pärast langusaastaid on muutunud üha populaarsemaks ka remonti vajavate korterite soetamine nõ. väikearendajate poolt, eesmärgiga korter renoveerida ja seejärel kasumiga

võõrandada. Kuna selliste tegijate vahel konkurents tihenes, tõusid ka remonti vajavate korterite hinnad. Näiteks 2012. aasta lõpus võis Mustamäel osta kapitaalremonti vajava 1-toalise korteri hinnaga alla 30 000 €, siis 2013. aasta kevadeks olid selliste korterite hinnad kasvanud üle 30 000 €. 2015 – 2018 jooksul jäi Mustamäe kapitaalremonti vajava 1-toalise korteri (ca 30 m²) hind keskmiselt vahemikku 40 000- 50 000 € ning 2019.a lõpu seisuga ei olnud Mustamäel pakkumisel ühtegi 1-toalist korterit (ca 30 m²), mille hind oleks madalam kui 53 000 €. 2021.a lõpu seisuga on Mustamäe linnaosa 1-toaliste korterite näitel pakkumishinnad tõusnud veelgi – kõige madalam hind millega võimalik korter osta oli 69 000 €. Üldistatult võib öelda, et remonti vajavate korterite hinnatase ja ehitushind kerkisid rohkem kui renoveeritud korterite hinnatase ehk kahanes väikearendajate kasum. Samuti on turg muutunud iga aastaga oluliselt efektiivsemaks. Mõistliku hinnaga müüki tulnud korterid leiavad tihtilugu ostja juba paari päeva jooksul.

Pakkumine

Kuulusportaali kv.ee statistika alusel langes müügis olevate objektide arv 2013. aasta detsembriks tasemele 3819 aktiivset kuulutust. Alates 2014. aasta algusest hakkas pakkumiste arv taastuma ning näitama taas kasvutrendi. 2015. - 2017. aasta I kv jooksul jäi keskmine aktiivsete pakkumiste arv kuude lõikes suurusjärku 5000-5900 objekti. 2017. aprillis portaali kv.ee pakkumiste arv langes märgatavalt, kuna mitmed suured ettevõtted ei olnud nõus kaasa minema kv.ee teenustasude hinnatõusuga. Järgnevate kuude jooksul sõlmiti siiski kompromisskokkulepped ning aktiivsete pakkumiste arv jäi IV kvartali lõpu seisuga tasemele ca 4902 pakkumist. 2018 I-III kv pakkumiste arv taas mõnevõrra tõusis, kuid alates 2018 IV kvartalist on pakkumiste arv pigem näidanud langevat trendi ning 2019 aasta jooksul oli keskmiselt aktiivseid pakkumisi 3700-5000 tk, kusjuures pakkumiste arv langes just aasta lõpus ning detsembri kuu seisuga oli aktiivseid pakkumisi vaid 3714. 2020. aasta lõpu seisuga oli aktiivseid pakkumisi ca 3350 ning pakkumiste keskmine hind jäi keskmiselt tasemele 2447 €/m².

2020 aasta jooksul langes pakkumiste arv, kuid tõusis pakkumiste keskmine hind ning sarnane trend jätkus ka 2021. aastal, mil aktiivseid pakkumisi oli aasta lõpuks vaid 2099, kuid samas keskmine hind pakkumistel jäi tasemele 2967 €/m²



Allikas: kv.ee

Uued korterid

Alates 2011. aasta algusest aktiveerus uute korterelamute ehitus, kuna mitmed suuremad ehitusettevõtted/arendajad alustasid uute (või varem külmutatud) korterelamute projektide arendamisega. Viimaste aastate jooksul on teostatud ja hetkel töös näiteks järgnevad projektid:

Haabersti: Rehe tn majad, Mustjõe kodud (Paldiski mnt 82b,c,d) Astangu tn 19 majad, Pärnaõue elamurajoon, Lesta tn majad, Natura Pargi elamurajoon, Pikaliiva korterid, Hõbemetsa elamurajoon, Merekalju tn kortermajad, Saadu tn kortermajad ja Lahepea tn kortermajad, Luccaranna, Jõeküla tee 18/3 ja 4, Järveotsa kodud

Kesklinn: Türi tn 4, Asula tn 8, Veerenni ja ja Pille tn majad, Toom-Kuninga 15, Pirita tee 20 ja 26 majad, Poordi ja Kiikri tn majad, Jakobsoni tn 7, Tartu mnt 52, 56, Rotermanni tn 14, 18, Tobiasi tn 7,9, 11, Magasini tn 29, Raua tn 28, 59, 63 ja 65, Võistuse tn korterelamud (Kalevi Panorama), Uus-Veerenni arendus.

Kristiine: Talviku tn 1, Tüve tn 49, Meriski tn kortermajad, Algi tn 59, Hane tn 2 ja 2a, Kristiine City elamurajoon, Vuti 52, 54 ja 58, Nõmme tee 1a ja 3, Mäe tn 2 majad, Seebi 1 torn, Lõvirahu Pargikodud, Järve Tornid.

Lasnamäe: Tuletorni tn majad, Katusepapi 16, Valge tn 6a, Mäe tn 2 majad, Uuslinna tn 9, Paepargi elamurajoon, Liikuri 7, 18, 41, Mustakivi tee 25, Paekalda elamurajoon, Valge tn 6a/1 ja 6a/2 majad.

Mustamäe: Kivinuka tn majad, Pöörise tn majad, Mäepealse tn 31, Ehitajate tee 60 ja 91, Sääse 12, 14, Aiandi tn korterelamud (Uus-Mustamäe), Heli tn 7/1 ja 7/2.

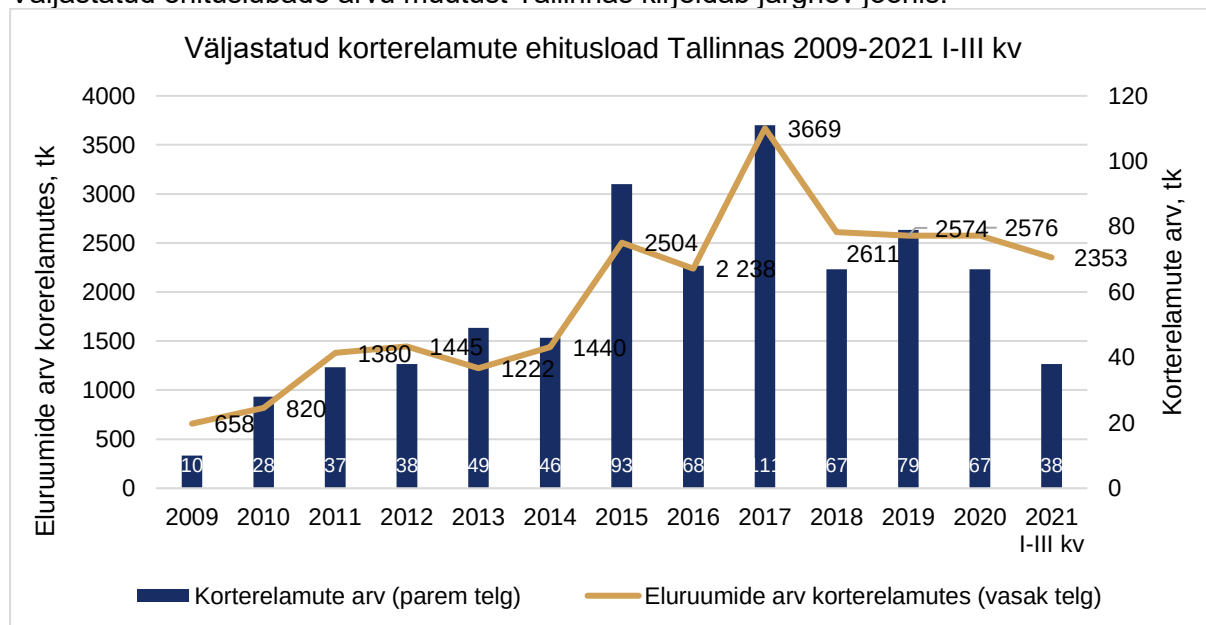
Põhja-Tallinn: Vibu tn kortermajad, Vana-Kalamaja tn korterelamud, Väike-Patarei korterelamud, Saani tn 2, Noblessneri sadama elamud, Manufaktuuri tn elamud, Kolde rannamaja ja nn. Kopli

liinide elumupiirkond, Jahu tn 5 Klaussoni kommivabriku arendus, Lennusadama tn 3 ja Vesilennuki tn 18 korterelamud, Küti kvartal (Kalaranna tn 25, 27, 29).

Pidevalt jätkunud majanduse, palkade ja kinnisvarahindade kasvu valguses on arendustegevus olnud varasematel perioodidel väga aktiivne ning seda kinnitab ka väljastatud ehituslubade arv viimaste aastate jooksul.

Alates 2020 märtsi keskpaigast külmutasid mitmed arendajad planeeritud kui ka juba töös olevaid projekte, sest koroonaviiruse leviku valguses oli teadmatus suur ja müük keeruline. Samas oli ka arendajaid kes otsustasid, et projekt on juba viidud piisavalt kaugele ja pole mõistlik ehitustöid seisata ning viisid arenduse lõpuni. Tänapäevaks on olukord normaliseerunud, samas on kohati märgata teatavat reservatsiooni ning suure mahuliste arendustega alustamisel ollakse mõnevõrra ettevaatlikumad.

Väljastatud ehituslubade arvu muutust Tallinnas kirjeldab järgnev joonis:



*hetkel puudub statistikaameti info 2021. a IV kvartali kohta
Allikas: stat.ee

Proгноос

Tänapäevaks on selgunud, et prognoositud negatiivne koroonaviiruse puhangu mõju korteriturule ei ole paika pidanud ning reaktsioon on olnud pigem vastupidine. Kinnisvaraturu osaliste kindlustunne on pigem hea ning tõenäoliselt koroonaviiruse kolmanda laine mõju kinnisvaraturule on marginaalne.

Kuigi aktiivse rahatrüki tulemusel võib eeldada jätkuvat turu aktiivsust, siis prognoosime järgnevatel perioodidel pigem hindade kasvu aeglustumist ja stabiliseerumist, sest eelnevatel perioodidel on hinnad kasvanud kiiresti ning tõenäoliselt ei ole kasv sellises tempos jätkusuutlik.

Kesklinna linnaosa

Maa-ameti statistika kohaselt oli 2010.a. Kesklinna linnaosa eluruumidest korteriomanditega 1 414 ostu-müügitehingut. 2011.a. kohta 1 434 tehingut, 2012.a. oli 1 591 tehingut, 2013. a 1 724 tehingut, 2014.a 1 679 tehingut, 2015.a 1 882 tehingut ja 2016. aastal 1 764 tehingut. 2017. aastal

teostati 1 998 tehingut ja 2018. a 1816 tehingut. Statistika näitab, et tehinguaktiivsus on viimastel aastatel olnud pigem tõusvas järgus. 2010. aasta algusest on Kesklinna linnaosa keskmised ruutmeetri hinnad olnud tõusvas järgus. 2010.a. oli Kesklinna linnaosa korteriomandi keskmine hind 1 306 €/m², 2011.a. 1 468 €/m², 2012. aastal 1 565 €/m², 2013. aastal 1 731 €/m², 2014. aastal 1 929 €/m², 2015. aastal 2 050 €/m² ja 2016.a. 2 145 €/m². 2017. aastal oli korteriomandi keskmine hind 2 284 €/m². 2018. aasta jooksul teostati Kesklinna linnaosas kokku 1 825 korteriomandi tehingut keskmise hinnaga 2 312 €/m². 2019. aasta jooksul teostati Kesklinna linnaosas kokku 2073 korteriomandi tehingut keskmise hinnaga 2 503 €/m². 2020. aastal tehingute arv küll mõnevõrra langes, kuid keskmine hind on stabiilselt tõusnud. 2020. a teostati Kesklinna linnaosas kokku 1865 korteriomandite tehingut keskmise hinnaga 2 593 €/m². Möödunud aastal on teostatud korteriomanditega 2017 tehingut keskmise hinnaga 2 936 €/m². Keskmised tehinguhinnad tõusid viimase aastaga 12%, tehinguaktiivsus 8%.

Allikas: maa-amet

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajaks võib tõenäoliselt olla perekond või isik, kes soovib elada Kesklinna linnaosas.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab, kuna asub töökohtade ja teeninduspunktide läheduses ning korter asub heas/ rahuldav korterelamus
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Tõenäoliselt keskmine osa ostjaskonnast.
Müügiperiood	Hinnatav vara on keskmise likviidsusega. Keskmine müügiperiood sarnastel korteritel on ca 6 kuud.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Pigem lähiajal stabiilsed või väikeses kasvus.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Kesklinna linnaosas on hetkel pakkumisel ca 150 kahetoalist korterit, sh korduspakkumised.
Pakkumishinnad	Sarnaste varade pakkumishinnad on vahemikus 2700- 3200 €/m ² .

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned sarnased pakkumised sarnastest piirkondadest:

Aadress	Pakkumishind, €	€/m ²	m ²	Lisainfo
Lembitu 7	190 000	3259	58,3	Kivimaja, 1955, rahuldav/ hea, 2 tuba, hea/ rahuldav seisukord, 4/5
Gonsiori 28	158 000	3074	51,4	Kivimaja, 1958, rahuldav, 2 tuba, rahuldav seisukord, 1/4
Asula 4	190 000	3220	59	Kivimaja, 1955, hea, 2 tuba, hea seisukord, 1/3

Hinnatav korter on hetkel avalikus müügis hinnaga 175 000 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 leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemust täpsust.

3.5 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud sarnastest piirkondadest:

Nr	Asukoht	Aeg	Pind, m ²	€/m ²	Hind, €	Lisainfo
1	Uus-Maailma asum, Pärnu mnt / Uue Maailma tn	01.2022	68	2574	175 000	Kivimaja, ehit. 1986, hea, 2 tuba, rahuldav, 5/6
2	Kassisaba asum, Luise tn / Villardi tn	08.2021	66	2409	159 000	Paneelmaja, ehit. 2001, hea, 2 tuba, rahuldav seisukord, 4/5
3	Tõnismäe asum, Kaarli pst	11.2021	64.8	2778	180 000	Kivimaja, ehit. 1957, rek., hea, 2 tuba, remonti vajav, 3/6
4	Kassisaba asum, Koidu tn	08.2021	53	3057	162 000	Kivimaja, ehit. 1961, ren., hea, 2 tuba, hea, 2/4
5	Kassisaba asum, Luise tn	12.2021	59.7	2561	152 900	Kivimaja, ehit. 1961, rahuldav/ hea, 2 tuba, rahuldav/ hea, 3/4
6	Kassisaba asum, Villardi tn	12.2021	68.2	2449	167 000	Puitmaja ehit. 1900, ren, hea, 3 tuba, hea, rahuldav, 1/2

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4 HINDAMINE

4.1 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).

Eksperthinnangu koostaja on seisukohal, et hinnatavate varade parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus - eluruumina (2-toalise korterina). Alternatiivne kasutus puudub.

Hinnatavaga sarnaseid varasid ostetakse eelkõige omakasutusse, kuid sobivad ka väljaüürimise eesmärgiks.

4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ja kulumetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutame võrdlusmeetodit, sest hinnatavaga sarnaste varade sektoris tehakse peamiselt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu

korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

4.3 Turuväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ²	3, 4 ja 5, mis sobivad eelkõige asukohalt, maja tüübi, korteri toalisuse ja seisukorra poolest.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, kuna elukondliku varaga kaubeldakse turul lõpphinna alusel.
Võrdlusühik	Ruutmeetrihind, kuna võrdlustehingute puhul on tegemist erineva suurusega korteritega ja sarnaseid kortereid soetatakse sh ruutmeetrihinnast lähtuvalt.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Võrdluseks valitud varadega toimunud tehingute aja ning hinnatava vara turuhinna leidmise vahelisel ajal on hinnad tõusnud. Rakendame august 2021 a. tehingule 5% kohandust.
Asukoht	Enam hinnatud on keskustele ja vaiksemates tänavates paiknevad korterid. Oluline on sh. kaugus haljasaladest, parkidest, mürafoon, ligipääs ja piirkonna maine.
Toalisus, planeering	Oluline on korteri planeering ja funktsionaalsus. Erekeriga varustatud korterid on reeglina kõrgemalt väärtustatud. Sarnaste varadega võrdlemisel vahe 3-10%.
Korteri pindala (m ²), mastaabiefekt	Väiksemad korterid on reeglina kõrgema ruutmeetrihinnaga ja vastupidi
Hoone tüüp ja seisukord	Uuemad ja rekonstrueeritud hooned on enam hinnatud, oluline on ka hoone materjalid, seisukord, energiatõhusus, tehnosüsteemid ja arhitektuur. Sarnaste varadega võrdlemisel vahe 5-20%.
Siseviimistluse seisukord	Parema siseviimistlusega korterid on enam hinnatud, samuti mõjutab hinda kvaliteetse kohtkindla mööbli olemasolu. Hinnavahe erineva kvaliteediklassiga korterite vahel võib olla 5-45%.
Korrus	Vähem on hinnatud kortereid hoonete 1. korrusel ja liftita hoonete viimaste korruste kortereid. Hinnavahe 3-10%.
Parkimine	Kindla parkimiskoha olemasolu tõstab vara turuväärtust. Sealhulgas parkimivõimalused kinnistu hoovialal annavad lisaväärtust. Kohandused 2-5% ulatuses.
Panipaik/ keldriboks	Panipaiga või keldriboksi olemasolu annab varale lisaväärtust.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

² Müügitehingute tabel punkt 3.5

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRRELDAVAD VARAD		
Vara nr.		1	2	3
Aadress	Luise tn 4-32, Kassisaba asum, Kesklinna linnaosa	Kaarli pst 11, Tõnismäe asum, Kesklinna linnaosa	Koidu 10, Kassisaba asum, Kesklinna linnaosa	Luise tn 4, Kassisaba asum, Kesklinna linnaosa
Tehingu hind (€)		180 000	€ 162 000	€ 152 900
Suletud netopind (m ²)	64.1	64.8	53.0	59.7
Pinnaühiku hind (€/m ²)		2778	3057	2561
Aeg	Jaan. 22	Nov. 21	Aug. 21	Dets. 21
Aja kohandus		0%	4%	0%
Ajaldatud hind (€/m²)		2 778	3 179	2 561
Asukoht	Luise tn 4-32, Kassisaba asum, Kesklinna linnaosa	Kaarli pst 11, Tõnismäe asum, Kesklinna linnaosa, parem	Koidu 10, Kassisaba asum, Kesklinna linnaosa, samaväärne	Luise tn 4, Kassisaba asum, Kesklinna linnaosa, sama
Kohandus		-3%	0%	0%
Toalisus, planeering	2-toaline, erkeriga planeering	2-toaline, tavaplaneering, kehvem	2-toaline, tavaplaneering, kehvem	2-toaline, tavaplaneering, kehvem
Kohandus		3%	3%	3%
Pindala (m ²)	64,1	64,8, samaväärne	53, väiksem	59,7, samaväärne
Mastaabikohandus		0%	-5%	0%
Elamu tüüp, seisukord	1961 kivimaja, hea/rahuldav seisukord	1957 kivimaja, rekonstrueeritud, hea seisukord, parem	1961 kivimaja, ren., hea seisukord, parem	1961 kivimaja, hea/rahuldav seisukord, sama hoone
Kohandus		-5%	-5%	0%
Korteri seisukord	Rahuldav, säilinud palju originaaldetaile	Remonti vajav, kehvem	Hea, parem	Rahuldav/ hea, parem
Kohandus		10%	-10%	-5%
Korrus	2/4	3/6, samaväärne	2/4, samaväärne	3/4, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Parkimine	Parkimisvõimalus hoovialal (KÜ korra kohaselt)	Parkimisvõimalus hoovialal (KÜ korra kohaselt)	Parkimisvõimalus hoovialal (KÜ korra kohaselt)	Parkimisvõimalus hoovialal (KÜ korra kohaselt)
Kohandus		0%	0%	0%
Panipaik /keldriboks	keldriboks	keldriboks	keldriboks	keldriboks
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		5%	-17%	-2%
Kohandatud hind, (€/ m²)		2 917	2 638	2 510
Kohanduste absoluutväärtuste summa		21%	27%	8%

Osakaal lõpphinnas	1.00	0.30	0.20	0.50
Kaalutud hind, (€/m ²)	2 658	875	528	1 255
	170 355			

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

Korteri turuväärtuseks hindame: **≈ 170 000 (ükssada seitsekümmend tuhat) € ehk ca 2652 €/m² korteri suletud netopindala kohta.**

Saadud tulemused on keskmise täpsusklassiga (+/- 5%).

LISA 1 FOTOD







LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 15793301
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Eriomand 32
 Korterühistu registrikood 80013074
 Õigsuse märges Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 12.06.2007
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 23.12.2011

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78401:108:2100	Elamumaa 85%, Ärimaa 15%, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Luise tn 4.	5286,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 24.12.2018.	kehtiv

641/44899 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 32, mille üldpind on 64,10 m² ja mille tähistus plaanil on 32. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 15790201, 15790301, 15790401, 15790501, 15790601, 15790701, 15790801, 15790901, 15791001, 15791101, 15791201, 15791301, 15791401, 15791501, 15791601, 15791701, 15791801, 15791901, 15792001, 15792101, 15792201, 15792301, 15792401, 15792501, 15792601, 15792701, 15792801, 15792901, 15793001, 15793101, 15793201, 15793301, 15793401, 15793501, 15793601, 15793701, 15793801, 15793901, 15794001, 15794101, 15794201, 15794301, 15794401, 15794501, 15794601, 15794701, 15794801, 15794901, 15795001, 15795101, 15795201, 15795301, 15795401, 15795501, 15795601, 15795701, 15795801, 15795901, 15796001, 15796101, 15796201, 15796301, 15796401, 15796501, 15796601. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 17.11.2003 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1			kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ

Nimi: Roomand Saar

Kuupäev: 31.01.2022 12:41:35

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Ehitise üldandmed

Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	elamu
Ehitisregistri kood	101022084
Esmase kasutuselevõtu aasta	1961
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	Jah
Kavandatav kasutusele võtmise aeg	
Kavandatav kasutamise lõpetamise aeg	
Ehitise seisund	kasutusel
Peamine kasutamise otstarve	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu
Ehitise koha-aadress	Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Luise tn 4

Ehitise üldised tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m ²)	1 389
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Maapealsete korruste arv	4
Maa-aluste korruste arv	
Absoluutne kõrgus (m)	
Kõrgus (m)	
Pikkus (m)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Suletud netopind (m ²)	5 343,7
Kõetav pind (m ²)	
Maht (m ³)	22 932
Maapealse osa maht (m ³)	
Üldkasutatav pind (m ²)	853,8
Tehnopind (m ²)	

Eluruum

Number	32	Eluruumi pind (m ²)	64,1
Sissepääsu korrus		Eluruumi tubade arv	2
Eluruumi kõetav pind (m ²)		Osa kood	2208854

Luisse tn 4-32

Tehnopaigaldised

Köökide arv 1

Kööginiššide arv

Rödude ja lodžade pind (m²)

Info tualettide kohta



vesiklosett

Info pesemisvõimaluse kohta



vann/dušš

Soojusvarustuse liik



kaugküte

Soojusallikas



katel

Energiaallikas



vedelkütus

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

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

Koostaja: *Allkirjastatud digitaalselt*
Roomand Saar
Kutseline nooremhindaja, tase 5
Kutsetunnistus nr 139663
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 502 5611

Kinnitaja: *Allkirjastatud digitaalselt*
Taavo Vainomaa
Kutseline hindaja 163384
Vara hindaja, tase 7
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5062838