Eksperthinnang nr 1924-26





Aadress:	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Vabaduse pst 163c-2
Hinnatav vara:	Korteriomand, reg. osa nr 9133001 (1-toaline korter)
Väärtuse kuupäev:	22.10.2026
Hindamisaruande kuupäev:	27.10.2026
Harilik väärtus (turuväärtus):	**86 000 (kaheksakümmend kuus tuhat) €** ** Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.*
Hindaja:	*Allkirjastatud digitaalselt* Markus Allast Kutseline kinnisvara hindaja, tase 6 Kutsetunnistuse nr 233069 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Tel: +372 5657 1968 markus.allast@lahekinnisvara.ee

SISUKORD

KOKKUVÕTE 3
1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, 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 7
3.3 Maakasutus 10
3.4 Hoone kirjeldus ja tehnosüsteemid 12
3.5 Korteri andmed, kirjeldus ja siseviimistlus 12
3.6 Vastuolud andmetes 13
3.7 Vara kestlikkus 14
4 Turuülevaade 15
4.1 Majandusülevaade 15
4.2 Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade 2026.a III kv seisuga, sh Nõmme linnaosa 16
4.3 Pakkumisinfo 22
4.4 Müügitehingud 23
4.5 Turustatavuse analüüs 24
5 Hindamine 25
5.1 Vara parim kasutus 25
5.2 Hindamismeetodi valik 25
5.3 Hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamine 26
Lisa 1 Fotod 30
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte 34
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte 35
Vastavuskinnitus standardi nõuetele 38

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand, reg. osa nr 9133001 (1-toaline korter)
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Vabaduse pst 163c-2
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	78404:407:8420
Kinnistu registriosa nr	9133001
Kinnistu liik	Korteriomand
Korter	1-toaline korter eluruumi pinnaga 33,8 m^2.
Elamu seisukord	Elamu on heas/rahuldavas seisukorras.
Korteri seisukord	Korter on heas/rahuldavas seisukorras.
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Korteri algset planeeringut on mõnevõrra muudetud – muudetud on siseseinade paiknemist, sh eemaldatud on elutoa ja köögi vaheline sein (tekitatud nn avatud köök). Mõju hinnatava vara turuväärtusele puudub. *Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel on täpsemalt lahti kirjutatud töö alapeatükis 3.6.*
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Hindamise eesmärk on hinnata vara turuväärtus (riigivaraseaduse mõistes harilik väärtus) riigivara võõrandamiseks avalikul enampakkumisel, sh müügi alghinna määramiseks. Hindamine on tehtud riigivaraseaduse (RT I, 11.07.2026, 28) § 46 ja Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ alusel.
Väärtuse liik	Harilik väärtus, turuväärtus
Ülevaatuse kuupäev	22.10.2026
Väärtuse kuupäev	22.10.2026
Hindamisaruande kuupäev	27.10.2026
Tellija	Eesti Vabariik
Tellimusleping	Kirjalik tellimuse kinnitus e-posti teel omaniku/tellija esindaja kaudu, 20.10.2026.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud hariliku väärtuse (turuväärtuse) juures kuni 6 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Hindamistulemuse täpsus	Hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane, ±10%.
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Vabaduse pst 163c-2 asuva korteriomandi, reg. osa nr 9133001 (1-toaline korter) harilik väärtus (turuväärtus) on väärtuse kuupäeva 22.10.2026 seisuga: **86 000 (kaheksakümmend kuus tuhat) € ehk ca 2544 €/m^2 korteri suletud netopinna kohta.**	

Hindaja:

Hindaja viis läbi kogu hindamistoimingu, sh teostas vara visuaalse ülevaatuse, teostas hariliku väärtuse (turuväärtuse) arvutused ning koostas eksperthinnangu aruande.

Allkirjastatud digitaalselt
Markus Allast
Kutseline kinnisvara hindaja, tase 6
Kutsetunnistuse nr 233069
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5657 1968
markus.allast@lahekinnisvara.ee

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

1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamise alused

Hinnatav vara	Korteriomand, reg. osa nr 9133001 (1-toaline korter)
Hindamise eesmärk	Hindamise eesmärk on hinnata vara turuväärtus (riigivaraseaduse mõistes harilik väärtus) riigivara võõrandamiseks avalikul enampakkumisel, sh müügi alghinna määramiseks. Hindamine on tehtud riigivaraseaduse (RT I, 11.07.2026, 28) § 46 ja Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ alusel.

Hindamise alused

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

Harilik väärtus on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus). Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest. (EVS 875-3)

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

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, mil tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-12)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-12)

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, mil hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-12)

1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused

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

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

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

Tulenevalt hindamisel väljakujunenud tavapraktikast ei arvestata hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamisel korteriühistu pandiõigusega.

Hindamispraktikas väljakujunenud tava kohaselt vara koormavate hüpoteekide ning nendest tulenevate nõuetega hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamisel ei arvestata. Hüpoteekidest tulenevad nõuded mõjutavad vara harilikku väärtust (turuväärtust) üldjuhul negatiivselt, kuid turul levinud praktika kohaselt nõuded rahuldatakse ja hüpoteek kustutatakse vara võõrandamisel. Hüpoteekide olemasolul ei ole hindamisel nendega arvestatud.

Muud 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)

Hindamisaruanne on hindamise eesmärgi huvides avalik. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada muul eesmärgil, tuleb 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	23.10.2026
Erinevad Maa- ja Ruumiameti ning teiste portaalide kaardirakendused ja kodulehed. Täpsed veebilehtede aadressid on viidatud töös konkreetse info juures	26.10.2026
Ehitisregistri andmed www.ehr.ee	26.10.2026
LAHE Kinnisvara ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	26.10.2026
Kohapealne ülevaatus, suulised selgitused	22.10.2026
Allhanked	-

2.2 Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuse kuupäev	22.10.2026
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Markus Allast
Ülevaatuse juures viibinud isik	Omaniku/tellija esindaja (tellimuslepingu kohaselt ei ole isiku nime välja toodud).
Ülevaatuse ulatus	Teostatud on hoone üldine väline (maapinnalt), hinnatava korteri siseruumide ja keldrikorruse ülevaatus. Ülevaatus hõlmas hinnatava vara, maaüksuse ja lähipiirkonna ülevaatust.
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud.

2.3 Andmete usaldusväärsus

Andmete usaldusväärsus	Hindaja hinnangul usaldusväärsed.

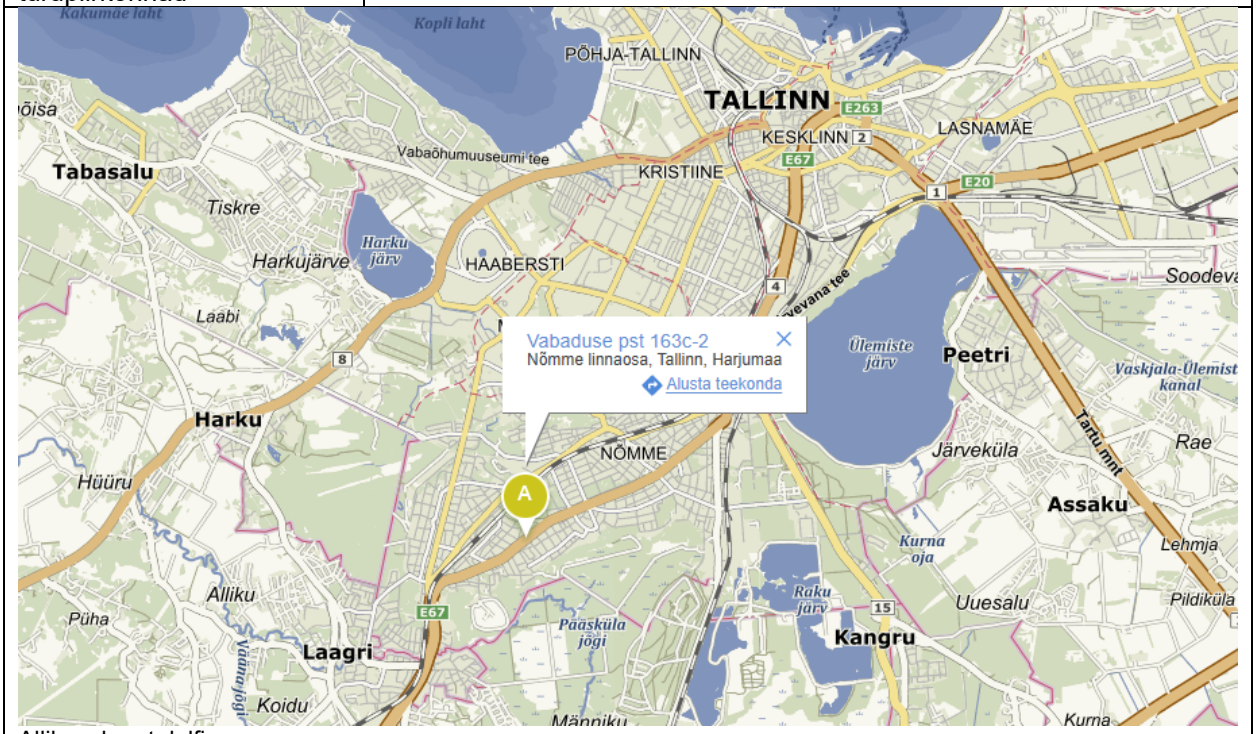
3 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Vabaduse pst 163c-2
Registriosa nr	9133001
Kinnistu liik	Korteriomand
Korteriomandi reaalosa kooseis	338/2979 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese nr 2.
Katastritunnus	78404:407:8420
Maaüksuse pindala	1105 m^2
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Kanded registriosa I jaos	Täiendavad kanded puuduvad.
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded registriosa III jaos	Puuduvad
Kanded registriosa IV jaos	Puuduvad
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Harilikku väärtust (turuväärtust) mõjutavad kitsendused puuduvad. Allikas: kontrollitud Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusest.
Üürilepingud	Hindamise algandmete esitaja informatsiooni kohaselt puuduvad, vara on omakasutuses.

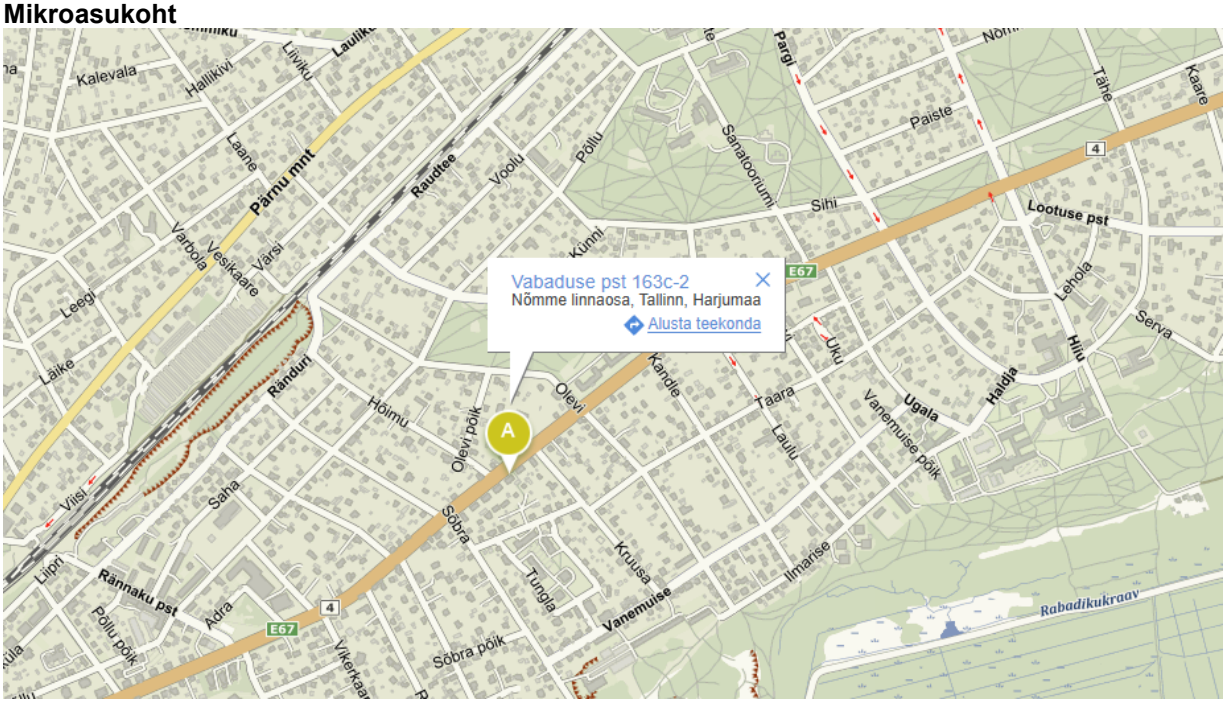
3.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Harju maakonnas Tallinnas Nõmme linnaosas Kivimäe asumis.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige teised lähemad Nõmme linnaosa piirkonnad.



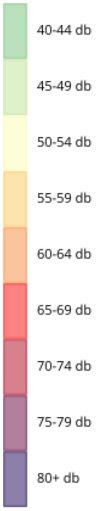
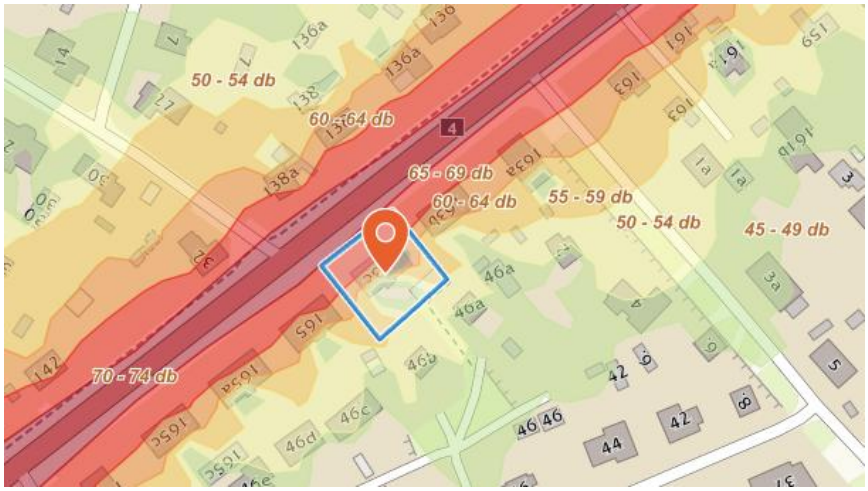
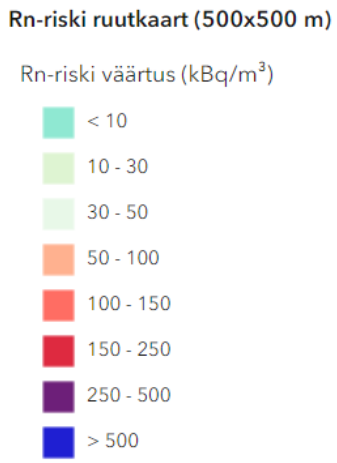
Allikas: kaart.delfi.ee.

Mikroasukoht



Allikas: kaart.delfi.ee.

Iseloomustus	Vara paikneb Kivimäe asumis Vabaduse puiestee ääres, lähiümbruses valdavalt üksik- ja korterelamud.
Haljastus	Piirkonnas rohkelt kõrghaljastust (atraktiivne männimets).
Juurdepääs Kohalik tee Eratee Metsatee Andmed täpsustamisel eraomand kinnistamata eraomand riigiomand munitsipaalomand avalik-õiguslik omand segaomand	Maa- ja Ruumiameti Teeregistri kaardirakenduse kohaselt toimub hinnatava varani juurdepääs mööda avalikult kasutatavat heas seisukorras asfalteeritud Vabaduse puiesteed (transpordimaad 100%, munitsipaalomandid).  Allikas: Maa- ja Ruumiameti Teeregistri kaardirakendus.
Parkimisvõimalus piirkonnas	Parkimisvõimalused maaüksustel või ümbritsevatel tänavatel, tasuta parkimise ala.

Müratase/liikluskoormus 	Hinnatav vara paikneb kõrge liikluskoormusega Vabaduse puiestee ääres, kus Maa- ja Ruumiameti müraandmete kaardirakenduse kohaselt on mõõdetud müratase kuni 74 db, mida võib pidada kõrgeks näitajaks. Samas avanevad hinnatava korteri aknad sisehoovi poole, kus müratase on madalam. Käesolevas hindamisaruandes oleme olemasolevat müratasemet hinnatava vara turuväärtuse hindamisel arvesse võtnud.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti müraandmete kaardirakendus.
Maardlad	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara teadaolevalt (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal. Allikas: kontrollitud Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakendusest.
Radooniriisk 	Eesti radooniriiski levialade kaardi andmetel on hinnataval alal mõõdetud keskmine või madal radoonitase.  Allikas: Eesti radooniriiski levialade kaart (Eesti Geoloogiateenistus). 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.
Ohtlikud käitised	Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste kaardirakenduse andmetel ei asu hinnatav vara suurõnnetuse ohuga ega ohtliku ettevõtte mõjupiirkonnas. Allikas: kontrollitud Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste, veevarustuse ja veeohutuse kaardirakendusest.

Üleujutusrisk	Maa- ja Ruumiameti üleujutusohuga alade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara 100-aastase esinemistõenäosusega üleujutusriskiga alal. Allikas: kontrollitud Maa- ja Ruumiameti üleujutuste kaardirakendusest.	
Soojussaared	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte alade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistõenäosusega alal. Allikas: kontrollitud Maa- ja Ruumiameti soojussaarte alade kaardirakendusest.	
Kaugused	Lasteaed, kool, kauplus	Ühistransport
	Kõik 500 m – 1 km kaugusel.	Vahetus läheduses Vabaduse pst ääres.

3.3 Maakasutus

Katastritunnus	78404:407:8420
Kaardirakenduse plaan *Maaüksus on piiritletud punase joonega.*	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus (pildistamise aeg 11.05.2025-17.05.2025).
Kuju, reljeef	Korrapärase kujuga, tasane reljeef.
Parkimine	Hoone elanikel võimalik parkida KÜ korra alusel sisehoovis asuval väliparkimisalal, sh olemas autovarjualune.
Hooned ja rajatised	Hooned – korterelamu, kuur. Rajatised – tehnosüsteemidega seotud rajatised, piirdeaed, autovarjualune, aiapaviljon.
Haljastus, heakord	Kõrg- ja madalhaljastus, heakorrastatud.
Piirded	Olemas, maaüksus piiratud puitlippaiaga.
Üldplaneering	Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021.a otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt on hinnatava vara maakasutuse juhtotstarbeks määratud pereelamute ala, kuhu võib kavandada pereelamuid (kuni kaks korterit) ning väikeseid lähipiirkonda teenindavaid

	vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtteid ja -asutusi.  pereelamute ala Allikas: Nõmme linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaan.
Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja väärtuslikud üksikhooned	Nõmme linnaosa üldplaneeringu teemakaardi 7 „Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja väärtuslikud üksikhooned“ kohaselt paikneb hinnatav vara miljööväärtuslikul hoonestusalal ning kinnisasjal paiknev elamu on märgitud miljööväärtuslikuks hooneks, mille säilitamist vajadusel kaalutakse.  miljööväärtuslik hoonestusala miljööväärtuslik hoone (säilitamist vajadusel kaalutakse) Allikas: Nõmme linnaosa üldplaneeringu teemakaart 7 „Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja väärtuslikud üksikhooned“.
Muinsuskaitse	Ei paikne muinsuskaitsealal.
Detailplaneering	Hindajale teadaolevalt kehtestatud või menetluses olevad detailplaneeringud/projekteerimistingimused puuduvad, hindamisel lähtume olemasolevast hoonestusest.

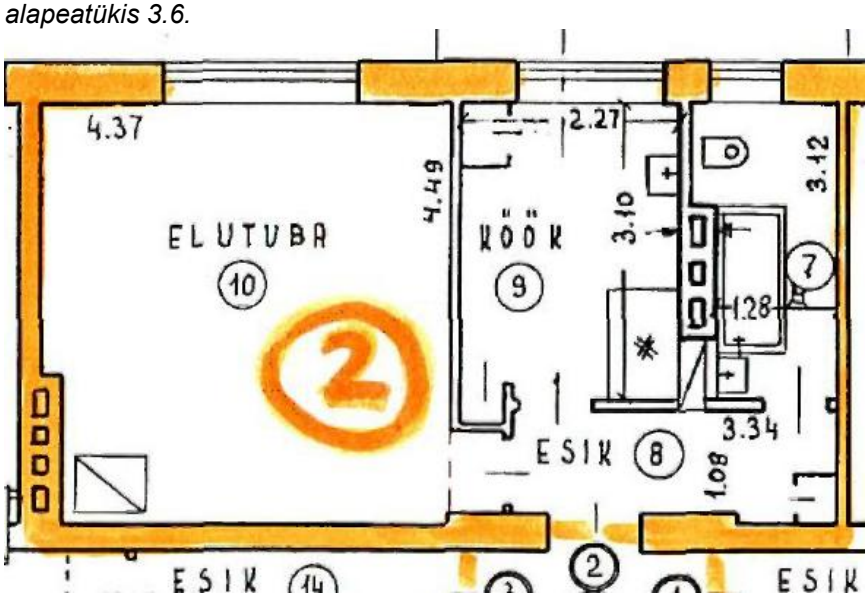
3.4 Hoone kirjeldus ja tehnosüsteemid

Ehitusaasta	1962
Ehitisregistri kood	101016630
Energiamärgis	Ehr-i andmetel kehtivad energiamärgised puuduvad.
Korruselisus	3 maapealset korrust + keldrikorrus.
Korteriühistu	Olemas
Lift	Puudub
Korterite arv	6 eluruumi
Ehitus- ja kasutusload/ Ehitus- ja kasutusteatised[1]	Hoone vanus ei eelda esmaste lubade olemasolu ehitisregistris hoone püstitamisel. Ehitise seisundiks on märgitud „olemas“. Täiendavalt on väljastatud järgnevad dokumendid: 30.11.2006.a on väljastatud ehitusluba nr 22157 ehitise laiendamiseks (korterelamu Vabaduse pst 163c korter 5 juurdeehitus). 28.05.2018.a on väljastatud kasutusteatis nr 1811301/03245 (alusdokument: ehitusluba nr 22157 ehitise laiendamiseks).
Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioonid	Tellis; tellis, väikeplokk
Välisseinad	Tellis
Katuse- ja vahelaed	Monteeritav raudbetoon
Katusekate	Plekk
Välisviimistlus	Krohv
Korterelamu uksed-aknad	Välisuksed puitraamidel turvauksed, klaaspaketiga aknad.
Korterelamu seisukord	Visuaalsel ülevaatusel on hoone põhikonstruktsioonid, trepikojad ja välisviimistlus heas/rahuldavas seisukorras. Katus on vahetatud ja soojustatud. Renoveeritud on ka elektrisüsteemi ja püstakuid.
Veevarustus	Võrk
Kanalisatsioon	Võrk
Elektrivarustus	Võrk
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Kohtküte elektriotsekütte ja ahi, kamin, pliit baasil (küttekehadeks elutoas asetsev kamin ja elektriradiaator).
Ventilatsioon	Loomulik
Tehnosüsteemide seisukord	Hindamise algandmete esitaja informatsiooni kohaselt töökorras lahendused.

3.5 Korteri andmed, kirjeldus ja siseviimistlus

Kinnistu liik	Korteriomand	
Korteri pindala	Kinnistusraamatu andmed (hoonejaotusplaan)	Ehitisregistri andmed
	33,8 m^2	33,8 m^2
Aluseks võetav suletud netopind ja vastavus	Kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmed on vastavuses, hindamisel võtame aluseks registrites märgitud korteri suletud netopinna 33,8 m^2.	

[1] Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Ehitise laiendamisel või ümberehitamisel (rekonstrueerimisel) ehitusloa/ehitusteatise, kasutusloa/kasutusteatise ja ehitusprojekti kohustuslikkus on reguleeritud ehitusseadustiku lisades nr 1 ja nr 2 sätestatud juhtudel. Kui enne 01.07.2015.a oli ehitis vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatise või kasutusloata (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

Korrus	1	
Ruumilahendus/planeering	Korteris paiknevad: esik, elutuba/avatud köök, garderoob, WC/duširuum. Märkus: korteri algset planeeringut on mõnevõrra muudetud – muudetud on siseseinade paiknemist, sh eemaldatud on elutoa ja köögi vaheline sein (tekitatud nn avatud köök). *Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel on täpsemalt lahti kirjutatud töö alapeatükis 3.6.*  Allikas: kinnistusraamatu hoonejaotusplaan (korteri algne planeering).	
Rõdu	Puudub	
Panipaik/keldriboks	Keldriruume on võimalik kasutada väljakujunenud tava alusel.	
Korteri viimistlus	**Eluruumid**	**San. ruum**
Põrandakatted	Parkett, ker. plaat	Ker. plaat
Seinakatted	Värvkate	Ker. plaat
Lagi	Värvkate	Ripplagi
Materjalide seisukord	Hea/rahuldav seisukord	Hea/rahuldav seisukord
Aknad	Puit-alumiinium raamidel klaaspaketiga aknad.	
Uksed	Välisuks metallraamil turvauks, siseuksed puituksed.	
Kohtkindel mööbel	Olemas lihtne kohtkindel köögimööbel.	
Hinnang korteri üldisele seisukorrale (visuaalne ülevaatus)	Korter on heas/rahuldavas seisukorras.	

3.6 Vastuolud andmetes

Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel	Korteri algset planeeringut on mõnevõrra muudetud – muudetud on siseseinade paiknemist, sh eemaldatud on elutoa ja köögi vaheline sein (tekitatud nn avatud köök). Hindajale teadaolevalt on tegemist olnud kergseinade muutmisega ning mõju hinnatava vara turuväärtusele puudub. Küll aga soovitab hindaja korrigeerida ehitisregistri andmeid seoses avatud köögi tekitamisega (varasema praktika kohaselt on teada, et sarnaseid muudatusi on õnnestunud registrisse kanda läbi andmete esitamise teatise / ehitus- ja kasutusteatise).

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 hinnatava vara puhul järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid. Hoone ja korter on heas/rahuldavas seisukorras, ehitamisel on kasutatud kestvaid materjale, tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooniühendused, hea ühistranspordiühendus.

4 TURUÜLEVAADE

4.1 Majandusülevaade

PROGNOOS. Eesti Pank prognoosib lähiaastateks ligi 2,5% majanduskasvu

Eesti majandus on langusest taastumas ja Eesti Panga prognoosi järgi kasvab majandus sel ja kahel järgmisel aastal ligikaudu 2,5%. Lähiaastatel on majanduskasvu hoidmiseks vaja tootlikkuse suurenemist, mille eelduseks on rohkem investeeringuid ja tehnoloogia laialdasem kasutuselevõtt. Prognoosi peamine risk on hinnatõusu kiirenemine, kui praegused kallid energiahinnad ei lange. Eesti majanduse pikaajaline probleem on aga riigivõla kiire kasv.

Majanduskasvu on toetanud mitu tegurit. Sellest aastast rakendunud ühetaoline tulumaksuvabastus kõigile on suurendanud sissetulekuid ja eratarbimist, lisaks annab majanduskasvule hoogu ka riigivõla arvelt rahastatav valitsemissektori kulutuste kasv. Samal ajal on välisturgude olukord muutunud Eesti jaoks soodsamaks, toetades eksportivat tööstussektorit. Viimastel aastatel toimunud eksporditurgude mitmekesistamine on end ära tasumas. Eksporti toetab ka üleilmne tehisaruga seotud investeeringute kasv, mis on elavdanud väliskaubandust.

Samas tuleneb osa praegusest kasvust majanduse taastumisest. Senist kasvu on suuresti võimaldanud majanduslanguse ajal vabanenud tootmisvõimsuse taasrakendamine. Tööstussektori tootmisvõimsuse rakendatus on jõudnud sarnasele tasemele nagu stabiilse majanduskasvuga aastatel. Kui majanduslanguse ajal püüti hoiduda töötajate koondamisest ja töö intensiivsus võis seetõttu väheneda, siis praeguseks on paljudes tegevusharudes toimunud taastumine ning tööjõudu rakendatakse sarnase intensiivsusega nagu enne majanduslangust.

Edasine kasv sõltub seetõttu üha enam tootlikkuse suurenemisest, sest majanduses on jäänud vähem kasutamata ressursse, mille arvelt kasvada. Tootlikkuse suurendamiseks on vaja uusi investeeringuid, tehnoloogia laialdasemat kasutuselevõttu ja sobivate oskustega tööjõudu. Seetõttu peaks majanduspoliitika keskenduma järjest enam tootlikkuse ja konkurentsivõime parandamisele.

Majanduskasvu väljavaadet varjutab hinnatõusu kiirenemise risk. Inflatsioon on viimase aasta jooksul aeglustunud, kuid hinnasurve võib taas tugevneda. Maagaasi ja kütusehindade tõus maailmaturul kiirendab juba praegu inflatsiooni, kandudes otseselt üle energia- ja transpordikuludesse ning kaudselt paljude teiste kaupade ja teenuste hindadesse. Seetõttu võib hinnatõusu aeglustumine osutuda ajutiseks ning ettevõtete ja tarbijate kindlustunnet mõjutavad endiselt nii energiahinnad kui ka geopoliitiline olukord. Kiirema hinnatõusu pidurdamiseks tõstavad keskpangad laenuintresse, mis omakorda pärsib ettevõtete ja majapidamiste investeeringuid ja kulutusi.

Eesti majanduse üks olulisemaid probleeme on endiselt suur eelarvepuudujääk. Kui valitsus ei võta selle vähendamiseks täiendavaid samme, ulatub prognoosi kohaselt eelarvepuudujääk lähiaastatel üle 2,2 miljardi euro. Eelarvepuudujääk on mõnevõrra suurem kui varasemates prognoosides, sest palga- ja eratarbimise kasv on olnud prognoositust aeglasem ning seetõttu kasvavad aeglasemalt ka maksutulud. Pikaajaline suur puudujääk on tõsine probleem, sest koos võlaga suurenevad ka iga-aastased intressikulud. Prognoosi kohaselt maksab riik 2028. aastal intressideks juba 472 miljonit eurot ja järgnevatel aastatel kasvab see summa veelgi. Kiiresti kasvav võlakoormus ja suur eelarvepuudujääk muudavad riigi rahanduse haavatavamaks ning vähendavad valitsuse võimalusi reageerida järgmisele majanduslangusele.

Mida kaugemale lükata puudujääki vähendavate otsuste tegemist, seda keerulisemaks need muutuvad, sest hiljem on vaja suuremaid kärpeid ja maksutõuse. Riigivõla kiire kasvu probleemi aitaks lahendada see, kui erakonnad lepiksid kokku, millisel tasemel oleks mõistlik Eesti võlakoormust hoida ja kui kiiresti tuleks riigieelarve puudujääki vähendada. Eesti Panga soovitus on näiteks lähtuda Eesti siseriiklikest eelarvereeglitest. See tähendaks eelarvepuudujäägi vähendamist 0,5% SKPst aastas ning aitaks pikemas perspektiivis hoida valitsussektori võlakoormuse ligikaudu 30% juures SKPst.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 22.09.2026

	2024	2025	2026*	2027*	2028*
SKP jooksevhinnas mld eurodes	39,87	41,86	44,4	46,72	49,19
SKP muutus püsihinnas %	0,2	1,3	2,6	2,4	2,4
hinnataseme muutus (THI) %	3,5	4,8	3,1	2,3	2,1
tööpuuduse määr %	7,6	7,5	6,4	5,8	5,7
keskmise palga muutus %	8,1	5,6	5,5	4,6	4,8
keskmine brutokuupalk eurodes	1981	2092	2207	2309	2419
eelarve puudujääk, % SKPst	-1,1	-2	-4,5	-4,8	-4,5

* prognoos

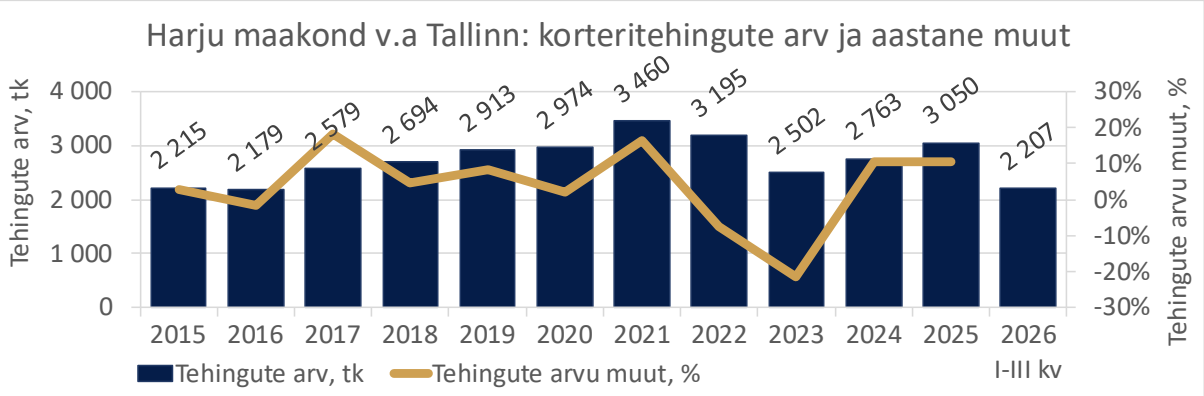
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

Allikas: Eesti Pank majanduskommentaar ja põhinäitajad seisuga 22.09.2026.

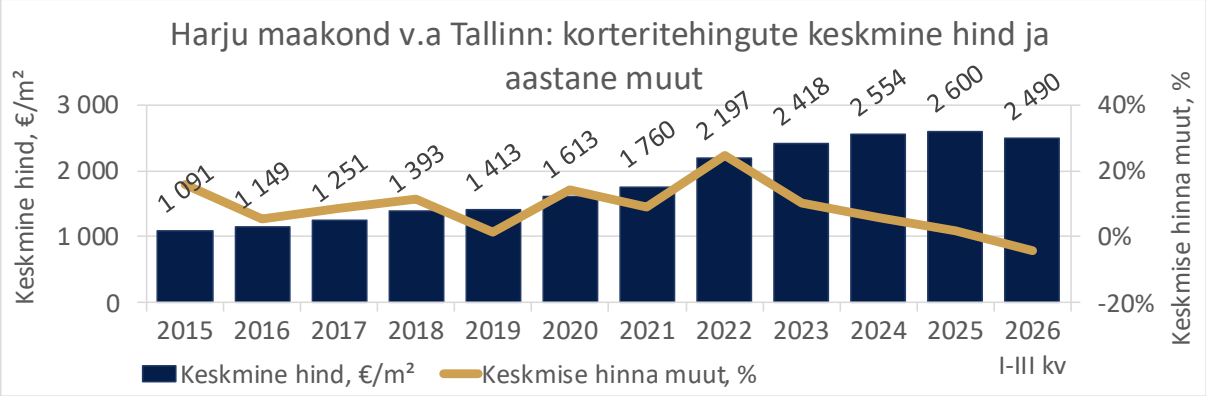
4.2 Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade 2026.a III kv seisuga, sh Nõmme linnaosa

Harju maakonnas väljaspool Tallinna tehti 2026 III kvartalis 798 korteritehingut keskmise hinnaga 2469 €/m². Aastaga suurenes Harjumaa korteritehingute arv 0,6% ja hind kasvas 2,9%.

Üldreeglina järgib Harjumaa samasid trende, mis Tallinn. Eelmise aasta tehingute arv oli suur. Käesoleval aastal on tehinguid mõnevõrra vähemaks jäänud. Harjumaa korteritehingute turgu on muuhulgas hoidnud heal tasemel tallinlased, kes Tallinna kalliks peetava korteri asemel leiavad Harju maakonnast soodsama pakkumise.



Harjumaa korteritehingute hinnad on viimastel aastatel aeglustuva tempoga kerkinud. 2026. a keskmine hind on aastatagusest pisut allpool. Harjumaa korteritehingute keskmise hinna vähenemine viitab eelkõige muutustele odavamate-kallimate korterite jaotuses. Samaväärse vara keskmine väärtus liigub Harjumaal Tallinna piiri taga mõõduka palgakasvule allajääva 3- kuni 5-protsendilise tempoga ülespoole.



Tallinna korterituru ülevaade 2026 III kvartal

Korteriturg 2026 III kvartalis jätkus Tallinnas aktiivselt. Tehingute tegemist on toetanud paranenud tarbijakindlus ja üldiselt positiivsesse suunda pöördunud majandusprognoosid. Elamispindade turu vaatest on oluline tugev laenupakkumine.

Maailma üldise segase majanduspildi mõju ei ole korterituru osalisi heidutanud. Samuti on ostjad siiani vaadanud mööda 2026 II kvartali 6 kuu keskmise Euribori 2,53% pealt III kvartaliks 2,76% peale liikumisest. Võimalik, et intressimäära kerkimise mõju näeme 2026 IV kvartali tehingutes.

Elamispindade turg on üldiselt tugevatel jalgadel. See tähendab, et ettevaates ei ole põhjust oodata äkilisi arenguid ei tehinguaktiivsuse olulist kasvu ega vähenemist. Jätkame heal ja stabiilsel kursil.

Pakkumine ja asjaõiguslepingud

2026 III kvartalis pakuti kinnisvaraportaalis KV.EE müügiks keskmiselt 4708 Tallinna korterit. Seda on sama palju kui aasta tagasi, kvartal varasemaga vähenes korterite müügipakkumine 1,6%. Korterite müügipakkumiste keskmine hind oli 2026 III kvartalis 3990 €/m² ehk kvartal varasemast 0,4% rohkem. Aastaga on Tallinna korterite müügipakkumiste hind kerkinud 7%.

Kvartaalne korterite müügipakkumise vähenemine on seletatav eelkõige hooajaliste teguritega. Pakkumiste arv püsib pikaajalise keskmise tasemel ehk 2026 III kvartali kontekstis pigem suur. Suur pakkumine on mõistlikus tasakaalus ostu-müügitehingute arvuga, kuid pigem pisut ostjate kasuks kaldus.

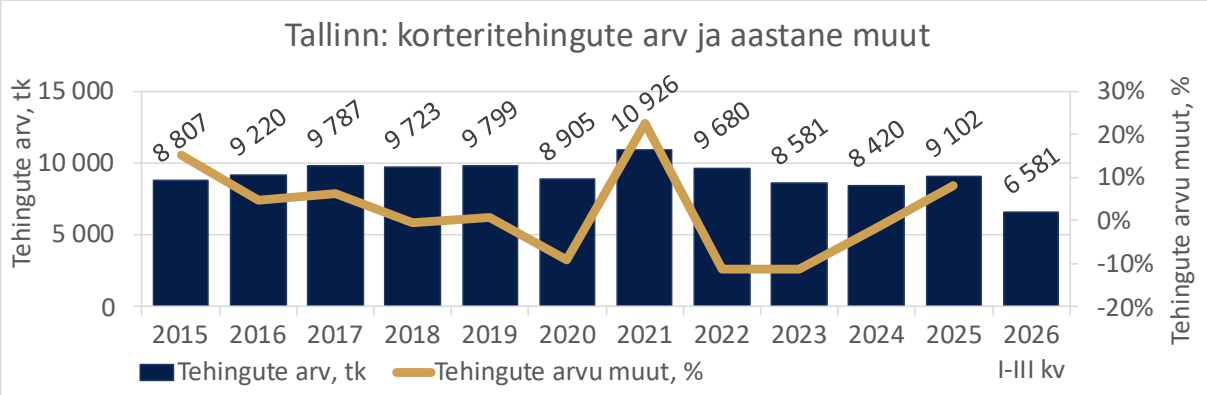
Korterite müügipakkumiste hinna tõusu annab jätkuvalt seletada kauem pakkumises olevate uute kallite ja väga kallite korteritega, mis tõstavad küll pakkumiste keskmist hinda, kuid ei anna vihjeid vara kallinemise kohta. Siiski on oluline märgata, et korteritehingute hinnad liiguvad üles ja seda erinevates vanusesegmentides. Tehinguhindade kasv aitab kinnisvaramüüjatel esmast müügipakkumise hinda kergitada.



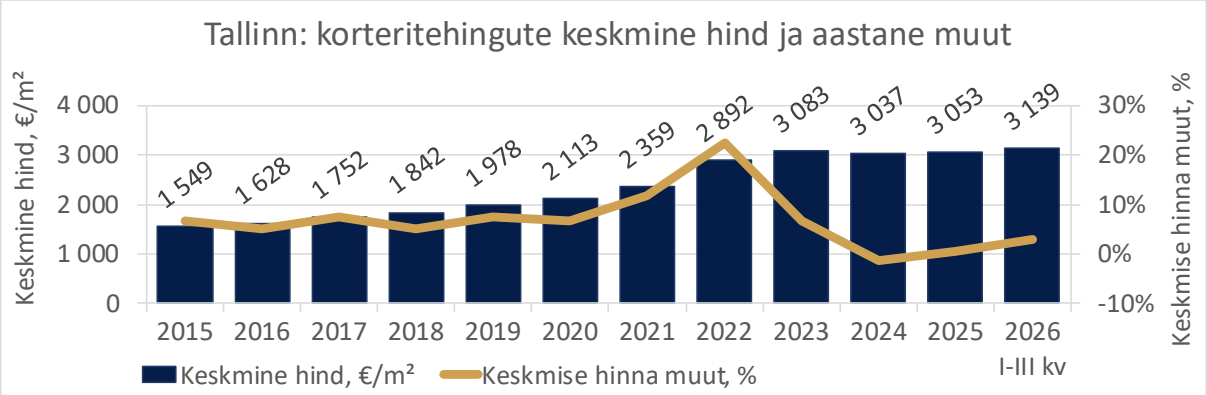
Maa- ja ruumiameti andmete alusel tehti 2026 III kvartalis Tallinnas 2312 korteritehingut keskmise hinnaga 3150 €/m². Aastatagusega võrreldes on tehingute arv vähenenud 3% ja hind on kasvanud 3,4%.

Tallinna korteritehingute arv on vähenenud vähesel määral ja mõõduka tempoga. Tehingute arvu vähenemise põhjus on eelkõige asjaolu, et 2025. a korteriturg oli väga aktiivne. 2026. aastaks on tehingute tegemise aktiivsus mõõdukalt vähenenud, kuid turgu võime nimetada jätkuvalt aktiivseks. Tehingute arvu vähenemine ei viita korterituru probleemidele, vaid näitab turu tasakaalukat arengut.

Korterituru segmentide lõikes hoiab turgu aktiivsena eelkõige järelturg. Uute korterite asjaõiguslepingute arv on jätkuvalt väga madalal tasemel, mis ei ole vaatamata ootustele ülespoole pöördunud.



Tallinna korteritehingute hindade kasv 3,4% on mõõdukas tempo, mis jääb alla keskmise palga kasvule. Tallinna 2026 II kvartali keskmine palk oli statistikaameti andmetel 2611 eurot ehk 5,3% suurem kui aasta varasemalt. Samaväärse järelturukorteri väärtuse hinnanguline kallinemine on 3-5% aasta baasil. Uute korterite väärtuse aastane kallinemise määr on hinnanguliselt 2-4%. Oluline on, et peale pikka vaikelu on korterite tehinguhindade tõus jõudnud uute korterite segmenti.



Ehitusload ja ehitusega alustamine

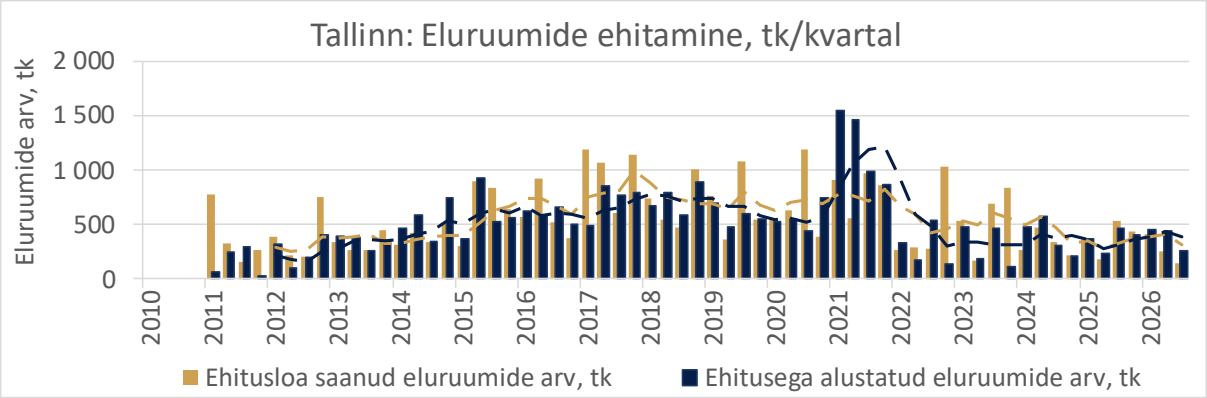
Statistikaameti andmetel sai 2026 III kvartalis Tallinnas ehitusloa 145 eluruumi, ehitust alustati 261 eluruumi puhul ja kasutusloa sai 493 eluruumi. Aastatagusega võrreldes vähenes ehitusloa saanud eluruumide arv 73%, ehitusega alustamine vähenes 44% ja kasutusloa saanud eluruumide arv suurenenud 18%.

Rõhutada tuleb, et ühe kvartali näitajad bürokraatlikus protsessis ei pruugi näidata olulist muutust turuosaliste käitumises. Kvartal varem nägime olulisi vastassuunalisi mitmekümne protsendilisi muutuseid.

Uute korterite müük küll kasvab, kuid jääb arendajate ootustele alla. Nii on kinnisvaraarendajatel varasemast vähem motivatsiooni uute projektide ehitamisega alustamise osas. See vähendab arendajate

aktiivsust uute ehituslubade taotlemisel. Vaatamata ühe kvartali kasvule on ehituse valmimine ehk kasutuslubade väljastamine pigem liikumas vähenemise suunas. Selle tagamaa peitub kahe-kolme aasta tagustes ehitusega alustamiste otsustes.

Uute korterite müük on kasvamas. See lubab eeldada, et uute projektide ehitusega alustamine, et võiks lähema poole-pooleteise aasta jooksul põhja läbida. Lühemas vaates pole välistatud, et uute korterite ehitamisega alustamine veel mõnevõrra väheneb.

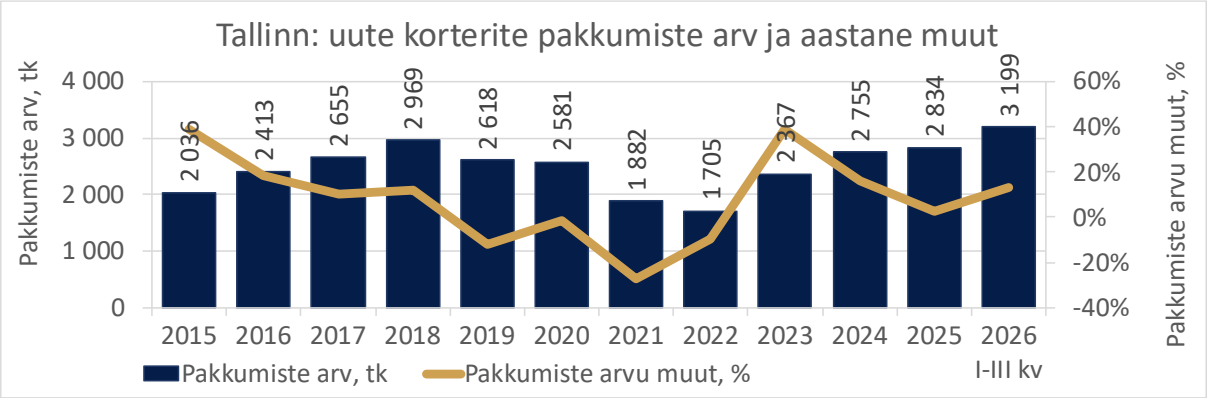


Uute korterite turg

2026 III kvartali seisuga pakuti Tallinnas müügiks keskmiselt 3222 uut korterit. Seda on 0,2% rohkem kui II kvartalis ja 12,6% aastatagusest enam. Uute korterite pakkumine on 2026 II-III kvartalis leidnud teatava platoo. Aeg näitab, kas pakkumise mahu püsimine on olnud ajutine peatuspaik või trendi pöördumise algus.

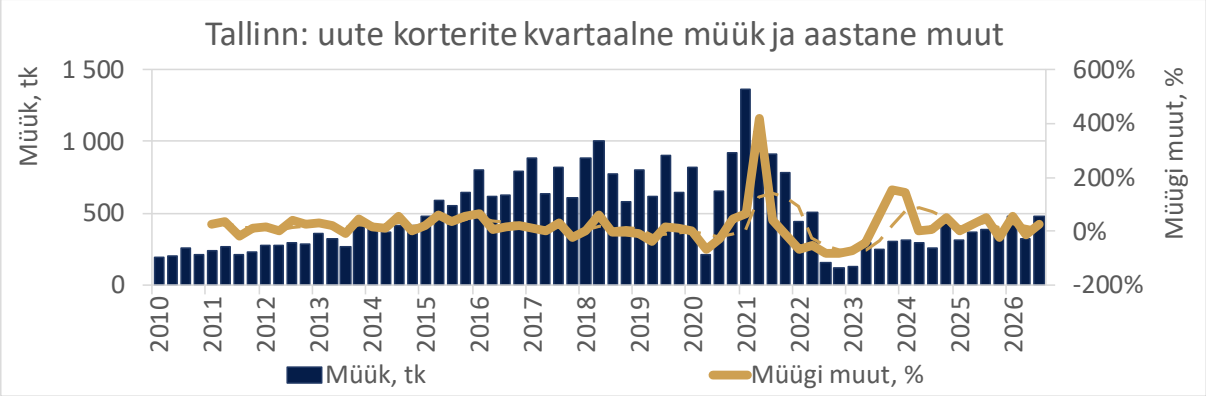
Pakkumiste mahtu võib hinnata pigem suureks. Pakkumiste laovaru müügikuudes mõõdetuna on püsivalt 23-25 kuu peal. See tähendab, et turul olev pakkumine on 23-25 kuise müügi mahus. Ajalooline pakkumise-müügi suhe Tallinna uute korterite turul on 15 kuud.

Kõrge laovaru määr viitab tihedale konkurentsile arendajate vahel. Uute korterite pakkumise laovaru vähenemine eeldab pakkumise mahu püsimist või vähenemist ja müügimahu suurenemist. Kiireid arenguid ei ole siin mõistlik eeldada.

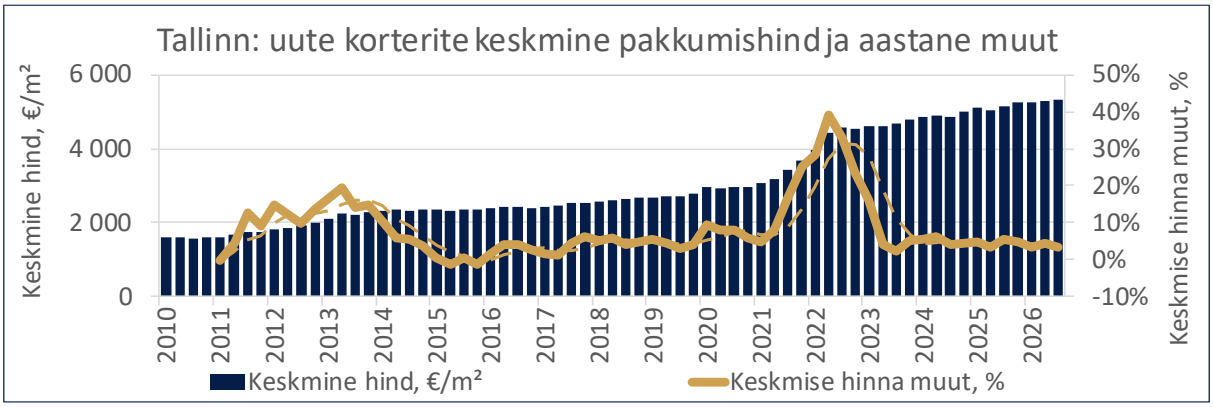


2026 III kvartalis müüsid arendajad Tallinnas 477 uut korterit ehk 46% rohkem kui kvartal varasemalt. Aastaga suurenes võlaõiguslike tehingute hinnanguline müügimaht 23,6%. Aastane uute korterite müügimaht 1629 korterit jääb alla turuosaliste ootustele ja on arendajate vaatest turul ostjat ootavate müügipakkumiste mahuga võrreldes väike.

Samas on müük kasvamas ja märgatavalt heas tempos. Müügimahus kõrgemale tasemele jõudes peab aga kasvutempo paratamatult mõnevõrra allapoole tulema. Siiski on müügimahu kasv uute korterite segmendi oluline positiivne tegur.



Tallinna uute korterite müügipakkumiste 2026 III kvartali keskmine hind oli 5308 €/m². Seda on 3,5% rohkem kui eelmise aasta samal perioodil. Uute korterite pakkumishindade tõus on osalt tingitud suurenenud arenduskuludest, näiteks ehituskuludest ja müügikuludest. Hinnatõusu hoiab ohjes tihe konkurents ehk pakkumiste paljusus. Kuhugi ei ole kadunud sooduspakkumised, allahindlused ja kaubaga kaasa pakutavad panipaigad-parkimiskohad või köögimööbel.



Valik Tallinna olulisemaid müüki lisandunud projekte
Astangu 4 ja 4/1, Sanglepa kodu, Haabersti – Favorte – 75 krt – 3908 €/m²
Jäägrinõmme 7, Kadakadabra, Haabersti – Liven – 36 krt – 4209 €/m²
Pärnu mnt 139e/1, Destudio, Kesklinn – Astlanda – 147 krt – hind avalikustamata
Paekalda 13, Lahekalda, Lasnamäe – Merko – 50 krt – 4320 €/m²
Mäepealse 9/3, Nõmmemäe Kodud, Mustamäe – Bonava – 46 krt – 4758 €/m²

Prognoos

Maailmamajanduse üldine keskkond ei ole viimaste kvartalitega rahunenud. Ebakindlust on endiselt palju, kuid Eesti elamispindade turul ei ole olulisi muutusi toimunud. Siiski ei saa mööda vaadata septembrikuisest 6 kuu Euribori hüppest. Intressimäära suurenemise mõju elamispindade turule võiks selguda mõninga viitajaga kvartali-kahe jooksul. 2026. a kevadise intressimäära suurenemise mõju Tallinna ja Harju elamispindade turu tehingutes selgelt tunnetada ei ole.

Elamispindade turg on ebakindla väliskeskkonna ja nõrga, kuid siiski kasvava Eesti majanduse kontekstis Eesti majanduse üldist konteksti arvestades ootamatult aktiivne. Seetõttu võiks lähikvartalitelt oodata mõningat rahulikku ja ebaolulist tehingute arvu vähenemist.

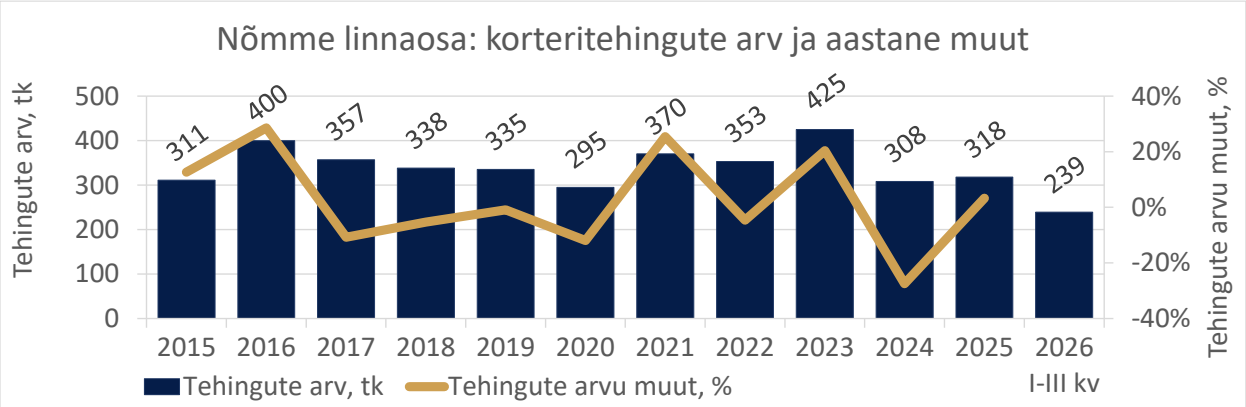
Korterite hinnad on kerkimas ja inflatsioonilises keskkonnas jätkavad ülespoole minemist. Senine hinnatõusumäär on olnud mõõdukas ja jäänud alla keskmise palga kasvumäärale. Ootame mõõduka hinnatõusu jätkumist.

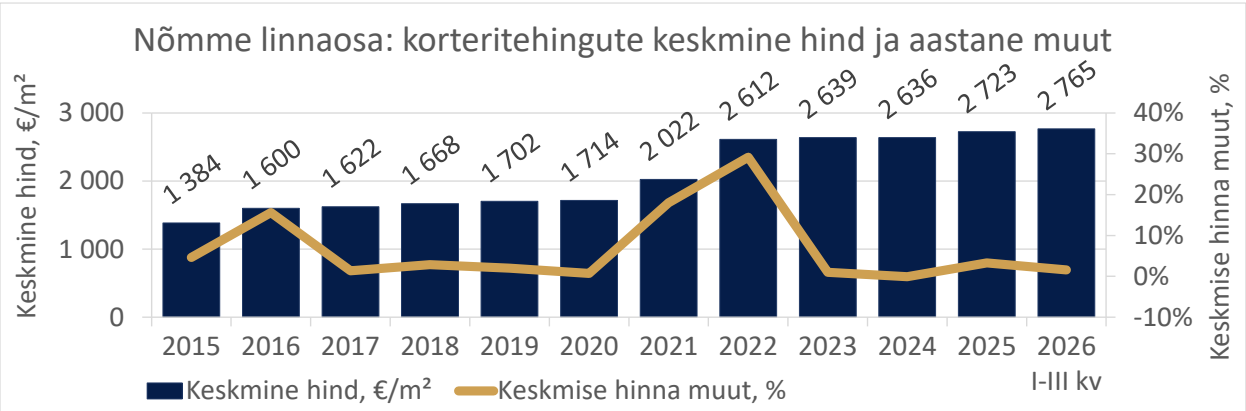
Hinnatõusu ootame ka uute korterite turult. Uute korterite pakkumine on küll suur, kuid arendajad lepivad pikema müügiperioodiga selle asemel, et olemasolev vara kiiresti realiseerida. Pikema müügiperioodiga leppimise taust on kallinenud arenduskulud, sh kerkinud ehitushinnad.

Uute korterite müük on viimased paar aastat kasvanud. Positiivses suunas liikuv üldine majanduskeskkond annab tuge müügimahu jätkuvale suurenemisele. Ei uute korterite müügi ega muude liikumiste juures ei ole põhjust oodata kiiret edenemist. Liigume mõõduka tempoga positiivses suunas.

Nõmme linnaosa korterituru ülevaade

Nõudlus hinnatava varaga sarnaste varade vastu on keskpärane. Nõudlust piirkonna korterite järele näitab ka tehingute ja keskmise hinna kasv, mis on viimastel aastatel järjekindlalt tõusnud. 2014. aastal tehti tehinguid 275 korral, keskmise ruutmeetri hinnaga 1322 €. Võrreldes üle-eelmise aastaga on tehingute maht vähenenud ja hinnatase tõusnud. 2015. aastal on tehti tehinguid 310, keskmise ruutmeetri hinnaga 1384 €. 2016 aastal tehti tehinguid 399, keskmise ruutmeetri hinnaga 1599 €. 2017. aastal tehti tehinguid 357, keskmise ruutmeetri hinnaga 1621 €. 2018. aasta jooksul müüdi Nõmme linnaosas 338 korteriomandit, keskmise hinnaga 1672 €/m². 2019. aasta jooksul müüdi Nõmme linnaosas 333 korteriomandit, keskmise hinnaga 1702 €/m². 2020. aasta jooksul müüdi Nõmme linnaosas 294 korteriomandit, keskmise hinnaga 1714 €/m². 2021. aastal müüdi Nõmme linnaosas 358 korteriomandit, keskmise hinnaga 1984 €/m². 2022. aastal müüdi Nõmme linnaosas 353 korteriomandit, keskmise hinnaga 2612 €/m². 2023.a teostati Nõmme linnaosas korteriomanditega 425 tehingut keskmise hinnaga 2639 €/m². 2024.a teostati Nõmme linnaosas korteriomanditega kokku 307 tehingut keskmise hinnaga 2604 €/m². 2025.a teostati Nõmme linnaosas korteriomanditega 318 tehingut keskmise hinnaga 2784 €/m².





Käesoleva, 2026.a III kvartali seisuga on Nõmme linnaosas korteriomanditega sooritatud 239 tehingut keskmise hinnaga 2764 €/m².

Allikas: Maa- ja Ruumiamet ja Lahe Kinnisvara.

4.3 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Nõmme linnaosas on hindamise hetkel 1-toaliste korterite pakkumiste arv ca 17.
Pakkumishinnad	Sarnases piirkonnas sarnaste varade pakkumishinnad jäävad valdavalt vahemikku 3000-3450 €/m², sõltudes eelkõige asukohast, suurusest, seisukorrast, lisadest jms teguritest.

Allikas: www.kv.ee

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

Asukoht	Pakkumis-hind, €	Korteri pindala, m²	€/m²	Lisainfo
Lehola tn 9, Hiiu asum, Nõmme linnaosa  www.kv.ee/3891992	89 900	29,7	3027	1974.a paneelkonstruktsioonidel korterelamu, hea/rahuldav seisukord, siseviimistlus hea, lihtne kohtkindel mööbel, keskküte kaugkütte baasil, korter 1-toaline, korrus 5/1.
Põllu tn 127, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa  www.kv.ee/3939911	110 000	35,8	3073	1999.a kivikonstruktsioonidel korterelamu, hea/rahuldav seisukord, siseviimistlus hea/rahuldav, lihtne kohtkindel mööbel, elektriküte, notariaalselt jagatud keldriboks 7,6 m², korter 1-toaline, korrus 4/2.
Põllu tn 128, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa  www.kv.ee/3915991	104 000	30,3	3432	1988.a paneelkonstruktsioonidel korterelamu, hea/rahuldav seisukord, siseviimistlus väga hea/hea, uus ja heas seisukorras kohtkindel mööbel, keskküte kaugkütte baasil, korter 1-toaline, korrus 4/3.

Hinnatav vara ei ole avalikus müügi- ega üüripakkumises.

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 hariliku väärtuse (turuväärtuse) ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemuse täpsust.

4.4 Müügitehingud

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav 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 Tallinn, Nõmme linnaosa;
- korteriomand (eluruum);
- SNP vahemikus 35-49 m^2;
- tehingu toimumise aeg 09.2024 – väärtuse kuupäev;
- asjaõiguslik ostu-müügitehing.

Nr	Asukoht	Aeg	Pind, m^2	€/m^2	Hind, €	Lisainfo
1	**Raudtee tn, Kivimäe asum, Nõmme linnaosa**	**11.2025**	**35,6**	**3511**	**125 000**	**1938.a kivitrepikojaga puitkonstruktsioonidel korterelamu, hea seisukord, siseviimistlus hea, lihtne kohtkindel mööbel, kaminaküte, korter 2-toaline, korrus 3/2.**
2	**Pärnu mnt, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa**	**06.2026**	**40,4**	**3329**	**134 500**	**1962.a kivikonstruktsioonidel korterelamu, hea/rahuldav seisukord, siseviimistlus väga hea, uus ja heas seisukorras kohtkindel mööbel, keskküte kaugkütte baasil, korter 2-toaline, korrus 3/1.**
3	**Ränduri tn, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa**	**07.2026**	**39,4**	**3122**	**123 000**	**1965.a kivikonstruktsioonidel korterelamu, hea/rahuldav seisukord, siseviimistlus hea, lihtne kohtkindel mööbel, keskküte kaugkütte baasil, korter 2-toaline, korrus 3/2.**
4	Tirdi tn, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa	04.2026	47,2	2225	105 000	Ca 1988.a kivikonstruktsioonidel hoone, hea seisukord, siseviimistlus rahuldav/renoveerimist vajav, lihtne kohtkindel köögimööbel, keskküte kaugkütte baasil, korter 2-toaline, 5/1, liftita hoone
5	Ränduri tn, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa	09.2024	48,7	2731	133 000	1966.a kivikonstruktsioonidel korterelamu, hea/rahuldav seisukord, korter hea seisukord, lihtne kohtkindel mööbel, keskküte, korter 3-toaline, korrus 3/2
6	Pärnu mnt, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa	12.2024	38,6	2500	96 500	1964.a kivikonstruktsioonidel korterelamu, hea/rahuldav seisukord, korter rahuldav/ renoveerimist vajav seisukord, väheväärtuslik kohtkindel mööbel, ahiküte ja elektriküte, korter 2-toaline, korrus 2/1
7	Ränduri tn, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa	11.2024	38,9	2699	105 000	1966.a kivikonstruktsioonidel korterelamu, hea/rahuldav seisukord, korter hea/rahuldav seisukord, lihtne kohtkindel mööbel, keskküte, korter 2-toaline, korrus 3/1

Nr	Asukoht	Aeg	Pind, m²	€/m²	Hind, €	Lisainfo
8	Tirdi tn, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa	12.2024	47	2468	116 000	1983.a paneelkonstruktsioonidel korterelamu, hea seisukord, siseviimistlus hea, lihtne kohtkindel mööbel, keskküte kaugkütte baasil, rõdu, korter 2-toaline, 5/3

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	Tõenäoliselt keskmise sissetulekuga isik või paar, kellel sooviks elada teeninduspunktide läheduses Nõmme linnaosas.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab, kuna vara paikneb hea infrastruktuuriga piirkonnas teeninduspunktide läheduses ning hoone ja korter on heas/rahuldavas seisukorras.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Tõenäoliselt keskmine osa ostjaskonnast soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama.
Konkureeriv pakkumine turul	Nõmme linnaosas on hindamise hetkel 1-toaliste korterite pakkumiste arv ca 17.
Sarnaste varade arenduse maht	Sarnaste varade arenduse maht on viimastel aastatel kasvanud.
Konkureeriva pinna turule tulek	Hindaja hinnangul on sarnaste projektide turule lisandumine ka tulevikus tõenäoline.
Müügiperiood	Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud hariliku väärtuse (turuväärtuse) juures kuni 6 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
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)

Eksperthinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara:

- õiguslikult lubatud (hinnatav vara paikneb õiguslikul alusel püsitatud hoones);
- füüsiliselt võimalikku (korterelamu on ehitatud spetsiaalselt korterelamuna kasutamiseks ning hinnatav korter on ehitatud eluruumiks. Korterit on võimalik vastavalt otstarbele kasutada);
- vajalikult põhjendatud kasutust (piirkonnas on analoogsete varade järele nõudlus)
- ning finantsmajanduslikku otstarbekust (finantsmajanduslikult alternatiivsed kasutused puuduvad),

on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev kasutus eluruumina (1-toaline korter, sh ehitisregistri andmete korrigeerimine seoses avatud köögi tekitamisega), mille tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse.

Hinnatavaga sarnaseid varasid soetatakse nii omakasutusse kui ka väljaüürimise eesmärgil. Hindaja hinnangul alternatiivsed kasutused puuduvad.

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 hariliku väärtusega (turuväärtusega), võib üldistatult öelda, et põhinedes turuinfol, on iga meetod võrdlev meetod ja selliselt leitud tulemus kajastab turu hinnangut vara väärtusele.

Hariliku väärtuse (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 on piisavalt turuinfot, võrreldavaid tehinguid ning annab seetõttu täpseima tulemuse.

Võrdlusmeetodi olemus

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

Hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Hariliku väärtuseni (turuväärtuseni) jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

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

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

5.3 Hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamine

Võrdluseks valitud varad[2]	1, 2 ja 3, mis sobivad eelkõige asukoha, tehingu aja ja muu teadaoleva informatsiooni poolest.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, kuna elukondliku varaga kaubeldakse turul lõpphinna alusel.
Võrdlusühik	Ruutmeetrihind, kuna sarnaste varadega kaubeldakse ruutmeetrihinna alusel ja korterid on mõnevõrra erineva suurusega. *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)*
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid ehk võrdluselemente. Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine. Kohandamine on toiming, mille käigus selgitatakse välja võrreldavate tehingute ja varade erisused hinnatava vara suhtes võrdluselementide kaupa või vara kui terviku suhtes. (EVS 875-11) Võrdluselementideks on 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 harilikule väärtusele (turuväärtusele) marginaalne. Vastavalt standardis EVS 875 toodud nõuetele oleme kohandanud 5%-lise täpsusega, v.a juhul kui võimalik on faktiline kohandus.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Võrreldaval ajaperioodil ei ole hindaja antud turusegmendis märkimisväärset hinnamuutust täheldanud. *Ajaldamine (time adjusting) on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel alal. (EVS 875-11)*
Asukoht	Enam hinnatud on keskustele lähemal paiknevad korterid. Samuti on oluline mürafoon, ligipääs ja piirkonna maine.

[2] Müügitehingute tabel punkt 4.4.

Korteri pindala/toalisus	Väiksemad korterid on kõrgema ruutmeetri hinnaga. Oluline on korteri planeering, tubade arv ja funktsionaalsus.
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 5-10%.
Siseviimistluse seisukord/kohtkindel mööbel	Parema siseviimistlusega korterid on enam hinnatud, samuti mõjutab hinda kvaliteetse kohtkindla mööbli olemasolu. Hinnavahe erineva kvaliteediklassiga korterite vahel võib olla 5-40%.
Korruselisus/korrus	Vähem on hinnatud hoonete 1. korruse või soklikorruse pinnad. Lisaks on vähem hinnatud liftita hoonete 5. korrusel asuvad korterid ja väärtust võib mõjutada ka vaade. Mõju harilikule väärtusele (turuväärtusele) 5-10%.
Küttesüsteem	Enam on hinnatud kuluökonoomsemad ja kaasaegsed küttesüsteemid/ tehnolahendused.
Muu tegur	Rõdu/lodža, terrassi jms lisateguri olemasolu avaldab vara harilikule väärtusele (turuväärtusele) positiivset mõju.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju harilikule väärtusele (turuväärtusele) on marginaalne.	

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRRELDAVAD VARAD		
Vara nr		1	2	3
Aadress	Vabaduse pst 163c-2, Kivimäe asum, Nõmme linnaosa	Raudtee tn, Kivimäe asum, Nõmme linnaosa	Pärnu mnt, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa	Ränduri tn, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa
Tehingu hind (€)		€ 125 000	€ 134 500	€ 123 000
Üldpind (m^2)	33,8	35,6	40,4	39,4
Pinnaühiku hind (€/m^2)		3 511	3 329	3 122
Tehingu aeg	okt.26	nov.25	juuni.26	juuli.26
Suhteline võrdlus		*Turusituatsioon ei ole muutunud*	*Turusituatsioon ei ole muutunud*	*Turusituatsioon ei ole muutunud*
Aja kohandus		*0%*	*0%*	*0%*
Ajaldatud hind, €/m^2		**3 511**	**3 329**	**3 122**
Asukoht	Vabaduse pst 163c-2, Kivimäe asum, Nõmme linnaosa	Raudtee tn, Kivimäe asum, Nõmme linnaosa	Pärnu mnt, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa	Ränduri tn, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa
Suhteline võrdlus		*Madalama müratasemega piirkond, enam hinnatud asukoht*	*Samaväärne*	*Madalama müratasemega piirkond, enam hinnatud asukoht*
Kohandus		-5%	0%	-5%
Pindala, toalisus	33,8 / 1 tuba	35,6 / 2 tuba	40,4 / 2 tuba	39,4 / 2 tuba
Suhteline võrdlus		*Parem planeering*	*Mastaabiefekt, kuid parem planeering, hindame samaväärseks*	*Mastaabiefekt, kuid parem planeering, hindame samaväärseks*
Kohandus		-5%	0%	0%
Elamu tüüp, seisukord	1962.a kivikonstruktsioonidel korterelamu, hea/rahuldav seisukord	1938.a kivitrepikojaga puitkonstruktsioonidel korterelamu, hea seisukord	1962.a kivikonstruktsioonidel korterelamu, hea/rahuldav seisukord	1965.a kivikonstruktsioonidel korterelamu, hea/rahuldav seisukord
Suhteline võrdlus		*Parem*	*Samaväärne*	*Samaväärne*
Kohandus		-5%	0%	0%
Korteri seisukord, kohtkindel mööbel	Hea/rahuldav, lihtne kohtkindel köögimööbel	Hea, lihtne kohtkindel mööbel	Väga hea, uus ja heas seisukorras kohtkindel mööbel	Hea, lihtne kohtkindel mööbel
Suhteline võrdlus		*Parem*	*Parem*	*Parem*
Kohandus		-5%	-20%	-5%
Korruselisus/korrus	3/1	3/2	3/1	3/2
Suhteline võrdlus		*Parem*	*Samaväärne*	*Parem*
Kohandus		-5%	0%	-5%
Küttesüsteem	Kaminaküte + elektriküte	Kaminaküte	Keskküte kaugkütte baasil	Keskküte kaugkütte baasil
Suhteline võrdlus		*Hindame samaväärseks*	*Parem*	*Parem*
Kohandus		0%	-5%	-5%
Muu tegur	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Suhteline võrdlus		*Samaväärne*	*Samaväärne*	*Samaväärne*
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		-25%	-25%	-20%
Kohandatud hind, €/m^2		**2 633**	**2 497**	**2 497**
Kohanduste absoluutväärtuste summa		25%	25%	20%
Osakaal lõpphinnas	**1,00**	0,30	0,30	0,40
Kaalutud hind, €/m^2	**2 538**	790	749	999

Hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamisel 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.

Hinnatava vara harilikuks väärtuseks (turuväärtuseks) hindame väärtuse kuupäeva seisuga:

2538 €/m^2 * 33,8 m^2 ≈ **86 000 (kaheksakümmend kuus tuhat) €.**

Hindamistulemuse täpsus on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane, ±10%.

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

Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud hariliku väärtuse (turuväärtuse) juures kuni 6 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.

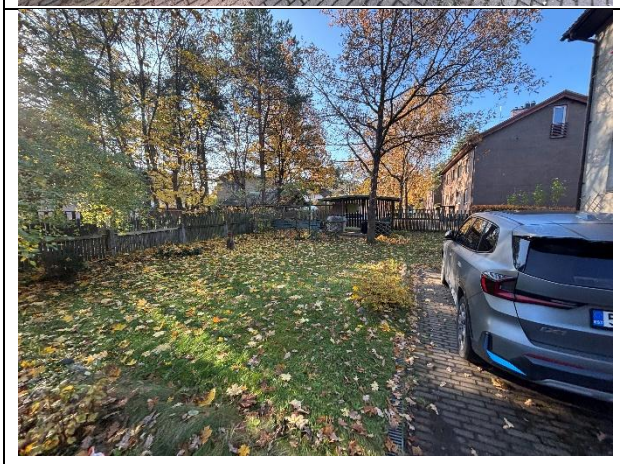
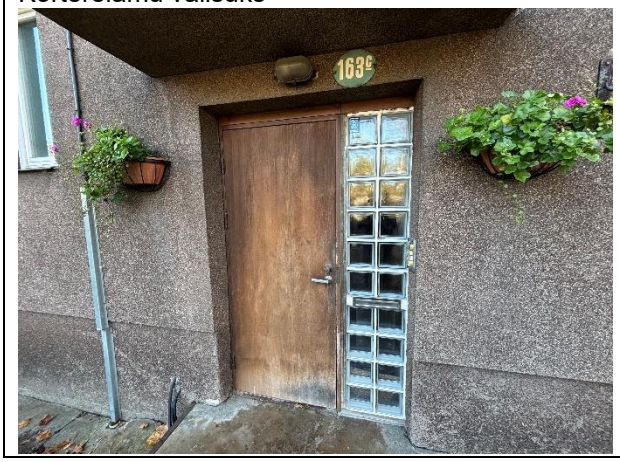
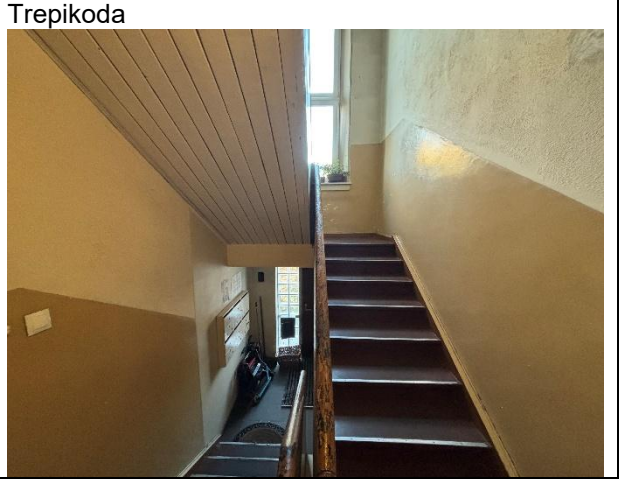
LISA 1 FOTOD

Korterelamu ja ümbruse välisvaated

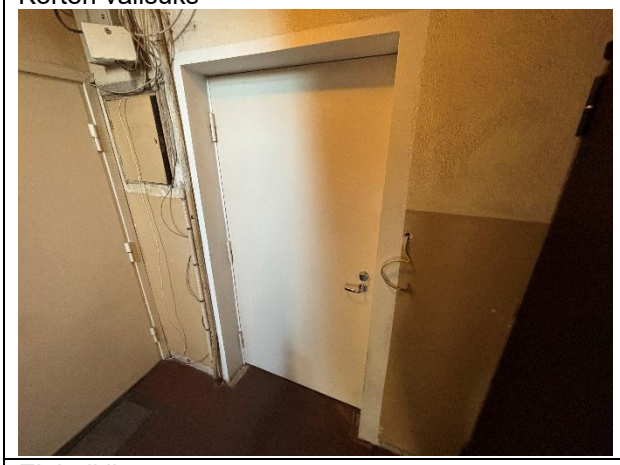







Kuur 	Autovarjualune 
	Aiapaviljon 
Korterelamu välisuks 	Trepikoda 

Korteri välisuks



Esik



Elektrikilp



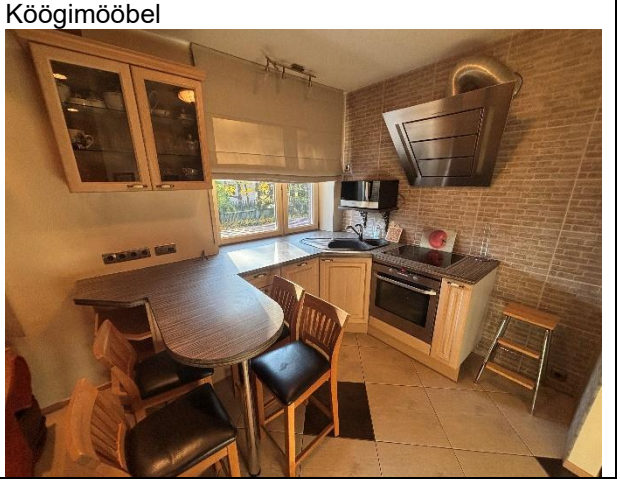
Elutuba

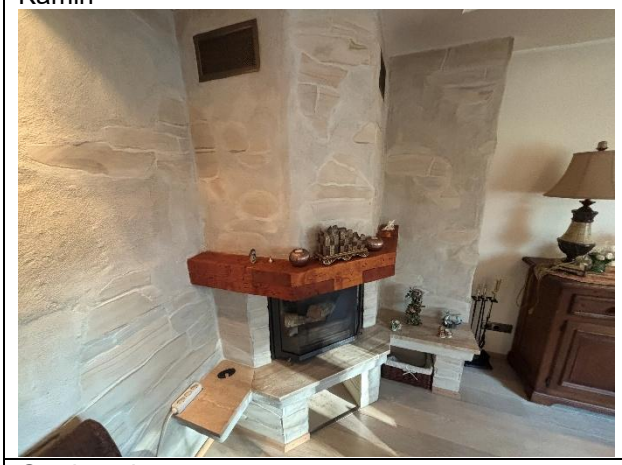
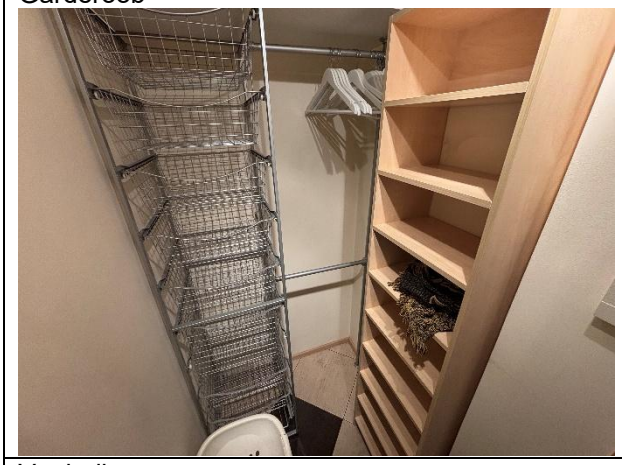


Elutuba/avatud köök



Köögimööbel



Kamin 	Korterist avanev vaade 
Garderoob 	WC/duširuum 
Veeboiler 	Keldrikorrus 

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

Registriosa number	9133001
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	2
Korteriühistu registrikood	80518159

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78404:407:8420	Elamumaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Vabaduse pst 163c.	1105 m2	6.01.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 14.01.2020.	kehtiv
	338/2979 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese nr 2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 9132901, 9133101, 9133201, 9133301, 9133401. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 27.05.2002 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.				

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
6	Eesti Vabariik	24.03.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.03.2026.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ

Nimi: Markus Allast
Kuupäev: 23.10.2026 16:09:07
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

KORTERELAMU KORTERI NR 5 LAIENDAMINE PÖÖNINGUKORRUSELE (EHR kood 101016630)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Vabaduse pst 163c
Ehitisregistri kood	101016630
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	KORTERELAMU KORTERI NR 5 LAIENDAMINE PÖÖNINGUKORRUSELE
Omandi liik	kinnisasi
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Esmane kasutusaasta	1962
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	ei

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222) 297,7
Eluruumide pind kokku	**297,7**
Mitteeluruumide pind kokku	**0,0**

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	197,0
Maapealse osa alune pind (m2)	197,0
Köetav pind (m2)	53,6
Toatemperatuuriga pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	445,6
Üldkasutatav pind (m2)	147,9
Tehnopind (m2)	0,0

Maapealsete korruste arv	3
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	9,9
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m)	19,6
Laius (m)	10,2
Sügavus (m)	0,0
Maht (m3)	1 586,0
Maapealse osa maht (m3)	1 586,0

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis; tellis, väikeplokk
Välisseina liik	tellis
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik	plekk

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalisatsiooni liik	võrk
Soojusallika liik	elektriotseküte; ahi, kamin, pliit
Energiakandja liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt); elekter
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Majapidamisgaas	
Liftide arv	0

Korteri andmed:

2	Hooneosa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Korterelamu
	Hooneosa aadress	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Vabaduse pst 163c-2
	Hooneosa pind (m2)	33,8
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumide liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš
	Majapidamisgaas	
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiakandja liik	elekter; tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)

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.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindaja:

Allkirjastatud digitaalselt
Markus Allast
Kutseline kinnisvara hindaja, tase 6
Kutsetunnistuse nr 233069
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5657 1968
markus.allast@lahekinnisvara.ee