

EKSPERTHINNANG NR 53104/TL



Hinnatav vara: **KORTERIOMAND NARVA MNT 32 - 4,
KESKLINNA LINNAOSA, TALLINN**

Tellija: Raivo Laas

Koostaja: Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ
Narva mnt 53, 10152 Tallinn
Tel +372 665 9700
www.ober-haus.ee

Koostanud hindaja: Natalja Matseralik, EKHÜ liige
kutseline hindaja,
kutsetunnistus nr 095297

Tallinn 2017

SISUKORD

1. HINDAMISARUANDE KOKKUVÕTE	3
2. HINDAMISE ALGANDMED	4
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS	5
3.1. Kinnistu koosseis	5
3.2. Asukoht	5
3.3. Hoone lühikirjeldus	6
3.4. Korter kirjeldus	7
3.5. Tehnilised lahendused	8
3.6 Kvaliteediklass	8
4. TURUVÄÄRTUSE MÕISTE, PARIM KASUTUS JA KESTLIKKUS	9
5. TURUÜLEVAADE	9
6. HINDAMISMEETODI VALIK JA KIRJELDUS	15
7. VÕRDLUSMEETODI RAKENDUS.....	15
8. KOKKUVÕTE	20
9. VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE	21
LISA NR 1 – AEROFOTO KRUNDIST JA FOTOD HINNATAVAST VARAST.....	22
LISA NR 2 – VÄLJAVÕTE KINNISTUSREGISTRIST	25
LISA NR 3 – EHITISREGISTRI ANDMED	27
LISA NR 4 – KATUSEKORRUSE PLAAN KASUTUSKORRA KOKKULEPPEST	30

1. Hindamisaruande kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara, omandivorm	korteriomand registriosa nr 26858901; 3-toaline korter, millele lisandub vastavalt norariaalsele kasutuskorra kokkuleppele korteriga ühenduses olev 2.korrusel asuv pind suurusega 10,2 m ² , moodustades kokku korteri suurusega 65,2 m ² (hinnatav pind on käesoleva eksperthinnangu lisas nr 4 oleval plaanil märgistatud roosa värviga)
Aadress	Narva mnt 32 - 4, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Omanik	Sven Vahtramäe (isikukood 38612034212)
Katastritunnus	78401:113:0780
Reaalosa suurus	55,0 m ²
Korteri suletud netopind	55,0 m ² + kasutuskorra alusel kasutatav pind 10,2 m ² = 65,2 m ²
Korteri üldseisukord	hea
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	hinnata vara turuväärtus laenu tagatiseks
Ülevaatuse kuupäev	24.08.2017.a
Väärtuse kuupäev	24.08.2017.a
Hindamisaruande kuupäev	28.08.2017.a
Tellijä	Raivo Laas
Tellimusleping	suuline tellimus 24.08.2017
Hindamise eeldused	– varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; – hindamisel ei arvestata hinnatavat vara koormavate hüpoteekidega
Turuväärtus	121 000 € (1 856 €/m ² korteri suletud netopinna arvestuses)
Hinnang likviidsusele	prognoositav müügiperiood hinnatud turuväärtusega on tänases majandussituatsioonis meie hinnangul kuni 6 kuud
Hindamistulemuse täpsus	tavapärane
Käibemaks	ei sisalda käibemaksu ja ei lisandu käibemaks
Hindamistulemus	aadressil Narva mnt 32 - 4, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond asuva korteriomandi turuväärtus on väärtuse kuupäeval 121 000 € (ükssada kakskümmend üks tuhat eurot)

Töö koostanud hindaja

Natalja Matseralik, EKHÜ liige
kutseline hindaja,
kutsetunnistus nr 095297

2. Hindamise algandmed

Tellimusleping	suuline tellimus 24.08.2017
Hindamise eesmärk	hinnata vara ¹ turuväärtus laenu tagatiseks
Hinnangu kasutaja	krediidiasutus
Väärtuse liik	turuväärtus
Lähteülesandes püstitatud eeldused	– varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; – hindamisel ei arvestata hinnatavat vara koormavate hüpoteekidega

Ülevaatuse kuupäev	24.08.2017
Väärtuse kuupäev	24.08.2017
Ülevaatuse teostanud hindaja	Natalja Matseralik
Ülevaatuse juures viibinud isikud	käesoleva eksperthinnangu tellija Raivo Laas
Ülevaatuse ulatus	ülevaatus hõlmas kõiki vara osasid, sh kõiki korteri ruume
Ülevaatuse põhjalikkus	visuaalne ülevaatus, teostatud ei ole ehitus-tehnilist ekspertiisi ning avatud ei ole konstruktsioone

Kasutatud materjalid

Standardid	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 (1-13)
	Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks
Dokumendid	väljavõte kinnistusregistrist (28.08.2017), 2.korruse plaan
Avalikud registrid	Ehitisregister (www.ehr.ee), Maa-amet (www.maaamet.ee), Tallinna linna veebiportaal (www.tallinn.ee) (seisuga 28.08.2017)
Muu info	– käesoleva eksperthinnangu tellija Raivo Laas poolt esitatud suuline informatsioon hinnatava vara kohta; – kinnisvaraportalide www.city24.ee ja www.kv.ee internetiinfo (seisuga 28.08.2017); – internetiportaali www.delfi.ee kaardirakendus (seisuga 28.08.2017); – Kultuurimälestiste riiklik register (http://register.muinas.ee) (seisuga 28.08.2017)
	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ poolt Maa-ameti tehinguregistri põhjal koostatud müügitehingute andmebaas
	vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed
Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsusele	vastuolusid ei tuvastatud

¹ Käesolevas töös on mõisted *objekt*, *kinnisvara*, *vara* ja *eksperthinnangu ese* sünonüümse tähendusega terminid ning neid kasutatakse koos või eraldi.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Kinnistu koosseis

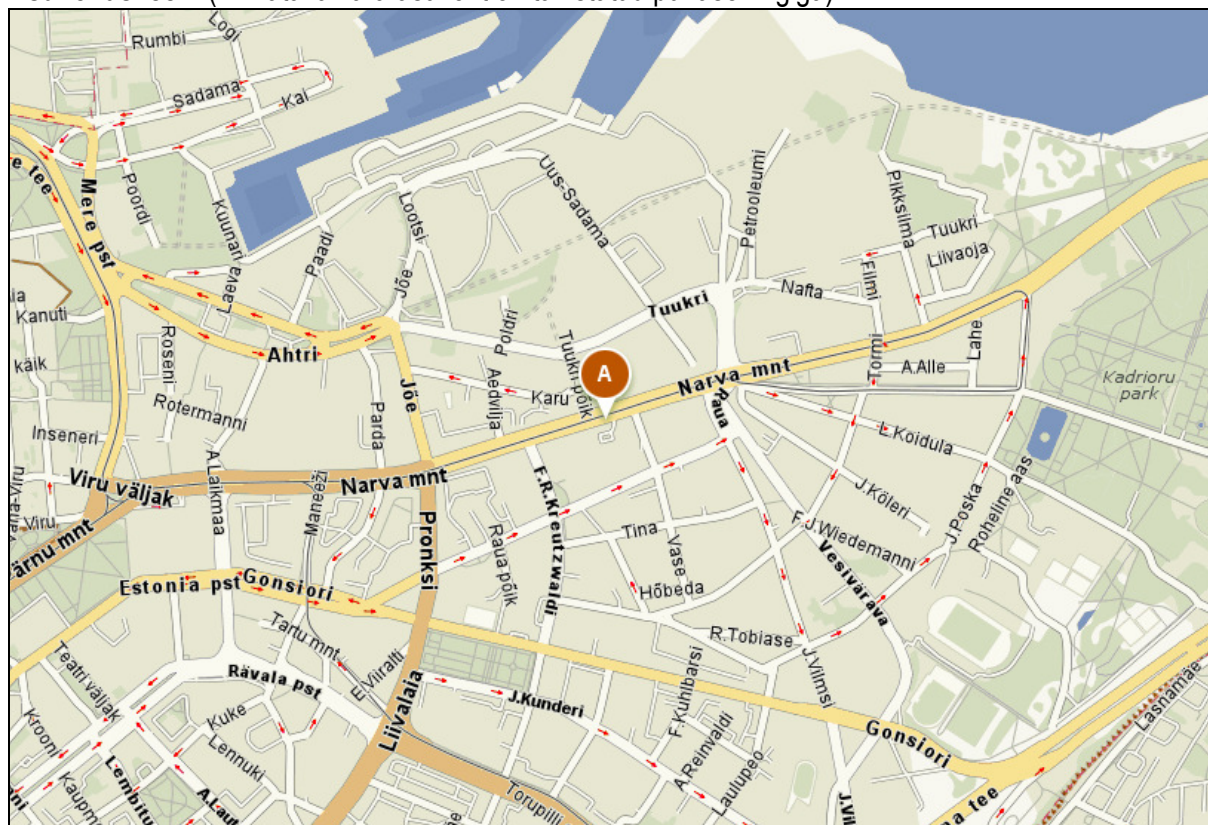
Registriora number	26858901
Vara koosseis:	reaalosa suurus: 55,0 m ² mõttelise osa suurus: 550/ 5129
Katastritunnus	78401:113:0780
Katastriüksuse pindala	2 820 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve	Elamumaa 85%, Ärimaa 15%
Omanik	Sven Vahtramäe (isikukood 38612034212)
Registriora III jaos olevad kanded	väärtuse kuupäeva seisuga on registriora III jaos järgmised kanded: - Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks (koormatis ei mõjuta hinnatava vara väärtust); - Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. (korteriomandite mõtteliste osade hulka kuuluvate hooneosade ja maatüki valdamise ja kasutamise korra kokkulepe, mille alusel kuulub hinnatava vara juurde korteriga ühenduses olev 2.korrusel asuv pind suurusega 10,2 m², moodustades kokku korteri suurusega 65,2 m² (hinnatav pind on käesoleva eksperthinnangu lisas nr 4 oleval plaanil märgistatud roosa värviga); - Eelmärge vastavalt 27.01.2014 lepingu punktile 7 ja 15.08.2014 lepingu lisaks olevatele plaanidele moodustatavate korteriomandite omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Quaestus Proprium OÜ (registrikood 12370653) kasuks (koormatis ei mõjuta hinnatava vara väärtust)
Registriora IV jaos olevad kanded	väärtuse kuupäeva seisuga on registriora IV jaos kaks hüpoteeki Omega Laen AS (registrikood 11691792) ja Ülle Ainjärv (isikukood 47605274915) kasuks <i>Hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.</i>
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud, kitsendused	vastavalt Kultuurimälestiste riikliku registri andmetele on Narva mnt 32 hoone tunnistatud ehitismälestiseks, mis ei vähenda hinnatava vara väärtust
Kasutuslepingud	andmete esitaja sõnul puuduvad

3.2. Asukoht

Piirkond	Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, Raua asum, Narva mnt
Konkureerivad turupiirkonnad	kesklinna läheduses paiknevad asumid
Ümbrus	äripindadega korterelamud, eri aegadel ehitatud kivi- ja puitmajad, ühiskondlikud hooned
Tuntumad objektid piirkonnas	Kadrioru park, Tallinna Ülikool, Siisikese Lasteaed, Tallinna 21. Keskkool, Co-Market, PRO Kapitali Ärikeskus, Sampo pank, Narva kohvik, WTC keskus, Central hotell
Teed, juurdepääs	hea juurdepääs Narva mnt-lt
Infrastruktuur piirkonnas	hinnatav vara paikneb piisavalt arendatud infrastruktuuriga piirkonnas, kõik eluks vajalikud teenindusasutused (kool, lasteaed, kaubanduskeskus jne) asuvad ca 500 m raadiuses

Ühistransport	lähimad bussi- ja trammipeatused asuvad vahetus läheduses
Krundi kirjeldus	elamu lähiümbrus heakorrastatud, asfalteeritud ja haljastatud
Parkimisvõimalused	tasuta parkimisvõimalus elamu sisehoovis suulise kokkuleppe alusel. Hinnatav vara asub Kesklinna tasulisel parkimisalal (E-R 07:00-19:00, L 08:00-15:00, 1,50 €/tund). Parkimistingimused piirkonnas tervikuna on ebapiisavad.
Müra ja saaste tase	kõrge (hinnatav vara paikneb tiheda liiklusega Narva mnt ääres)
Asukoha hinnang	üldiste elamistingimuste ² alusel hea

Asukohaskeem (hinnatava vara asukoht on tähistatud punase ringiga):



Allikas: Delfi.ee kaardirakendus

3.3. Hoone lühikirjeldus

Ehitisregistri kood	101012049
Hoone tüüp	Ehitisregistri andmetel 12 korteri ja 2 kauplusega elamu, hoone on tunnistatud ehitismälestiseks
Hoone rajamisaasta	Ehitisregistris andmed puuduvad, Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel 19./20. saj. vahetus
Korruselisus	3
Hoone haldamist ja hooldamist koordineeriv organisatsioon	korteriühistu
Ehitus- ja kasutusload	kasutuses, ehitusloa kohta informatsiooni vt Lisas nr 3, kasutuslubade kohta Ehitisregistris andmed puuduvad
Energiamärgis/ energiaaudit	puudub

² Piirkonna maine ja heakorrastatus, turvalisus, infrastruktuuridega varustatus, kaugus keskustest jne

Hoone põhikonstruktsioonid

Vundament	madalvundament
Kandekonstruktsioon	looduslik kivi, tellis, väikeplokk, puit
Väliseinad	looduslik kivi, tellis, väikeplokk, puit
Siseseinad	puit
Vahe- ja katuslaed	tellistest ristvõlv
Katusekate	plekk
Välisviimistlus	puitlaudis
Trepid	puidust
Lift	puudub
Trepikoja ukсед/ aknad	puitraamides aknad, lukustatavad puituksed
Teostatud ehitus- ja renoveerimistööd	vahetatud elektrijuhtmestik, uuendatud trepikodade viimistlus
Seisukorra hinnang	elamu on visuaalse vaatluse põhjal rahuldavas seisukorras

Fotod hoonest ja korterist on toodud käesoleva eksperthinnangu lisas nr 1

3.4. Korter kirjeldus

Reaalosa suurus	55,0 m², sh Ehitisregistri järgi 3-toaline korter, millele lisandub vastavalt norariaalsele kasutuskorra kokkuleppele korteriga ühenduses olev 2.korrusel asuv pind suurusega 10,2 m², moodustades kokku korteri suurusega 65,2 m² (hinnatav pind on käesoleva eksperthinnangu lisas nr 4 oleval plaanil märgistatud roosa värviga)
Korrus	2
Ruumilahendus/planeering	korter on rahuldava ruumiplaneeringuga, hetkel koosneb 3-st eraldi kasutatavast eluruumist; korteris on kokku 4 tuba (2 tuba on avatud köögiga), 2 sanitaarruumi, wc, ühine esik.
Rõdu/lodža	puudub

Siseviimistlus

Ruumid	Põrandad	Seinad	Laed
Esik	parkett	värv	värv
Toad	parkett, betoon, linoleum	värv	värv
Sanitaarruumid	marmorplaat, keraamiline plaat	keraamiline plaat	värv, keraamiline plaat

Aknad	puitraamidest restaureeritud originaalaknad ning uued puitraamidest pakettaknad
Uksed	profiiluksed, metallist turvauksed
Sanitaartechnika	kaasaegne
Kohtkindel sisustus	köögimööbel
Teostatud parendused	korter on viimaste aastate jooksul renoveeritud: vahetatud aluspõrandad, soojustatud ja tasandatud seinad, vahetatud elektrijuhtmestik ja korteri sisene torustik, vahetatud/ restaureeritud aknad, vahetatud ukсед, uuendatud siseviimistlus
Seisukorra hinnang, remondivajadus	korter on valdavalt heas seisukorras, osaliselt vajab renoveerimistööde lõpetamist

3.5. Tehnilised lahendused

Veevarustus	tsentraalne
Soe vesi	elektriboilerite baasil
Kanalisatsioon	tsentraalne
Gaas	puudub
Elektrivarustus	olemas
Küttesüsteem	elektriküte, ahjuküte
Ventilatsioon	sundventilatsioon
Sidevarustus	olemas
Signalisatsioon	puudub

Hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud 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 käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4:2010)

Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust ei eksisteeri või et saastekõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole informeeritud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saasteainete või ohtlike ainete olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hindamisobjektidel ja naaberobjektidel teostatud ning teostatavat tegevust eesmärgiga teha kindlaks, kas nimetatud kasutused või nende objektide maa võiks olla või on olnud hinnatava objekti suhtes saastav. Hindaja ei pea omama saasteainete avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saasteaine olemasolu eest. Juhul, kui hindamisjärgselt ilmneb, et hindamisobjektidel või naabruses eksisteerib saastaineid või –allikaid või et hindamisobjekti on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4:2010)

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid toksiliste või ohtlike ainete olemasolu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemustele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et varal ei ole mingeid toksilisi, ohtlikke ega kahjulikke aineid. Igasugune selliste ainete olemasolu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-4:2010)

3.6 Kvaliteediklass

Kinnisvara parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil jagatakse need kvaliteediklassidesse.

Kvaliteediklass näitab vara konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitismaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavused, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustab kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootust nende näitajate osas. Tulupotentsiaali hinnatakse järgmiste näitajate alusel: asukoht; hoone; kinnisvara juhtimine (EVS 875-10:2013).

Kvaliteediklasse on kolm: A, B ja C, millest A on kõrgeim ja C madalaim. Kvaliteediklassi hindamisel antakse hinnang eraldi igale tunnusele nimetatud kolmepallilises süsteemis ja kinnisvara koondhinnang saadakse kolme tunnuse hindamise tulemusena. Hoone osade (korterite) kvaliteediklassi määramisel hinnatakse kinnisvara kui tervikut ja sellele lisaks määratakse eraldi korteri kvaliteediklass. Korteri kvaliteediklass hinnatakse ehitise kvaliteedi juures eraldi teguriterühma alusel (sisustuse ja sisseseade kvaliteet). Hoone osa kvaliteediklassi tähis lisatakse kinnisvara kui terviku kvaliteediklassi näitajale väikese tähega (a, b, c). (EVS 875-10:2013)

Hinnatava vara kvaliteediklass on toodud järgnevas tabelis:

Tunnus	Asukoht ja krundi kasutus	Ehitise (korteri) kvaliteet	Kinnisvara juhtimise kvaliteet
Kvaliteediklass	B	Bb	B
Koondhinnang kvaliteediklassile	BBbB		

4. Turuväärtuse mõiste, parim kasutus ja kestlikkus

Käesolev hindamine tugineb Eesti varahindamise standardiseeriale EVS 875, mille kohaselt:

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 toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-3:2010)

Turuväärtuse hindamise aluseks on parima kasutuse analüüs:

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2010)

Hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus elamispinnana.

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10:2013).

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

5. Turuülevaade

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

(allikas Eesti Panga majanduskommentaar 14.06.2017, Statistikaamet, Maa - amet)

- Majanduskasv on järsult kiirenenud, kuna välisnõudlus on kasvanud ja sektorite individuaalsed probleemid on leevenenud
- Majandustsükli näitajate põhjal kasvab majandus praegu kiiremini, kui on Eesti majandusele tavaoludes pikema aja jooksul jõukohane
- Kuna majanduskasv on kiire ja laiapõhjaline ning tööpuudus väike, suurendaksid eelarve puudujäägi arvel tehtavad avaliku sektori kulutused majanduse heitlikkust ja kahjustaksid pikaajalist kasvuvõimet
- Investeeringute kasv annab lootust, et varem hõive suurenemisele tuginenud majanduskasv asendub tootlikkusel põhinevaga, mis tasakaalustab ka pingeid tööturul.

Eesti majanduskasv tõusis selle aasta esimeses kvartalis 4,4%ni, mis on kiireim kasv alates 2012. a. Majanduskasv on järsult kiirenenud tänu suuremale välisnõudlusele, aga ka sektorite individuaalsete probleemide leevenemisele. Eelmiste aastate kasvu piirasid Vene sanktsioonid ja sealse nõudluse langus, mis puudutas teravamalt transpordisektorit, põllumajandust ja toiduainetööstust. Nafta madal hind valmistas raskusi põlevkivitööstusele ja heitlik on olnud ka energiatoodang. Enamikul

nimetatud tegevusaladest on toodang taas suurenenud ja majanduskasvu kiirendanud. Lisaks eksportivale sektorile läheb ka siseturule suunatud tegevusaladel kiirelt kasvava nõudluse tõttu hästi. Tugevad näitajad kaubanduses ning aastaga ligi viiendiku võrra suurenenud ja kümnenditaguse kõrgseisu lähedale jõudnud ehitusmahud viitavad väga tugevale kasvutsüklile.

Suurenenud nõudlus on kergitanud majanduse üle jätkusuutliku taseme. Viimasel neljal aastal oli majanduskasv aeglane, kuid investeeringute vähesuse tõttu oli aeglane ka potentsiaalne kasv ja majandus püsis jõukohase taseme lähedal. Eelmise aasta lõpu ja selle aasta esimese kvartali majanduskasvu tulemusena on majandustsükli iseloomustav SKP lõhe muutunud positiivseks, st tegelik majanduskasv on ületanud Eesti pikaajalist kasvusuutlikkust. Ka muud tsüklinäitajad viitavad tugevale majanduskonjunktuurile, varasemat keskmist taset ületavad nii tootmisvõimsuse rakendatus kui ka ettevõtete ja kodumajapidamiste kindlustunne ning tootmis- ja eksporditellimuste maht ennustab tõusufaasi jätkumist ka lähiajaks.

Kõige silmatorkavam on konjunktuurne kõrgseis tööturul. Tööpuudus on juba aastaid olnud nii madalal, et on tekkinud surve ülemääraseks palgatõusuks ja tööjõukulud on kasvanud kiiremini kui tööjõu tootlikkus. Ettevõtete hinnangul piirab tööjõupuudus tootmist praegu tugevamalt kui viimase kümne aasta jooksul ning tekkinud olukorra leevenemist pole lähiajal ette näha. Ettevaates saab Eesti majanduskasv põhineda üksnes tootlikkuse kasvul, sest tööjõu hulk on piiratud ja väga aeglaselt muutuv ressurss. Tööhõive kasvu najal saab majandus areneda vaid siis, kui majandustsükkel on olnud madalseisus ja inimesed liiguvad töötusest tagasi hõivesse.

Kuigi tööjõuhulga piirang kehtib majandusele tervikuna, sõltub tööjõu tagatus ettevõtte jaoks tema eelistest konkurentide ees, mille määravad tootlikkuse kasvu tehtud investeeringud ning sellest tulenev palgatase. Ettevõtete omavaheline konkureerimine on juba pannud töötajaid aktiivsemalt töökohti vahetama. Kui liigutakse väiksemat lisandväärtust loovaist ettevõtetest ja tegevusaladelt kõrgemat lisandväärtust loovasse, avaldub tööjõupiirangu majanduskasvu stimuleeriv mõju. Kui töökohavahetusi põhjustab valdavalt aga ettevõtete lootus konkurentide palgarallis ajutiselt võita, siis ei saa välistada tööturu ülekuumenemist ja tagasilööki majanduses.

Investeeringute kasv annab lootust, et suureneb tootlikkuse panus majanduskasvu ja majanduse kasvupotentsiaal. Hoolimata pangalaenu hõlpsast kättesaadavusest, madalatest intressidest ja investeeringuteks vajalike omavahendite olemasolust on ettevõtete investeeringud viimasel neljal aastal vähenenud. Osaliselt tingisid seda raskused üksikutes sektorites ja varasemate suuremahuliste projektide lõppemine, kuid kõrge tööpuuduse aastatel oli ettevõtetel võimalik investeerimise asemel tootmist laiendada lisatöötajate palkamisega, mis ebakindla välisnõudluse tingimustes oli paljudel juhtudel ka optimaalne valik. Selle aasta alguses suurenenud investeeringud võivad märkida pöördepunkti, mil töötajate juurdepalkamisel põhinev majanduskasv asendub tootlikkusel põhinevaga. Lisaks investeeringutele võimaldab tootlikkust tõsta ka töötatud tundide keskmine arv, mis pole pärast majanduskriisi veel täies mahus taastunud, ning efektiivselt töötamise aeg, aga ka tootmisprotsesside digitaliseerimine ja tootmisvahendite senisest veelgi intensiivsem rakendamine.

Euroala keskpankade ühtne rahapoliitika ergutab lähiaastatel madalate intresside kaudu liikmesriikide majanduskasvu ja tõusuteel majandus ei vaja sellele lisaks eelarvepoliitilist tuge. Valitsuse kava näeb ette eelarvepositsiooni halvenemist ja lisaraha suunamist majandusse. Kuigi Eesti riigivõlg on väike ning stabiilsuse ja kasvu paktis sisalduvad üleeuroopalised reeglid lubaksid valitsemissektori kulusid rahastada ka struktuurse puudujäägi arvelt, kaasneksid sellega probleemid. Avaliku sektori suuremahulised investeeringud ehitistesse põhjustaksid niigi kiirelt kasvava ehitussektori ülekuumenemist ja takistaksid majanduse kohanemist, sh tööjõu ümberpaiknemist tootlikumatesse ettevõtetesse ja tegevusaladele. Praeguses majandustsükli faasis tuleks keskenduda pikaajalise kasvu soodustamisele, mitte tsükli võimendamisele. Riiklikke ehitusprojekte on otstarbekas kavandada ajaks, kui erasektori ehitusnõudlus on madalseisus.

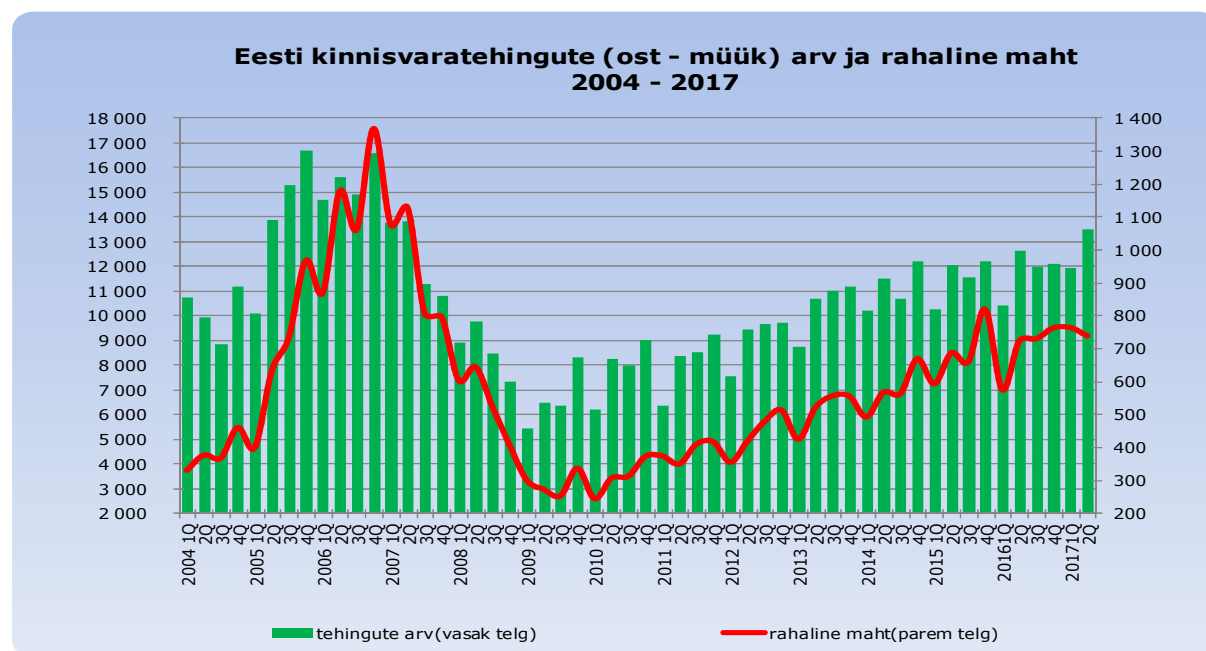
Väikesel ja välismõjudele avatud majandusel on suurem vajadus tugeva eelarvepositsiooni, sh piisavate reservide järele. Nii Eesti kui ka Euroopa majandus on saavutanud viimaste aastate kiirema kasvu, kuid olukord võib kiirelt muutuda. Majanduskriisi puhkedes võib laenamine olla Eesti jaoks keeruline või väga kallid ja reservide puudumise korral on võimalused majanduse stabiliseerimiseks ahtad. Eesti Panga

prognoosi kohaselt jääb eelarve järgmisel kahel aastal puudujääki, seejuures ulatub struktuurne puudujääk 1,1%ni. Struktuurne puudujääk on seega süvenemas ajal, mil kiire palga- ja tarbimiskasv on tinginud maksutulu ülelaekumise. Kui majandus taas jahtuma hakkab, tekib oht, et valitsus peab eelarvetasakaalu saavutamiseks kärpima kulude kasvu või tulusid lisameetmetega suurendama. See süvendaks veelgi ettevõtjate ja kodumajapidamiste ebakindlust, mille on kaasa toonud senised sagedased seadusemuudatused ja nende kavandamine.

SKP ja tarbijahinnaindeks

Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas 2016. a 2015. a võrreldes 1,6%. 2017. a I kvartalis kasvas majandus 2016. a I kvartaliga võrreldes 4,4%. Tarbijahinnaindeksi muutus oli 2017. a juulis võrreldes juuniga 0,7% ja võrreldes eelmise aasta juuliga 3,6%.

2016. a tehti Eestis Maa-ameti andmetel kokku 47 370 ostu-müügitehingut väärtusega 2,85 miljardit eurot. Võrreldes 2015. a tehti 871 tehingut (1,9%) rohkem ning tehingute aastane koguväärtus kasvas 87,9 miljoni euro võrra (3,2%).



Allikas: Maa – amet

Käesoleva aasta II kvartalis tehti kokku 13 502 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjad, korteriomandid, hoonestusõigused. See on kriisijärgselt rekordiline näitaja. Viimati oli tehingute arv kõrgem 2007. a II kvartalis ehk 10 aastat tagasi. Samas ostu-müügitehingute koguväärtus oli 2017. a II kvartalis 739,6 miljonit eurot, mis on vaid 2,1% rohkem kui 2016. a II kvartalis ning 3,3% vähem kui 2017. aasta I kvartalis. Tehingute arv kasvas võrreldes viimaste kvartalitega just hoonestamata ja hoonestatud maade sektoris, korteriomandite puhul jäi tehingute arv samaväärseks viimaste kvartalitega.

Tehingute koguväärtuse mõningane langus võrreldes viimaste perioodidega tuleneb korteriomandite sektoris toimunud rahalise mahu langusest, mis omakorda tuleneb uute korterite osakaalu vähenemisest. Hoonestatud ja hoonestamata maade sektoris liikus II kvartalis kapitali sarnases mahus viimastele perioodidele, kuid korteriomandite sektoris on toimunud mõningane langus.

Kokku müüdi 735 uut korterit, mis on 221 uut korterit vähem kui eelmises kvartalis. Tallinnas müüdi 484 uut korterit, mis on samuti oluliselt vähem kui eelmisel kahel kvartalil. Tallinnas oli 2017. a II kvartalis uue korteri keskmine hind 2 052 eur/m² (-3,4%).

Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus 2017. a II kvartalis 6 585 ostu-müügitehingut, mis on 5,7% rohkem kui eelmise aasta samal perioodil, kuid lausa 30,9% rohkem kui eelmisel perioodil. Tehingute koguväärtus saavutas taseme 358,3 miljonit eurot, mis on 4,3%

kahanenud võrreldes 2016. a II kvartaliga, kuid samas 1,0% võrra kasvanud võrreldes eelmise kvartaliga.

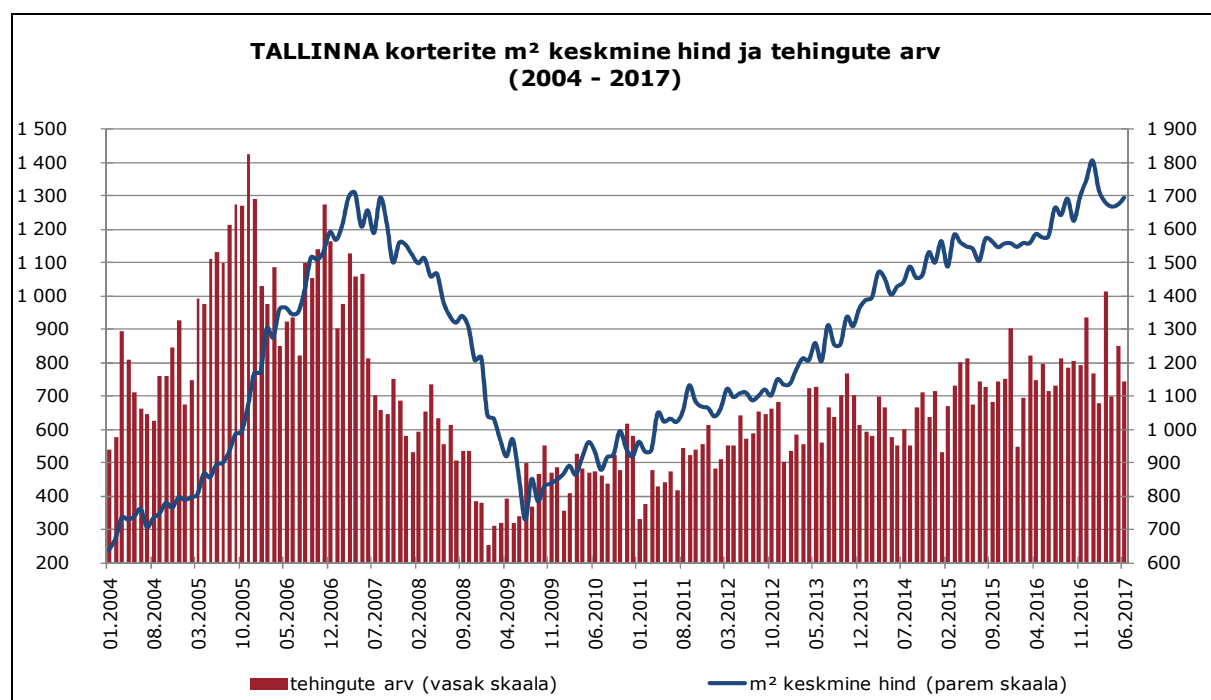
Arvestades olulist tehingute arvu kasvu võrreldes eelmise kvartaliga on tehingute koguväärtus väga vähe kasvanud. See tuleneb osaliselt suurtest plokktehingutest, mis ei ole vabaturutehingud ning seega tulenevalt madalamast hinnatasemest ei panusta koguväärtuse kasvu proportsionaalselt. 2017. a II kvartalis tehti 4 090 tehingut hoonestamata ning 2 495 tehingut hoonestatud maadega.

Kinnisvara hinnaindeksi kasv oli 2017. all kvartalis 1,4% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Samas hinnaindeks langes 4,8% võrreldes eelmise kvartaliga. Võrreldes eelmise kvartaliga langesid kõikide alamsektorite hinnaindeksid. Korteriomandite hinnaindeks kasvas aastases võrdluses 3,9%, hoonestamata maa hinnaindeks 0,6% ning hoonestatud elamumaa hinnaindeks langes 7,9%.

Ehitushinnaindeksi muutus 2017. a II kvartalis oli võrreldes eelmise kvartaliga 0,2% ja võrreldes 2016. a II kvartaliga 1,5%. Ehitushinnaindeksit mõjutas II kvartalis võrreldes eelmise aasta sama kvartaliga eelkõige materjalide ja tööjõu kallinemine, mis andsid indeksi kogutõusust vastavalt üle 70 protsendi ja üle veerandi.

Tallinna korterite turuülevaade, II kvartal 2017

Tallinna korteriturgu tervikuna iseloomustas 2016. a eelkõige kiire tehingute arvu kasv uute korteritega. Kuude lõikes oli uute korterite osa 15 – 30%. Võrreldes 2015. a tõusis 2016. a Tallinnas korterite ostu - müügitehingute arv 4,6% ja rahaline maht 8,6%, põhjuseks eelkõige arendustegevuse aktiviseerumine ja tehingud uute korteritega. Kokku oli Tallinnas 2016. aastal 9171 korteri ostu – müügitehingut ja tehingute maht 836 mln eurot. Maa – ameti andmetel oli Tallinnas 2016. a (keskmine pinnaühiku hind 1 744 €/m²) keskmine korterite pinnaühiku hind 5,1% kõrgem kui 2015. a (keskmine pinnaühiku hind 1 548 €/m²).



Allikas: Maa - amet

Korterite hinnatõusu põhjusteks on eluasemelaenu madal intressitase, palkade kasv ja korterite soetamine investeringu eesmärgil. Uute korterite ostmise põhjuseks on ka energiasäästlikus (madalamad küttekulud). 40% tehingutest toimus ilma pangalaenu ja 10 – 20% korteritest ostetakse investeringu eesmärgil.

Kuna pangahoiuste intressid on madalad ja samas on piisavalt nõudlust üürikorteritele, siis on viimase paari aasta jooksul oluliselt kasvanud soov investeerida korteritesse väljaüürimise eesmärgil. Kortere

üüritoetus on sõltuvalt varast vahemikus 5 – 7%. 2016. a lõpus ja 2017. a esimesel poolel liikus Tallinnas üüripakkumise hulk tõusutrendis, põhjuseks väikeinvestorite poolt väljaüürimiseks ostetud korterite kasvav hulk. 2016. a jooksul üürihindade olulist muutust ei toimunud. Nõudlus on endiselt suurem madalamas hinnaklassis (150 – 350 eurot), kuid vähenenud kõrgemas hinnaklassis (800 – 1500 eurot), põhjuseks pakkumiste kasv.

Nn magalarajoonide tüüpkerite hinnad 2016. a I poolaastal oluliselt ei muutunud, põhjuseks müügipakkumiste arvu kasv, kuid II poolaastal võis märgata pakkumiste vähenemist ja nõudluse kasvu. Hinnatõusu võis eelneval aastal märgata eelkõige Kesklinnas ja selle lähipiirkonna asumite (Kalamaja, Sikupilli, Lilleküla) väiksematel (15 – 40 m² korteritel).

2017. a II kvartalis kasvas Maa – ameti andmetel Tallinna korterite tehingute hulk võrreldes 2016. a sama perioodiga 1,4%, põhjuseks eelkõige keskmisest suurem tehingute hulk uute korteritega. Samas liikus müügipakkumiste arv tõusutrendis. Võrreldes eelneva I kvartaliga langes tehingute hulk 6%. Keskmise pinnaühiku hind tõusis II kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 6,3%, kuid langes võrreldes eelneva I kvartaliga 3%.

Vastavalt Maa – ameti andmetele oli Tallinnas 2017. a II kvartalis pinnaühiku keskmine hind 1 678 €/m² (mediaan 1 608 €/m²), 2017. a I kvartalis 1 732 €/m² (mediaan 1 525 €/m²) ja 2016. a II kvartalis 1 579 €/m² (mediaan 1 516 €/m²).

Linnaositi olid 2017. a II kvartalis keskmised pinnaühiku hinnad järgmised: Kesklinnas 2 139 €/m², Lasnamäel 1 401 €/m², Mustamäel 1 506 €/m², Nõmmel 1 664 €/m², Haaberstis 1 487 €/m², Kristiines 1 805 €/m², Pirital 1 671 €/m², Põhja – Tallinnas 1 731 €/m².

Võrreldes II kvartali keskmist pinnaühiku hinda 2016. a sama perioodiga, siis on linnaosades muutused erinevad, põhjuseks tehingute struktuur.

Pinnaühiku hind on tõusnud kõikides linnaosades peale Piritat: Nõmme 18,8%, Põhja – Tallinn 7%, Kristiine 6,9%, Mustamäe 6,2%, Haabersti 5,5%, Kesklinn 4,8%, Lasnamäe 3,3%. Hinnatõusu põhjuseks on keskmisest suurem tehingute hulk uute ja keskmisest kallimate korteritega. Pirital oli hinnalangus 2%.

Kui kriisijärgsetel aastatel 2010 – 2013 oli valdav enamik uusi arendusprojekte kesklinnas ja selle lähipiirkonnas, kus tulenevalt asukohast olid arendusriskid väiksemad võrreldes teiste piirkondadega, siis nüüd on aktiivne arendustegevus kandunud äärelinna ja Tallinna lähivaldadesse.

2016. a valmis Tallinnas 2 000 uut korterit, võrreldes 2015. a 1 800 uue korteriga. 2017. a lõpuks/ 2018. a alguseks valmib Tallinnas juba 2 500 – 3 000 uut korterit. Tallinnas on korterid müügis ca 120- s arendusprojektis, millele lisandub veel linna lähipiirkonnas üle 40 korteri- ja ridaelamu projekti, kokku ca 850 ühikut. Kõige aktiivsem on arendustegevus Viimsi ja Rae vallas. Enamik projekte on väikese mahuga ja suuremate projektide arendus toimub etapi kaupa.

Uute korterite müük (sõlmitud asjaõiguslepingud) moodustas 2016. a sõltuvalt kuust 15 – 30% tehingute arvust. 2015. a oli uute korterite osakaal tehingutest 17%. Kuna nõudlus ületab pakkumist, siis enamik kortereid müüdi ja broneeriti juba ehituse käigus. Samas on mõnes projektis korterid müügis juba 3 – 5 aastat ja hindu on langetatud.

Klientide poolt on hinnatud eelkõige kesklinnas ja selle lähipiirkonnas paiknevad väiksemad eripärased arendusprojektid ja jätkuvalt on nõudlust hinnatud asukohas olevatele eksklusiivsetele avarate vaadetega keskmisest kallimatele korteritele.

Korterite arendustegevus on koondunud suuremate arendajate kätte (Merko, Endover, Metro Capital, TTP, Astlanda, Novira, Colonna Kinnisvara, YIT).

Kesklinnas ja selle lähipiirkonnas on tarbijatele üldjuhul vastuvõetav uute korterite hinnatase 2 300 – 3 000 €/m², äärelinnas sõltuvalt täpsemast asukohast 1 500 – 2 200 €/m². Üsikute eksklusiivsete arendusprojektide hinnavahemik on täna 3 000 – 5 500 €/m².

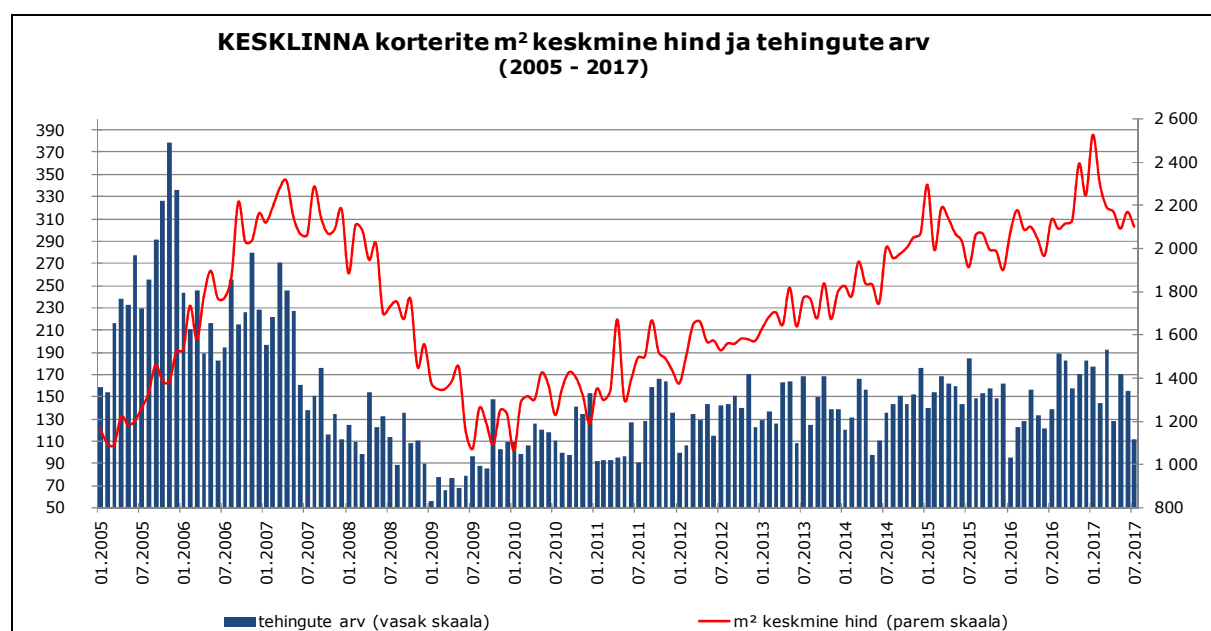
Kogu kinnisvaraturule on tervislikult mõjunud pankade konservatiivsem laenupoliitika, mis hoiab ära järjekorde mulli tekkimise. Korterturgu on tervikuna hakanud mõjutama uute korterite kiire müügipakkumiste arvu kasv, mis pidurdab vanemate korterite hinnatõusu. Samuti on pikenenud müügiperioodid, turusituatsioonile, kvaliteedile ja asukohale mittevastava hinnaga objektide vastu võib üldse huvi puududa ja arendajad on sunnitud hindu korrigeerima.

Lähikuudeks prognoosime Tallinna korteriturule stabiilset arengut.

Tallinna kesklinn

Kesklinna piirkonna all mõistetakse ala, mis piirneb idast Kadrioruga, lõunast maaliinide bussijaamaga, läänest Pärnu mnt viaduktiga ja põhjasuunas Tehnika tn ristmiku, Balti jaama ja Ilmarise kvartaliga. Alasid, mis jäävad küll kesklinna lähedale, kuid ringist väljapoole, nimetatakse nn kesklinna lähiümbruseks. Kesklinna populaarsus elamispiirkonnana on jätkuvalt püsiv. Kesk- ja eriti südalinna piirkonna eelisteks korteriturul on töökohtade ning äri- ja kultuurielu koondumine. Märkatav on hindade otsene diferentseerumine asukohast tulenevalt – mõistetakse asukoha prioriteeti tehniliste näitajate ees. Oluliseks hinnamõjutajaks on kindlasti liiklusvoogude tihedus ja müratase. Südalinna piirkonna hinnatuim ala on Kentmanni – Rävla – Lauteri tänava vaheline kvartal ning Roosikrantsi tänav. Kõrgesti on hinnatud ka Kadrioru parki ümbritsevad tänavad. Vähem populaarsed on Toompuiestee ja raudtee vaheline ala ning kaugemad piirkonnad nagu Väike – Ameerika, Koidu – Virmalise tänav; vahetult Endla, Luise, Tartu, Pärnu ja Narva maantee ääres asuvad elamud. Hinnakujunduse oluliseks teguriks on maja üldine tehniline seisukord, hoone välisilme ning lähiümbruse seisukord. Eelistatud on hooned, milles on toimiv korteriühistu. Tihedama liiklusega tänavate äärsetes majades on korterite turuväärtus 10 - 15 % madalam.

Hinnatava varaga sarnaste korteritega on enamik tehinguid toimunud kesklinna piirkonnas hinnavahemikus 1 500 – 2 000 €/m² sõltuvalt täpsemast asukohast, elamu ja korteri seisukorrast ning lisaväärtustest. Müügiperioodid ulatuvad sarnastel korteritel üldjuhul kuni 6 – 12 kuuni. Üsikutes väga hinnatud asukohtades ja arhitektuuriliselt väärtuslikes elamutes võib renoveeritud korterite hind ulatuda 3 500 €/m², Vanalinnas isegi üle 4 000 €/m².



Allikas: Maa-amet

Turustatavuse analüüs

Hinnatav vara on keskmise likviidsusega, sest Kesklinna linnaosas Raua asumis olevatele korteritele on alati võimalik leida ostjaid, kui pakkumishind vastab turu keskmisele tasemele. Hinnatava varaga sarnaste varade ostjateks on sihtgrupp, kes lähtub asukohast, piisavalt arenenud infrastruktuurist ning kes eelistab heas korras korterit eesmärgiga omakasutus või väljaüürimine.

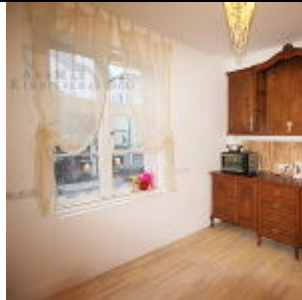
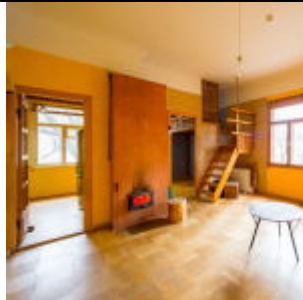
Müügiperiood hinnataval varal on meie hinnangul kuni 6 kuud.

Hinnatav turusektor on stabiilne. Lähiajal ei prognoosi me hinnatavas turusegmendis hinnatõusu.

Hindaja hinnangul hinnatava vara alternatiivne kasutus ei ole tõenäoline.

Valik pakkumisi sarnaste korteritega hinnatava varaga võrreldavas piirkonnas:

Allikas: www.city24.ee

Asukoht	Narva mnt 32	J.Köleri tn 15a	Laulupeo tn 15
Üldpind (m²)	55,0	51,9	60,7
Korrus	3/2	2/2	3/2
Hind (€)	110 000	90 000	134 900
Ühiku hind (€/m²)	2 000	1 734	2 222
Seisukord	hea/ väga hea	rahuldav	hea
Pilt			

6. Hindamise meetodi valik ja kirjeldus

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse. Hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit, kuna analoogsete varadega kaubeldakse peamiselt müügi- mitte üüriturul.

Võrdlusmeetod

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. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11:2014).

Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpsemaks.

Võrdlusmeetod on eelistatum nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige nende 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 875-11:2014)

7. Võrdlusmeetodi rakendus

Hindamisel arvestame järgmiste hinnatava vara turuväärtust mõjutavate teguritega

Positiivsed (+)	Negatiivsed (-)
korter paikneb elamu 2.korrusel	elamu on rahuldavas seisukorras
korterile tehtud parendused	elektri- ja ahjuküte

Alljärgnevalt hindame vara turuväärtuse, kasutades võrdlusmeetodit. Hindajal on teada järgmised hinnatava varaga võrreldavates piirkondades asuvate ja kaudselt võrreldavate korterite ostu-müügitehingud:

Nr	Asukoht	Korteri suurus ³ m²	Hind €	Ühiku- hind €/m²	Tehingu aeg	Muu info
1	Kesklinn, J.Köleri tn 12a	73,1	185 000	2 531	04.2016	3-toaline korter, 3/2, siseviimistlus on väga heas seisukorras, rõdu puudub, gaasiküte, korteri kasutuses on kindel väliparkimiskoht ja panipaik, heas korras puitmaja (renoveeritud 2010.a, elamus on 8 korterit), Kadrioru asum
2	Kesklinn, Tina tn 24	59,6	155 000	2 601	06.2016	3-toaline korter, 4/3, siseviimistlus on väga heas seisukorras, rõdu puudub, gaasiküte, korteri kasutuses on kindel väliparkimiskoht, majas olemas ühiskasutuses panipaik, heas korras puitmaja (renoveeritud 2004.a, elamus on 15 korterit), Raua asum
3	Kesklinn, A.Weizenbergi tn 2	68,3	151 900	2 224	07.2016	3-toaline korter, 4/3, heas korras kivimaja (eh 1947), rahuldavas/ kap. remonti vajav siseviimistlus, kõrged laed, rõdu puudub, olemas tasuta parkimine, Kadrioru asum
4	Kesklinn, J.Kunderi tn 29	33,0	71 000	2 152	07.2016	2-toaline, 2/2, heas korras puitmaja, rõdu puudub, heas/rahuldavas seisukorras korter, elektriküte, Torupilli asum
5	Kesklinn, Raua tn 18	74,2	205 000	2 763	08.2016	3-toaline korter, planeering läbi kahe korruse, 3/2+3, siseviimistlus on väga heas korras, korteri kasutuses on kindel väliparkimiskoht, hinnas sisaldub panipaiga hind, olemas katuseterrass 6,6 m², väga heas korras/ 2015.a täielikult renoveeritud puitmaja, heakorrestatud hoov, Raua asum
6	Kesklinn, Vesivärava tn 20	58,8	125 000	2 126	11.2016	3-toaline korter, 2/2, korter on heas seisukorras, korteris on autonoomne gaasiküte, halvas/ rahuldavas/ remonti vajavas seisukorras puitmaja, Kadrioru asum
7	Kesklinn, Laulupeo tn 9	36,8	63 000	1 712	01.2017	2-toaline korter, 2/2, korter on halvas seisukorras, amortiseerunud, ahjuküte, rahuldavas/ remonti vajavas seisukorras kivitrepikojaga puitkonstruktsioonil elamu, Torupilli asum
8	Kesklinn, Vesivärava tn 20	32,1	66 500	2 072	03.2017	2-toaline korter, 2/2, korter on rahuldavas seisukorras, osaliselt vajab remonti, korteris on autonoomne gaasiküte, halvas/ rahuldavas/ remonti vajavas seisukorras puitmaja, Kadrioru asum
9	Kesklinn, K.Türmpu tn 11	38,4	70 000	1 823	04.2017	2-toaline korter, 3/1, korter on heas seisukorras, elektriküte, rahuldavas/ remonti vajavas seisukorras kivitrepikojaga puitkonstruktsioonil elamu, Torupilli asum, asukoht tiheda liiklusega tee ääres

³ Ehk korteri köetav pind, milles ei sisaldu terrasside, rõdude, panipaikade ja teiste abiruumide pinnad.

Nr	Asukoht	Korteri suurus ³ m ²	Hind €	Ühiku- hind €/m ²	Tehingu aeg	Muu info
10	Kesklinn, J.Kunderi tn 46 // K.Türnpu tn 13	55,2	126 000	2 283	04.2017	2-toaline korter, 3/3, korter on väga heas seisukorras, autonoomne gaasiküte, heas seisukorras puitkonstruktsioonil elamu, Torupilli asum, asukoht tiheda liiklusega tee vahetus läheduses

Oma olemuse, asukoha, kortermaja ja korteri seisukorra ning tehingu aja poolest on eeltoodud tehingutest hinnatava varaga enimvõrreldavad tehingud nr 6, 9 ja 10.

Kohandamisel oleme võrdlusühikuks valinud tehingu pinnaühiku hinna (€/m²), kuna see võimaldab varasid omavahel paremini võrrelda.

Kohandamise eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast kinnisvarast. Siiski jäävad väärtusteguritele antud kaalud suhteliselt subjektiivseks ning sõltuvad suuresti hindaja tehtud otsusest ning valikutest.

Hindaja on valinud võrdluseks 9 väärtustegurit, mida on kohandatud. Võrdlusobjektide kohandamisel arvestatakse hinnatava varaga võrreldes turuväärtust alandav tegur positiivse märgiga ja turuväärtust tõstev tegur negatiivse märgiga. Kohandatud tulemuste baasil leiame kaalutud keskmise tulemuse, seejuures saab suurema osakaalu väiksema kohandusteguriga tehing jne ehk hinnatava varaga enimsarnane tehing.

Kohandused:

Ajaldamine – antud turusektoris ei ole me 2016.a. novembrist alates olulisi hinnamuutusi täheldanud;

Asukoha hinnang – võrreldav vara nr 6 asub Kesklinna linnaosa oludes kõrgemalt hinnatud Kadrioru asumis, võrreldavad varad nr 9 ja 10 asuvad madalamalt hinnatud asukohas (Südalinnast kaugemal, tiheda liiklusega tänava ääres);

Hoone tüüp ja seisukord – enamhinnatud on uuselamud, kiviellamud, hinda mõjutab samuti elamu seisukord, arhitektuur ja funktsionaalsus;

Tubade arv – sarnase pinna puhul on suurema tubade arvuga korterid enimhinnatud, eelistatakse koridorsüsteemis ning eraldi tubadega kortereid;

Korteri üldpind – suurema üldpinnaga korteri pinnaühiku väärtus on nn mastaabiefektist tulenevalt reeglina madalam võrreldes väiksema üldpinnaga korteri pinnaühiku väärtusega ja vastupidi;

Korteri seisukord – hinnavahe kvaliteediklasside vahel on ca 5-40%, oluline on ka väärtusliku kohtkindla sisustuse olemasolu;

Korrus – esimese korruse korterid on vähemhinnatud;

Küttesüsteem – gaasiküttega korterid on kõrgemalt hinnatud kui ainult ahju- või elektriküttega korterid;

Muu tegur – rõdu/ terrasside/ lodžade ning notariaalse kasutuskorra alusel kasutatavate abipindade (panipaik, garaaž, parkimiskoht jne) olemasolu tõstab vara väärtust.

Turuväärtuse leidmiseks kohandame võrdluseks kasutatud turutehingud hinnatavale varale:

Näitaja	Hinnatav vara	Võrreldav vara nr 6	Võrreldav vara nr 9	Võrreldav vara nr 10
	Narva mnt 32-4	Vesivärava tn 20	K.Türnpu tn 11	J.Kunderi tn 46 // K.Türnpu tn 13
Tehingu hind, €		125 000	70 000	126 000
Korteri suurus, m ²	65,2	58,8	38,4	55,2
Pinnaühiku hind, €/m ²		2 126	1 823	2 283
Tehingu aeg		nov.16	apr.17	apr.17
Ajaldamine		ajaldamist ei vaja 0,0%	ajaldamist ei vaja 0,0%	ajaldamist ei vaja 0,0%
Ajaldatud hind, €/m²		2 126	1 823	2 283
Asukoha hinnang	Raua asum, Narva mnt 32-4	Kadruri asum, Vesivärava tn 20 kõrgemalt hinnatud -5%	Torupilli asum, K.Türnpu tn 11 madalamalt hinnatud 5%	Torupilli asum, J.Kunderi tn 46 // K.Türnpu tn 13 madalamalt hinnatud 5%
Hoone tüüp ja seisukord	puitelamu rahuldav/ rem vajav, arhitektuurimälestis	puitmaja halb/rahuldav, rem vajav hinnatavast kehvem 5%	puitmaja rahuldav/ rem vajav võrreldav 0%	puitmaja hea parem -5%
Tubade arv	4-toaline korter	3-toaline korter võrreldav 0%	2-toaline korter võrreldav 0%	2-toaline korter võrreldav 0%
Korteri üldpind	65,2 m ²	58,8 m ² mastaabiefekt -5%	38,4 m ² mastaabiefekt -10%	55,2 m ² mastaabiefekt -5%
Korteri seisukord	hea	hea võrreldav 0%	hea võrreldav 0%	väga hea parem -10%
Korrus	3/2	2/2 võrreldav 0%	3/1 madalamalt hinnatud 5%	3/3 võrreldav 0%
Muu tegur	elektriküte, ahjuküte	gaasiküte parem -5%	elektriküte võrreldav 0%	gaasiküte parem -5%
Muu tegur	puudub	puudub võrreldav 0%	panipaik 1,6 m ² mõnevõrra parem -3%	puudub võrreldav 0%
Sum.kohandus		-10%	-3%	-20%
Kohandatud hind, €/m ²		1 913	1 768	1 826
Kohanduse abs.Σ		20%	23%	30%
Kaal ⁴	1,0	0,50	0,30	0,20
Kaalutud keskmine, €/m²	1 852	957	530	365

Võttes arvesse keskmisi tehinguhindasid, kohandamise tulemusena saadud tulemust ning positiivseid ja negatiivseid tegureid, saame võrdlusmeetodil hinnatava vara pinnaühiku väärtuseks 1 852 €/m² ehk kokku:

$$65,2 \text{ m}^2 \times 1 852 \text{ €/m}^2 = 120 750 \text{ € ehk ca } \mathbf{121 000 \text{ €}}$$

⁴ Kaalutud hinna arvutamisel anname suurema osakaalu hinnatava varaga sarnasemale ehk väiksema absoluutkohandusega võrdlustehingule ning vastupidi.

Võttes arvesse eelnevat ning Tallinna korterituru hetkeolukorda on hindajad seisukohal, et saadud tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

8. Kokkuvõte

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ hinnangul on Tallinnas Kesklinna linnaosas Narva mnt 32 – 4 asuva korteriomandi turuväärtus väärtuse kuupäeva 24.08.2017 seisuga:

121 000 € (ükssada kakskümmend üks tuhat eurot)

Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

Prognoositav müügiperiood leitud turuväärtusega on tänases majandussituatsioonis meie hinnangul kuni 6 kuud. Leitud turuväärtuse täpsusklass on tavapärane.

Hinnatava vara likviidsust hindame tulenevalt vara asukohast ja hinnaklassist keskmiseks.

Käesolevas eksperthinnangus fikseeritud vara turuväärtus kehtib eeldusel, et varal ei esinenud selle ülevaatamise momendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama.

Käesolev eksperthinnang sisaldab alljärgnevat lisasid:

- Lisa nr 1 - aerofoto krundist ja fotod hinnatavast varast;
- Lisa nr 2 - kinnistusregistriosa elektrooniline väljavõte seisuga 25.08.2017.a;
- Lisa nr 3 - Ehitisregistri andmed;
- Lisa nr 4 - katusekorruse plaan kasutuskorra kokkuleppest.

Töö koostanud hindaja

Natalja Matseralik, EKHÜ liige
kutseline hindaja,
kutsetunnistus nr 095297

Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2010)

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2010)

Hindamisaruande kuupäev: 28.08.2017.a.

9. Vastavuskinnitus standardi nõuetele

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

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 välishindajana.

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.

Töö koostanud hindaja

Natalja Matseralik, EKHÜ liige
kutseline hindaja,
kutsetunnistus nr 095297

Lisa nr 1 – Aerofoto krundist ja fotod hinnatavast varast



Aerofoto krundist
Allikas: Maa-amet



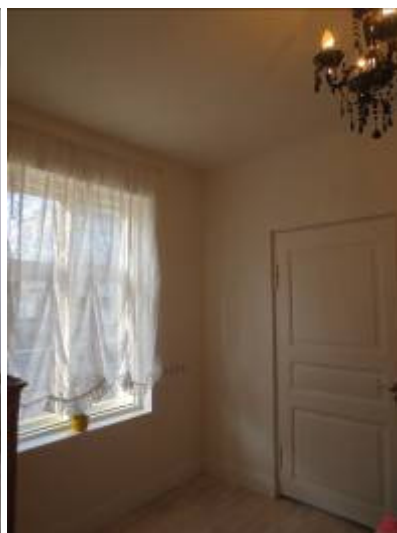
Elamu välisvaated



Hoov



Trepikoda





Korteri sisevaated

Lisa nr 2 – Väljavõtte kinnistusregistrist**Väljavõtte tegija:** Alla Bulkina**Asutus:** Ober-Hausi Kinnisvara AS**Kuupäev:** 28.08.2017 16:14:17**Kinnistusosakond** Tartu Maakohtu kinnistusosakond**Uus registriora number** 26858901**Kinnistu nimi****Korteri nr** 4**Õigsuse märke** Elektrooniline registriora omab õiguslikku tähendust: 20.12.2013**Digitoomik** Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 20.12.2013

I jagu		KINNISTU KOOSSEIS			
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	78401:113:0780	Elamumaa 85%, Ärimaa 15%, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Narva mnt 32.	2820 m2	Maakatastri andmed üle võetud 30.10.2014.	kehtiv
	550/5129	mõttelist osa kinnistust ja reaalsena eluruum nr. 4, mille üldpind on 55,00 m2 ja mille tähistus plaanil on 4. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 26858601, 26858701, 26858801, 26859001, 26859101, 26859201, 26859301, 26859401, 26859501, 26859601, 26859701, 26859801, 26859901 koosseisu kuuluvate reaalsadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 4.12.2013 kinnistamisavaldusega.			
II jagu		OMANIK			
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
5	Sven Vahtramäe (isikukood 38612034212)		17.11.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.11.2016. Kohtunikuabi Kariina Orr		kehtiv
III jagu		KOORMATISED JA KITSENDUSED			
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
1	Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 18.08.1997 määrus nr. 54, (RTL 1997, 165/166, 934).		Sisse kantud registriora 1507001 26.05.2009; siia üle kantud. 4.12.2013 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.12.2013. Kohtunikuabi Mare Tomingas		kehtiv
2	Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Korteriomandite mõtteliste osade hulka kuuluvate hooneosade ja maatüki valdamise ja kasutamise korra kokkulepe vastavalt 27.01.2014.a. lepingu punktile 6 ja 15.08.2014.a. lepingu lisaks olevatele plaanidele.		Sisse kantud 4.02.2014. 15.08.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 28.08.2014. Kohtunikuabi Tiina Adoberg		kehtiv
3	Eelmärke vastavalt 27.01.2014 lepingu punktile 7 ja 15.08.2014 lepingu lisaks olevatele plaanidele moodustatavate korteriomandite omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Quaestus Proprium OÜ (registrikood 12370653) kasuks.		Sisse kantud 4.02.2014. 15.08.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 28.08.2014. Kohtunikuabi Tiina Adoberg		kehtiv
4			Kustutatud 14.11.2016 Maksu- ja Tolliameti avalduse alusel 18.11.2016. Kohtunikuabi Kariina Orr		kehtiv
5			Kustutatud 17.11.2016 kinnistamisavalduse alusel 23.11.2016. Kohtunikuabi Kariina Orr		kehtiv
IV jagu		HÜPOTEEGID			
Kande number	Hüpoteegid		Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

1			Kustutatud 17.10.2014 kinnistamisavalduse alusel 28.10.2014. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
2			Kustutatud 17.10.2014 kinnistamisavalduse alusel 28.10.2014. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
3			Kustutatud 30.05.2014 kinnistamisavalduse alusel 6.06.2014. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv
4			Kustutatud 3.04.2014 kinnistamisavalduse alusel 21.04.2014. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv
5			Kustutatud 17.10.2014 kinnistamisavalduse alusel 28.10.2014. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
6			Kustutatud 17.11.2016 kinnistamisavalduse alusel 23.11.2016. Kohtunikuabi Kariina Orr	kehtiv
6			Kustutatud 17.11.2016 kinnistamisavalduse, 16.11.2016 avalduse alusel 23.11.2016. Kohtunikuabi Kariina Orr	kehtiv
7	Hüpoteek summas 102 000,00 eurot Nordic Hypo AS (registrikood 11881110) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kande järjekoht on IV jao kande nr 8 ees. 17.11.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.11.2016. Kohtunikuabi Kariina Orr	102 000,00 EUR		kehtiv
7			Hüpoteek on koormatud pandiga Nordic Hypo Capital OÜ (registrikood 12848344) kasuks. Pantija ja pandipidaja vahel 10.02.2017 lepingu p 2.2 tulenevate pandipidaja nõuete täitmise tagamiseks. 10.02.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.02.2017. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv
8	Hüpoteek summas 20 000,00 eurot Ülle Ainjärv (isikukood 47605274915) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kande järjekoht on IV jao kande nr 7 järel. 17.11.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.11.2016. Kohtunikuabi Kariina Orr	20 000,00 EUR		kehtiv

Lisa nr 3 – Ehitisregistri andmed

Ehitise üldandmed	
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	elamu
Ehitisregistri kood	101012049
Esmase kasutuselevõtu aasta	
Kavandatav kasutusele võtmise aeg	
Kavandatav kasutamise lõpetamise aeg	
Ehitise seisund	kasutusel
Peamine kasutamise otstarve	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu
Viimati esitatud ehitusalane dokument	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks 22610 29.03.1999
Ehitise koha-aadress	Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Narva mnt 32
Ehitise üldised tehnilised andmed	
Ehitisealune pind (m ²)	344
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Maapealse osa korruste arv	3
Maa-aluste korruste arv	
Absoluutne kõrgus (m)	
Kõrgus (m)	12,2
Pikkus (m)	31,5
Laius (m)	14
Sügavus (m)	
Suletud netopind (m ²)	802,3
Kõetav pind (m ²)	542,6
Maht (m ³)	3032
Maapealse osa maht (m ³)	
Üldkasutatav pind (m ²)	289,4
Tehnopind (m ²)	

Dokumendid			
Nr	Kuupäev	Nimetus	
1411524/11306	29.10.2014	Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	Info  Näita
1411524/10279	28.10.2014	Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	Info  Näita
1411524/41900	28.10.2014	Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	Info  Näita
173273	19.08.2014	Ehitise teatis	Info
62092	12.05.2014	Ehitise ruumikuju teatis	Info
52672	11.10.2013	Ehitise teatis	Info
10237	22.04.2004	Ehitise teatis	Info
784/3322(E1)	31.12.2003	Hooneregistri katastriüksuse teatis	Info
784/3322(E1)	31.12.2003	Hooneregistri ehitise teatis	Info
22610	29.03.1999	Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks	Info
22610	29.03.1999	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks	Info

Eluruum

Number	4	Eluruumi pind (m ²)	55
Sissepääsu korrus	2	Eluruumi tubade arv	3
Eluruumi köetav pind (m ²)	55		

Asukoht

Hoone ruumikuju 1 korterelamu (äripindadega)

Sissepääsu punkt

Hoone aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Narva mnt 32

Address

Narva mnt 32-4

[Ekspordi CSV-](#)

Tehnopaigaldised

Köökide arv 1

Kööginišside arv

Rõdude ja lodžade pind (m²)

Info tualettide kohta

☒ olemas (kantud enne
01.10.2014)

Info pesemisvõimaluse kohta

☒ vann/dušš

Soojusvarustuse liik

☒ kohtküte

Soojusallikas

☒ ahi, kamin, pliit

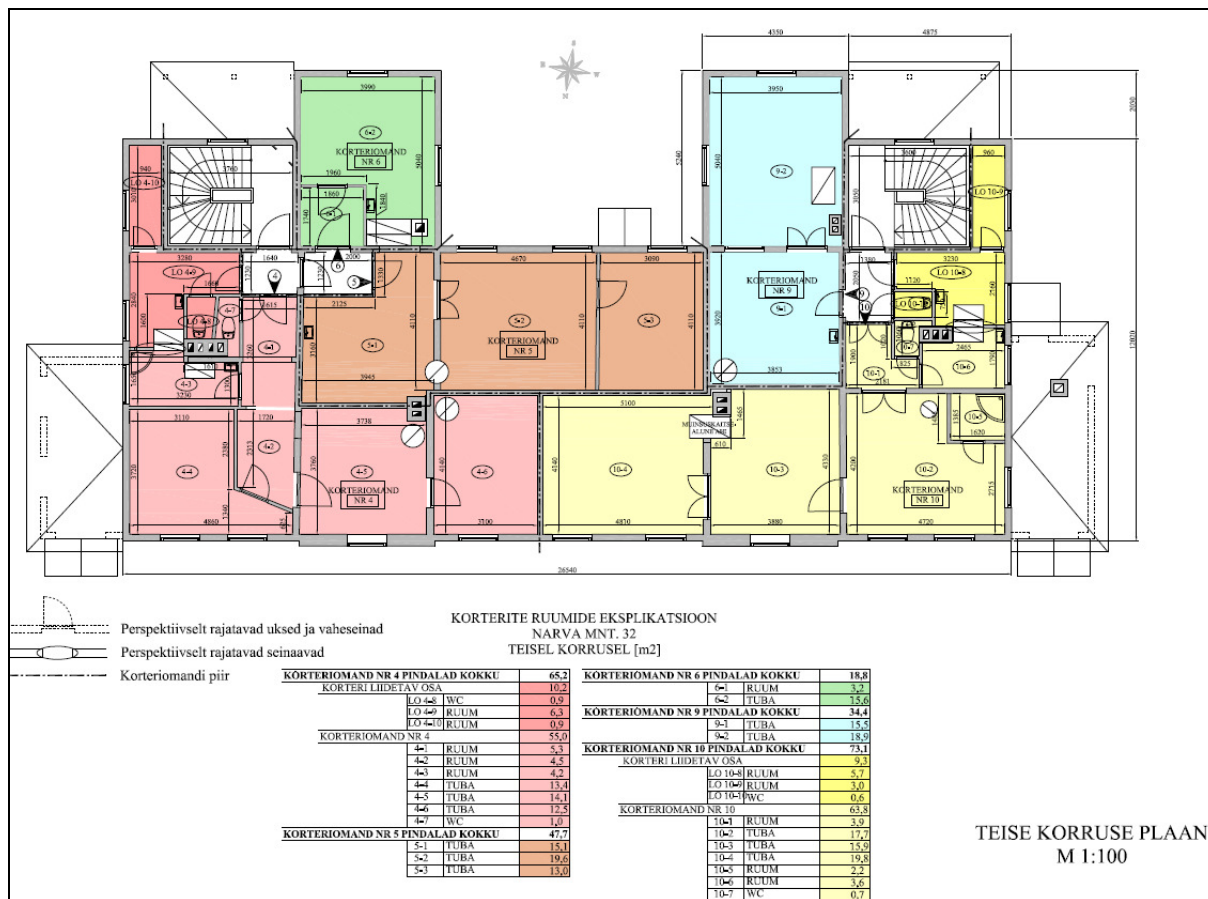
☒ elektriotsüküte

Energiaallikas

☒ tahke (puit, turvas, brikett,
puitgraanul, saepuru vmt)

☒ elekter

Lisa nr 4 – Katusekorruse plaan kasutuskorra kokkuleppest



Hinnatavad ruumid on tähistatud roosa värviga.