

**Eksperthinnangu nr:** 1275/1114H  
**Käsitletav objekt:** Kaubanduspind  
**Omandivorm:** Korteriomand  
**Objekti aadress:** Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Liivalaia tn 7 - 68



**Tellija:** Tallinna Kesklinna Valitsus  
Nunne tn 18, 15058 Tallinn

**Tellija esindaja:** Marju Kübar  
Tel: 645 7231

**Eksperthinnangu eesmärk:** Objekti turuväärtuse hindamine

**Turuväärtus:** 214 600 eurot  
Leitud hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

**Hindamine teostatud:** 04. – 06. november 2014

**Hindaja:** Priit Rauk  
Kutseline hindaja  
Kutsetase III, HA051213  
Mob 522 2075  
Tel 668 4700

**Kinnitaja:** Martin Vahter  
Kutseline hindaja  
Vara hindaja V, VH191211  
Tel 668 4700

*/allkirjastatud digitaalselt/*  
.....  
*/allkirjastatud digitaalselt/*  
.....

Eksperthinnangus on 15 lehekülge ja lisad  
Hindamisaruanne on digitaalselt allkirjastatud.

## Sisukord

1. Hindamise alused.....	3
2. Hindamise lähteülesanne .....	3
3. Hindamise lähteandmed ja objekti ülevaatus.....	3
4. Ekspert hinnangu kehtivuse eeldused ja avalikustamine .....	4
5. Omand .....	4
6. Üürilepingud.....	4
7. Objekti kirjeldus.....	5
7.1 Asukoht .....	5
7.2 Krunn.....	5
7.3 Hoonestus .....	6
7.4 Hinnatav kaubanduspind .....	6
7.5 Tehnovõrgud ja tehnoseadmed .....	7
8. Hindamine.....	7
8.1 Kasutatud mõisted ja meetodid.....	7
8.2 Turusituatsioon.....	8
8.3 Hindamise lähtekohad .....	11
8.4 Turuväärtuse leidmine .....	11
9. Hindamistulemus.....	14
11. Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....	15
Ekspert hinnangu lisad.....	16
Asukoha skeem.....	16
Fotod.....	16
Registriosa ära kiri kinnistusraamatust .....	19

## 1. Hindamise alused

Hindamise alusteks olid:

- Eesti Vabariigi seadusandlus
- Vara hindamise standardiseeria EVS 875. Eesti Standardikeskus
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) Heade Tavade Koodeks

## 2. Hindamise lähteülesanne

Objekti turuväärtuse hindamine.

*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 hindamisobjektil 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 hindamisobjektil 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)*

## 3. Hindamise lähteandmed ja objekti ülevaatus

### Hindamise lähteandmed

- Tellija kirjalik hindamistellimus, 28.10.2014 nr 12.-5/5569 - 1
- Registriosa ärakiri kinnistusraamatust, 04.11.2014
- Ehitise andmed: <http://ehr.ee>, 04.11.2014
- Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>, 04.11.2014
- Mitteiluruumi plaan, koostaja ja koostamise aeg teadmata
- Tellija esindaja Dmitri Moskovtsevi suuline informatsioon

### Objekti ülevaatus

- Objekti ülevaatus kuupäev on 04.11.2014
- Teostatud on objekti väline ja siseruumide ülevaatus. Piiratud on visuaalse vaatlusega, teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi ja kasutatud ei ole erivahendeid
- Ülevaatus on teostatud 1Partner Kinnisvara hindaja Priit Rauk poolt ja tellija esindaja Dmitri Moskovtsevi juuresolekul

*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)*

#### 4. Ekspert hinnangu kehtivuse eeldused ja avalikustamine

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- tellija poolt hindajale edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõesed
- objekt on omandatud vastavalt seadustele
- objekti ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle turuväärtust
- objekti võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud
- puuduvad kommunaalteenuste võlgnevused

*Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale hinnangule 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)*

*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)*

#### 5. Omand

Omandi alusdokument	registriosa ärakiri kinnistusraamatust, 04.11.2014
Omandivorm	kinnistu (korteriomand)
Registriosa nr	11567201
Objekti aadress	Tallinna linn, Keslinna linnaosa, Liivalaia tn 7-68
Katastritunnus	78401:106:1230
Krundi pindala	3 750 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	elamumaa 75%, ärimaa 20%, sotsiaalmaa 5%
Mõttelise osa suurus	4139/62820
Reaalosa suurus	413,9 m <sup>2</sup>
Omanik	Tallinna linn
Koormatised, kitsendused	kanded puuduvad
Hüpoteegid	kanded puuduvad

#### 6. Üürilepingud

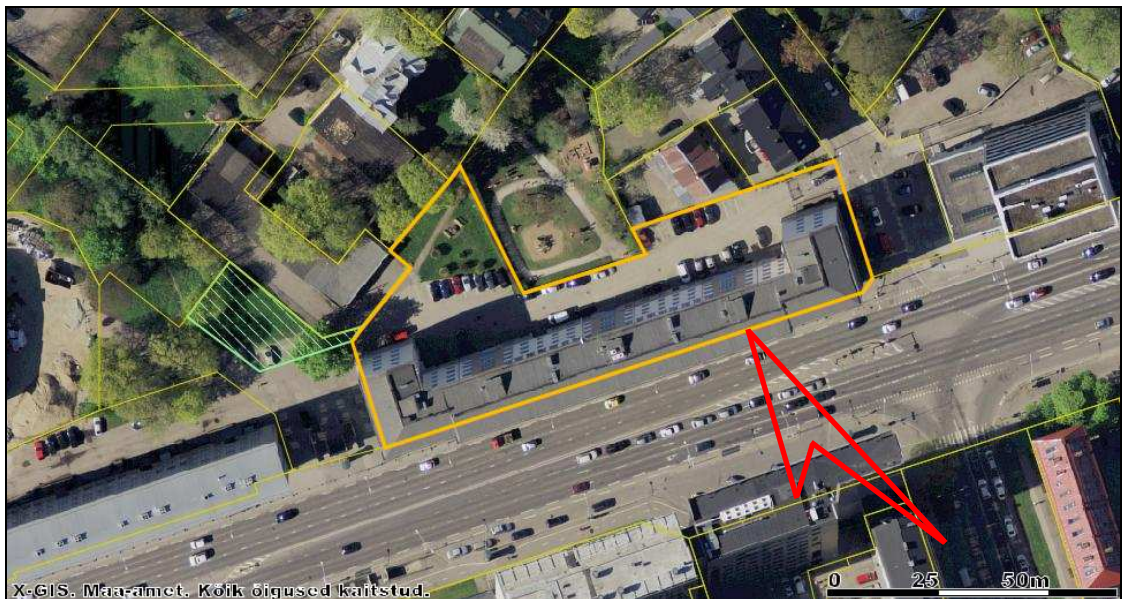
Tellija esindaja esitatud suulise informatsiooni alusel hinnatavat mitteeluruumi üürilepingud ei koorma.

## 7. Objekti kirjeldus

### 7.1 Asukoht

Piirkond	Kesklinna linnaosa, Tatari asum
Hoone paiknemine	objekt paikneb vahetult Liivalaia tn ääres, Liivalaia ja Süda tänavate ristmiku naabruses
Piirkonna hoonestus	naabruses asuvad korterelamud, Eesti Gaasi peakontor, kino Kosmos ja Swedbanki peahoone
Parkimiskohad	parkimisvõimalused on krundi suletud sisehoovis, (notariaalne kasutuskord puudub) ja P.Süda tn ääres südalinna tasulises parkimistsoonis
Ühistransport	bussi- ja trammipeatused paiknevad lähikümbruses
Teenindusasutused	kauplused ja teeninduspunktid asuvad mõnesaja meetri raadiuses
Keskfond	saastatuse- ja müratase on keskmisest kõrgem, sest hoone asub aktiivse liiklusega Liivalaia tn ääres. Äriliselt on piirkond linna ja linnaosa siseselt keskmiselt hinnatud. Negatiivne on parkimisvõimaluste puudumine hoone ees. Positiivne on hea nähtavus

### 7.2 Krunt



**Aerofoto1:** Hinnatava kinnistu paiknemine Liivalaia tn suhtes. Noolega on viidatud äriruumi paiknemisele elamus (alus: <http://geoportaal.maaamet.ee>)

### Kruntide üldandmed

Pindala	3 750 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	elamumaa 75%, ärimaa 20%, sotsiaalmaa 5%
Hooned/rajatised	äri- ja lasteaiapindadega korterelamu
Kuju ja reljeef	ebakorrapärase kujuga, reljeefilt tasane
Haljastus	parkimisala on kaetud kiviparkettiga ja osaliselt on krunt murukattega
Piirded	metallaed, autovärav on puldiga avatav

### 7.3 Hoonestus

#### Üldandmed

Ehitisregistri kood	101017643
Hoone tüüp	äri- ja lasteaiapindadega korterelamu
Ehitusaasta	1961
Korruselisus	5 põhikorrust ja keldrikorrus
Ehitusalune pind	1 608 m <sup>2</sup>
Suletud netopind	7 502,2 m <sup>2</sup>
Korterite arv	65 eluruumi, 2 lasteaeda ja 5 äriruumi

#### Põhikonstruktsioonid:

vundament	madalvundament
kandekonstruktsioon	tellis, väikeplokk
vahelaed	raudbetoon
katus	rullmaterjaliga lamekatus

#### Seisukord

Hindaja ei ole teostanud hoone ehitustehnilist ekspertiisi. Visuaalse vaatluse põhjal otsustades on hoone üldine seisukord rahuldav/hea. Hoone välisfassaad on hoovi poolt soojustatud, trepikodade siseviimistlust on kaasajastatud ja katus on vahetatud.

### 7.4 Hinnatav kaubanduspind

#### Üldandmed

Korrus	I ja keldrikorrus
Kasutus	hinnatav pind ei ole kasutuses, kuid tegemist on endise kauplusepinnaga, keldrikorruse ruumid on olnud kasutusel laopinnana
Asukoht hoones	hoone keskel läbi maja
Üldpind	413,9 m <sup>2</sup> sh
I korrus	245,5 m <sup>2</sup>
keldrikorrus	168,4 m <sup>2</sup>
Sisepääs	kaks sisepääsu – hoovist ja hoone eest
Ruumijaotus	
I korrus	2 teenindussaali, kontori-, san- ja olmeruumid
keldrikorrus	laoruumid
Uksed	puit- ja metalluksed
Aknad	puitraamidel klaaspakettidega vitriinaknad ja PVC raamid pakettaknad

#### Siseviimistlus

Põrandad	Seinad	Laed
Vaipkate, kivilaat	Värvitud	Värvitud, laepaneelid

#### Seisukord

Ülevaatuse põhjal otsustades on ruumide seisukord rahuldav. Siseviimistlus vajab kaasajastamist. Investeeringute suurus sõltub konkreetsest kasutusest.

## 7.5 Tehnovõrgud ja tehnoseadmed

Alus: ehitisregistri avalik andmebaas, tellija suuline informatsioon ja visuaalne vaatlus.

Veevarustus	tsentraalne
Soojaveevarustus	tsentraalne
Kanalisatsioon	tsentraalne
Elektrivarustus	tsentraalne
Gaasivarustus	puudub
Küte	tsentraalne
Küttekehad	malmradiaatorid
Ventilatsioon	loomulik

## 8. Hindamine

### 8.1 Kasutatud mõisted ja meetodid

#### **Turuväärtus (*market value*):**

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

#### **Parim kasutus (*highest and best use*):**

Parima kasutuse põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa. 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. Oluline on seejuures, et kõik neli tingimust peavad olema üheaegselt täidetud. (EVS 875-1)

#### **Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*):**

Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnaste müüdüd varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdüd varade hindu ja 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 kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpsemaks. (EVS 875-11)

#### **Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*):**

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

#### **Väärtuse kuupäev (*date of valuation*):**

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

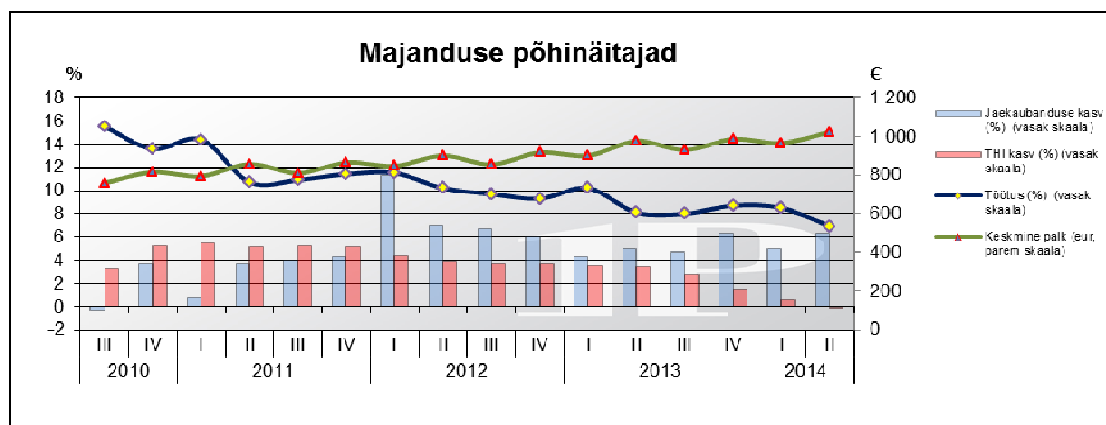
### Ülevaatuse kuupäev (date of inspection):

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

## 8.2 Turusituatsioon

### Majanduskeskkond

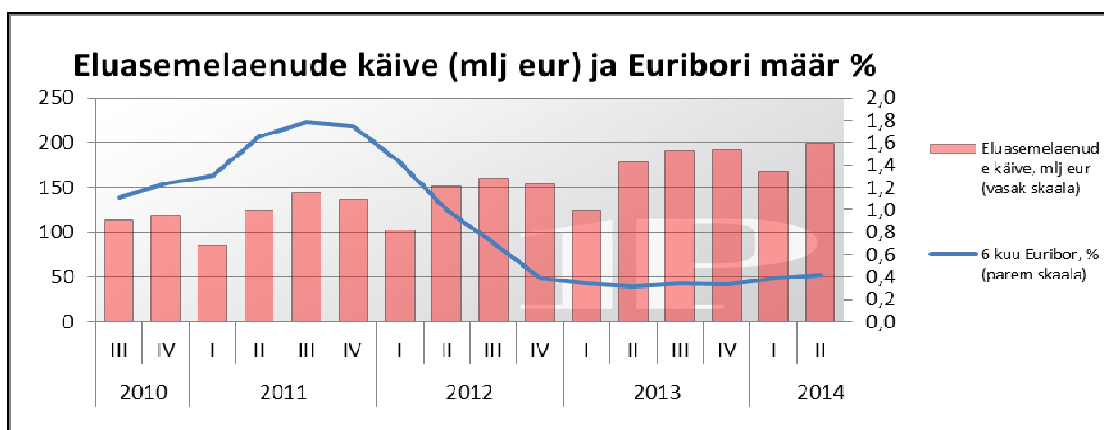
Eesti oli üks seitsmest euroala riigist, mille majandusele ennustasid analüütikud 2013. aastaks tõusu. Statistikaameti esialgsetel andmetel jäi SKP kasv analüütikute ootustele alla ning aastaseks kasvuks kujunes vaid 0,7%. 2014. aasta II kvartalis kasvas sesoonselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud SKP 2013. aasta II kvartaliga võrreldes 2,2%. Peamisteks majanduskasvu panustajaks oli töötlev tööstus ning pidurdajaks kinnisvaraalane tegevus. Eesti Pank ning kommertspangad on oma prognoose Eesti 2014. aasta majanduskasvuks alandanud 0,7 ja 0,8%-ni, Moody' reitinguagentuur prognoosib endiselt 2,5%-list majanduskasvu. Tarbijahinnaindeks (THI) oli 2014. aasta II kvartalis varasemaga võrreldes languses. Juulikuist tarbijahinnaindeksit mõjutasid enim odavnenud köögivilid, elekter ja soojusenergia ning kallinenud alkohol ja tubakas. Töötuse määr 2014. aasta II kvartalis langes ja oli Statistikaameti andmetel 6,9%, mis tähendab, et tööta oli Eesti tööealistest elanikest ca 47 000 inimest. Keskmise brutopalk oli 2014. aasta II kvartalis 1 023 eurot, eelmises kvartalis 966 eurot. Võrreldes eelmise aasta samade perioodidega oli kasv vastavalt 7,3 ja 4,8%. Reaalpalga kasv oli samade kvartalite võrdluses vastavalt 6,0 ja 4,8%.



Allikas: Statistikaamet

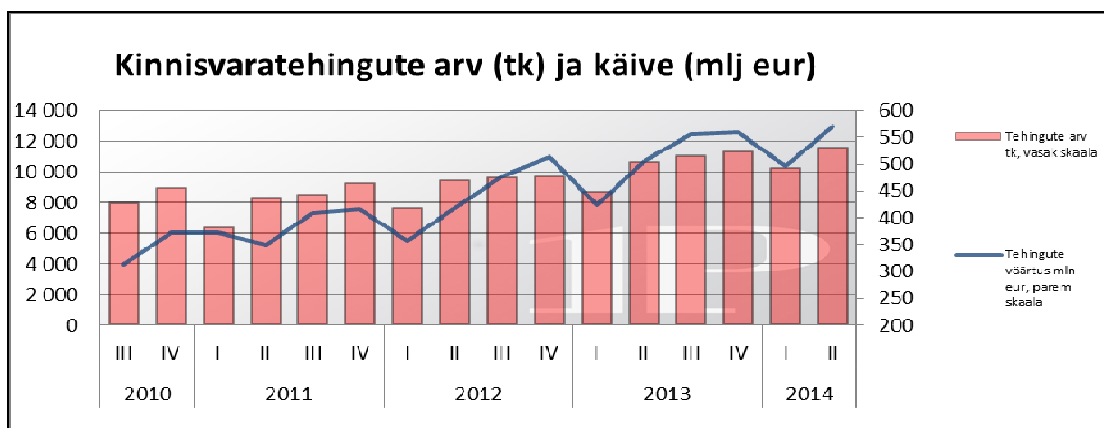
6 kuu Euribor, mis on aluseks enamusele kommertspankade poolt Eestis väljastatud kinnisvaraalaenude intressidest, oli 2014. aasta augusti alguseks langenud 0,308%-le. Viimastel aastatel on eluasemelaenude käive olnud tõusutrendis ja pankadel on võimalik taas pakkuda soodsaid eluasemelaene.





Allikas: Eesti Pank, <http://www.euribor-rates.eu/>

2014. aasta II kvartalis kasvas kinnisvaratehingute arv 2014. aasta I kvartaliga võrreldes ca 13% ning eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli ca 9%. Tehingute väärtuse kasv 2014. aasta II kvartalis võrreldes eelmise kvartaliga oli ca 15% ning kasv võrreldes 2013. aasta II kvartaliga oli ca 13%. Aastate lõikes toimus 2013. aastal eelmisega võrreldes 15%-line tehingute arvu tõus ning 18%-line tehinguväärtuse tõus. 2014. aastaks prognoosime ennekõike stabiilsust ning mõningast tõusu nii tehingute aktiivsuse kui ka väärtuse osas.



Allikas: Statistikaamet

### Büroo- ja ärihooned

Karm konkurents ning jahtuva majanduskeskkonna tõttu vähenenud nõudlus sundisid arendajaid üldise kinnisvaraturu languse ajal tegema olulisi soodustusi üüritingimuste osas. Võrreldes 2007. ja 2008. aastaga langes büroopindade pakkumiste üüritase 2009-2010 aastal kuni 50%. Enamuse hoonete puhul jääb hinnalangus vahemikku 30-40%. Kui 2007. ja 2008. aastal oli kesklinnas pakkumiste keskmine üüritase ca 11 - 13 eur/m<sup>2</sup>, siis 2009.-2010 aastaks langes see vahemikku 7 – 10 eur/m<sup>2</sup>.

Nõudluse osas on märgata selgeid aktiveerumise märke. See omakorda on viimase aasta jooksul andnud võimaluse üürihindade tõusuks. Vakantsus on langenud. Kliendid on siiski väga hinnatundlikud ja ettevaatlikud. Otsus langetatakse peale põhjalikku kalkuleerimist. Lisaks asukohale ja üüritasemele mõjutavad potentsiaalse üüri otsust hoone kommunaalkulud, parkimine, kaasüürikuud jne. Nimetatud parameetrite erinevuse ja üüriarendaja jäikuse tõttu on viimasel paaril aastal olnud kesklinnasiseselt mitmeid üürikuude „ülejoosmisi“, mis olid põhjustatud eeskätt soodsamatest lepingutingimustest.

Üüritõus on toimunud eeskätt A+ kvaliteediga büroopindade osas. Põhjuseks kasvanud üürihuvi, vähenenud vakantsuse taustal kahanev pakkumiste hulk. Kriisiaastatel kärbitud üürimäärasid on viimasel paaril aastal märkimisväärselt kergitatud. See omakorda on loonud aluse uute projektide alustamiseks. Uued büroohood on juba valminud Mustamäel Tehnopolis ja Sakala tn/Kentmanni tänaval. Lisaks Maksu- ja Tolliameti hoone Ülemiste citys, Statistikaameti hoone Tatari tn-l, Laeva tn 2 „Navigaator“ ning Paldiski mnt G4S peakontori hoone. Ehitusjärgus on Lelle 22/24 hood, Kadrioru ärikeskus ja Novira plaza. Uute büroopindade hinnatase algab 13 eur/m<sup>2</sup>. Lähiajal alustatakse uute ärihoonete ehitust Baltika kvartalis ja Ülemiste citys. Lisaks on ootel mitmeid projekte kes jälgivad konkurentide projektide kulgu või otsivad projekti käivitamiseks vöörkapitali. Pangad on arenduste osas jätkuvalt skeptilised ja sarnaste projektide rahastamise eelduseks on üldjuhul üürilepingute olemasolu. Projektide rohkus seab lähiaastatel üürihinna tugeva surve alla, sest järgmise paari aasta jooksul on turule lisandumas 60 00 – 70 000 m<sup>2</sup> uut büroopinda.

Ehitusjärgus büroohood kesklinnas ja selle lähipiirkonnas:

Ärihoone nimetus	Address	Valmimisaeg	Hoone netopind (m <sup>2</sup> )
-	Sõpruse pst 157	kevad 2015	2 744,0
Kadrioru Ärikeskus	Narva mnt 63	veebuar 2015	11 331,0
-	Maakri 19/21	2017	29 349,7
Eesti Loto maja	Hallivanamehe 4	2015	7 671,6

Allikas: 1Partner Kinnisvara

Büroo	A+	A	B
Hinnatase eur/m <sup>2</sup>	13 - 16	6 – 11	3 - 5
Üürihinna prognoos	Stabiilne / pigem tõuseb	Stabiilne	Stabiilne
Vakantsuse prognoos	Väheneb	Stabiilne / pigem väheneb	Pigem suureneb

Allikas: 1Partner Kinnisvara

Kesklinna büroopindade üüripakkumiste hinnatase on väga lai jäädes peamiselt vahemikku 5-17 eur/m<sup>2</sup>. Madalamal hinnatasemel on halva planeeringuga suuremad pinnad, mis on eelkõige funktsionaalselt vananenud. Kõrgema hinnatasega büroopinnad asuvad kaasaegsetes uutes büroohoodetes südalinna. Äärelinna üüritase ei tõuse kõrgemale 8 eur/m<sup>2</sup>. Keskmine hinnatase jääb siiski tasemele 5-6 eur/m<sup>2</sup>. Uute, ehitusjärgus büroohoodete pakkumishinnad jäävad kesklinnas vahemikku 13-16 eur/m<sup>2</sup>.

Hinnatavaga sarnaste, vanemates majades asuvate keskmisest suuremate äripindade nõudlus on väike. Atraktiivsuse määrab parkimisvõimalused, nähtavus ja leitavus. Kõrgemalt on hinnatud I korruse pinnad oma suuremate kasutusvõimaluste poolest. Kuna suuremete pindade absoluuthind kujuneb liiga kõrgeks siis eelistatakse pigem üürida. Ostmise jaoks vajalikku investeeringut ei pea ettevõtja reeglina otstarbekaks ja vanemate pindade keskmisest suurem omafinantseeringu osakaal muudab ostmise ettevõtja jaoks kalliks.

Hindajale teadaolevad müügipakkumised Kesklinnas asuvate suuremete büroopindadega:

Address	Pind, m <sup>2</sup>	Müügihind, eur	Müügihind, eur/m <sup>2</sup>	Märkused
Katusepapi tn 6	509	570 000	1 119	Väga heas seisukorras uus büroopind. II korrus
Pärnu mnt 8	258,5	495 000	1 914	Halvas seisukorras büroopind. II korrus
Raua tn 55	329	265 000	805	Rahuldavas seisukorras äripind. I korrus
Veerenni tn 58a	214,7	268 375	1 250	Väga heas seisukorras äripind. I korrus
Ahtri tn 6a	264,2	595 000	2 252	Väga heas seisukorras büroopind. VII korrus

### 8.3 Hindamise lähtekohad

Hinnatava mitteiluruumi näol on tegemist äripinnaga. Asukohta ja mitteiluruumi parameetreid vaadates on tegemist kontori-/ teeninduspinnaga. Nimetatud kasutust võibki pidada mitteiluruumi parimaks kasutuseks.

**Hinnatav äriruum asub osaliselt keldrikorrusel. Tegemist on ebaefektiivse pinnaga, sest keldripinna osakaal kogu äriruumi pinnast on suur (ca 40%) ja selle kasutus täies ulatuses ei ole tõenäoline. Ruumide potentsiaalne kasutus võiks olla laopinnana, kuid sedavõrd suure laopinna vajadus I korruse pinna kasutust arvestades äriruumil puudub. Seetõttu võtame hindamisel aluseks äriruumi I korruse pinna ja keldripinda arvestame kui lisaväärtust.**

Sarnaseid äripindu ostetakse nii endatarbeks kui ka väljaüürimise eesmärgil. Enda tarbeks soetamisel lähtub ostja tehtud tehingute hinnatasemest või alternatiivkulust sarnaste pindade üürimisel. Investeeringu eesmärgil ostmisel on aluseks potentsiaalne üüritulu ja selle tootlikus. Arvestades ostjate sihtgruppi ja vara käitumist turul on põhjendatud lähenemine nii võrdlus- kui ka tulumeetodil. Tulumeetodi puhul ei ole äripindade sisendid turul ühtselt välja kujunenud. Investori poolt nõutavad tootlusmäärad on tervikinnistutega võrreldes erinevad ja võrdusbaas on piiratud. Lisaks on hindamistulemus väga tundlik tulumeetodi sisenditele. Võrreldavate tehingute baas on piisav ja seetõttu kasutame hindamistulemuse leidmisel võrdlusmeetodit. Võrdlusmeetodi aluseks on asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse (meetodi olemus on täpsemalt toodud alapunktis 8.1). Analüüsitud on 1Partner Kinnisvara andmebaasi (tugineb Maa-ameti tehinguregistrile) tehingunäiteid.

### 8.4 Turuväärtuse leidmine

#### Käsitletavas turusegmendis objekti turuväärtust tõstvad tegurid:

- hea nähtavus Liivalaia tänavalt
- vitriinakende olemasolu
- südalinna naabus
- eraldi sissepääs

#### Käsitletavas turusegmendis objekti turuväärtust alandavad tegurid:

- asukoht väljaspool aktiivset jalakäijate tsooni
- keskmisest suurem pind
- suur keldripinna osakaal

- puudulik parkimine hoone ümbruses
- perspektiivne investeeeringute vajadus

Turuväärtuse leidmisel kasutame võrdlusmeetodit. Võrdlusmeetodi aluseks on asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Kasutatud on 1Partner Kinnisvara andmebaasi võrdlusnäiteid. Võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava objektiga korrigeerime võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameetri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust.

Toome välja mõned näited suuremate äripindade tehingutest:

Asukoht	Pinna suurus, m <sup>2</sup>	Seisukord	Tehingu hind, eur (km-ta)	Tehingu hind, eur/m <sup>2</sup>	Tehingu aeg	Märkused
Narva mnt 31	429,9	Hea-rahuldav	386 000	784	Veeb 13	I korruse büroo
Ahtri tn 6a	ca 700	Hea	1 850 000	2 600	Aprill 13	Büroopind koos 21 parkimiskohaga
Veerenni tn 58A	1 189,2	Hea	1 693 000	1 423	Juuni 13	III korruse büroo
Pärnu mnt 8	241,2	Halb	317 525	1 316	Juuli 13	II korruse büroo
Narva mnt 7d	147,9	Rahuldav	180 000	1 217	Juuli 13	V korruse büroo
Veerenni tn 58A	214,2	Väga hea	260 000	1 214	Okt 13	V korruse büroo
Jõe tn 3	126	Hea	127 000	1 007	Dets 13	II korruse büroo
Kaupmehe tn 7	150,3	Väga hea	250 000	1 663	Jaan 14	I korruse büroo
<b>Kreutzwaldi tn 4</b>	<b>298,4</b>	<b>Väga hea</b>	<b>400 000</b>	<b>1 340</b>	<b>Mai 14</b>	<b>II korruse büroo</b>
<b>Lembitu tn 8</b>	<b>125,9</b>	<b>Rahuldav</b>	<b>150 000</b>	<b>1 191</b>	<b>Mai 14</b>	<b>I korruse kauplus</b>
<b>Jõe tn 3</b>	<b>615</b>	<b>Rahuldav-hea</b>	<b>600 000</b>	<b>976</b>	<b>Juuli 14</b>	<b>V korruse büroo</b>
Paadi tn 14a	202,9	Teadmata	198 000	975	Aug 14	I korruse äripind

Allikas: 1Partner Kinnisvara. Toodud tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu

Otseseks võrdluseks valime tumedaga märgitud tehingud, sest need on hinnatavaga kõige enam võrreldavad. Antud juhul oleme kohandamisel aluseks võtnud pinnaühiku hinna, kuna see võimaldab paremini tasandada võrdluseks kasutatud objektide erinevast suurusest tulenevad hinnaerinevused. Võrreldavate objektide tehinguhinnad on toodud ilma käibemaksuta, sest hindamisel lähtume käibemaksuta hinnatasemetest.

Objekt	Hinnatav objekt	Võrdlusobjekt 1	Võrdlusobjekt 2	Võrdlusobjekt 2
Aadress	Liivalaia tn 7-68	F.R.Kreutzwaldi tn 4	Lembitu tn 8	Jõe tn 3
Tehingu hind eur		400 000	150 000	600 000
Tehingu hind eur/m <sup>2</sup>	Kohandame pinnaühiku hinda	1 340	1 191	976

Eksperthinnang nr 1275/1114H  
Korteriomand  
Tallinna linn, Kesklinna linnaosa,  
Liivalaia tn 7 - 68

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ  
Rävala pst 3, 10143, Tallinna linn  
Hindaja Priit Rauk

Tehingu aeg Kohandus <sup>1</sup>		mai.14 0%	mai.14 0%	juuli.14 0%
<b>Ajaldatud müügihind eur</b>		<b>1 340</b>	<b>1 191</b>	<b>976</b>
Asukoht Kohandus <sup>2</sup>	Tatari asum	Raua asum/ võrreldav -10%	Sibulaküla asum/ võrreldav -10%	Sadama asum/ võrreldav -10%
Suletud netopind m <sup>2</sup> Erinevus m <sup>2</sup> Kohandus <sup>3</sup>	245,5	298,40 -52,9 5%	125,90 119,60 -10%	615 -369,5 10%
Hoone tüüp Kohandus <sup>4</sup>	äri- ja eluhoone	äri- ja eluhoone/ võrreldav 0%	äri- ja eluhoone/ võrreldav 0%	ärihoone/ võrreldav 0%
Hoone seisukord Kohandus <sup>5</sup>	rahuldav-hea	hea/ hinnatav halvem -5%	rahuldav/ hinnatav parem 3%	rahuldav/ hinnatav parem 3%
Äriruumi seisukord Kohandus <sup>6</sup>	rahuldav	väga-hea/ hinnatav halvem -40%	rahuldav/ võrreldav -15%	hea-rahuldav/ hinnatav halvem -20%
Juurdepääs Kohandus <sup>7</sup>	kaks eraldi sisepääsu	sissepääs üldtrepikoja kaudu/ hinnatav parem 3%	eraldi sisepääs/ võrreldav 0%	sissepääs üldtrepikoja kaudu/ hinnatav parem 3%
Paiknemine hoones Kohandus <sup>8</sup>	I korrus	II korrus/ hinnatav parem 3%	I korrus/ võrreldav 0%	V korrus/ hinnatav parem 3%
Lisapind Kohandus <sup>9</sup>	kelder 168,4 m <sup>2</sup>	puudub/ hinnatav parem 5%	puudub/ hinnatav parem 5%	puudub/ hinnatav parem 5%
<b>Kohandus kokku</b>		<b>-39%</b>	<b>-27%</b>	<b>-6%</b>
<b>Kohandatud müügihind eur/m<sup>2</sup></b>		<b>818</b>	<b>870</b>	<b>917</b>
Absoluutkohandus		71%	43%	54%
Kaalud <sup>10</sup>		0,20	0,50	0,30

- <sup>1</sup> tuginedes viimase aja müügitehingute ja müügipakkumiste analüüsile võib väita, et sarnaste objektide hinnad on stabiliseerunud ning ei ole viimaste kuude jooksul oluliselt muutunud
- <sup>2</sup> asukohaväärtust mõjutavad sarnaste objektide puhul nähtavus, jalakäijate rohkus ja juurdepääs. Võrreldavad objektid on hinnatavaga asukohalt võrreldavad, kuid hinnatava miinuseks on parkimiskohtade puudumine mis avaldab olulist mõju pinna kasutuspotentsiaalile ja kajastub turuväärtuses
- <sup>3</sup> pinna kohanduse all peame silmas asjaolu, et suurema üldpinnaga äriruumide pinnaühiku hind on reeglina madalam kui väiksemate ruumide vastav näitaja
- <sup>4</sup> kivikonstruktsioonil arhitektuuriväärtuslikud hooned on kõrgemalt hinnatud kui puitkonstruktsioonil hooned ning 20.sajandil ehitatud hooned
- <sup>5</sup> hoone seisukord mõjutab oluliselt kinnistu turuväärtust
- <sup>6</sup> äriruumi seisukord on turuväärtust mõjutav tegur
- <sup>7</sup> eraldi sisepääs tänavalt tõstab äripinna turuväärtust
- <sup>8</sup> I korruse ruumid on laiemate kasutusvõimaluste tõttu kõrgemalt hinnatud kui kõrgemate korruste äriruumid

<sup>9</sup> hinnatava äriruumi keldriruumid annavad pinnale lisaväärtust

<sup>10</sup> kaalude jagamisel on lähtutud põhimõttest, et suurem osakaal on antud hinnatava objektiga kõige sarnasemale ehk väikseima absoluutkohandusega võrdlusobjektile ja vastupidi

Eeltoodud tabelis leitud kohandatud pinnaühikuhindade kaalutud keskmine avaldub järgmiselt:

$$818 \text{ eur/m}^2 \times 0,2 + 870 \text{ eur/m}^2 \times 0,5 + 917 \text{ eur/m}^2 \times 0,3 = 874 \text{ eur/m}^2$$

Hinnatava mitteiluruumi turuväärtus kujuneb leitud pinnaühikumaksumuse alusel järgmiselt:

$$874 \text{ eur/m}^2 \times 245,5 \text{ m}^2 = 214\,567 \text{ mis on ümardatult } 214\,600 \text{ eurot}$$

Seega, arvestades hinnatava objekti parameetreid, tänast turusituatsiooni ja võrdlustehingute hinnataset võib hinnatava äripinna turuväärtuseks arvestada 214 600 eurot, s.o. ca 874 eur/m<sup>2</sup> mitteiluruumi I korruse netopinna arvestuses.

Objekti likviidsus on keskmine. Müügiperiood leitud hindamistulemuse juures on kuni 12 kuud.

## 9. Hindamistulemus

**1**Partner Kinnisvara hinnangul on käsitletava objekti (kaubanduspind aadressil Tallinn, Kesklinna linnaosa, Liivalaia tn 7, mis reaalosana on mitteiluruum nr 68) **turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga 214 600 (kakssada neliteist tuhat kuussada) eurot**, s.o. ca 874 eur/m<sup>2</sup> mitteiluruumi I korruse netopinna arvestuses.

Leitud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

Väärtuse kuupäev	04. november 2014
Hindamiskuupäev	06. november 2014

Hindaja:

Kinnitaja:

*/allkirjastatud digitaalselt/*

*/allkirjastatud digitaalselt/*

.....  
Priit Rauk  
Kutseline hindaja  
Kutsetase III, HA051213

.....  
Martin Vahter  
Kutseline hindaja  
Vara hindaja V, VH191211

## 11. 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 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.

Hindaja:

*/allkirjastatud digitaalselt/*

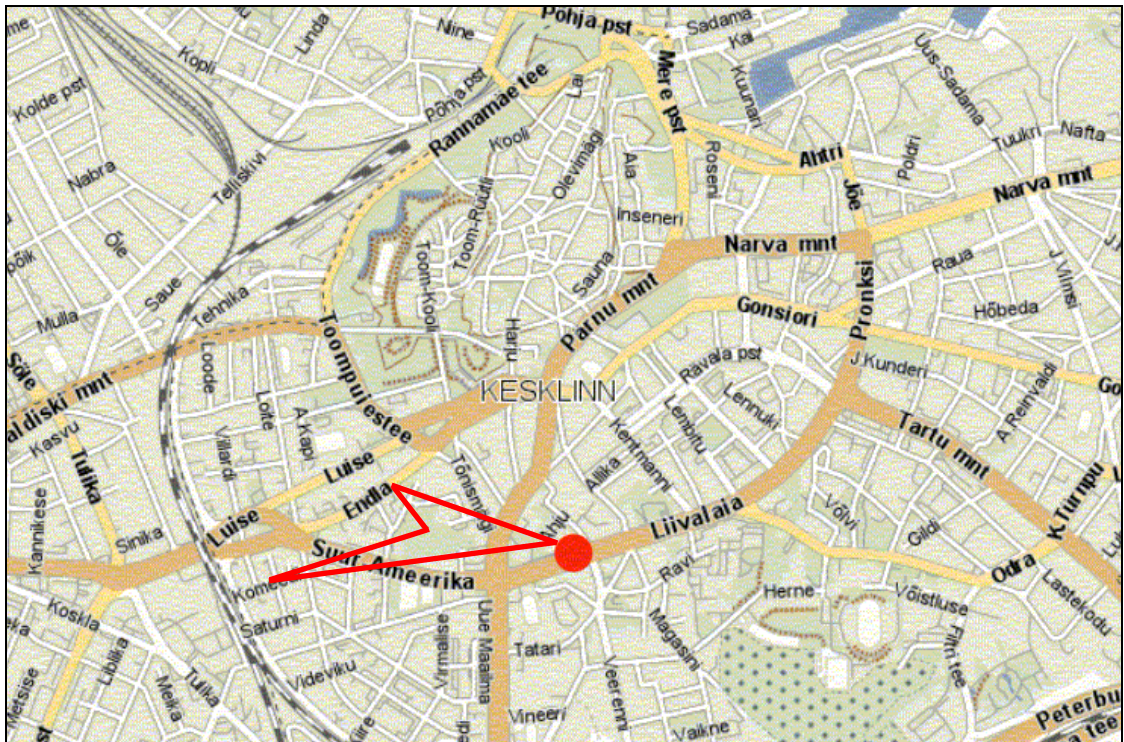
.....  
Priit Rauk  
Kutseline hindaja  
Kutsetase III, HA051213

Kinnitaja:

*/allkirjastatud digitaalselt/*

.....  
Martin Vahter  
Kutseline hindaja  
Vara hindaja V, VH191211

**Ekspert hinnangu lisad  
Asukoha skeem**



Ekspert hinnang nr 1275/1114H  
Korteriomand  
Tallinna linn, Kesklinna linnaosa,  
Liivalaia tn 7 - 68

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ  
Rävala pst 3, 10143, Tallinna linn  
Hindaja Priit Rauk



Fotod



Ekspert hinnang nr 1275/1114H  
Korteriomand  
Tallinna linn, Kesklinna linnaosa,  
Liivalaia tn 7 - 68

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ  
Rävala pst 3, 10143, Tallinna linn  
Hindaja Priit Rauk



Ekspert hinnang nr 1275/1114H  
Korteriomand  
Tallinna linn, Kesklinna linnaosa,  
Liivalaia tn 7 - 68

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ  
Rävala pst 3, 10143, Tallinna linn  
Hindaja Priit Rauk

## Registriosa ärakiri kinnistusraamatust

<b>Väljavõtte tegija: Priit Rauk</b> <b>Asutus: 1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ</b> <b>Kuupäev: 4.11.2014 16:11:04</b> <b>Kinnistusosakond</b> Harju Maakohtu kinnistusosakond <b>Jaoskond</b> Tallinna <b>Uus registriosa number</b> 11567201 <b>Vana registriosa number</b> 115672 <b>Kinnistu nimi</b> <b>Korteri nr</b> 68 <b>Õigsuse märged</b> <b>Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 30.03.2007</b> <b>Digitoimik</b> Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 8.03.2012 <b>Teade</b> Alates 05.12.2005 lisati Tallinna kinnistute numbritele lõppu tunnus 01 Täpsemalt aadressilt: <a href="http://www.nk.ee/33158">http://www.nk.ee/33158</a>					
I jagu KINNISTU KOOSSEIS					
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	78401:106:1230	Elamumaa 75%, Ärimaa 20%, Sotsiaalmaa 5%, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Liivalaia tn 7.	3750 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 29.10.2014.	kehtiv
4139/62820 mõttelist osa kinnistust ja reaalse mitteeluruum nr. 68, mille üldpind on 413,90 m <sup>2</sup> ja mille tähistus plaanil on 68. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 11560501, 11560601, 11560701, 11560801, 11560901, 11561001, 11561101, 11561201, 11561301, 11561401, 11561501, 11561601, 11561701, 11561801, 11561901, 11562001, 11562101, 11562201, 11562301, 11562401, 11562501, 11562601, 11562701, 11562801, 11562901, 11563001, 11563101, 11563201, 11563301, 11563401, 11563501, 11563601, 11563701, 11563801, 11563901, 11564001, 11564101, 11564201, 11564301, 11564401, 11564501, 11564601, 11564701, 11564801, 11564901, 11565001, 11565101, 11565201, 11565301, 11565401, 11565501, 11565601, 11565701, 11565801, 11565901, 11566001, 11566101, 11566201, 11566301, 11566401, 11566501, 11566601, 11566701, 11566801, 11566901, 11567001, 11567101, 11567301, 11567401, 11567501 koosseisu kuuluvate reaalsadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 26.08.2002 asjaõiguslepinguga.					
II jagu OMANIK					
Kande number	Omanik	Kande alus			Kande kehtivus
1	Tallinna linn	26.08.2002 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 06.05.2003. E.Tsefels A. Selpovakohtunik kinnistussekreterär			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
IV jagu HÜPOTEEGID					
Kande number	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus

Ekspert hinnang nr 1275/1114H  
 Korteriomand  
 Tallinna linn, Kesklinna linnaosa,  
 Liivalaia tn 7 - 68

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ  
 Rävälä pst 3, 10143, Tallinna linn  
 Hindaja Priit Rauk