

Ekspert hinnangu nr: 0998/0914H

Käsitlev objekt: 1-toaline korter

Omandivorm: Kinnistu (korteriomand)

Objekti aadress: Tallinna linn, Kesklinna linnaosa,
J.Vilmsi tn 50 – 83A



Tellija: Tallinna Linnavaaramet
Vabaduse väljak 10, Tallinn 10146

Tellija esindaja: Merle Raam
Tel 640 4637

Ekspert hinnangu eesmärk: Objekti turuväärtuse määramine

Turuväärtus: 12 500 eurot

Hindamine teostatud: 04. – 08. september 2014

Hindaja:

Kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

.....
Ardi Johanson
Kutseline hindaja
Kutsetase III, HA011213
Tel 668 4700
Mob 515 8341

.....
Martin Vahter
Kutseline hindaja
Vara hindaja V, VH191211
Tel 668 4700

Hindamisaruandes on 14 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	3
5. Omand	4
6. Üürilepingud	4
7. Objekti kirjeldus.....	4
7.1 Asukoht.....	4
7.2 Kruunt.....	5
7.3 Korterelamu	5
7.4 Korter.....	6
7.5 Tehnovõrgud ja tehnoseadmed	6
8. Hindamine	7
8.1 Kasutatud mõisted ja meetodid.....	7
8.2 Turusituatsioon	7
8.3 Turuväärtuse leidmine	11
9. Hindamistulemus.....	13
10. Vastavuskinnitus standardi nõuetele	14
Ekspert hinnangu lisad	15
Asukoha skeem	15
Fotod	16
Registriora ära kiri kinnistusraamatust.....	17

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 määramine.

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 hindamisobjektile 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 hindamisobjektile 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

- Tallinna Linnvaraameti tellimus kiri, 01.09.2014 nr 12.-5/4396-1
- Registriosa ära kiri kinnistusraamatust, 28.08.2014
- Ehitisregistri elektrooniline andmebaas: www.ehr.ee, 05.09.2014
- Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>, 05.09.2014
- 1Partner Kinnisvara tehingute andmebaas
- Tellija esindaja Harry Välja ja üürniku Peeter Öövel suuline informatsioon

Objekti ülevaatus

- Objekti ülevaatus kuupäev on 04.09.2014
- Teostatud on objekti väline ning siseruumide ülevaatus. Piiratud on visuaalse vaatlusega, teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi ja kasutatud ei ole erivahendeid.
- Ülevaatus on teostatud 1Partner Kinnisvara hindaja Ardi Johanson poolt, üürniku Peeter Öövel juuresolekul
- Ekspert hinnangu kinnitaja ei ole teostanud hinnatava objekti ülevaatus

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:

- hindajale edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene
- objekt on omandatud vastavalt seadustele
- objekti ei koorma käesolevas hinnangus käsitlemata lepingud, mis mõjutavad selle turuväärtust
- objekti võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud

- objektil puuduvad kommunaalteenuste võlgnevused
- üürilepingud puuduvad

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 ära kiri kinnistusraamatust, 28.08.2014
Omandivorm	kinnistu (korteriomand)
Uus registriosa nr	23651301
Objekti aadress	Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, J.Vilmsi tn 50-83A
Katastritunnus	78401:112:0031
Krundi pindala	1 332 m ²
Sihtotstarve	elamumaa 100%
Mõttelise osa suurus	188/5098
Reaalosa suurus	18,8 m ²
Omanikud	Tallinna linn
Koormatised ja kitsendused	kanded puuduvad
Hüpoteegid	kanded puuduvad

6. Üürilepingud

Võimalike üürilepingutega hindamisel ei arvesta. Kuigi korter on koormatud üürilepinguga, siis vastavalt tellimusele hindamisel sellega ei arvesta.

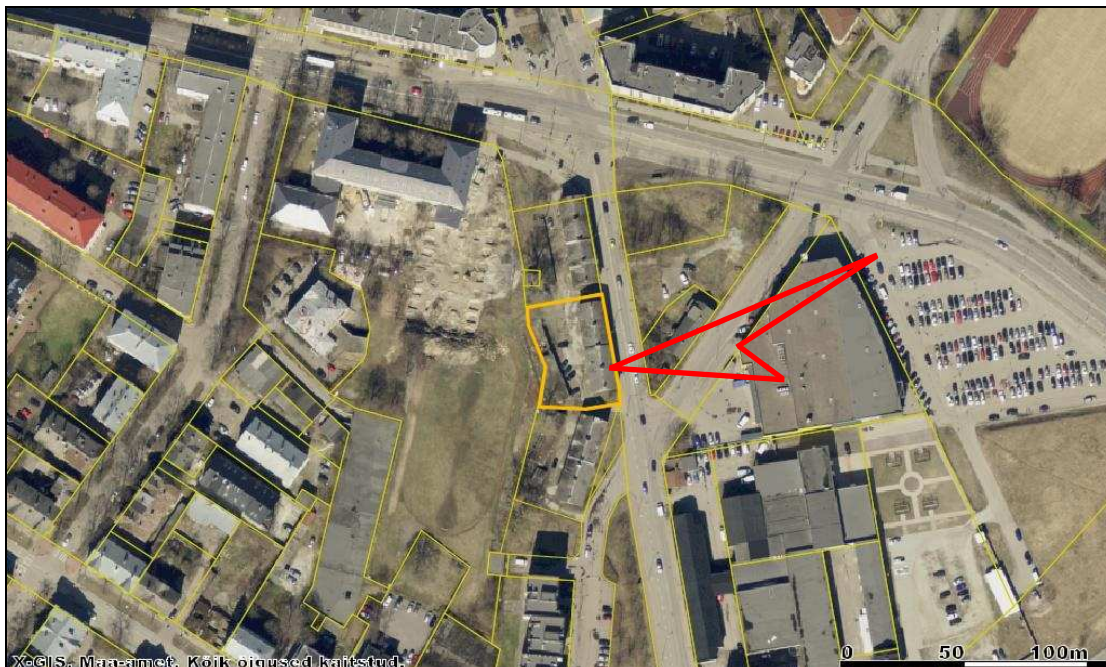
7. Objekti kirjeldus

7.1 Asukoht

Piirkond	Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, Torupilli asum
Hoone paiknemine	korterelamu paikneb J.Vilmsi tn ääres, jäädes Gonsiori tn ja J.Kunderi tn vahelisele alale. Kaugus Tallinna südalinnast (Viru ring) on ca 1,5 km
Piirkonna arhitektuur	lähemas ümbruses paiknevad erinevatel perioodidel ehitatud korterelamud, Kadrioru Saksa Gümnaasium ja Torupilli Selver
Teeninduspunktid	kaubandus- ja teenindusasutused paiknevad lähiümbruses
Haridusasutused	koolid ja lasteaiad paiknevad lähiümbruses
Ühistransport	ühistranspordi peatuskohad paiknevad lähiümbruses
Parkimiskohad	parkimisvõimalused on elamu ees sisehoovis (parkimiskohtade notariaalset kasutuskorda sõlmitud ei ole), parkimiskohtade arv on piiratud
Juurdepääsuteed	asfaltkattega
Keskond	korterelamu paikneb keskmise liiklusega J.Vilmsi tn ääres, tiheda liiklusega Gonsiori tn ja J.Kunderi tn

mõjusfääris, mistõttu on saastatuse- ja müratase keskmisest mõnevõrra kõrgem. Asukoha eeliseks on heal tasemel kõiki vajadusi rahuldav sotsiaalne taristu. Piirkonnas esineb vähesel määral kõrghaljastust. Tegemist on keskmiselt hinnatud kesklinna piirkonnaga

7.2 Kruut



Aerofoto: Krundi kuju ning paiknemine piirkonna siseselt. Noolega on viidatud korteri paiknemisele elamus (alus: <http://geoportaal.maaamet.ee>)

Üldandmed

Kasutus	elamumaa
Pindala	1 332 m ²
Hooned/rajatised	korterelamu ja kuurid (amortiseerunud)
Haljastus	krunt on heakorrastatud, hoonestamata krundiosa on murukattega ning parkimisala on kõvakattega. Krundi vähese kõrghaljastuse moodustavad lehtpuud
Piirded	puuduvad
Kuju ja reljeef	krunt on põhimahus risküliku kujuga ja tasase reljeefiga

7.3 Kortereelamu

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

Üldandmed

Ehitisregistri kood	101035458
Hoone tüüp	kortereelamu
Ehitusaasta	täpne ehitusaeg ei ole teada, valdavalt on sarnased hooned ehitatud 20. sajandi alguses või 19. sajandi lõpus
Ehitise staatus	kasutusel
Ehitusload	ehitisregistris info puudub
Kasutusluba	ehitisregistris info puudub
Elamu korruselisus	2 põhikorrust

Ekspert hinnang nr 0998/0914H
Kinnistu (korteriomand)
Tallinna linn, Kesklinna linnaosa,
J.Vilmsi tn 50-83A

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ
Rävala pst 3, 10143, Tallinn
Hindaja Ardi Johanson

Korterite arv	19 korterit
Põhikonstruktsioonid:	
vundament	paekividest lintvundament
kandekonstruktsioon	puit
vahelagi	puit
välisviimistlus	laudis
katus	puitsarikatel viilkatus, katteks on eterniit
Lift	puudub
Energiamärgis	määramata

Seisukord

Hindaja ei ole teostanud hoone ehitustehnilist ekspertiisi. Elamut haldab haldusfirma. Elamu seisukord on välisel vaatlusel halb. Trepikodade aknad ja ukсед on vahetatud. Hetkel on pooleli elamu vundamendi toetamistööd. Vajalikud on investeeringud hoone seisukorra parandamiseks, sh tehnosüsteemide uuendamiseks, fassaadide ja trepikodade viimistluse värskendamiseks ning katusekatte vahetamiseks.

7.4 Korter

Üldandmed

Korrus	II korrus
Asukoht hoones	korter paikneb hoone keskel. Korterit akendest avanevad vaated ühele poole: elamu taha J.Vilmsi tn-le
Üldpind	18,8 m ²
Ruumijaotus	1 tuba
Rõdu/lodža	puudub
Panipaik/keldriboks	puudub
Parkimiskoht	puudub
Kohtkindel sisustus	puudub

Siseviimistlus

Põrandad	Seinad	Laed	Uksed	Aknad
Värvitud põrandapapp	Tapeet	Värvitud	Puidust välisuks	Lihtklaasil puitraamidega

Seisukord

Ülevaatuse põhjal otsustades on hinnatava ruumi seisukord halb. Korterist on pliiit välja lõhutud. Korter vajab üldist kaasajastamist, sh on vajalikud investeeringud korterisse kaasaegse sanitaarruumi ehitamiseks.

Korter on hindamise hetkel naaberkorteriga kokku ehitatud ning seetõttu on vajalikud investeeringud korterite vahelise ukse kinni ehitamiseks ja korterisse juurdepääsu tagamiseks elamu trepikojast.

7.5 Tehnovõrgud ja tehnoseadmed

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

Veevarustus	korteris puudub
Soojaveevarustus	puudub
Kanalisatsioon	korteris puudub
Elektrivarustus	tsentraalne
Gaasivarustus	puudub
Küte	elektriküte
Küttekehad	elektriradiaator

Ekspert hinnang nr 0998/0914H
Kinnistu (korteriomand)
Tallinna linn, Keslinna linnaosa,
J.Vilmsi tn 50-83A

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ
Rävala pst 3, 10143, Tallinn
Hindaja Ardi Johanson

Ventilatsioon loomulik
Pliit puudub

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, õiguliselt 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 käsitus 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*):

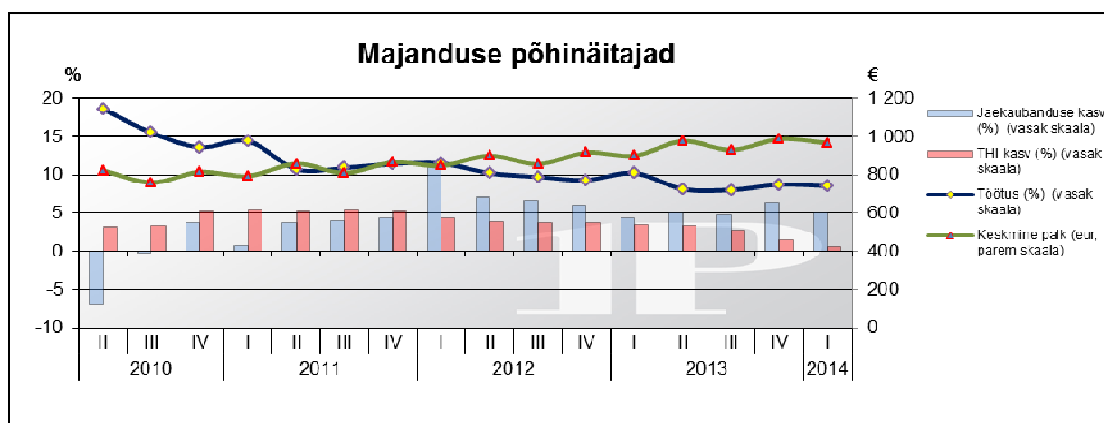
kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale. (EVS 875-1)

8.2 Turusituatsioon

Majanduskeskkond

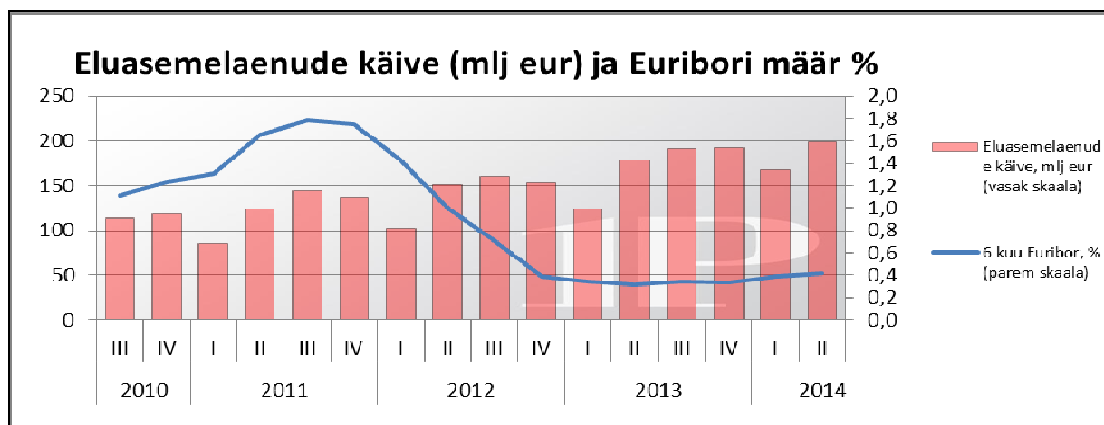
Eesti oli üks seitsmest euroala riigist, mille majandusele ennustasid analüütikud 2013. aastaks tõusu. Statistikaameti esialgsel andmetel jäi SKP kasv analüütikute ootustele alla ning aastaseks kasvuks kujunes vaid 0,7%. 2014. aasta I kvartalis vähenes sesoonselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud SKP 2013. aasta I kvartaliga võrreldes 1,9%. Peamisteks majanduskasvu pidurdajateks olid transpordi, kinnisvara ja energeetika tegevusalad. Kommertspangad prognoosivad Eesti 2014. aasta majanduskasvuks 3% ning Eesti Pank 2,6%. Kasvu kiirenemist prognoosivad ka

Rahandusministeerium ja OECD. Tarbijahinnaindeks (THI) tõusis 2014. aasta I kvartalis 2013. aasta I kvartaliga võrreldes keskmiselt 0,6%. Eelmise kvartaliga võrreldes oli muutus -0,9%. Aprillikuist tarbijahinnaindeksit mõjutasid enim odavnenud elekter ja soojusenergia ning kallinenud alkohol ja tubakas. Töötuse määr 2014. aasta I kvartalis veidi langes ja oli Statistikaameti andmetel 8,5%, mis tähendab, et töötatav oli Eesti tööealistest elanikest ca 57 000 inimest. Keskmine brutopalk oli 2014. aasta I kvartalis 966 eurot, eelmises kvartalis 986 eurot. Võrreldes eelmise aasta samade perioodidega oli kasv vastavalt 7,3 ja 7,6%. Reaalpalka kasv oli samade kvartalite võrdluses vastavalt 6,7 ja 6,0%.



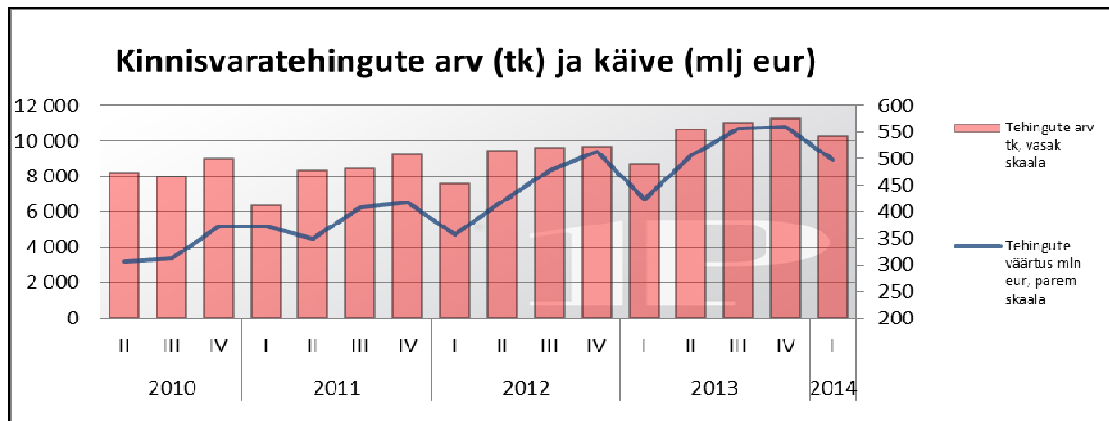
Allikas: Statistikaamet

6 kuu Euribor, mis on aluseks enamusele kommertsbankade poolt Eestis väljastatud kinnisvaralaenu intressidest, oli 2014. aasta juuli alguseks langenud 0,302%-le. Viimastel aastatel on eluasemelaenu käive olnud tõusutrendis ja pankadel on võimalik taas pakkuda soodsaid eluasemelaenu.



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

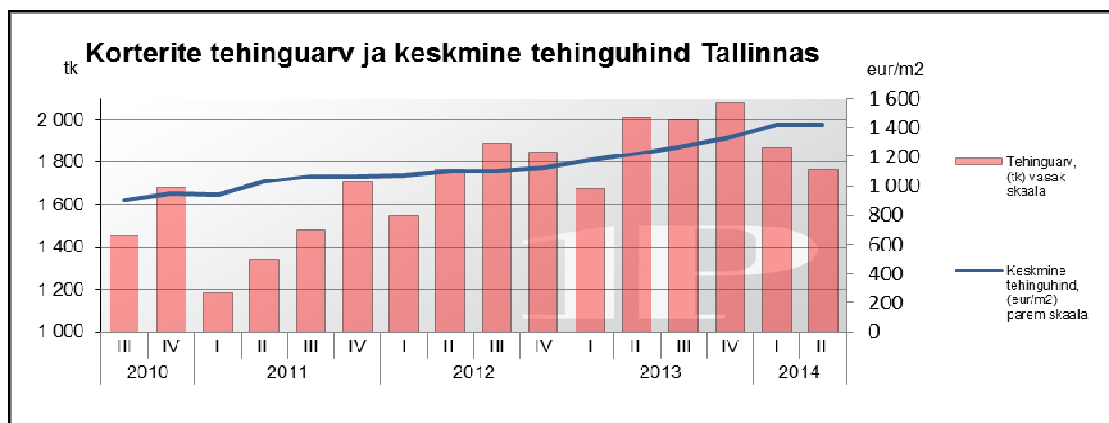
2014. aasta I kvartalis langes kinnisvaratehingute arv 2013. aasta IV kvartaliga võrreldes ca 9% ning tõusis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli ca 18%. Tehingute väärtuse langus 2014. aasta I kvartalis võrreldes eelmise kvartaliga oli ca 11% ning kasv võrreldes 2013. aasta I kvartaliga oli ca 17%. 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

Korterite turuülevaade

2013. aastal liikus korteriturg Tallinnas oodatult tõusutrendis. 2014. aasta II kvartalis tõusis keskmine korteri ruutmeetrihind eelmise kvartaliga võrreldes 0,1% ning korteritega tehtud tehingute arv langes ca 6%. Võrreldes 2013. aasta II kvartaliga oli tehinguarvu langus 2014. aasta II kvartalis ca 14% ning keskmine korteri ruutmeetrihind tõusis ca 14%. 2014. aasta teiseks pooleks võib prognoosida tehinguaktiivsuse mõõdukast langust ning pinnaühikumaksumuse püsimist senisel tasemel.



Allikas: Maa-amet

Korteriturg on viimase kolme aasta jooksul liikunud tõusutrendis. Pankade pakutavad laenud on muutunud tänu kiiresti langenud Euriborile soodsamaks, kuid buumiaegseid marginaale pangad tõenäoliselt lähiaastatel pakkuma ei hakka, mis kokkuvõttes muudab laenuvõtmise siiski küllalt kulukaks. Samas on suurenenud ka ilma laenuta kinnisvarasoetajate osakaal. Statistika põhjal võib järeldada, et jõutud on teatud stabiilsusperioodini ning lähiaastatel jätkub pigem hindade ja tehinguaktiivsuse mõõdukas kasv, mitte uus laenu- ja hinnaralli.

Ostuotsuse tegemist kaalutakse jätkuvalt kauem kui buumieelsetel ja -aegsetel aastatel, kuna majanduskriis on mõjunud inimestele kainestavalt ja pikaajaliste kohustuste võtmist pankade ees kaalutakse põhjalikult. Võrreldes aastataguse ajaga ei ole laenuitingimused sisuliselt leevenenud, kuid Euriboril baseeruvad intressid on langenud ning pangad on hakanud endale aktiivsemalt laenuklieente otsima. Konkurents pankade vahel on laenuurul küllaltki tihe, kuid kliente valitakse jätkuvalt eriti hoolikalt. Lisaks sissetulekutele ja eelnevale laenukäitumisele on varasematest aegadest olulisem ka tagatiste kohene eksploatatsioonikõlblikkus. Seega on endiselt keeruline seada laenu tagatiseks hoonestamata krunte või kasutuskõlbmatuid hooneid.

Tallinna kesk- ja südalinna korterite hinnatase on kõrgem, kui mujal Tallinnas. Hinna kujunemisel on oluline asukoht linnaosa ja piirkonna siseselt, hoone arhitektuur, seisukord, korteri planeering, ümberehitamisvõimalused, ümbruskonna liiklusvoog ja müratase, elanikkond, turvalisus, haljastus, parkimisvõimalus jms. Enamõutud on vaikesel kõrvaltänavatel paiknevad korterid, vähemõutud on suurte tänavate ja peateede äärde jäävad eluasemed.

Kesk- ja südalinna korterite keskmised tehinguhinnad (eur/m²) suvi 2014:

1. Südalinna ja Kadrioru kõrgemalt hinnatud piirkonnad: nt. Roosikrantsi tn, Kentmanni tn ja L.Koidula tn, A.Weizenbergi tn, J.Poska tn, J.Köleri tn, A.Alle tn	
<input type="checkbox"/> Remontimata	1 200 – 1 700
<input type="checkbox"/> Remonditud	1 700 – 2 200
<input type="checkbox"/> Uued	2 000 – 2 500
2. Südalinna piirkonnad: nt. Tõnismägi, Sakala tn, Kaupmehe tn, Rävalla pst, Kaarli pst ja Lauteri tn, Lembitu tn	
<input type="checkbox"/> Remontimata	1 000 – 1 500
<input type="checkbox"/> Remonditud	1 500 – 2 000
<input type="checkbox"/> Uued	1 800 – 3 000
3. Südalinna lähipiirkonnad: nt Gonsiori tn, Narva mnt, Pärnu mnt, Tartu mnt, Liivalaia tn, Raua tn, Pronksi tn	
<input type="checkbox"/> Remontimata	1 000 – 1 300
<input type="checkbox"/> Remonditud	1 300 – 1 800
<input type="checkbox"/> Uued	1 500 – 2 000
4. Teised kesklinna piirkonnad: nt Keldrimäe, Kassisaba, Uue-Maailma, Kitseküla, Tondi jmt	
<input type="checkbox"/> Remontimata	800 – 1 300
<input type="checkbox"/> Remonditud	1 300 – 2 000
<input type="checkbox"/> Uued	1 800 – 2 200

Allikas: 1Partner Kinnisvara

Hinnangu koostamise ajal on avalikes kinnisvaraportalides Kesklinna linnaosas pakkumises ca 1 240 korterit, sh vanad korterid. Paljud korterid on pakkumisel läbi mitme erineva vahendaja, kuid sellegipoolest on pakkumiste arv suur ja ületab nõudlust. Endiselt on müügis ning on ka lisandunud palju nn spekulantide kortereid, kes lootsid turu kiire tõusu pealt tulu teenida. Enamus müügis olevaid kortereid on pakkujate poolt selgelt ülehinnatud ja tehingud toimuvad eeldatavalt madalamal hinnatasemel.

Kogu pakkumiste hulgas on ca 130 1-toalised korterid, sh vanad korterid. Pakkumiste hinnatase on väga erinev jäädes vahemikku 21 000 eurot (Endla tn 28, ca 17 m², renoveeritud) – 239 000 eurot (Pikk tn 11, 57,4 m², väga hea seisukord). Üldiselt jäävad Kesklinna linnaosa sarnaste vanemate 1-toaliste korterite soovitud müügihinnad vahemikku 1 000 – 1 500 eur/m².

Maa-ameti tehingustatistikale tuginedes tehti 2014. aasta esimese 8 kuu jooksul Kesklinna linnaosas 1 059 (Torupilli asumis oli vastav näitaja 77) korteriomandi müügi tehingut, keskmise tehinguhinnaga ca 1 873 eur/m² (Torupilli asumis oli vastav näitaja ca 1 619 eur/m²). Korteri keskmiseks suuruseks kujunes ca 60 m² (Torupilli asumis oli vastav näitaja ca 47 m²). Nimetatud perioodi Kesklinna linnaosa keskmisi tehinguhindasid mõjutab vanemate renoveerimata korterite madalam hinnatase

8.3 Turuväärtuse leidmine

Käsitletavas turusegmendis objekti turuväärtust tõstvad tegurid:

- paiknemine kesklinna linnaosas
- piirkonnas on heal tasemel sotsiaalne taristu

Käsitletavas turusegmendis objekti turuväärtust alandavad tegurid:

- paiknemine tiheda liiklusega tänava ääres
- paiknemine tasuta parkimise tsoonis
- korterelamu investeringuvajadus
- korteri investeringuvajadus
- korteril puudub rõdu
- korteris puuduvad sanitaarruumid
- elamu trepikojast puudub pääs korterisse

Hindamiskäik

Hinnatava objekti parimaks kasutuseks peame olemasolevat kasutust elamispinnana. Hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit (meetodi täpsem käsitus on toodud punktis 8.1), kuna analoogsete objektidega kaubeldakse peamiselt müügi- mitte üüriturul. Turuväärtuse hindamisel määrab hindamismeetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse. Analüüsitud on 1Partner Kinnisvara andmebaasi (tugineb Maa-ameti tehinguregistril) tehingunäiteid. Kohandamiseks on valitud müügitehingud, mis olid kõige usaldusväärsemad ja hinnatava objektiga paremini võrreldavad oma asukoha, suuruse ja olemuse poolest. Võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava objektiga korrigeerime võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameetri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust. Kohandustabelis käsitlemata näitajad ei ole hindajatele teadaolevalt oluliselt erinevad. Kohandamisel oleme aluseks võtnud pinnaühiku hinna, kuna see võimaldab paremini tasandada võrdluseks kasutatud korterite mõnevõrra erinevast suurusest tulenevad hinnaerinevused.

Objekt	Hinnatav korter	Võrdlusobjekt 1	Võrdlusobjekt 2	Võrdlusobjekt 3
Aadress	J.Vilmsi tn 50-83A	Koidu tn 57	Suur-Ameerika tn 53	Wismari tn 36
Objekti tehinguhind, eur		22 000	17 000	28 500
Objekti tehinguhind, eur/m ²	Kohandame pinnaühiku hinda	1 317	821	1 197
Objekti tehingu aeg Kohandus ¹		jaan.14 0%	juuli.14 0%	veebr.14 0%
Ajaldatud pinnaühiku hind, eur/m²		1 317	821	1 197
Asukoht (asum) Kohandus ²	Torupilli	Uue-Maailma/ hinnatav halvem -10%	Uue-Maailma/ võrreldav 0%	Kassisaba/ hinnatav halvem -10%
Korteri pind, m ² Kohandus ³	18,8	16,7 0%	20,7 0%	23,8 2%
Toaligus Kohandus ⁴	1-toaline	1-toaline/ võrreldav 0%	1-toaline/ võrreldav 0%	1-toaline/ võrreldav 0%
Korteri seisukord Kohandus ⁵	halb	rahuldav/ hinnatav halvem -10%	halb/ võrreldav 0%	halb/ võrreldav 0%
Rõdu/lodža Kohandus ⁶	puudub	puudub/ võrreldav 0%	puudub/ võrreldav 0%	puudub/ võrreldav 0%

Pesemisvõimalus	puudub	puudub/ võrreldav 0%	puudub/ võrreldav 0%	puudub/ võrreldav 0%
Kohandus ⁷				
Tualett	puudub	puudub/ võrreldav 0%	puudub/ võrreldav 0%	puudub/ võrreldav 0%
Kohandus ⁸				
Hoone tüüp	2-korruseline puitelamu	2-korruseline puitelamu/ võrreldav 0%	2-korruseline puitelamu/ võrreldav 0%	2-korruseline puitelamu/ võrreldav 0%
Kohandus ⁹				
Hoone seisukord	halb	rahuldav-halb/ hinnatav halvem -10%	rahuldav-halb/ hinnatav halvem -10%	rahuldav-halb/ hinnatav halvem -10%
Kohandus ¹⁰				
Korrus	II korrus	II korrus/ võrreldav 0%	I korrus/ hinnatav parem 5%	II korrus/ võrreldav 0%
Kohandus ¹¹				
Eritegurid	puudub sissepääs trepikojast	eritegurid puuduvad/ hinnatav halvem -20%	eritegurid puuduvad/ hinnatav halvem -20%	eritegurid puuduvad/ hinnatav halvem -20%
Kohandus ¹²				
Kohandus kokku		-50%	-25%	-38%
Kohandatud pinnaühiku hind, eur/m²		659	616	742
Absoluutkohandus		50%	35%	42%
Kaalud ¹³		0,2	0,5	0,3

- 1 tuginedes viimase aja müügitehingute ja müügipakkumiste analüüsile võib väita, et sarnaste objektide hinnad ei ole viimaste kuude jooksul oluliselt muutunud
- 2 asukohaväärtust mõjutavad korterelamu asukoht, kohalik kaupade ja teenuste pakkumine, juurdepääs, ümbruskonna hoonestus, piirkonna maine ja kõrghaljastuse olemasolu ning kaugus kesklinnast. Hinnatava objekti ja võrdlusobjekt nr 2 miinuseks on asumine tiheda liiklusega tänava ääres
- 3 korteri pinna kohanduse all peame silmas asjaolu, et suurema üldpinnaga korterite pinnaühiku hind on reeglina madalam kui väiksemate korterite vastav näitaja
- 4 sarnase üldpinnaga korterite puhul on kõrgemalt hinnatud suurema tubade arvuga ja parema ruumiplaneeringu funktsionaalsusega korterid
- 5 korteri turuväärtust mõjutab oluliselt korteri seisukord ja siseviimistluses kasutatud materjalid
- 6 eelistatumad on korterid, millel on rõdu või lodža
- 7 eelistatumad on korterid, kus on olemas pesemisvõimalus
- 8 eelistatumad on korterid, kus on olemas tualett
- 9 hinna kujunemisel on oluline elamu tüüp, kõrgemalt hinnatakse tornelamutes, tellismajades või väiksemates elamutes paiknevaid kortereid
- 10 korteri turuväärtust mõjutab elamu seisukord, mistõttu oleme selle asjaoluga arvestanud
- 11 elamu esimesel korrusel paiknevate korterite hind on reeglina ca 5-10% madalam
- 12 hinnatav korter on naaberkorteriga kokku ehitatud ning vajalikud on investeeringud korteri ümberehitamiseks (korterite vahelise ukse kinni ehitamiseks ning elamu trepikojast korterisse pääsu tagamiseks)
- 13 kaalude jagamisel on lähtutud põhimõttest, et suurem osakaal on antud

hinnatava objektiga kõige sarnasemale ehk väikseima absoluutkohandusega võrdlusobjektile ja vastupidi

Eeltoodud tabelis leitud korterite kohandatud pinnaühiku hindade kaalutud keskmine avaldub järgmiselt:

$$659 \text{ eur/m}^2 \times 0,2 + 616 \text{ eur/m}^2 \times 0,5 + 742 \text{ eur/m}^2 \times 0,3 = 662 \text{ eur/m}^2$$

Leitav turuväärtus avaldub järgmiselt:

$$662 \text{ eur/m}^2 \times 18,8 \text{ m}^2 = 12\,446 \text{ eur} \approx 12\,500 \text{ eurot}$$

Seega, toetudes piirkonna müügitehingutele ja arvestades hinnatava korteri eripärade ning olukorraga kinnisvaraturul, võib hinnata käsitletava korteriomandi turuväärtuseks 12 500 eurot, s.o 665 eur/m² korteriomandi reaalsosa pinna arvestuses.

Hinnatava objekti likviidsus on keskmine. Eeldatav müügiperiood toodud turuväärtusega on hindamise aja turusituatsioonis kuni 3 kuud.

9. Hindamistulemus

1Partner Kinnisvara hinnangul on käsitletava objekti (korteriomand aadressil Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, J.Vilmsi tn 50, mis reaalsana on korter nr 83A) **turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga 12 500 (kaksteist tuhat viissada) eurot**, s.o 665 eur/m² korteriomandi reaalsosa pinna arvestuses.

Väärtuse kuupäev 04. september 2014

Hindamisaruande kuupäev 08. september 2014

Hindaja:

Kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

.....
Ardi Johanson
Kutseline hindaja
Kutsetase III, HA011213

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

10. 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:

Kinnitaja:

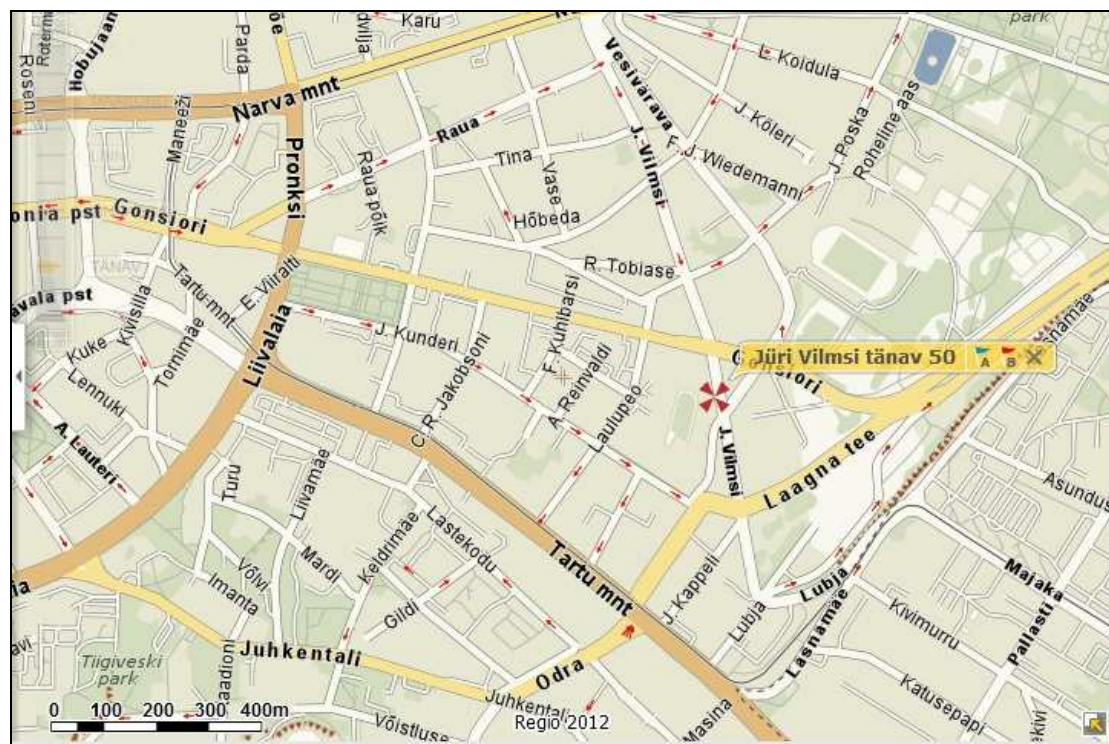
/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

.....
Ardi Johanson
Kutseline hindaja
Kutsetase III, HA011213

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

Ekspert hinnangu lisad
Asukoha skeem



Ekspert hinnang nr 0998/0914H
Kinnistu (korteriomand)
Tallinna linn, Kesklinna linnaosa,
J.Vilmsi tn 50-83A

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ
Rävala pst 3, 10143, Tallinn
Hindaja Ardi Johanson

Fotod

J.Vilmsi tn 50, Kesklinna linnaosa, Tallinna linn



Korter nr 83A



Ekspert hinnang nr 0998/0914H
Kinnistu (korteriomand)
Tallinna linn, Kesklinna linnaosa,
J.Vilmsi tn 50-83A

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ
Rävala pst 3, 10143, Tallinn
Hindaja Ardi Johanson

Registriosa ära kiri kinnistusraamatust

Väljavõtte tegija: Ardi Johanson
Asutus: 1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ
Kuupäev: 28.08.2014 15:55:57
Kinnistusosakond Harju Maakohtu kinnistusosakond
Jaoskond Tallinna
Uus registriosa number 23651301
Vana registriosa number
Kinnistu nimi
Korteri nr 83A
Õigsuse märged **Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 08.01.2008**
Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 30.08.2011

I jagu KINNISTU KOOSSEIS					
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	78401:112:0031	Elamumaa 100%, Harju maakond, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, J. Vilmsi tn 50.	1332 m ²	Maakatastri andmete alusel parandatud 26.03.2013.	kehtiv
188/5098 mõttelist osa kinnistust ja reaalosa eluruum nr. 83A, mille üldpind on 18,80 m ² ja mille tähistus plaanil on 83A. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 23649601, 23649701, 23649801, 23649901, 23650001, 23650101, 23650201, 23650301, 23650401, 23650501, 23650601, 23650701, 23650801, 23650901, 23651001, 23651101, 23651201, 23651401 koosseisu kuuluvate reaalosadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 13.11.2007 kinnistamisavaldusega.					
II jagu OMANIK					
Kande number	Omanik	Kande alus			Kande kehtivus
1	Tallinna linn	13.11.2007 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.01.2008. Kinnistussekreter Rita Tammiku Kohtunikuabi Neeme Laane			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