

Ekspert hinnang nr 28 443

Korteriomand A.Adamsoni 2B - 2a, Tallinn

Registriosa nr.	8194201
Mötteline osa	410/2889 mo maatükist ja selle oluliseks osaks oleva ehitise osast, mis ei ole ühegi korteriomandi reaalosa
Reaalosa	2-toaline korter nr 2a üldpinnaga 41 m ²
Omanik	Tallinna Linn

Töö tellija	Tallinna Linnavalitsus
Eesmärk	määrata objekti turuväärtus
Esitamiseks	omakasutuseks

Objekti turuväärtus seisuga 07.03.2007 615 tuh (kuussada viisteist tuhat) krooni

Turuväärtust mõjutavad tegurid:

Positiivsed (+)	Negatiivsed (-)
asukoht miljöövärtuslikus Kassisaba piirkonnas	elamu ja korteri kap.remonti vajav seisukord
	läbikäidavad toad
	pesemisvõimalused puuduvad
	WC koridoris
	puuduvad vesi ja elekter

Ekspert hinnangu koostas kinnisvarahindaja Juri Vetto.

Sten-Patrick Kreek, EKHÜ liige
atesteeritud kinnisvarahindaja, üldatestaat AKH 100506
Maa-ameti tegevuslitsents 014MA-mh

1. Algandmed

Dokumendid	kinnisasja registriosa väljatrükk (08.03.2007)
Avalik info	Maa-ameti, Ehitisregistri ja kinnisvaraportaali City24 internetiinfo
Muu info	OÜ Hotell L'Ermitage esindaja Sergei Andrejev suuline info
Kohapealne ülevaatus	ülevaatus viis läbi kinnisvaraspetsialist Juri Vetto
Hindamise kuupäev	objekti ülevaatus kuupäev 07.03.2007

2. Üldandmed

2.1 Asukoht



Piirkond	südalinna lähinaabruses Kassisaba piirkonnas Toompuiestee ja A.Adamsoni tänava ristmiku lähedal sisehoovis kaugus Vabaduse väljakust ca 1 km, vanalinn ja Toompea ca 5 – 10 minuti jalutuskäigu kaugusel
Tänavad	asfaltkattega
Ümbrus	valdavalt 2 – 4-korruselised korterelamud, sotsiaal- ja ärihooned
Tuntumad objektid lähiumbruses	Westholmi gümnaasium, Falgi park, Suurbritannia saatkond, Wismari haigla ja staadion, Meriton Grand Hotell Tallinn, hotell L'Ermitage
Juurdepääs	hea nii individuaal- kui ühistranspordiga, busi- ja trollipeatused on ca 400 m raadiuses
Parkimisvõimalused	piiratud
Asukoha hinnang	elamistingimuste alusel hea
Nõudlus	palju müügipakkumisi turul, seisukohast lähtuvalt madal

2.2 Objekti kirjeldus

Krunt

Katastritunnus	78401:108:1950
Krunt	585 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa

Elamu (Ehitisregistri kood 101026566)

Hoone	2-korruseline kivitrepikojaga puitelamu suletud netopinnaga 458,2 m ²
Põhikonstruktsioonid	välisseinad – puit katus – viilkatus plekk-kattega
Elamu vanus	üle 50 aasta
Elamu ümbrus	heakorrastatud
Elamu seisukord	kap.remonti vajav

Korter

Reaalosa	2-toaline korter nr 2a üldpinnaga 41 m ² , mis paikneb hoone I korrusel
Korteri koosseis	esik, 2 tuba, köök
Korteri planeering	korteri aknad avanevad hoovi poole, toad on läbikäidavad

Seisukord hindamise hetkel

Ruum	Põrand	Seinad	Seisukord
Esik	laudpõrand	tapeet	kap.remonti vajav, elamiskõlbmatu
Köök			
Toad			

Muu info

Avade täited	puidust välis- ja siseuksed, puitraamidega ehitusaegsed aknad
Köök	gaasipliit
Sanitaartechnika	puudub, pesemisvõimalused puuduvad, WC koridoris

Tehnilised lahendused

Külm vesi	puudub
Soe vesi	puudub
Kanaliseatsioon	tsentraalne
Küte	ahiküte
Elekter	korteri elektrivarustus puudub
Gaas	tsentraalne

Üldhinnang – elamu ja korter vajavad kapitaalremonti, koheselt elamiskõlbmatu. Oluliseks hinda mõjutavaks teguriks on hoone halb seisukord, seega on objekti likviidsus väga madal, eeldab erihuvidega ostjat.

3. Hindamine

3.1 Hindamise alus ja meetod

Käesolev hindamine tugineb Eesti hindamisstandarditele EVS 875-1:2005 - 875-7:2006, mille kohaselt:

Turuväärtus (Market Value) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamishetkel 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 informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta.

Turuväärtuse hinnangu andmisel ei arvesta erihuvidega ostja poolt pakutavat hinda ega makse-soodustusi kinnisvara eest tasumisel.

Hindamisel on kasutatud võrreldavate tehingute meetodit.

Võrreldavate tehingute meetod

Võrreldud on hinnatava objektiga analoogsete ja põhinäitajatelt sarnaste objektidega tehtud müügi-tehinguid. Arvestatud on antud piirkonna kinnisvaraturul toimunud ja üldiste majandustingimuste muutusi erinevatel müügiaegadel. Vastavalt toimunud muutustele on võrreldavate ja hinnatava objekti pinnaühiku müügihindu korrigeeritud. Samuti on arvestatud ka erinevust objektide tehnilises seisukorras, kasutusfunktsioonis, asukohas ja finantseerimisviise tehingu läbiviimisel.

3.2 Turukommentaar

Keslinna 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 keslinna lähedale, kuid ringist väljapoole, nimetatakse nn. keslinna lähiümbruseks.

Keslinna 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 mürataase.

Südalinna piirkonna hinnatuim ala on Kentmanni – Rävalla – 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 keskmiselt 10-15 % madalam. Väiksemate korterite ruutmeetri hinna on võrreldes suuremate korterite hindadega, kõrgemad.

Tallinna kesklinnas leidub mitmesuguseid korterelamutüüpe, alates puumajadest ning lõpetades eestiaegsete kivimajadega. Enim soovitud on uued korterelamud ja remonditud kõrgete lagedega ennesõjaaegsed ning nn Stalini – aegsed hooned. Oluliseks kriteeriumiks on parkimisvõimalused ja head vaated. Viimastel aastatel on nõudlus kasvanud ka puitelamute korterite järele, kuna mitmed eelmise sajandi alguse hooned on läbi renoveerimise saanud väga kena väljanägemise.

Korterite turuväärtuse tõus on suurendanud ka nn väikeinvestorite (ehitusfirmad, väikeste kinnisvaraprojektidega tegelevad arendajad) huvi kesklinna ümbritsevate piirkondade elamute vastu. Ostetakse hea asukohaga nii puit- kui kivimaju, milles kapitaalremondi käigus muudetakse tavaliselt ka korterite planeeringut. Oluline on pinna juurdeehitamise võimalus, ilma et hoone olemasolev väliskuju oluliselt muutuks (näiteks katuse tõstmise kaudu katusekorruse pealeehitamine, keldri kasutuselevõtt).

Tänast turusituatsiooni iseloomustab aktiivne laenukampania, tõenäoliselt tippu jõudnud põhiliselt laenudel baseeruv majanduskasv, tõusvad laenuintressid ning hoogne kinnisvara arendus - ehitustegevus, mis on hakanud jõudma turu küllastumiseni.

2006. aastat iseloomustas väga aktiivne ehitustegevus ja laenamine, kuigi laenude intressitase tõusis kiiresti (enamike eluasemelaenudega seotud 6 kuu *euribor* täna juba 3,92%, prognoos aasta 2007 lõpuks 4,2%). Tüüpkorterite turul 2006. aasta esimesel poolel nn mägedel hinnad stabiliseerusid, märgata oli hinnalangust, kesklinnas hinnad stabiliseerusid. Sügisel kergitasid paljud müüjad hindu, lootes 2005. aasta hinnahüppe kordumisele, kuid turu aktiivsus ja tehingute maht hakkasid vastupidiselt ootustele vähenema. Võrreldes 2005. ja 2006. aasta sügisega on korterite pakkumine 3 - 4 korda kasvanud. Kui võrrelda keskmisi müügipakkumiste ühiku hindu kinnisvaraportaalis ja Maa - ameti tehingustatistikat, siis küsitud (soovitud) hinna ja tegelikult toimunud tehingu hinna vahe võib olla kuni 25%. Märgata on potentsiaalsete ostjate poolt ostuotsuste edasilükkamist, osade klientide sattumist nõ kahe kinnisvara lõksu, uute korterite broneeringute tühistamist, nõ spekulantide ja arendajate poolseid sooduspakkumisi (reisid, notaritasud, köögimööbel), otsustavaks on saamas võimalike klientide krediitvõime.

2007. aastal hakkavad tõenäoliselt hindadele mõju avaldama mitmed uued mahukad korterite arendusprojektid, pakkumise suurenemine, samuti intressitõus ning laenuvõimeliste isikute vähenemine. See kõik hakkab avaldama tugevat survet hindadele, prognoosime olulist turu aktiivsuse vähenemist, müügiperioodi pikenemist ja mõningat hinnakorrektsiooni.

3.3 Hindamise käik

Hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit. Võrreldud on hinnatava objektiga samas või võrreldavas piirkonnas, analoogsete ja põhinäitajatelt sarnaste korteritega tehtud müügitehinguid.

Kinnisvaraportaali City-24 andmetel on Tallinna kesklinnas 34 müügipakkumist 2-toalistele korteritele puumajades, neist 18 üldpinnaga kuni 45 m².

Valik analoogseid pakkumisi (allikas City-24):

Aadress	Üldpind m ²	Hind mln kr	Korrus	Muu info
Tehnika 9	30	1,0	1/3	renoveeritud maja, remonti vajav korter, parkimiskoht, gaas, ahjuküte, boiler, vann
Koidu 63	32	1,11	1/3	san.remonti vajav korter, majale tehtud parendused, keskküte, PVC aknad, dušš
Tartu mnt 69	37	1,25	2/2	kap.remonti vajav, ahjuküte, WC korteris, pesemisvõimalused puuduvad

Teadaolevaid tehinguid:

Aadress	Üldpind m ²	Hind tuh kr	Tehingu aeg	Muu info
<i>Adamsoni 31</i>	<i>49,3</i>	<i>900</i>	<i>02.2006</i>	<i>rahuldav, korrus 2/3, puumaja</i>
Tehnika tn 17	46,8	1 070	03.2006	keskpärane, korrus 3/3, ahjuküte
J.Kappeli 8	22,6	595	03.2006	rahuldav, korrus 1/2, WC koridoris, pesemisvõimalused puuduvad
J.Kappeli 8	23,4	830	03.2006	väga hea, korrus 1/2
Roo tn 31	17,8	435	04.2006	rahuldav, korrus 2/3, puitelamu
Paide 5	27,3	650	09.2006	rahuldav, korrus 2/3, hoone rahuldav
<i>Vabriku 47</i>	<i>19,1</i>	<i>305</i>	<i>09.2006</i>	<i>rahuldav, korrus 2/2, puumaja</i>
V.Ameerika 23	16,1	550	12.2006	renoveeritud, korrus 1/2

Hinnatav objekt on võrreldav järgmiste meile teadaolevate tehingutega:

Näitaja	Hinnatav objekt	A.Adamsoni 31	Vabriku 47
Võrdlustehing		18 250 kr/m ²	16 000 kr/m ²
Ajaldamine	03.2007	02.2006 (võrreldav, sarnastel korteritel hinnatõus puudub) 0%	09.2006 (võrreldav) 0%
Asukoha erinevus	A.Adamsoni Keslinn	A.Adamsoni Keslinn (võrreldav) 0%	Vabriku tn Põhja-Tallinn (halvem) +10%
Hoone tüüp	puumaja	puumaja (võrreldav) 0%	puumaja (võrreldav) 0%
Hoone seisukord	elamiskõlbmatu, kap.remonti vajav	rahuldav (parem) - 5%	rahuldav (parem) -5%
Korteri suuruse erinevus	41 m ²	49,3 m ² (võrreldav) 0%	19,1 m ² (ühiku hind kõrgem) - 20%
Korteri seisukorra erinevus	kap.remonti vajav	rahuldav (parem) - 5%	rahuldav (parem) - 5%
Summaarne kohandus		- 10%	-20%
Kohandatud hind		16 400 kr/m ²	12 800 kr/m ²
Kaal		0,6	0,4
Kaalutud keskmine	~15 000 kr/m ²	(16 400 x 0,6 + 12 800 x 0,4)	

Objekti turuväärtus:

41 kr/m² x 15 000 = 615 000 kr

4. Hindamise eeldused

Väärtuse hindamisel eeldasime järgnevat:

- Et omanikul on õiguslik alus sooritada antud objektiga tehinguid.
- Nii palju kui teame oleme arvestanud kõigi väljaminekute, planeerimissetepanekute, piirangute ja kohaliku omavalitsuse kavatsustega, mis võiksid objekti väärtust mõjutada.
- Et ruumid on kasutusel vastavalt kehtivatele eeskirjadele nagu tuleohutus- ja ehituseeskirjad.
- Me ei ole teadlikud ühegi ümbruskonna auditi või mõne muu ümbruskonna uuringu või pinnase möötmise tulemustest, mis oleks võidud objekti kohta läbi viia ja mis oleks võinud viidata igale võimalikule kiirgus-, õhu- või mõne muu saastatuse juhtumisele. Oma tööd ette võttes eeldasime, et ühtegi sarnast juhtumist võimaldavat tegevust pole objektil või ümbruskonnas toimunud. Kui hiljem peaks siiski selguma, et objektil või sellega piirneval maa-alal oli reostus siiski olemas, või et dokumendis mainitud kinnisvara on kas varem või nüüd hakatud kasutama kehtivate eeskirjade vastaselt, võib see vähendada hindamises esitatud väärtust.
- Oleme inspekteerinud objekti ilma ehitusliku plaanistamiseta ja ümbruskonna uuringuta ning ei saa seetõttu teavitada, kas objekt on vaba ehituslikest vigadest, pehkimistest, infektsioonist või teise iseloomuga vigadest, kaasa arvatud praegu nõrkadeks peetavate ehitusmaterjalide kasutamisest.
- Hoone tehniliste tingimuste osas ei viidud läbi ühtegi katset. Siiski kajastame me oma hindamises, kus pidasime vajalikuks, kõik vead või mittekorras esemed, mida märkasime oma ekspertiisi käigus.

5. Avaldamine

Vastavalt meie tavalisele praktikale, peame ära märkima, et käesolev dokument ja hindamine on mõeldud kasutamiseks ainult sellele osapoolale, kellele ta on adresseeritud ja kogu Hindamise või selle osa avaldamine kolmandale poolele pole mitte mingil juhul vastuvõetav.

Hindamise avaldamisel kellelegi, kes pole Hindamise adressaat, tuleb kindlasti ära näidata hindamise aluseks olnud kriteerium ja hindamise kuupäev, hindaja või hindaja firma, arvuliste näitajate korral hindamise kriteerium ja aluseks võetud eeldused ning definitsiooni korral kogu definitsioon.

6. Hindajad

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ kuulub 1994.a. loodud kinnisvarafirma Ober-Haus gruppi põhitegevusega kinnisvara (ka vallasvara kinnisvara tähenduses) hindamine. Meie hindajatel on üle 10 aastane töökogemus Eesti kinnisvaraturul. Hindamistevõime toimub atesteeritud kinnisvarahindajate juhtimisel ja kontrollimisel.

Samuti teatame, et Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ töötajad ei ole seotud hinnatava objektiga.

A.Adamsoni 2B-2a, Tallin

