

**Ekspertarvamus:** 1810807TH

**Hinnatav objekt:** Korteriomand registriosa nr 16494701

**Aadress:** J.Kappeli tn 8 krt nr 10 Kesklinna linnaosas Tallinnas.

**Hindamise eesmärk:** Ekspert hinnang on koostatud objekti turuväärtuse määramiseks tellija soovil ega ole esitamiseks finantsasutusele.

**Ekspertarvamuse tellija:** Tallinna Elamumajandusamet

**Hindamiskuupäev:** 23.08.2007.a.

**Kohal viibinud isikud:** Triin Hinrikus, tellija esindaja

**Väärtuse kuupäev:** 23.08.2007.a.

**Turuväärtus:** vastavalt arvutustele on hinnatava objekti turuväärtus väärtuse kuupäeval:  
325 000 EEK (kolmsada kakskümmend viis tuhat Eesti krooni).

Käesolev ekspertarvamus on kehtiv eeldustel:

- tellija poolt edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;
- objekti võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;
- objekt ei ole koormatud Asjaõigusseaduse osades 4-8 toodud piiratud asjaõigustega.
- objekti võõrandamisel on müügiperiood kuni kuus kuud.

Meelis Tammre  
atestaat AKH 100605  
Maa-ameti litsents 020 MA-mh  
AS Rime Kinnisvara Vahendus  
hindamisosakonna juhataja

Triin Hinrikus  
hindaja

## I Hindamise eesmärk

Käesolevas töös on leitud objekti turuväärtus\*.

*Turuväärtus - on ul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamishetkel minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitugevust, kusjuures osapooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta.*

## II Ekspertarvamuse koostamise alused

Eesti Vabariigi seadusandlus;

Rahvusvahelised hindamisstandardid – IVS 1 – 4. Rahvusvaheline Varade Hindamisstandardite Komitee (International Valuation Standards. The International Assets Valuation Committee 1994). Tõlge EKHÜ 1997;

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu tüüpstandard EVS 875;

EKHÜ Heade Tavade Koodeks.

## III Hindamise lähtematerjalid, esitatud dokumendid.

Tellijaga sõlmitud kirjalik tellimusleping;

Omaniku poolt edastatud informatsioon ja dokumentatsioon;

Objekti visuaalne ülevaatus 22.08.2007.a;

Kinnistusregistri väljavõte;

Maa-ameti elektrooniline andmebaas;

Hoone ehitusluba hindamishetke seisuga hindajale esitatud ei ole;

Käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole.

## IV Kinnistu andmed

Hinnatav objekt	<b>Korteriomand nr 10</b>
Aadress	<b>J.Kappeli tn 8 Tallinn</b>
Kinnistusosakond	Harju Maakohu Tallinna jaoskond
Registriora nr	<b>16494701</b>
Katastritunnus	78401:112:1660
Sihtotstarve	Elamumaa
Omanik	Tallinna linn
Avaldused	Puuduvad
Koormatised	Puuduvad
Hüpooteegid	Puuduvad

## V Asukoht

Tallinna kesklinnas Torupilli piirkonnas, Tartu mnt, Lubja tn ja K.Türnpu tn vahelises kvartalis J.Kappeli tn 8. Ühistranspordipeatused jäävad ca 100 m kaugusele.



Kaugus Tallinna südalinnast	Ca 0,5 km
Piirkonna hoonestus	Piirkond on hoonestatud valdavalt eelmise sajandi I poolel ehitatud väiksemate miljööväärtslike korterelamute, uute korterelamute ning äri- ja administratiivhoonetega.
Müra ja õhusaaste tase	Keskmine.
Parkimine	Elamu juures hoovialal on parkimisvõimalused head. Läheduses asub mitmeid tasulisi autoparklaid.
Infrastruktuur	Hästi arenenud, läheduses haridus- ja teenindusasutused, ühistranspordipeatused ca 100 m raadiuses.
Lähim hoone	Lähimad hooned paiknevad hinnatavast elamust ca 10-50 m kaugusel ja on valdavalt madala tulepüsivusklassiga puitehitised.

## VI Objektide kirjeldus

### Hoone kirjeldus

Kasutuselevõtu aeg	1949.a. (www.ehr.ee)
Korruselisus/korrus	2/1
Hoone tüüp	Korterelamu.
Vundament	Madalvundament
Kandekonstruksioon	Puitkonstruksioon
Välisseinad	Puitkonstruksioon
Vahelaed	Puit
Katusekattematerjal	Eterniit
Hoone põhi-konstruksioonide ehitus-tehniline seisukord ja remondivajadus	Konstruksioonide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ei ole teostatud. Visuaalsel vaatlusel on elamu rahuldavas seisukorras. Hoones teostatud remonttööde kohta andmed puuduvad.
Elamu trepikoda	Rahuldavas seisukorras.

### Korteriomandite kirjeldus

Tubade arv	<b>1</b>
Ruumide üldpind	<b>11,1m<sup>2</sup></b>
Siseviimistluse seisukord ja remondivajadus	Korter vajab kapitaalset remonti. Puudub võimalus kasutada WC ja pesemisruumi.

### VII Tehnovõrgud

Veevarustus	Hoones tsentraalne, korteris puudub
Elektrivarustus	220V/380V
Kanalisatsioon	Hoones tsentraalne, korteris puudub
Küttesüsteem	Korteris puudub
Kuumaveevarustus	Korteris puudub

### Positiivsed tegurid

Paiknemine kesklinnas.

### Negatiivsed tegurid

Hoone on rahuldavas seisukorras.

Korter vajab kap.remonti.

Korteri paiknemine hoone I korrusel.

Puudub võimalus kasutada WC-d ja pesemisruumi.

## VIII Turuanalüüs

Vara parima kasutusena näeme kasutust elamispinnana.

Käesolev hindamisobjekt asub Tallinna korteriturul kõrgelt hinnatud elamispiirkonnas kesklinnas. Antud asukohta eelisteks on piirkonna hea teede- ja transpordihendus, väljakujunenud infrastruktuur, asukoht südalinna suhtes ja üldine hoonestus. Tänapäevaks on piirkonna enamike korterite hind kerkinud üle hinnangulise jääkmaksumuse, s.t et ostjad on valmis nende eest maksma rohkem kui pakutava kvaliteedi ja hinna suhe seda eeldada lubaks. Majanduslikult oleks sageli otstarbekam soetada korter juba kapitaalselt renoveeritud või uude majja, kuid suure nõudluse tõttu on need enamasti ammu enne valmimist väljamüüdnud. Seega puudub hinnatundlikel ostjatel tihti alternatiiv. Uuema trendina püütakse renoveeritavates elamutes jätta maksimaalselt alles olemasolevat, et säilitada maja autentset õhkkonda. Kuigi vanade detailide renoveerimine kujuneb sageli uute ostmisest kallimaks, oskavad ostjad seda üha enam hinnata.

Eelkõige väärtustatakse piirkonna puitarhitektuuri ning aedlinnale omast haljastust. Ostusoovidest on enim nõutud kivielamutes ja kivitrepikojaga puitelamutes paiknevad korterid. Vaatamata puitmajade mõningatele puudustele (sageli halb seisukord, korterite vananenud planeering, ebapiisav heli- ja soojapidavus), ollakse nõus korterite eest üha rohkem maksma. Selle tulemusena on kinnisvara asjatundjad sattunud mõneti ootamatusse situatsiooni, kus puitmajade korterite müügihinnad on kerkinud kivimajade korterite hinnaga samale tasemele ja kohati seda isegi ületanud.

Kesklinna korterite hinnatase oli 2006 aastal suhteliselt stabiilne, kuid pikenesid korterite müügiperioodid, jäädes vahemikku paarist nädalast kuni paari kuuni (eeldusel, et korteri pakkumishind peab olema nõudlusele vastav). Suurenenud on ka kesklinna piirkonnas asuvate korterite pakkumismahud. Korteri suurenenud pakkumine ei vasta tihti nõudlusele, kuna müüdavate korterite hinnad on liiga kõrged ning ostjad on valmis tehinguni jõudma alles kuni 10% madalama hinna juures. Pakutavate korterite hulgast võib leida midagi igale maitsele. Peab aga tõdemata, et n-õ head korterid on sageli müügil liiga kõrge hinnaga. Kõige rohkem on viimases kvartalis pakkumine suurenenud kesklinnas, mis on põhjustanud pikenenud müügiperioode ning müüjate valmisoleku ostjatega läbirääkimisteks ja kompromissideks.

Pikemas perspektiivis hoiab kesklinnakorterite hindu tõusujoones vaba maa vähenemine, mille tulemusena maa hind tõuseb. Seetõttu ei saa kesklinna piirkonda väga palju elamispinda juurde tekkida. Hinnad diferentseeruvad korterelamute siseselt 10 - 20%, kus määravaks on korteri asukoht hoones, avanevad vaated ning ilmakaared. Tähelepanu tuleks siiski pöörata naaberkruntide võimalikule hoonestusele, et ei tekiks olukorda, kus tänase kauni vaate asemel võib homme olla vaade naabermaja aknasse, mis kindlasti korteri turuväärtust ei tõsta. Järjest enam on ostjate huviorbiidis korterid, mis tüüpstandardile ei vasta.

Lähtudes toimunud müügitehingutest kesklinnas ja hinnatava objekti lähipiirkonnas ning nõudluse ja pakkumise vahekorras Tallinna korteriturul, on käesoleva hindamisobjektiga analoogsete puitmajade korterite ruutmeetri turuväärtus olnud vahemikus 25 000 - 29 000 EEK, renoveeritud korteritel 30 000 – 40 000 EEK. Korteri turuväärtust mõjutavateks teguriteks on elamu asukoht, hoone seisukord ning korteri asukoht elamus, planeering ja siseviimistlustase (materjalide ja töö kvaliteet).

Kesklinn ja selle lähiümbrus on ja jääb kallima hinnatasemega piirkonnaks nii oma multifunktsionaalsuse kui ka huvitavama ja mitmekesisema arhitektuuri tõttu.

**Kesklinna ja selle lähiümbruse renoveeritud korterite ruutmeetrise hinnad 2007 aasta II kvartalis.**

	Kesklinn	Vanalinn
1 toaline (ca 30 m <sup>2</sup> )	1,1 – 1,6 milj	2,5 – 2,8 milj
2 toaline (ca 50 m <sup>2</sup> )	1,5 – 2,1 milj	3,0 – 5,0 milj
3 toaline (ca 65 m <sup>2</sup> )	2,4 – 3,1 milj	5,0 – 7,0 milj
4 toaline (ca 75 m <sup>2</sup> )	2,7 – 3,5 milj	5,0 – 10,0 milj

## IX Hindamiseetod.

### Hindamine võrdlusmeetodil.

Käesolevas ekspertarvamuses on objekti turuväärtuse leidmiseks kasutatud rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 1-4 vastavat **Turutehingute võrdluse meetodit (Sales Comparison Method)**. Antud meetodi puhul leitakse objekti turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel ning korrigeerides andmeid parandusteguritega. Objekt peab olema võrreldav teiste analoogsete objektidega füüsiliste, asukoha ja majanduslike näitajate osas. Võrdlusmeetod on objektide turuväärtuse leidmisel üldlevinud ja annab piisavate võrdlusandmete olemasolul tõepäraseima tulemuse.

Hindamisel oleme võtnud võrdluseks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdud analoogsed objektid, mis sarnanevad hinnatavale objektile on kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest.

### Võrdlustabel

	Hinnatav objekt	Võrdlusobjekt 1	Võrdlusobjekt 2	Võrdlusobjekt 3
Aadress	J.Kappeli tn 8-10	Adamsoni tn 33	Laise tn 20	Lubja tn 7
1 m <sup>2</sup> hind		23626	21147	35176
Müügihind (EEK)	X	404000	416600	700000
Tehingu aeg		02.2007	01.2007	05.2007
Kohandus (%)		-10,00%	-10,00%	0,00%
<b>Ajaldatud müügihind</b>		<b>363 600</b>	<b>374 940</b>	<b>700 000</b>
Asukoha võrdlus		Halvem, südalinna kaugemal	Halvem, kuna paikneb liiklustiheda tänava ääres	Sama
Kohandus (%)		5,00%	10,00%	0,00%
Korteri seisukord	Kap.remonti vajav	Kap.remonti vajav	Kap.rem.vajav	Väga hea
Võrdlus		Sama	Sama	Parem
Kohandus (%)		0,00%	0,00%	-20,00%
Korrus	2/1	2/1	2/1	2/2
Võrdlus		Sama	Sama	Parem
Kohandus (%)		0,00%	0,00%	-5,00%
Korteri pind m <sup>2</sup>	11,1	17,1	19,7	19,9
Võrdlus		Suurem	Suurem	Suurem
Kohandus (%)		-10,00%	-12,50%	-12,50%
Pesemisvõimalus	Puudub	Puudub	Puudub	Olemas
Võrdlus		Sama	Sama	Parem
Kohandus (%)		0,00%	0,00%	-5,00%
WC olemasolu	Puudub	Ühiskasutuses trepikojas	Ühiskasutuses trepikojas	Olemas
Võrdlus		Parem	Parem	Parem
Kohandus (%)		-2,50%	-2,50%	-5,00%
Hoone	Puitmaja	Puitmaja	Puitmaja	Puitmaja
Võrdlus		Sama	Sama	Sama
Kohandus (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Hoone seisukord	Rahuldav	Rahuldav	Hea	Hea
Võrdlus		Sama	Parem	Parem
Kohandus (%)		0,00%	-10,00%	-10,00%
<b>Summaarne kohandus</b>		<b>-7,50%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-57,50%</b>
<b>Absoluutkohandus</b>		<b>27,50%</b>	<b>45,00%</b>	<b>57,50%</b>
Kohandatud hind (EEK)	<b>323275</b>	336 330	318 699	297 500
Kaalud		0,5	0,3	0,2

$$336\,330 \times 0,5 + 318\,699 \times 0,3 + 297\,500 \times 0,2 = 323\,275 \sim 325\,000 \text{ EEK, s.o. } 29\,279 \text{ EEK/m}^2$$

## **X Hindamistulemus**

Arvestades kinnisvaraturu hetkeseisu, on AS Rime Kinnisvara Vahendus hinnangul korteriomand registriosa nr 16494701 aadressil J.Kappeli tn 8 krt nr 10 Kesklinna linnaosas Tallinnas turuväärtus väärtuse kuupäeval 23.08.2007.a:

**325 000 EEK (kolmsada kakskümmend viis tuhat Eesti krooni)**

**Arvestades objekti asukohta ja seisukorda, võib likviidsust pidada keskmiseks. Hindamistulemus on keskmise täpsusega ning reaalne müügihind võib erineda siintoodust +/- 10%.**

*\*Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid toksiliste või ohtlike ainete ega võimaliku saastatuse olemasolu kohta hinnataval objektil. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et eelpool nimetatud saastatust objektil ei ole. Juhul kui hindamisjärgselt ilmneb, et hinnatav objekt või selle läheduses asuv maa on saastatud, võib see vähendada hindamisaktis esitatud väärtust.*

*\*Hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need vara osad on heas seisundis. Me ei saa avaldada mingit arvamust vara nende osade kohta, mida me ei ole inspekteerinud, käesolev aruanne ei kinnita vara struktuuri ja kattematerjalide laitmatust.*

*\*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.*

*\*Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool 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.*

Käesolevas eksperthinnangus toodud andmed on hindaja poolt esitatud tõeselt ning hindamistulemus on leitud osapoolte ja kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hindaja ja kinnisvarabüroo kohustuvad tagama tellija ja/või omaniku poolt esitatud informatsiooni ja dokumentide konfidentsiaalsuse, v.a juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

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

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikutele ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Käesolev eksperthinnang on koostatud 6 leheküljel ja 2 lisa:

Lisa 1: Vaated objektist, asukoht.

Lisa 2: Kinnistusregistri väljavõte.

