

Eksperthinnang 2099/077

Hindamisobjekt: **Korteriomand**
Narva mnt 19/21/23-37, Tallinn

Tellija: **Tallinna Elamumajandusamet**
Vabaduse väljak 10, Tallinn

Hindamine teostatud: **20.06.-06.07.2007**

Hindaja: Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ
Rävala pst 6, Tallinn 10143
www.uusmaa.ee
hindamine@uusmaa.ee
tel 660 7862
faks 627 2601

1. Hinnatav objekt

Hindamise objektiks on korteriomand Tallinnas Narva mnt 19/21/23, mis reaalosana on 1-toaline korter nr 37.

2. Hindamise eesmärk

Hindamise eesmärgiks on objekti turuväärtuse leidmine krediiditagatisena esitamiseks finantsasutusele.

3. Hindamise alused

Hindamise alusteks olid:

- Eesti Vabariigi seadusandlus;
- Eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875. Eesti Standardikeskus, Tallinn 2005-2006;
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) eksperthinnangu tüüpstandard;
- EKHÜ Heade Tavade Koodeks.

4. Hindamise lähtematerjalid

Hindamise lähtematerjalid:

- Kinnistusregistri väljavõte, 20.06.2007;
- objekti ülevaatus 20.06.2007 nooremhindaja Margit Preegeli ja omaniku esindaja hr Harry Välja poolt;
- omaniku esindaja hr Harry Välja informatsioon.

5. Kinnistusandmed (alus – Kinnistusregistri väljavõte, 20.06.2007)

Uus registriosa nr	- 15933001;
Aadress	- Narva mnt 19/21/23 – 37, Tallinn;
Katastritunnus	- 78401:114:2400;
Krundi pindala	- 6048 m ² ;
Sihtotstarve	- elamu- ja ärimaa;
Möttelise osa suurus	- 390/88973;
Reaalosa suurus	- 39,0 m ² ;
Omanik	- Tallinna linn;
Koormatised	- kanded puuduvad;
Hüpoteegid	- kanded puuduvad.

6. Objekti kirjeldus

6.1 Asukoht

Linnaosa	- Kesklinn;
Elamu paiknemine	- elamu paikneb tiheda liiklusega Narva mnt ääres. Asukoht on kõrgelt hinnatud tänu paiknemisele kesklinnas;
Piirkonna hoonestus	- lähemas ümbruses paiknevad valdavalt 1930-80-ndatel aastatel ehitatud hooned;
Parkimiskohad	- parkimisvõimalused on elamu taga kinnises sisehoovis ja elamu ees kõnniteel;
Teeninduspunktid	- kauplused, teenindustevõtted ja ühistranspordipeatused on lähiümbruses;
Keskkond	- tegemist on tüüpilise keslinna elukeskkonnaga, vähesel määral on kõrghaljastust. Müra- ja saastatusetase on paiknemise tõttu tiheda liiklusega Narva mnt ääres keskmisest kõrgem, kuid positiivse asjaoluna mõjub tegur, et korteri aknad ei avane Narva mnt-le.

6.2 Elamu

Elamu tüüp	- eriprojekti järgi ehitatud korterelamu, mille esimesel korrusel on teeninduspinnad;
Elamu ehitusaasta	- elamu on eksploatatsiooni võetud 1979. aastal;
Elamu korruste arv	- 7 põhikorrust;
Põhikonstruktsioonid	- välisseinad tellistest, r/b-paneelidel vahelaed, fassaad kaetud dolomiitplaatidega, lamekatuse kattematerjaliks on rullmaterjal;
Lift	- 1 lift.

Ehitustehniline seisukord:

Hindamise hetkel oli korterelamu välise vaatluse põhjal otsustades heas seisukorras. Trepikojale on paigaldatud fonolukuga metalluks. Elamu üldkasutatavad ruumid on heas seisukorras. Elamule on paigaldatud uus soojasõlm ning vahetatud on püstikutorud. Elamu haldamiseks on moodustatud korteriühistu.

6.3 Korter nr 37

Üldandmed:

Korrus	- II korrus;
Korteri paiknemine	- korter paikneb hoone keskel, akendest avaneb piiratud vaade kahe elamu vahel paikneva kaupluse katusele;
Reaalosa suurus	- 39,0 m ² ;
Ruumijaotus	- 1 tuba, köök, esik, duširuum, tualett, panipaik;
Rõdu/lodža	- 1 rõdu (klaasitud ja trellitatud).

Siseviimistlus:

Põrandad	- vaipkate;
Seinad	- värvitud seineks-seinakate;
Laed	- värvitud;
Sanitaarruumid	- põrandad ja duširuumi seinad plaaditud, tualettruumi seinad ja sanitaarruumide laed värvitud;
Aknad	- 2-kordsete klaasidega aknad puitpaarisraamidel;
Siseuksed	- vineerkattega sileuksed;
Välisuks	- metalluks.

Tehnovõrgud ja seadmed:

Veevarustus	- tsentraalne, paigaldatud mõõdikud;
Kanaliseatsioon	- tsentraalne;
Küttesüsteem	- keskküte, küttekehadeks plekkradiaatorid;
Elektrivarustus	- 220 V, 2-tariifne arvesti;
Pliit	- puudub.

Korteri seisukord:

Hinnatavas korteris ei ole viimasel ajal remonttöid teostatud. Vahetatud on korteri välisuks. Hindamise hetkel ei vasta korter eluruumidele esitatavatele nõuetele ning korteri sihipärane kasutamine ilma mahukate lisainvesteeringuteta ei ole võimalik. Vajalikud on investeeringud korteri üldiseks kaasajastamiseks.

7. Hindamine

7.1 Kasutatud mõisted ja meetodid

Turuväärtus (*Market Value*):

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle 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.

Turutehingute võrdluse meetod (*Sales Comparison Method*):

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel. Objekt peab olema võrreldav teiste sarnaste objektidega füüsiliste-, asukoha- ja majanduslike näitajate osas.

7.2 Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

Viimaste aastate ülikiire majanduskasv aeglustus 2007.a. esimeses kvartalis 9,8 protsendini. Viimati oli majanduskasv alla 10 protsendi 2005. aasta alguses. Majanduse sujuvat aeglustumist toetab Euroopa majanduse oodatust parem seis. Eesti Panga hinnangul on Eesti finantsstabiilsust ohustavad riskid väiksed. Pehme maandumine tähendab ühtlasi investeerimisaktiivsuse vähenemist, mis saab alguse kinnisvaraturul. Selles sektoris võibki leida kõige selgemaid märke majanduskasvu aeglustumisest. Eesti Pank prognoosib 2007. aasta majanduskasvuks 8,4 protsenti ning järgneviks kaheks aastaks vastavalt 6,5 ja 5,6 protsenti.

Aprilli-mai laenukasvunäitajad annavad märku mõneti ettevaatlikumast laenukäitumisest, seda nii laenuvõtjate kui ka -andjate puhul. Seetõttu on vähenemas ka kiirest laenukasvust johtuvad riskid, mis ohustaksid finantsüsteemi toimimist. Kiirena püsinud laenukasv tähendab aga, et ettevõtete ja leibkondade laenuteenindamise riskid ei ole kadunud. Inflatsioonisurve võib hakata nõrgestama ettevõtjate konkurentsivõimet. Enim ohustatuks võib pidada suure võlakooormusega kinnisvarasektorit, kes võis kiire kasvu perioodil nõudluse mahtu üle hinnata.

Välistest teguritest mõjutavad Eesti majandust suhteliselt soodne rahvusvaheline likviidsuskeskkond ja kiire majanduskasv Eesti peamistel eksporditurgudel. Samal ajal peavad nii reaal- kui ka finantssektor arvestama EURIBORi jätkuva tõusuga. Ülekuumenemise märgid Balti riikides on ajendanud rahvusvahelisi investoreid suhtuma kogu piirkonda varasemast ettevaatlikumalt.

Sissetulekute kiire kasv ja tööhõive suurenemine on toonud majapidamistele kaasa majandusliku olukorra paranemise ning kujundanud ootusi edaspidiseks. Kuigi majapidamiste finantsvarade ja hoiuste kasv püsis kiire, on laenamisaktiivsus olnud veelgi suurem ning inimeste säästude ja laenude suhe on järsult halvenenud. Koos sellega on vähenenud majapidamiste võime tulla toime ka siis, kui sissetulekud peaksid alanema.

Kui paari viimase aasta jooksul on eraisikutele väljastatavate laenude tingimused järjest soodsamaks muutunud, siis 2007. aasta alguseks oli see protsess möödanik ning tingimused on pigem karmistunud. Ka laenuintressimäärad on tõusnud, mis üha enam suurendab majapidamiste intressikoormust. Kuna kinnisvarahinnad on kõrged, on laenuvõimeliste klientide hulk vähenenud. See on toonud kaasa tehingute arvu languse, hindade kasvutempo aeglustumise ja suurenenud pakkumise.

Allikas: Eesti Pank.

7.3 Turusituatsioon

Kesklinna korteriturg on üldiste hinnakõikumiste suhtes tunduvalt immuunsem kui äärelinn. Turg on jätkuvalt arengufaasis, kus aktiivsust ja hindu dikteerivad eelkõige eluasemelaenuintressid ning uued korterelamuprojektid. Peamisteks ostjateks on oma elukvaliteeti parandada soovivad inimesed. Tänu kiirele palgatõusule ja majanduse üldisele kasvule saavad üha enam inimesed lubada endale paremaid elamistingimusi. Kesklinna vanematesse korteritesse, aga ka uuselamutesse kolitakse vanematest äärelinna piirkonnas paiknevatest elamutest ja magalapiirkondadest

Kui varem leidus piisav ostjaskond ka rahuldavas või keskmises seisukorras korteritele siis 2006. aasta lõpust on näha trendi, et eelistatumad on väga heas seisukorras korterid, kuhu olulisi lisainvesteeringuid teha vaja ei ole. Selle suuna põhjuseks võib pidada ehitushindade tõusu ning kvaliteetse tööjõu nappust. Samuti eelistavad inimesed osta korteri kuhu saab kohe sisse kolida, kuna tavaliselt ollakse sunnitud vabastama ka eelmine elukoht suhteliselt lühikese aja jooksul. Rahuldavas seisukorras korterite müügiperioodid on veninud pikemaks ning kui müügiga on kiire tuleb hinda alandada kuni 10%.

Ostjad eelistavad selgelt kortereid, millel on olulisi lisaväärtusi ning antud lisaväärtuste eest ollakse valmis ka maksma. Eriti oluliseks kesklinna piirkonnas on korteri juures parkimiskoha olemasolu või parkimise võimalus sisehoovis. Lisaks parkimiskohtadele väärtustakse ka avaraid vaateid, eelkõige vanalinnale ja Tallinna lahele ning sauna ja kamina olemasolu korteris. Kuna pakkumiste arv turul on kasvanud ning müügiperioodid pikenenud, ei ole inimestel enam vaja ostuga kiirustada ning enne otsuse tegemist vaadatakse üle mitmeid kortereid ning valitakse nende hulgast rohkemate lisaväärtustega korter, arvestamata mõningast hinnalisa.

Kui varem leidus piisav ostjaskond ka rahuldavas või keskmises seisukorras korteritele, siis 2007. aasta algusest on näha trendi, et eelistatumad on väga heas seisukorras korterid, kuhu olulisi lisainvesteeringuid teha vaja ei ole. Selle suuna põhjuseks või pidada ehitushindade tõusu ning kvaliteetse tööjõu nappust. Samuti eelistavad inimesed osta korteri kuhu saab kohe sisse kolida, kuna tavaliselt ollakse sunnitud vabastama ka eelmine elukoht suhteliselt lühikese aja jooksul. Rahuldavas seisukorras korterite müügiperioodid on veninud pikemaks ning kui müügiga on kiire tuleb hinda alandada kuni 10%. Varakevadel toimus kesklinna korterite osas kohati mõningane hinnalangus, mis jäi ca 3-5% piiresse. Suveperioodi prognoositakse korterite turul samuti traditsiooniliselt keskmisest vähem aktiivseks.

Kesk- ja südalinna korterite hinnad (kr/m²) suvi 2007:

1. Südalinna ja Kadrioru kõrgemalt hinnatud piirkonnad	
Remontimata	30 000 – 37 000
Remonditud	37 000 – 45 000
Uued korterid	40 000 – 55 000
2. Kesklinna piirkonnad	
Remontimata	28 000 – 33 000
Remonditud	32 000 – 38 000
Uued korterid	35 000 – 40 000

Allikas: Uus Maa Kinnisvarakonsultandid

Unikaalse asukoha ja arhitektuuriga korterelamutes paiknevate korterite pinnaühiku maksumus võib olla ka kõrgem eeltoodud tabelis esitatud vahemikest. Kesklinna siseselt võib välja tuua erinevad tänavad, mis on linnaosa siseselt kõrgemalt hinnatud. Sellistest tänavatest võiks märkida Kadriorus A.Weizenbergi tn ja L.Koidula tn ning südalinnas Tuvi tn, Roosikrantsi tn ja Kentmanni tn.

7.4 Turuväärtus

Turuväärtust tõstvad tegurid:

- hoone asukoht südalinna läheduses;
- lähiümbruses paiknevad kõik vajalikud teenindusasutused;
- elamus on teostatud remonttöid;
- korteri aknad ei avane tänavapoolselt küljele (madal müratase);
- parkimisvõimalus sisehoovis;
- korteri juurde kuulub rõdu.

Turuväärtust alandavad tegurid:

- elamu asukoht tiheda liiklusega Narva mnt ääres;
- vajalikud on investeeringud korteri remondiks;
- korter on elamiskõlbmatus seisukorras;
- korteri akendest avanevad piiratud vaated.

Turuväärtuse arvestus:

Vastavalt Uus Maa Kinnisvarakonsultantide andmebaasile võib välja tuua järgmiste korteritega toimunud ostu-müügi tehinguandmed lähipiirkonnas:

Aadress	Üld-pind m ²	Korrus	Seisukord	Tehingu-hind, kr	Tehingu-aeg	Pinnaühiku maksumus, kr/m ²
Gonsiori tn 5	44,5	5/2	hea/rahuldav	1 595 000	juuni'07	35 843
Kunderi tn 4	47,9	5/4	väga hea	1 749 000	veebr'07	36 514
Juhkentali tn 23	49,5	6/6	rem.vajav	1 390 000	mai'07	28 081

Toodud võrdlustehingute objektide võrdlemiseks hinnatava objektiga korrigeerime võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameetri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust.

	Gonsori tn 5	Kunderi tn 4	Juhkentali 23
tehinguhind, kr/m²	35 843	36 514	28 081
teingu aeg	juuni'07	veebr'07	mai'07
aja kohandus ¹	0%	-5%	0%
ajaliselt kohandatud hind, kr/m²	35 843	34 688	28 081
asukoha kohandus ²	0%	-3%	3%
korteri seisukorra kohandus	-5%	-10%	0%
elamu konstruktsioonide kohandus ³	0%	0%	3%
mastaabi kohandus ⁴	3%	5%	5%
vaadete kohandus ⁵	-15%	-15%	-15%
kohandused kokku	-17%	-23%	-4%
kohanduste abs.väärtuste summa	23%	36%	26%
kohandatud hind, kr/m²	29 749	26 710	26 958
kaalud ⁶	0,5	0,2	0,3

¹ – Kesklinna korterite hinnalangust arvestame alates 2007.a. varakevadest ca 3-5%;

² – hinnatumad on vaiksemates ja rohelisemates piirkondades paiknevad korterid;

³ – kiviellamud on kõrgemalt hinnatud kui paneelellamud;

⁴ – mastaabi kohanduse all mõistame üldkehtivat reeglit, mille alusel suurema üldpinnaga objektide pinnaühiku maksumus on reeglina madalam kui väiksema üldpinnaga objektidel;

⁵ – hinnatava korteri akendest avanevad piiratud vaated;

⁶ – kaalude jagamisel tugineme põhimõttele, et suurima kaalu anname võrdlusnäitele, mis on hinnatavaga kõige sarnasem.

Eeltoodud tabelis kohandatud pinnaühiku maksumuste kaalutud keskmine avaldub järgmiselt:

$$29\,749 \text{ kr/m}^2 \times 0,5 + 26\,710 \text{ kr/m}^2 \times 0,2 + 26\,958 \times 0,3 = 26\,903 \text{ kr/m}^2.$$

Seega avaldub hinnatava objekti turuväärtus järgmiselt:

$$26\,903 \text{ kr/m}^2 \times 39,0 \text{ m}^2 = 1\,103\,853 \text{ kr, so ümardatult } 1\,100\,000 \text{ krooni.}$$

Toetudes piirkonna müügitehingutele ja arvestades objekti eripäradega ning olukorda kinnisvaraturul, võib käsitletava korteriomandi turuväärtuseks hinnata 1 100 000 krooni, mis on ca 28 200 kr/m² reaalsena pinna arvestuses.

8. Ekspert hinnangu kehtivuse eeldused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- omaniku esindaja poolt edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;
- objekt on omandatud vastavalt seadustele;
- objekti ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle hinda;
- objekti võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud.

9. Hindamistulemus

Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ hinnangul on korteriomandi, aadressil Tallinn, Narva mnt 19/21/23, mis reaalosana on korter nr 37, **turuväärtus seisuga 20.06.2007.a. 1 100 000 (üks miljon ükssada tuhat) krooni**, mis on ca 28 200 kr/m² reaalosa pinna arvestuses.

Eeldatav müügiperiood hindamise hetke turusituatsioonis esitatud turuväärtusega on kuni 6 kuud.

Käesolev ekspert hinnang on 7-l lehel, mis kõik on allkirjastatud koostaja poolt.

Lisad: vastavuskinnitus standardi nõuetele, asukoha skeem, fotod, Kinnistusregistri väljavõte.

Käesolevat ekspert hinnangut 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 ekspert hinnangut soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.

Käesolev ekspert hinnang 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.

06. juuli 2007

Koostaja:

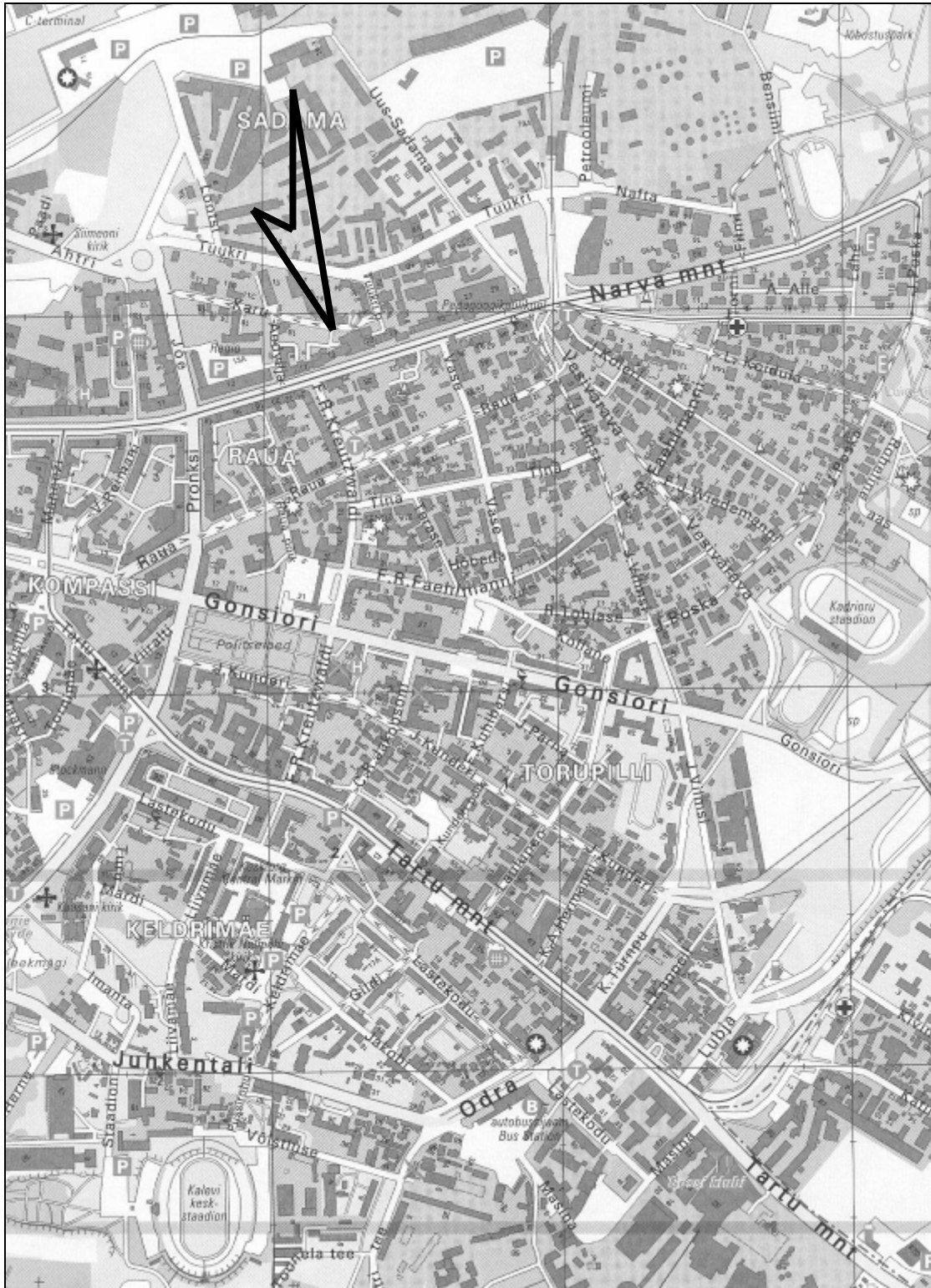
Margit Preegel
Nooremhindaja

Kinnitaja:

Raili Kangur
Korteriite hindamisgrupi juhataja
Atesteeritud kinnisvarahindaja, elamispinna atestaat EH 050106
EKHÜ ja Kutsekoja kutsetunnistus nr 011458

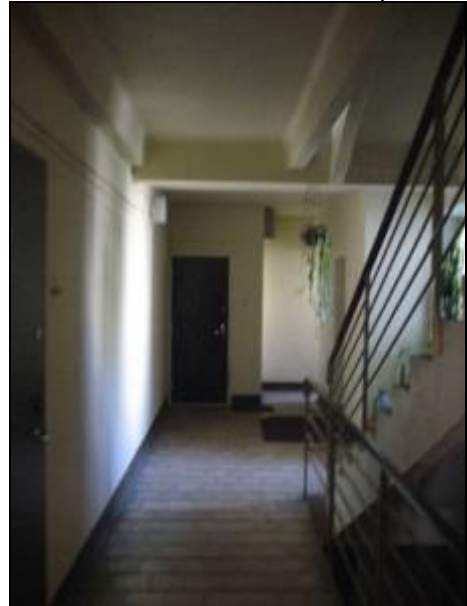
Vastavuskinnitus standardi nõuetele

- 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 kokku lepitud 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.



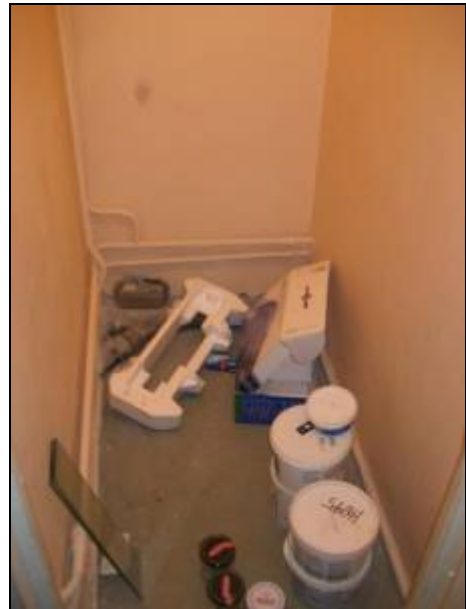


Trepikoda



Korter nr 37





Rõdu





Kehtivad kanded

Kasutaja: Margit Preegel Asutus: UUS MAA Kinnisvarakonsultantide OÜ Kuupäev: 20.6.2007 13:06:21

Kinnistusosakond Harju Maakohtu kinnistusosakond

Jaoskond Tallinna

Uus registriosa number 15933001

Vana registriosa number 159330

Kinnistu nimi

Korteri nr 37

Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 08.06.2007

Teade Alates 05.12.2005 lisati Tallinna kinnistute numbritele lõppu tunnus 01

Täpsemalt aadressilt :http://www.eer.ee/kinnistu_regnr.phtml

I jagu					
Kande number	Katastritunnus/piiratud asjaõigus	Koosseis/piiratud asjaõigus	Pindala	Kande alus	Kande kehtivus
1	78401:114:2400	elamu- ja ärimaa, Tallinna linn, Narva mnt 19/21/23	6048 m ²	16.12.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.03.2004. J.Unt Anneli Lipp kohtunikuabi kinnistussekreter	kehtiv
390/88973 (kolmsada üheksakümmend kaheksakümne kaheksa tuhande üheksasaja seitsmekümne kolmandikku) mõtelist osa maatükist ja selle oluliseks osaks oleva ehitise osast, mis ei ole ühegi korteriomandi reaalosaks ning reaalosana korter nr 37 (plaanil nr 37), üldpinnaga 39 m ² . Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr 159258-159374 koosseisu kuuluvate reaalosadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud kinnistamisavaldusega 16.12.2003.					
II jagu					
Kande number	Omanik	Kande alus			Kande kehtivus
1	Tallinna linn	16.12.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.03.2004. J.Unt Anneli Lipp kohtunikuabi kinnistussekreter			kehtiv
III jagu					
Kande number	Kanne	Kande alus			Kande kehtivus
IV jagu					
Kande number	Hüpoteegi kanne	Hüpoteegi summa	Kande alus	Kande aluse hüpoteegi summa	Kande kehtivus