

Ekspert hinnang 2517/087

Hindamisobjekt: **Kinnistu**
Paldiski mnt 104N, Paldiski mnt 106/1,
Paldiski mnt 104A, Tallinn

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

Hindamine teostatud: **22.08. - 30.08.2007**

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

Hinnatavaks objektiks on hoonestamata kinnistu aadressil Tallinn Paldiski mnt 104N, Paldiski mnt 106/1 ja Paldiski mnt 104A.

2. Hindamise eesmärk

Hindamise eesmärgiks on objekti turuväärtuse leidmine eeldusel, et krundid on võimalik hoonestada ärihoonega ning arvestamata kehtiva isikliku kasutusõigusega.

3. Hindamise koostamise 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 lähtematerjalideks olid:

- Kinnistusregistri väljavõte, 17.08.2007;
- Objekti ülevaatus 22.08.2007 nooremhindaja Rain Pintsli poolt;
- Tellija esindaja pr Natalie Neill informatsioon.

5. Kinnistusandmed (alus - Kinnistusregistri väljavõte, 15.06.2007)

Uus registriosa	- 290301;
Address	- Paldiski mnt 104N;
Katastritunnus	- 78406:607:0230;
Krundi pindala	- 3 831 m ² ;
Sihtotstarve	- transpordimaa;
Address	- Paldiski mnt 106/1;
Katastritunnus	- 78406:607:0840;
Pindala	- 2 361 m ² ;
Sihtotstarve	- transpordimaa;
Address	- Paldiski mnt 104A, Tallinn;
Katastritunnus	- 78406:607:0850;
Pindala	- 3 506 m ² ;
Sihtotstarve	- transpordimaa;
Omanik	- Tallinna Linn;
Koormatised	- isiklik kasutusõigus Mittetulundusühing Elamussport kasuks tähtajaga 5 aastat lepingu punktides 4 ja 5 sätestatud sisu ja tingimustega vastavalt 21.07.2004 lepingu lahutamatuks lisaks olevale plaanile;
Hüpoteegid	- kanded puuduvad.

Seatud koormatisega ei ole käesoleva eksperthinnangu koostamisel arvestatud.

6. Objekti kirjeldus

6.1 Asukoht

Hinnatav objekt paikneb Tallinnas Haabersti linnaosas Paldiski mnt, Rannamõisa tee ja Ehitajate tee ristumiskoha lähedal Paldiski mnt ääres. Lähiehitajate tee ristumiskoha lähedal Paldiski mnt ääres. Lähiehitajate tee ristumiskoha lähedal Paldiski mnt ääres. Lähiehitajate tee ristumiskoha lähedal Paldiski mnt ääres. Tegemist on ääriselt atraktiivse asukohaga intensiivse liiklusega tänava ääres. Juurdepääs objektile on väga hea.

6.2 Kruunt

Kirjeldus:

Hinnatav objekt koosneb kolmest katastriüksusest, mis moodustavad ühe tervikliku kompaktse krundi pindalaga 9 698 m². Kruunt on asfalteeritud ja kasutusel parklana. Hindamise hetkel on kruunt hoonestamata.

Tehnovõrgud:

Andmed tehnovõrkude kohta puuduvad.

6.3 Planeeringud

Kehtiva detailplaneeringu järgi on Paldiski mnt 104N krundile lubatud ehitada 1- kuni 2-korruselise hoone ehitusaluse pinnaga 6 300 m² (kasutuse sihtotstarve- avalikult kasutatav parkla). Paldiski mnt 106/l ja Paldiski mnt 104A krundid on sihtotstarbega transpordimaa, avalik parkla ja ehitusõigust ei ole.

Vastavalt tellija esindaja informatsioonile on algatatud kinnistule detailplaneering, mille kohaselt rajatakse hinnatavale krundile parkimismaja brutopinnaga 22 405 m². Planeering on kehtestamata. Hindaja ei ole detailplaneeringu materjalidega tutvunud.

Koostamisel oleva teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” järgi paikneb hinnatav kruunt perspektiivses Haabersti kõrghoonete piirkonnas. Piirkonda on soovitatav rajada multifunktsionaalsed kõrghoone(d), mille brutopinnast valdava enamuse moodustavad korterid. Planeering on kehtestamata.

7. Hindamine

7.1 Kasutatud mõisted ja hindamismeetodid

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 objekti turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel. Objekt peab olema võrreldav teiste sarnastega füüsiliste, logistiliste ja majanduslike näitajate osas.

7.2 Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist (allikas: Eesti Pank)

Statistikaameti esialgse hinnangu järgi aeglustus Eesti majanduskasv käesoleva aasta teises kvartalis 7,3 protsendini. Aeglustumine oli iseloomulik nii siseturule suunatud tegevusaladele kui ka eksportivale sektorile. Sisenõudluse kasvutempo alanes nii eratarbimise kui investeringute arvel. Eratarbimise kõrgpunkt jäi

eeldatavasti 2006. aasta lõppu ja käesoleva aasta algusesse. Tegevusalade löikes oli kasv endiselt keskmisest oluliselt kiirem ehituses, panganduses ning jaekaubanduses. Seevastu tööstusettevõtete kindlustunne juulis mõnevõrra halvenes, langedes kahe aasta tagusele tasemele. Ettevõtjad muutusid tulevasi arenguid prognoosides ettevaatlikumaks, piiravaks teguriks peetakse varasemast vähem kasvanud nõudlust. Samuti võib kinnisvaraturuga seotud riskide realiseerumine kaasa tuua ehituse kasvutempo aeglustumise. Käesoleva aasta majanduskasvuks prognoosis Eesti Pank sel kevadel 8,4 protsenti, mis on lähedane esimese poolaasta keskmisele. Arvestades kinnisvaraturu oodatud jahenemist, sõltub majanduse tasakaalustatud areng olulisel määral pankade konservatiivse ja kõiki riske arvestava laenupoliitika jätkumisest.

Pankade ja nende liisingufirmadest tüürettevõtete laenu- ja liisingportfellide kogumaht oli esimese poolaasta lõpus 42 protsenti suurem kui aasta tagasi. Samal ajal on laenujäägi mahu kasv aastaga oluliselt langenud. 2007. aasta esimesel poolaastal kasvas pankade laenu- ja liisingportfell 31 miljardit krooni. See on praktiliselt võrdne 2006. aasta esimesel poolel välja antud laenude mahuga ning on väiksem möödunud aasta teisel poolel välja antud laenude kogusummast. Pangalaenude kasvutempo aeglustumine peegeldab peamiselt eluasemelaenude aeglasemat, aasta arvestuses 49 protsendile taandunud kasvu. Tarbimislaenude juurdekasv on eluasemelaenude omast endiselt kiirem. Laenuturu aeglustumine sai suuresti alguse teises kvartalis. Kõige selgemalt avaldus see juunikuus, kui mahuliselt anti välja 23 protsenti vähem laenusid kui eelmise aasta samal perioodil. Eluasemelaenude käive jäi juunis ja juulis esmakordselt viimaste aastate jooksul alla eelneva aasta sama kuu taset. Ka tarbimislaenude maht kasvas juunis 1/3 võrra vähem kui varasematel kuudel. Laenuturul toimunud muutuste üks peamine põhjus on nõudluse vähenemine, mis on omakorda tingitud viimase aasta jooksul märkimisväärselt kasvanud intressimäärade ja kinnisvarahindade järsust tõusust. Samuti on oma osa pankade konservatiivsemal laenupoliitikal, kus võetakse arvesse laenuvõtjate kõiki riske. Laenukasvu pidurdumisele aitab ka edaspidi kaasa intressimäärade oodatav kasv. Ettevõtjate rahastamise poolelt vaadatuna on positiivne, et finantseerimisportfellide kasvutempo aeglustumine on seotud eeskätt sisenõudlusele orienteeritud tegevusaladega. Pankade laenuportfellide kvaliteet on endiselt hea. Laenud, mille intresside või põhiosa graafikujärgsed tagasimaksud on hilinenud üle 60 päeva ehk nn. halvad laenud, moodustavad pankade poolt välja antud laenude kogumahust kõigest 0,4 protsenti.

Aasta esimesel poolel kõikus tarbijahindade aastakasv 4,7 ja 5,8 protsendi vahel. Juulikuus inflatsioonitempo oli viimase kolme aasta kõrgeim, 6,4 protsenti. Vaatamata Eesti majanduskasvu aeglustumisele ei ole inflatsiooni aeglustumist lähitulevikus oodata. Inflatsioonitempo aeglustumine eeldab sisenõudluse, eelkõige eratarbimise kasvutempo edasist aeglustumist siseturul, mis omakorda on seotud laenamise ja sissetulekute kasvu aeglustumisega.

7.3 Turusituatsioon

Hoonestamata maade turu võib üldjoontes jagada kolme põhisektorisse:

- elamukrundid, mis on üldjuhul suurusega 1 000 – 2 000 m². Krundid on enamjaolt kommunikatsioonitrassidega varustatud või on nendega liitumine suhteliselt lihtne. Tehingute arvu poolest on nimetatud turusegment kõige aktiivsem;
- äriotstarbelised krundid, mis sobivad tootmis-, lao-, kaubandus- või büroohonete ehitamiseks või nt korterelamute arendamiseks. Nende kruntide puhul ei saa välja tuua enamlevinud pindala, sest kruntide pinnad varieeruvad sageli kordades sõltuvalt konkreetse krundi asukohast. Kui kesklinnas asuvate äriotstarbeliste kruntide pind võib alata mõnestsajast ruutmeetrist, siis äärelinnas või linna lähipiirkonnas ulatuvad äriotstarbeliste kruntide pinnad sageli hektaritega mõõdetavatesse

suurusjärgudesse. Äriotstarbeliste kruntide turuväärtuste ja tehinguhindade kujunemise aluseks on üldjuhul maksimaalsed võimalikud ehitusmahud, mistõttu ei anna erinevate kruntide pinnaühikumaksumuste võrdlemine sageli adekvaatset tulemust;

- hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mida ei saa kvalifitseerida eeltoodud sektoritesse. Sellesse segmenti kuuluvad näiteks põllu- ja metsamajandusliku kasutusega kinnistud.

Ärikruntide tehinguhindasid ning turuväärtust mõjutab oluliselt kehtestatud detailplaneering, mis vähendab ostja riske võimalike ehitusvõimaluste kindlaksmääramisel. Eeltoodust arusaamine on jõudnud enamuse arendusobjektideks sobivate kruntide müüjate/ostjateni, mistõttu üha enam kasutatakse arenduspotentsiaaliga kinnistute müümisel võrdlusühikuna müügihinna taandamist potentsiaalsele ehitusmahule, mitte niivõrd krundi pinnale. Selline arvestusmetoodika aga tekitab kõrvaltvaatajate jaoks anomaalia, kus kahe kõrvutiasetseva krundi pinnaühikumaksumuste erinevus võib olla mitmekordne, mis tuleneb aga eelkõige erinevatest potentsiaalsetest ehitusmahtudest. Kesklinnas asuvate arenduspotentsiaaliga kinnistute müügihinnad on viimasel aastal jäänud suurusjärku 8 000 – 11 000 kr/m² potentsiaalse ehitusmahu arvestuses. Taandades tehinguhinnad kinnistute pindaladele, ületavad kinnistute tehinguhinnad ka 20 000 kr/m² piire.

Tehingute hinnatase on hinnatavate kruntidega võrreldavates piirkondades väga erinev, mistõttu on raske välja tuua ühtset hinnataset. Arendusperspektiiviga kruntidega tehakse üldjuhul tehinguid hinnavahemikus 2 500 – 4 000 kr/m². Hind sõltub peamiselt krundi ehitusvõimalustest ja asukohast.

7.3 Turuväärtus

7.3.1 Turuväärtust mõjutavad tegurid

Turuväärtust tõstvad tegurid:

- Krundid moodustavad kompaktsed terviku;
- Paiknemine kõrgelt hinnatud piirkonnas;
- Krundid on asfalteeritud.

Turuväärtust alandavad tegurid:

- Kehtiv detailplaneering võimaldab krundile ehitada parkimismaja. Ärihoone rajamiseks vajalik detailplaneering puudub.

7.3.2 Hindamise lähtekohad

Vastavalt tellija esindaja soovile leiame kinnistule turuväärtuse eeldusel, et kinnistule on tulevikus võimalik rajada ärihoone. Potentsiaalse ehitusmahu leidmisel arvestame piirkonna keskmiste ehitusmahtudega. Turuväärtuse leidmisel kasutame turutehingute võrdluse meetodit.

7.3.3 Turuväärtuse arvestus

Vastavalt Maa-ameti tehingute andmebaasile, saab välja tuua järgmised ostu-müügi tehinguandmed hoonestamata kinnistutega:

Aadress	Tehingu hind, kr	Krundi pindala, m ²	Tehingu hind, kr/m ²	Tehingu aeg
Meistri tn	18 000 000	4 643	3 877	jaan 07
Laki tn	5 600 000	2 034	2 753	mai 07

Esimese ja teise näitena toodud kinnistud paiknevad alal kus on kehtestatud detailplaneering. Esimese näitena toodud krundi ehitusmaht ei ole teada. Teise näitena toodud krundile on lubatud ehitada 403 m² suuruse ehitusaluse pinnaga ühekorruseline ärihoone. Teise näitena toodud krundil puudub detailplaneering.

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.

	Meistri tn	Laki tn
Krundi hind kr/m ²	3 877	2 753
Tehingu aeg	jaan 07	mai 07
Ajaline kohandus	0%	0%
Ajaldatud väärtus, kr/m²	3 877	2 753
Asukoha kohandus ¹	10%	20%
Planeeringu kohandus ²	-20%	0%
Mastaabi kohandus ³	-5%	-8%
Kohandus kokku	-15%	12%
Kohandatud hind, kr/m²	3 295	3 084
Kohanduste absoluutväärtuste summa	25%	28%
Kaalud ⁴	0,6	0,4

¹ - Asukohaväärtuselt on võrdlusnäited madalamalt hinnatud kui hinnatav objekt;

² - Teisel võrdlusnäitel puudub detailplaneering;

³ - Mastaabi kohanduse all mõistame üldkehtivat reeglit, mille alusel suurema üldpinnaga objektide pinnaühiku maksumus on reeglina madalam kui väiksema üldpinnaga objektidel;

⁴ - Kaalude jagamisel tugineme põhimõttele, et suurima kaalu anname võrdlusnäitele, mis on hinnatavaga kõige sarnasem.

Eeltoodud tabelis leitud kohandatud kinnistute pinnaühiku maksumuste kaalutud keskmine avaldub järgmiselt:

$$3\,295 \text{ kr/m}^2 \times 0,6 + 3\,084 \text{ kr/m}^2 \times 0,4 = 3\,211 \text{ kr/m}^2.$$

Seega avaldub hinnatava objekti turuväärtus järgmiselt:

$$3\,211 \text{ kr/m}^2 \times 9\,698 \text{ m}^2 = 31\,140\,278 \text{ kr, mis on ümardatult } 31,1 \text{ milj kr.}$$

Toetudes piirkonna müügitehingutele ja arvestades hinnatava objekti eripärasid, võib hinnata käsitletava kinnistu turuväärtuseks eeldusel, et krundid on võimalik hoonestada ärihoonega ning arvestamata kehtiva isikliku kasutusõigusega 31,1 milj kr.

Hinnatava objekti likviidsus leitud turuväärtusega on keskmine ning selle realiseerimine peaks olema võimalik kuni 9-kuulise müügiperioodi jooksul.

8. Hindamistulemuse kehtivuse eeldused

Käesolev eksperthinnang on kehtiv järgmistel eeldustel:

- Tellija esindaja poolt edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõesed;
- Objekt ei ole koormatud Asjaõigusseaduse osades 4-8 toodud piiratud asjaõigustega;
- Objekti ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle hinda ja mida ei ole käesolevas eksperthinnangus käsitletud.

9. Hindamistulemus

Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ hinnangul on kinnistu, aadressil Tallinn, Paldiski mnt 104N, Paldiski mnt 106/1 ja Paldiski mnt 104A **turuväärtus eeldusel, et kinnistu on võimalik hoonestada ärihoonega, ning arvestamata kehtiva isikliku kasutusõigusega seisuga 22.08.2007.a. 31 100 000 (kolmkümmend üks miljonit ükssada tuhat) krooni.**

Ekspert hinnang on 7-l lehel, kõik lehed on allkirjastatud hinnangu koostaja poolt.

Lisad: - Vastavuskinnitus standardi nõuetele;
- Asukoha skeem;
- Fotod;
- Kinnistusregistri väljavõte, 17.08.2007.

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.

30. august 2007.a.

Koostaja:

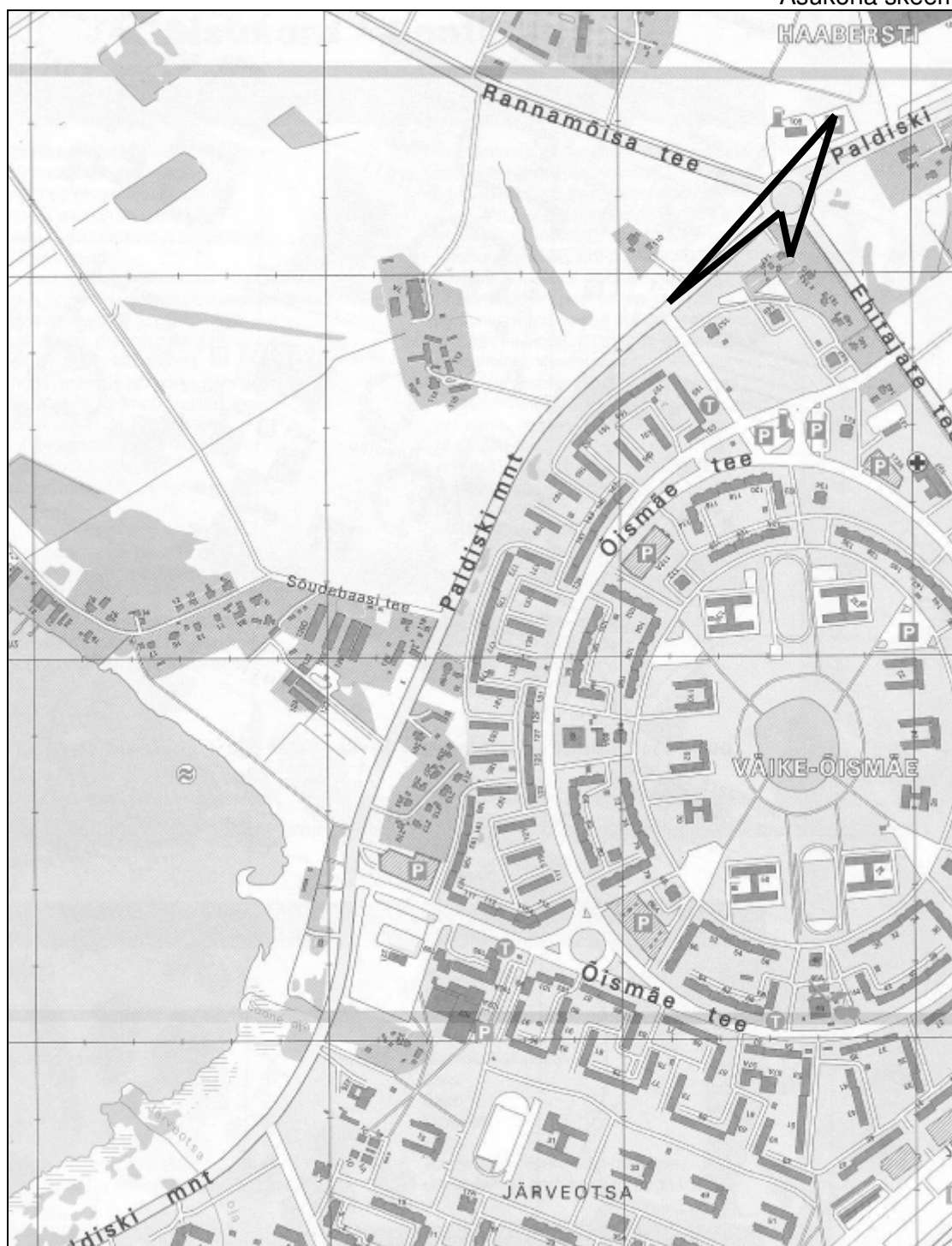
Rain Pints
Nooremhindaja

Kinnitaja:

Lauri Prei
Atesteeritud kinnisvarahindaja, üldatestaat AKH 151206
EKHÜ ja Kutsekoja kutsetunnistus nr 019607

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.



Paldiski mnt 104N, Paldiski mnt 106/1, Paldiski mnt 104A, Tallinn



Kehtivad kanded

Kasutaja: Rain Pints Asutus: UUS MAA Kinnisvarakonsultantide OÜ Kuupäev: 17.8.2007 14:12:41

Kinnistusosakond Harju Maakohtu kinnistusosakond

Jaoskond Tallinna

Uus registriosa number 290301

Vana registriosa number 2903

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged [Elektroniline registriosa ei oma õiguslikku tähendust](#)

Teade Alates 05.12.2005 lisati Tallinna kinnistute numbritele lõppu tunnus 01 Täpsemalt aadressilt http://www.eer.ee/kinnistu_regnr.phtml

Avaldus Viide kinnistamisavaldusele (plomm) hoiatab, et menetlus on lõpetamata ning kinnistusraamatusse võib osa kandeid olla tegemata.

Maakatastris on registreeritud käesoleva registriosa 1. jagu puudutavad muudatused, mis võivad veel olla kinnistusraamatus kajastamata. Muutunud andmetega saate tutvuda Maa-ameti (vt www.maaamet.ee).

I jagu					
Kande number	Katastritunnus/piiratud asjaõigus	Koosseis/piiratud asjaõigus	Pindala	Kande alus	Kande kehtivus
1	78406:607:0230 78406:607:0840 78406:607:0850	transpordimaa, Tallinna linn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 104N transpordimaa, Tallinna linn, Paldiski mnt 106/1 transpordimaa, Tallinna linn, Paldiski mnt 104A	3831 m2 2361 m2 3506 m2	Maa-Ameti 09.05.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 03.06.2005. Kohtunikuabi L. Nurmoja	kehtiv
II jagu					
Kande number	Omanik	Kande alus			Kande kehtivus
1	Tallinna linn	Sisse kantud 16.mai 1997 avalduse alusel 15.augustil 1997. Unt, kohtunikuabi			kehtiv
III jagu					
Kande number	Kanne	Kande alus			Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus Mittetulundusühing Elamussport (reg.kood 80191190, Tallinn) kasuks tähtajaga viis (5) aastat lepingu punktides 4 ja 5 sätestatud sisu ja tingimustega ja vastavalt 21.07.2004.a. lepingu lahutamatuks lisaks olevale plaanile. 21.07.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 07.09.2004. Kohtunikuabi L. Nurmoja				kehtiv
IV jagu					
Kande number	Hüpoteegi kanne	Hüpoteegi summa	Kande alus	Kande aluse hüpoteegi summa	Kande kehtivus

<https://www.just.ee/kinnistusregister/kogureg.php?ide=c44298b0d419b7088c5356e78...> 17.08.2007