

**Ekspert hinnang:** 1940907TH

**Hinnatav objekt:** Korteriomand registriosa nr 23147901

**Aadress:** Sõbra tn 45 krt nr 2 Nõmme linnaosas Tallinnas

**Hindamise eesmärk:** Ekspert hinnang on koostatud objekti turuväärtuse määramiseks, tellija soovil.

**Ekspert hinnangu tellija:** Tallinna Elamumajandusamet

**Hindamiskuupäev:** 18.09.2007.a.

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

**Väärtuse kuupäev:** 18.09.2007.a.

**Turuväärtus:** vastavalt arvutustele on hinnatava objekti turuväärtus väärtuse kuupäeval: 290 000 EEK (kakssada üheksakümmend tuhat Eesti krooni).

Käesolev ekspert hinnang on kehtiv eeldustel:

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

## II Ekspert hinnangu 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 esindajaga sõlmitud suuline tellimusleping.

Tellijaga esindaja poolt edastatud informatsioon.

Objekti visuaalne ülevaatus 13.09.2007.a.

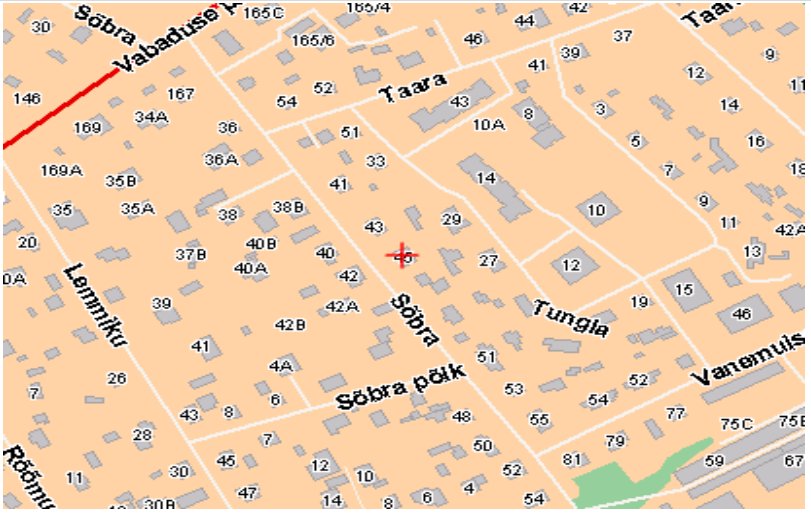
Kinnistusregistri väljavõte 02.07.2007.a.

Käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole.

## IV Kinnistu andmed

Hinnatav objekt	<b>Korteriomand reaalosana korter nr 2</b>
Aadress	<b>Sõbra tn 45 Nõmme linnaosa Tallinn</b>
Kinnistusjaoskond	Harju maakohtu Tallinna jaoskond
Registriori nr	<b>23147901</b>
Katastritunnus	<b>78404:407:0049</b>
Sihtotstarve	Elamumaa
Omanik	Tallinna linn
Avaldused	Puuduvad
Koormatised	Puuduvad
Hüpoteegid	Puuduvad

## V Asukoht

Hinnatav objekt paikneb Nõmme linnaosas Hiiu piirkonnas Sõbra tn, Vanemuise tn ja Taara tn vahelisel alal Sõbra tn 45.	
Kaugus Tallinna südalinnast	Ca 5 km

Piirkonna hoonestus	Piirkond on hoonestatud valdavalt eramajade ja korruselamutega.
Müra ja õhusaaste tase	Madal.
Turvalisus	Piirkonna arvestuses hea.
Parkimine	Elamu juures parkimisvõimalused piiratud.
Infrastruktuur	Infrastruktuur on hästi väljaarenenud. Läheduses asuvad koolid, lasteaed, kaubanduskeskused, kauplused ja teeninduspunktid. Ühistranspordipeatus (buss) asub ca 250 m kaugusel.
Lähim hoone	Lähimad ehitised asuvad hinnatavast objektist ca 20 – 40 m raadiuses ja on erineva tulepüsivusklassiga puit- ja kivimajad.

## VI Objektide kirjeldus

### Hoone kirjeldus

Elamu kasutuselevõtu aeg	1950-ndad a.
Korruselisus/korrus	1/1
Hoone tüüp	Kahe korteriga elamu
Vundament	Madalvundament
Välisseinad	Tellis, väikeplokk
Kandekonstruktsioon	Puitkonstruktsioon
Vahelaed	Puitkonstruktsioon
Välisviimistlus	Puhasvuuk
Katusekattematerjal	Eterniit
Hoone põhi-konstruktsioonide ehitus-tehniline seisukord ja remondivajadus	Ehitus-tehnilist ekspertiisi teostatud ei ole. Hoones teostatud remonttööde kohta andmed puuduvad. Visuaalsel vaatlusel on elamu rahuldavas seisukorras.

### Korteriomandi kirjeldus

Tubade arv	<b>1</b>
Ruumide üldpind	<b>24,9 m<sup>2</sup></b>
Ruumilahendus	Hinnatava korteri koosseisu kuuluvad: esik, köök, tuba ja WC.
Põrandad	PVC-kate, värvitud põrandapapp, puit.
Seinad	Tapeet, värv.
Laed	Värvitud.
Aknad	2 x klaas puitraamis.
Uksed	Korteri välisuks on puituks.
Sanitaartechnika	Sanitaartechnika on amortiseerunud.
Siseviimistluse seisukord ja remondivajadus	Korteri siseviimistlusmaterjalid ning sanitaartechnika on amortiseerunud. Üldseisukorra hindame kap.remonti vajavaks.

## VII Tehnovõrgud

Veevarustus	Tsentraalne
Elektrivarustus	220V/380V
Kanalisatsioon	Tsentraalne
Küttesüsteem	Ahjuküte

### **Positiivsed tegurid**

Hinnatud asukoht Nõmme linnaosas.  
Hea juurdepääs.

### **Negatiivsed tegurid**

Korter vajab kap.remonti ning hoone on rahuldavas seisukorras.  
Tegemist on barakk-tüüpi majaga.

## **VIII Turuanalüüs**

Vara parima kasutusena näeme kasutust elamispinnana.

**Hinnatav objekt** asub Nõmme linnaosas, hinnatud ja väljakujunenud elukeskkonnaga piirkonnas, kus nõudlus piirkonna kruntide ja privaatsete elamute vastu ületab tunduvalt pakkumist. Nõmme linnaosa on oma rahuliku ja meeldiva elukeskkonna tõttu kujunenud Tallinna kinnisvaraturul väga perspektiivseks piirkonnaks, millele kuulub kindlalt hinnaliidri roll. Nõmmed tuntakse kui kõrgelt hinnatud miljöövärtuslikku aedlinna ning sisseelatud piirkonda, mille eeliseks on suhteliselt harvaesinevad ja väiksemad korterelamud, väljakujunenud infrastruktuur ning kõrghaljastus. Üsikusid arendusprojektid Nõmmel rõhuvad oma reklaamides just rohelusele ja privaatsele elukeskkonnale. Kuna Nõmmel ületab nõudlus pakkumist tunduvalt, on valdava enamiku objektide müügihinnad turuhinnast tunduvalt kõrgemad. Eelkõige väärtustatakse piirkonna puitarhitektuuri ning aedlinnale omast haljastust.

Traditsioonilistes elurajoonides asuva kinnisvara hinda mõjutab oluliselt pakkumist ületav nõudlus, mida põhjustab eelkõige ostjate soov kolida juba väljakujunenud elukeskkonda. Hinnatõusuks avaldab survet ka tõusnud ehitushind, mis kergitab uusarendusprojektides paiknevate uute elamute hinda. Jätakuvalt soetatakse enamik traditsioonilistes elamupiirkondades paiknevast kinnisvarast lõpptarbijate poolt ning olulist arendustegevust nendes piirkondades ei toimu. Et maa hind neis piirkondades on kõrge, ei ehitata sinna üldjuhul väikeseid ja odavaid maju, vaid pigem suuremaid ja luksuslikumaid villa-tüüpi elamuid, mille ehitamise võimaldamiseks ollakse valmis ostma ka kõrvutiasetsevaid väiksemaid krunte. Maa kõrge hinna tõttu lammutatakse sageli pärast kinnistu ostmist sellel paiknev kasutuskõlbulik maja, mis pole kooskõlas maa väärtusega.

Lähtudes 2007 aastal toimunud müügitehingutest Nõmmel ning nõudluse-pakkumise vahekorra Tallinna korteriturul, on vanemates (nõukogude-aegsed paneelilamud) korterelamutes asuvate, remontivajavate elamispindade ühe ruutmeetri turuväärtus olnud vahemikus 20 000 – 23 000 EEK. Kapitaalremondi läbinud kortereid on müüdud hinnaga kuni 25 000 EEK/m<sup>2</sup>.

Puitmajades asuvate, remonti vajavate elamispindade ühe ruutmeetri turuväärtus on olnud vahemikus 25 000 – 28 000 EEK. Kapitaalremondi läbinud kortereid renoveeritud majades on müüdud hinnaga kuni 38 000 EEK/m<sup>2</sup>.

Uued korterelamute arendusprojektid Nõmmel on koondunud Veskimöldresse, kus kortereid on müüdud hinnaga 35 000 - 38 000 EEK/m<sup>2</sup>.

Turuväärtus sõltub eelkõige elamu asukohast, hoone arhitektuursest lahendusest ja seisukorrast ning eluruumi planeeringust, asukohast elamus ja siseviimistlustasemest (materjalide ja töö kvaliteet). hoone arhitektuursest lahendusest ja seisukorrast ning eluruumi planeeringust, asukohast elamus ja siseviimistlustasemest (materjalide ja töö kvaliteet).

AS Rime Kinnisvara hinnangul eraturul hinnad stabiliseeruvad ning enam nii kiiret hinnatõusu kui 2006 aastal, ei toimu. Eeldatavasti pikeneb eluaseme müügiperiood. Alanud aastal võib ennustada trendi süvenemist. Kuna ostjaid jääb oluliselt vähemaks kui müüjaid, hakatakse selget vahet tegema kvaliteetsel ja vähem kvaliteetsel kinnisvaral. Keskkonna, ehituskvaliteedi ja asukoha poolest kvaliteetsemad elukohad jätkavad kallinemist, madalama kvaliteediga kinnisvara säilitab oma hinnataseme või omab isegi mõningast langust.

Väheneb spekulantide poolt ostetava kinnisvara hulk ja pikenevad laenuperioodid, kuna kodu soetamiseks vajalik laenusumma on järjest suurenenud, laenuvõimelisi kliente jääb aga järjest vähemaks. Samuti paraneb arendajate teadlikkus oma projektide realiseerimisel, enam ei tormata ehituse väga varajases staadiumis hindade paikapanemise ja broneerimislepingute sõlmimisega, püüdes sel teel maksimaalset kasumit, mida võimalik hinnatõus võimaldab.

## IX Hindamine.

### Hindamine võrdlusmeetodil.

Käesolevas eksperthinnangus 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	Sõbra tn 45-2	Mahla tn 82	Nelgi tn 29/Võidu tn 58	Mahla tn 78/80
1 m <sup>2</sup> hind		25743	24308	22185
Müügihind (EEK)		780000	790000	670000
Tehingu aeg		03.2007	06.2007	04.2007
Kohandus (%)		-10,00%	0,00%	-10,00%
<b>Ajaldatud müügihind</b>		<b>702000</b>	<b>790000</b>	<b>603000</b>
Asukoha võrdlus		Halvem	Sama	Halvem
Kohandus (%)		2,50%	0,00%	2,50%
Korteri seisukord	Kap.remonti vajav	Hea	Väga hea	Rahuldav
Võrdlus		Parem	Parem	Parem
Kohandus (%)		-20,00%	-25,00%	-10,00%
Korrus	1/1	5/4	5/2	5/2
Võrdlus		Parem	Parem	Parem
Kohandus (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Korteri pind (m <sup>2</sup> )	24,9	30,3	32,5	30,2
Võrdlus		Suurem	Suurem	Suurem
Kohandus (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pesemisvõimalus	Puudub	Olemas	Olemas	Olemas
Võrdlus		Parem	Parem	Parem
Kohandus (%)		-7,50%	-7,50%	-7,50%
WC olemasolu	Olemas korteris	Olemas korteris	Olemas korteris	Olemas korteris
Võrdlus		Sama	Sama	Sama
Kohandus (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Hoone	Puitmaja	Kivimaja	Paneelmaja	Kivimaja
Võrdlus		Parem	Parem	Parem
Kohandus (%)		-10,00%	-7,50%	-10,00%
Hoone seisukord	Rahuldav	Hea	Hea	Hea
Võrdlus		Parem	Parem	Parem
Kohandus (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
<b>Summaarne kohandus</b>		<b>-60,00%</b>	<b>-65,00%</b>	<b>-50,00%</b>
<b>Absoluutkohandus</b>		<b>75,00%</b>	<b>65,00%</b>	<b>65,00%</b>
Kohandatud hind (EEK)	<b>287360</b>	280800	276500	301500
Kaalud		0,2	0,4	0,4

$$280\ 800 \times 0,2 + 276\ 500 \times 0,4 + 301\ 500 \times 0,4 = 287\ 360 \sim \mathbf{290\ 000\ EEK}$$

## **X Hindamistulemus**

Arvestades kinnisvaraturu hetkeseisu, on AS Rime Kinnisvara Vahendus hinnangul korteriomand registriosa nr 23147901 aadressil Sõbra tn 45 krt nr 2 Nõmme linnaosas Tallinnas turuväärtus väärtuse kuupäeval s.o 18.09.2007.a:

**290 000 EEK (kakssada üheksakümmend tuhat Eesti krooni)**

**Arvestades objekti asukohta ja suurust, võib likviidsust pidada heaks. 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 ei vastuta nende talle esitatud hinnatava objektiga seonduvate andmete ebaõigsuse või varjamise eest, mille õigsuse või olemasolu kontrollimist ei saa hindaja käest mõistlikkuse põhimõttest tulenevalt nõuda.
- 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 isikute 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.  
Lisa 2: Kinnistusregistri väljavõte.

