

Ekspert hinnang nr 0034-19



Address:	Harju Maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn 68
Hinnatav vara:	Hoonestatud kinnistu, registriosa nr 160401 ja hoonestusõigus, registriosa nr 3936401 (ärihoonega hoonestatud ärimaa)
Märkused:	Kinnisasja ja hoonestusõigust on hinnatud ühiselt tervikvarana.
Väärtuse kuupäev:	14.01.2019
Hindamisaruande kuupäev:	21.01.2019
Turuväärtus:	1 091 000 € ehk ca 438 €/m ²
Koostaja:	Kadri Pohlak Kutseline nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 131661 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kinnitaja:	Virgo Laansoo Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 095311 Maa hindaja litsents nr 100 MA-mh Riiklikult tunnustatud ekspert Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Tel: +372 5667 7210

SISUKORD

KOKKUVÕTE.....	3
1 Hindamise alused	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	4
1.2 Hindamise algandmed	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused.....	5
2 Hinnatava vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	6
2.3 Maakasutus	8
2.4 Hoone kirjeldus	8
2.5 Hoone tehnosüsteemid.....	10
3 Kvaliteediklassid ja vara kestlikkus.....	10
4 Turuülevaade	11
4.1 Majandusülevaade	11
4.2 Büroopindade turuülevaade (2018.a IV kvartali seisuga)	12
4.3 Turustatavuse analüüs.....	17
4.4 Pakkumisinfo	17
4.5 Müügitehingud.....	18
5 Hindamine.....	19
5.1 Vara parim kasutus.....	19
5.2 Hindamismeetodi valik.....	20
5.3 Turuväärtuse hindamine	20
Lisa 1 Fotod.....	23
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	28
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte.....	32
Lisa 4 Hoone plaanid	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	35

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnistu, registriosa nr 160401 ja hoonestusõigus, registriosa nr 3936401 (ärihoonega hoonestatud ärimaa)
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn 68
Omanik	Kiili Laod OÜ (registrikood 12577331)- sama omanik kinnistul ja hoonestusõigusel.
Katastritunnus	78403:314:0400
Kinnistu registriosa nr	Kinnisasi- 160401 Hoonestusõigus- 3936401
Omandivorm	Kinnisasi ja hoonestusõigus
Kinnistu pindala	3798 m ²
Hoone suletud netopindala	2493,4 m ²
Hoone kasulik pindala (väljaüüritava pind)	1627,65 m ²
Hoone üldine seisukord	Hoone välisviimistlus on rahuldavas / remonti vajavas seisukorras. Siseviimistluse tase on ruumiti erinev (hea, rahuldav, osaliselt remonti vajav).
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Laenutagatiseks
Väärtuse liik	Turuväärtus
Ülevaatuse kuupäev	14.01.2019
Väärtuse kuupäev	14.01.2019
Hindamisaruande kuupäev	21.01.2019
Tellijä	A5 Arenduse OÜ
Tellimusleping	Kirjalik tellimus 10.01.2019
Hindamise eeldused	Hindamisel ei ole arvestatud hüpoteekidega
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida kuni 9 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Keskmine, ±10%
Käibemaks	Juhul kui ostjal ja müüjal kaasneb käibemaksu kohustus, siis võib turuväärtustele lisanduda käibemaks. Hindamisel on kasutatud käibemaksuta sisendeid.
KOMMENTAARID	
Kinnisasja ja hoonestusõigust on hinnatud ühiselt tervikvarana. Varadel on sama omanik.	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus: 1 091 000 (üks miljon üheksakümmend üks tuhat) €	

Koostaja: Kadri Pohlak
Kutseline nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 131661
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kinnitaja: Virgo Laansoo
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 095311
Maa hindaja litsents nr 100 MA-mh
Riiklikult tunnustatud ekspert
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5667 7210

1 HINDAMISE ALUSED

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval 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 teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatus on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatus kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruande on allkirjastatud (EVS 875-1).

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	14.01.2019
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Kadri Pohlak
Ülevaatus juures viibinud isikud	Tellija esindaja Ahti Silk, Sergei Smõšljajev ja Dmitri Jermohhin
Ülevaatus ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud
Hindamise eesmärk	Laenutagatiseks

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	11.01.2019
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	17.01.2019
Maa-ameti kodulehekülg www.maaamet.ee ja kaardirakendus	17.01.2019
Ehitisregistri andmed www.ehr.ee	17.01.2019
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	16.01.2019
Kohapealne ülevaatus ja suulised selgitused	14.01.2019
Ahti Silk poolt kirjalikult edastatud informatsioon (üürilepingute info)	14.01.2019
Kodulehekülg www.punane68.ee	11.01.2019
Allhanked	-
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

Piiravad tingimused

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4).

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4).

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 (EVS 875-4).

2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn 68
Registriosa nr	Kinnisasi- 160401 Hoonestusõigus- 3936401
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi ja hoonestusõigus (ärihoonega hoonestatud kinnistu)
Omanik	Kiili Laod OÜ (registrikood 12577331)- sama omanik kinnistul ja hoonestusõigusel.
Katastritunnus	78403:314:0400
Krundi pindala	3798 m ²
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Kanded registriosa I jaos	<u>Hoonestusõigus</u> Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 160401 registriosa 3. jakku. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Kiili Laod OÜ (registrikood 12577331).

	<p>Sihtotstarve ja ehitamiskohustus vastavalt 18.04.2001 lepingu punktidele 5; ehitiste ja kogu kinnistu korrashoid vastavalt 18.04.2001 lepingu punktidele 6; hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks asjaõigustega on vajalik kinnistu nr 1604 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 18.04.2001 lepingu punktidele 7.1. ja 7.2. hüvitus ja ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt 18.04.2001 lepingu punktidele 8.4-8.6.</p> <p><i>Kinnisasjal ja hoonestusõigusel on sama omanik, mistõttu ei ole eksperthinnangule lisatud väljavõtet hoonestusõiguse lepingust. Tulenevalt tellimusest hinnatakse tervikvarana.</i></p>
Kanded registriosa III jaos	<p>Kinnistusraamatu III jaos on 3 kehtivat kannet (kannete täpsem sisu on toodud eksperthinnangu lisa nr. 2 olevas kinnistusregistri väljavõttes).</p> <p><i>Kanded ei mõjuta vara turuväärtust.</i></p>
Kanded registriosa IV jaos	<p>Kinnistusraamatu IV jaos 6 hüpoteeki (kannete täpsem sisu on toodud eksperthinnangu lisa nr. 2 olevas kinnistusregistri väljavõttes).</p> <p><i>Hüpoteekidega ei ole hindamisel arvestatud.</i></p>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad
Üürilepingud	<p>Vastavalt hindajale esitatud informatsioonile koormavad kinnistut üürilepingud. Detsembri 2018 seisuga on üürnikke kokku 44. Väljaüüritava pinda on kokku 1627,65 m². Valdavalt on tegemist väiksemate büroo- ja teeninduspindadega. Lisaks on mõned suuremad väljaüüritavad pinnad ja keldris asuvad keldriboksid. Keskmine üürimäär koos keldriboksidega on 4,76 €/m², mis vastab hetkel turu üürimäärale. Hoone renoveerimisel tõuseb potentsiaalne üürimäär.</p>

2.2 Asukoht


Makroasukoht	
Paiknemine	Tallinna linnas, Lasnamäe linnaosas, Laagna asumis, Punasel tn-l
Konkureerivad turupiirkonnad	Lasnamäe, Mustamäe, Haabersti, Kristiine ja Kesklinna äärealad



Mikroasukoht

Iseloomustus	Piirkonnas paiknevad valdavalt kaubandus-, teenindus- ja tootmishooned, teisel pool teed ka ühiskondlikud hooned ja kortermajadega elamupiirkond.
Haljastus	Valdavalt madala haljastusega piirkond, üksikud puud, tänavad asfalteeritud. Hinnatava kinnistu läheduses ka mõned riigile kuuluvad hoonestamata äri- ja tootmismaa kinnistud.
Juurdepääs	Juurdepääs hinnatava kinnistuni on Punaselt tänavalt. Parklasse pääsemiseks ca 40 m mööda väiksemat tänavat (kõvakattega teelt).
Nähtavus, leitavus	Ärilisest seisukohast on objekti nähtavus hea, sest see paikneb tihedama liiklusega Punase tn ääres.
Parkimisvõimalus piirkonnas	Hinnatav vara asub tasuta parkimise piirkonnas, parkimine kinnistutel ja tänaval. Parkimiskohti piisavalt.
Müra ja õhusaaste	Keskmisest kõrgem, sest hoone paikneb tihedama liiklusvooga tee ääres.

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan	
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase, kuid kompaktse kujuga, reljeef tasane
Parkimine	Parkimisvõimalus on hoone taga asuvas parklas. Parkimiskohad ei ole märgistatud ja parkimine vaba parkimiskorra alusel. Parkimisala suurus ca 1500 m ² , piiratud võrkaiaiga. Parkimiskohtade arv on piisav.
Hooned ja rajatised	Ärihoone (büroo- ja teeninduspindadega hoone).
Haljastus	Vähene madalhaljastus hoone ees. Hoonestusest vaba krundiosa on asfalteeritud ja kasutatakse parkimiseks.
Piirded	Hoone taga asuv parkla on piiratud võrkaiaiga.
Üldplaneering	Lasnamäe linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub hinnatav vara ettevõtlusalal, tootmis- ja laonduettevõtlusala kõrvalotstarbega alal.
Detailplaneering/ ehitusõigus	Kehtestatud detailplaneering puudub. Tallinna planeeringute registri kohaselt on seisuga 13.12.2018 Punane tn 68, 68a, 68b, 70 ja 70a kruntide detailplaneering koostamisel. Koostamisel oleva detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala kruntimine ja ehitusõiguse määramine trammidepoo, jäätmejaama ja ärihoonete ehitamiseks. <i>Hindamisel ei ole täiendava ehitusõigusega arvestatud.</i>

2.4 Hoone kirjeldus

Ehitusaasta	Täpne ehitusaeg teadmata. Ilmselt 1970-ndate lõpus või 80-ndatel ehitatud hoone.
Ehitisregistri kood	101027983
Energiamärgis	Puudub
Korruselisus	2 + kelder
Lift	Ei
Ehitusalune pind	1172 m ²
Hoone suletud netopind (SNP)	2493,4 m ²
Potentsiaalne väljaüritav pind	1627,65 m ² . Oma olemuselt on hoone väljaüritav osadena.

(Kasulik) renditav pind/SNP	Ca 65 %.
Kasutamise sihtotstarve	Büroo- ja teeninduspindadega ärihoone.
Ehitus- ja kasutusload	Ehr-is puuduvad ehitus- ja kasutusload hoone püstitamisel. Kuna hoone on ehitatud enne 1995. a, siis ei ole lubade olemasolu ehr-is vajalik. Hoone seisundiks on märgitud „kasutusel“, seega on hoone seaduslik. 08.09.1998. a ja 12.03.1999.a väljastatud ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks
Ruumilahendus / planeering	Tegemist on 2-kordse hoonega, millel on lisaks ka kelder. Keldris on moodustatud mõned panipaigad ning vajadusel on võimalik panipaiku juurde teha (planeeringut muutmata). Selleks on vaja paigaldada ukсед. Olemasolevad panipaigad on antud üürile. Hoone 1. ja 2. korrus on koridorisüsteemiga (keskel koridor ja mõlemale poole avanevad ukse valdavalt väiksemate büroo- ja teeninduspindadega ja san ruumid). Osad väiksemad pinnad on omavahel ühendatud. Hoone taga on 2 sissepääsu trepikotta, kummaski hoone otsas on sissepääsud, samuti on maja ees eraldi sissepääsud suurematele üüripindadele. <i>Hoone plaani vt eksperthinnangu lisa nr 4</i>
Hoone põhikonstruktsioonid, välisviimistlus	
Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioonid	Monteeritav raudbetoon
Välisseinad	Mitmekihiline raudbetoonpaneel
Vahelaed	Monteeritav raudbetoon
Katusekandjad ja -kate	Monteeritav raudbetoon, rullmaterjal- bituumen
Trepid	Monteeritav raudbetoon
Välisviimistlus	Puistekillustikuga kaetud betoonpaneel
Trepikoja ukсед-aknad	Ukсед: valgusaknaga metallraamid ukсед Aknad: PVC-raamid pakettaknad
Siseviimistlus	
Põrandad	Bürooruumide ja koridori põrandatel on erinevad põrandakatted: valdavalt laminaatparkett, PVC-kate, keraamilised plaadid, vaipkate ja viimistlemata betoon. San. ruumide põrandatel keraamilised plaadid.
Seinad	Valdavalt värvkate / tapeet. San. ruumides keraamilised plaadid.
Laed	Värvkate / ripplagi
Hoone üldine seisukord ja remondivajadus	Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid rahuldavas seisukorras. Vee- ja kanalisatsioonitorud ning elektri juhtmed on vahetatud. Hoone fassaad vajaks renoveerimist. Siseviimistlus on osaliselt hea, osaliselt rahuldav ja osaliselt vajaks värskendamist. Hoone 2. korrusel on viimistlust osaliselt värskendatud ca 3. a tagasi ja selles osas on siseviimistluse tase hea. Lisaks on viimistlus värskendatud jooksvalt ka väiksematel pindadel. Valdavalt on siseviimistlus rahuldavas seisukorras.

2.5 Hoone tehnosüsteemid

Veevarustus	Tsentraalne, linna trassist
Kanaliseatsioon	Tsentraalne, linna trassi
Elektrivarustus	220/380
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Valdavalt on ruumides elektriküte, suurematel pindadel lisaks õhk-soojuspumbad.
Signaliseatsioon	Olemas videovalve. Lisaks on olemas hoone üldine signaliseatsioon (üüripinnad saavad oma pinda eraldi valvestada) ja mõnel pinnal ka eraldi signaliseaatsioonisüsteem.
Ventilatsioon	Valdavalt loomulik ventilatsioon. Tulenevalt vajadusest on osadesse ruumidesse paigaldatud ka sundväljatõmme.
Side	Telia kilp- võimalik teha eraldi liitumine igale üüripinnale.
Tehnosüsteemide seisukord	Hindajatele teadaolevalt töökorras

3 KVALITEEDIKLASSID JA VARA KESTLIKKUS

Parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil jagatakse kinnisvara kvaliteediklassidesse. Kvaliteediklass näitab vara konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest, mis iseloomustab kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootust nende näitajate osas (EVS 875-10).

Järgnevalt on toodud välja kvaliteediklassi tunnused ja nende mõjutegurid:

Asukoht - sünergia ja teenuste kättesaadavus, ümbruskond, teed ja tänavad, parkimine, mööduv liiklusvool, nähtavus, juurdepääs, turvalisus, ühistranspordiga juurdepääs, kasutust piiravate kitsenduste mõju, võrguteenused, vastavus ehitusõiguse ulatusele, laienemise võimalused, maatüki kuju ja suurus, haljastus- ja heakord, ehitusgeoloogia ja veerežiim, vaade ja keskkonnariskid.

Hoone - arhitektuurne lahend, funktsionaalsus, konstruktsioonide seisukord, tehnoseadmetega varustatus ja seisukord, energiatõhusus, välisviimistluse kvaliteet, siseviimistluse kvaliteet, püsivalt ühendatud sisustuse olemasolu ja kvaliteet ja sisekliima.

Kinnisvara juhtimine - dokumentatsiooni kvaliteet, kinnisvara juhi ja/või halduri pädevus, kinnisvara korrashoiu ja kasutamisega seotud teenuste korraldus, energiasäästumeetmete rakendamine ja vara kasutajate homogeensus ja maksejõulisus.

Kvaliteediklasse on kolm: A, B ja C, millest A on kõrgeim ning C madalaim.

Kvaliteediklassi hindamisel antakse hinnang eraldi igale tunnusele nimetatud kolmepallilises süsteemis ja kinnisvara koondhinnang saadakse kolme tunnuse hindamise tulemusena.

	Asukoha kvaliteet	Hoone kvaliteet	Kinnisvara juhtimise kvaliteet
Kvaliteediklass	B	C	B
Koondhinnang	BCB		

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

Hindajate hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

4 TURUÜLEVAADE

4.1 Majandusülevaade¹

Märksõnad: majandusprognoos, majanduskasv, konkurentsivõime, tööturg, palgakasv, inflatsioon, riigieelarve, Ardo Hansson

Tänavu ja järgmisel aastal kasvab Eesti majandus umbes 3,5 protsenti ja 2020. aastaks aeglustub kasv juba 2 protsendi lähedale. Majanduskasvu aeglustumise üks põhjus on selles, et inimesi lisandub tööturule aina vähem. Teiseks põhjuseks on ettevõtete konkurentsivõime probleemid, millele viitab Eesti turuosa vähenemine peamistel eksporditurgudel.

Eestis on tööjõukulude kasv olnud üks Euroopa kiiremaid, mis on raskendanud Eesti toodete ekspordi, kuna Eesti ekspordi hinnad on kasvanud kiiremini kui konkurentide hinnad. Eesti ekspordi turuosa hakkas peamiste kaubanduspartnerite juures vähenema juba 2017. aastal, kui nende riikide majandusolukord oli erakordselt hea ja kasv kiire. Tööjõunappusest tingituna jätkavad palgad Eestis kasvu, mistõttu ka tootmine muutub veelgi kallimaks. Kuna palgakasvu mõju avaldub täies mahus alles mitme aasta jooksul, varjutab konkurentsivõime halvenemine ka eelseisvaid aastaid.

Eesti Panga president Ardo Hansson: „Meil on tõsine oht sattuda sarnasesse olukorda nagu Soome mõned aastad tagasi. Sealne majandus jahtus, kuid samal ajal jätkus kiire palgakasv. See viis alla ekspordi konkurentsivõime, millele järgnes mitu aastat majanduslangust. Soome näite varal on näha, et konkurentsivõime kaotuse järel võib majandus aastaid vinduda ja inimeste sissetulekud sel ajal ei kasva.“

Kiire palgakasv sunnib Eestist lahkuma madala tootlikkusega tööstust. Eesti töötlevas tööstuses on hõivatud suhteliselt enam inimesi kui näiteks teistes Balti riikides ja töötleva tööstuse tootlikkus on võrreldes teiste majandusharudega väike. Seega on Eestis seni veel küllaltki palju madala tootlikkusega tööstust, mis tööjõukulude jätkuva suurenemise tõttu lähiaastatel arvatavasti kaob. Vähetootlikud tööstussektorid on töötajaid juba kaotanud ja see trend eeldatavasti jätkub. Töötajate üleminek suurema tootlikkusega töökohtadele mõjub majandusele kokkuvõttes soodsalt. Majandusele tervikuna mõjuks aga kahjulikult selline palgaralli, kus peamiselt liigutakse kõrgema palgaga töökohtadele, mille tootlikkus pole kooskõlas kõrgema palgaga.

Hinnatõus Eestis on aeglustumas, peamiselt maksude ja energia tõttu. Tarbijahindade kiirem kasv jäi aastasse 2018 ja alates 2019. aastast aeglustub hinnatõus 2 protsendi lähedale. Kuigi majanduse kasvutsükli tipp on läbitud, püsib palgakasv tööjõupakkumise vähesuse tõttu hoogne ja kergitab ennekõike teenuste, kuid ka kaupade hindu. Samas väheneb varasematel aastatel

¹ Allikas Eesti pank seisuga 19.12.2018

märkimisväärne maksetõusude mõju üldisele hinnakasvule ja ka energia kallinemine ei mõjuta tarbijakorvi maksumust enam nii palju kui varem.

Majanduskasvu aeglustumisele vaatamata laekub makse Eestis tavapärasest enam ja seetõttu oleks mõistlik riigi kulude planeerimisel kuni 2021. aastani teha riigieelarve ülejäägis. See võimaldaks koguda headel aegadel varusid, mida saaks majandustsükli languse ajal kasutada Eesti majanduse ergutamiseks.

Majandusprognoos põhinäitajate kaupa seisuga 19.12.2018:

	2017	2018*	2019*	2020*	2021*
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	23,62	25,62	27,38	28,89	30,31
SKP püsivhindades (%)	4,9	3,6	3,2	2,3	2,2
SKP muutus püsivhindades töötaja kohta (%)	2,1	3	3,6	2,3	2,1
THI-inflatsioon (%)	3,4	3,5	2,6	2,1	1,9
Töötuse määr (%)	5,8	5,8	6,7	6,9	6,9
Keskmine brutopalk (eurodes)	1217	1303	1384	1468	1555
Keskmise brutokuupalga muutus (%)	6,9	7,1	6,2	6	6
Eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,4	0,5	0,5	0,3	0,3

*- prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2 Büroopindade turuülevaade (2018.a IV kvartali seisuga)

Tallinna büroopindade turul 2018.a IV kvartalis ületab pakkumine nõudlust, sest alates 2014. aasta lõpust on aktiivselt arendatud uusi büroopindasid. Mõni aasta tagasi, pärast majanduskriisi, oli nõudlus büroopindade vastu üsna suur, mis tõi kaasa ka üürihindade tõusu. Nõudluse rahuldamiseks algatati mitmeid kontorihoonete projekte, mille tulemusel paranes oluliselt pakkumiste pool. Uute projektide algatamisele aitas kindlasti kaasa riigiasutuste pindade vajadus. Näiteks rajas erasektor riigisektorile koostöös RKAS-iga kaks büroohoone 2013. aasta I kvartaliks (ehitust alustati 2012.a I kvartalis). Statistikaametile rajati ca 4800 m² büroohoone asukohaga Tatari tn 51 ja Maksu- ja Tolliametile rajati ca 11 650 m² büroohoone asukohaga Lõõtsa tn 8 (Ülemiste City). 2015.a lõpus valmis Pärnu mnt-I büroohoone, mille ankurrentnikuks on AS Eesti Loto (hoone suletud netopind on 7616,6 m² ja hoone valmis 2015.a III kvartalis).

Käesoleval hetkel on büroopindade pakkumine võrreldes paari aasta taguse ajaga märgatavalt suurenenud ja LAHE Kinnisvara hinnangul on kesklinna äripiirkonnas (CBD) A-klassi ärikinnisvara osas pakkumine suurem kui nõudlus. Arvestades töös olevaid büroohoone arendusi lisandus/lisandub 2018-2019 Tallinnasse kokku ca 100 000 m² büroopinda, siis turg on liikumas pigem üürilevõtjate keskseks ja hetkel on turul juba ülepakkumine.

Valik 2015-2020 planeeritavatest/alustatud/valmivatest/valminud büroohoonetest

Aadress	Hoone suletud netopind, m ²
Hallivanamehe 4, Kesklinna linnaosa	7671,6 (valmis 2015 suvi), ankurrentnik AS Eesti Loto (tehingut vahendas AS Arco Vara)
Kentmanni tn 6 (äri- ja eluhoone), Kesklinna linnaosa	Ca 15 250 (14-korruselise maa-aluste korrustega hoone, 2 korrust äripindasid ja 12 korrust kortereid). Valmis 2014.a lõpp
Narva mnt 63, Kesklinna linnaosa	Ca 12 000 (ehitust alustatud 2013.a lõpp ja valmis 2015.a algus)
Baltika kvartel, Kesklinna linnaosa	Ca 9000 (ehitusleping sõlmitud ja hoone valmimise aeg 2015.a sügis, arendaja AS KAWÉ Group, ehitaja AS Nordecon).

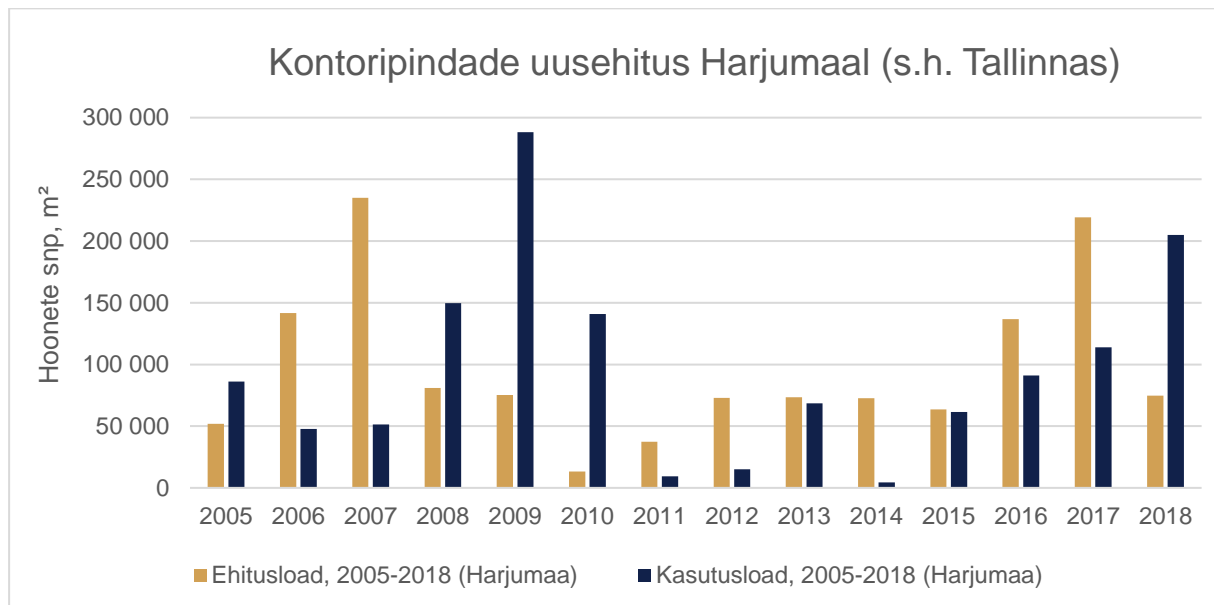
Tartu mnt 25, Kesklinna linnaosa	Ca 6300 (sh äripinnad ca 5200 ja ülejäänud korterid), ehitust alustatud 2014.a III kvartalis, planeeritav valmimise aeg 2016.a suvi, arendaja AS Novira
Tartu mnt 83, Kesklinna linnaosa	Ca 6000, ehitust alustatud 2014.a teisel poolel, valmis 2016.a, arendaja AS Novira
Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa (Ernst Öpiku Maja)	14 755 m ² , ehitust alustati 2015 juunis, valmis 2016 sügis
Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa (Bernhard Schmidt)	11 000 m ² , valmis 2015 november
Peterburi tee 2b, Lasnamäe linnaosa	8500 m ² , ehitust alustati 2015 sügisel, valmis 2016 sügis (olemasoleva hoone juurdeehitus)
Mustamäe tee 3, 3a (Woho)	10 000 m ² , ehitust alustati 2015 sügisel, valmis 2017 keskel, ankurrentnik AS Telia Eesti
Mäealuse tn 2/2, Mustamäe linnaosa (Tehnopolis, Tehnomeedikum)	Ca 8000 m ² , ehitust alustati 2016.a märtsis, valmib 2017.a aprillis
Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa (Aleksandre Liwentaal'i maja)	10 000 m ² , valmis 2017 suvel
Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa (Ernst Öpiku teine torn)	23 000 m ² , valmis 2018 II poolaastal
Järvevana tee 7b, Kesklinna linnaosa	Ca 7000 m ² , valmis 2018 I kvartal
Tulika tn 19, Kristiine linnaosa	1900 m ² , valmis 2017.a lõpus
Narva mnt 7B, Kesklinna linnaosa	6404 m ² , valmis 2018
Pärnu mnt 18, Kesklinna linnaosa	2270 m ² , valmis 2017.a lõpus
Maakri tn 19/21 (Maakri torn), Kesklinna linnaosa	29 349 m ² , valmis 2018
Mustamäe tee 3, 3a (Woho II etapp)	6000 m ² + 60 korterit, valmis 2018
Tulika tn 19 (Flora maja)	4700 m ² , valmib 2018
Ahtri tn (Porto Franco)	Ca 30 000 m ² , valmib 2019
Staapli 3, 4,8 ja 12 (Noblessneri kvartal)	3700 m ² , valmis 2018
Tartu mnt 80a/80b (Eesti Meedia hoone)	8000 m ² , valmib 2019
Lubja tn 4 (Kohtumaja)	25 800 m ² , valmis 2018
Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa (Sepapaja tn X)	10 800 m ² , valmib 2020 kevadeks. Hoonega koos püstitatakse parkimismaja, mis valmib 2019. II poolaasta
Veerenni tn 38 (Ringi bürood)	Ca 7000 m ² , valmib 2019 I kvartal

Allikas: LAHE Kinnisvara; www.ehr.ee

Arvestades eeltoodut, siis on büroohoonete ehitusturg võrreldes 2009-2010.a oluliselt aktiveerunud.

Alltoodud Ehitisregistri statistika Harjumaa kontoripindade ehitus- ja kasutuslubade kohta näitab seda, et büroohoonete arendus pidurdus 2018. aastal (ehituslubasid on väljastatud oluliselt vähem kui 2016 ja 2017 ja oli 2012-2015.a tasemel). Tõenäoliselt toimub 2019.a ka kasutuslubade mahu oluline vähenemine, sest kasutuslubade statistika kajastub ca 1 aastase viitega võrreldes ehituslubade statistikaga.

Väljastatud büroopindade ehitus- ja kasutuslubade mahud Harjumaal



Allikas: stat.ee

Alates 2010.a II. poolaastast stabiliseerus Tallinna büroopindade turg ning sama trend on jätkunud käesoleva ajani. Rendihindade tõus on alates 2010.a teisest poolaastast olnud A klassi pindadel keskmiselt 3% aastas ja vakantsused vähenesid kõigis büroopindade kvaliteediklassides.

Viimasel aastal on rendihinnad olnud stabiilsed ja surve rendihindade alandamiseks on olemas. Lähima aasta jooksul tõenäoliselt vakantsused paari protsendi võrra tõusevad ülepakkumise tõttu (suurem vakantuse tõus ohustab B ja C-klassi pindasid).

Büroopindade aktiivsem ja likviidsem piirkond on kesklinn, kus A-klassi büroodel jäävad hetkel vakantsused vahemikku 2-5%. Oleme ka seisukohal, et uusi pindasid rohkem juurde oluliselt ei mahu, olemasolev pakkumiste maht jääb turule 1-2 aastaks.

Vabade pindade maht ning lähiajal lisanduvad uued büroohoonetel on oluline mõju üürihinnale ja järgneval aastal on surve üürihindade seisakule või langusele olemas.

Eelistatud on need üürileandjad, kes on paindlikud. Jäik ja kõrge üürihind on nii mõnegi büroohoone täituvust raskendanud. Enamõutud on 50 – 250 m² büroopinnad.

Viimastel aastatel valminud kesklinna büroohoonetes Laeva 2, Kentmanni 4 on üüri hinnatase 14-16 €/m². Olemasolevates kesklinna A-klassi büroomajades on hinnaklass alates 12 €/m². Natuke vanemas hoones saab bürood üürida ka 6 € eest m². Kesklinnast välja liikudes on pakkumises uued pinnad Ülemiste Citys või Sõpruse pst 157 hinnaklassiga ca 11 €/m². Vanemad hooned alates 4,5 €/m², näiteks Laki 14a.

A klassi büroohood keskses äripiirkonnas	Netoüürihind, €/m ²	Vakantsus
Novira Plaza, Tartu mnt 25	18	3%
Büroo 83, Tartu mnt 83	13,5	0%
City Plaza, Tartu mnt 2	12-16	0%

	16,5 (koos listeenuste müügiga)	0%
Nordea Maja, Liivalaia 45		
Tornimäe Ärikeskus, Tornimäe 5	13	3%
Hobujaama 4	9	3%
Metro Plaza, Viru väljak 2	12-16	3%
Rotermanni Kvartal	12-14	3%
Laeva tn 2	13-16	0%
Pärnu mnt 18	15-22	Info puudub
B klassi büroohooned²		
Tammsaare Ärikeskus, Tammsaare tee 49	10	2%
Ülemiste City	12,2	5%
Delta Plaza, Pärnu mnt 141	10,5	3%
Sõpruse ärimaja, Sõpruse pst 145	9,5	5%
Mariethali Keskus, Mustamäe tee 16	10	3%
Rävala pst 6	9	5%
Peterburi tee 2f	8,5	3%
CENTENNIAL, Endla tn 15	10-11	20%
C klassi büroohooned		
Valge maja, Tartu mnt 63	6,5 – 8,5	5%
Tulika Ärimaja, Tulika 15/17	5	7%
Peterburi tee 90f	3,5 – 4,5	7%
Mustamäe tee 55	5,2- 7,5	2%
Rävala pst 8	3 – 8	10%
Liimi 1	5,2	13%
Laki 14a	4,2-4,7	10%

Tabel 1. Tallinna büroopindade netoüürihinnad ja vakantsus. Allikas LAHE Kinnisvara

Rahavoogudega büroo- ja administratiivhoonete müügiturg on endiselt aktiivne ja pigem napib A-klassi hoonete pakkumisi. Hooneid on müüdud nii enampakkumisel, kui läbirääkimiste käigus vabal turul. Kui 2009.a osteti sarnaseid hooneid tootlusega 10-11%, siis 2013-2017 I poolaasta on objekte ostetud juba tootlusega 6-9%, mis näitab majanduse stabiliseerumist.

Rahavooga büroohoonete ostjateks on valdavalt kohalikud ja välismaised kinnisvarafondid. Kõige aktiivsem on hetkel turul kohalikul kapitalil baseeruv kinnisvarafond Eften Capital.

Viimasel kolmel aastal on näiteks müüdud järgmised varad:

2016.a juunis müüdi rahavooga büroohoone Kesklinna linnaosas Jõe tn 2b hinnaga 1,34 mln € + km. Kapitalisatsioonimäär ca 6,5%.

2016.a juulis müüdi rahavooga büroohoone Haabersti linnaosas Paldiski mnt 80 (G4S ärihoone, ostjaks Baltic Horizon) hinnaga 15,425 mln € + km. Kapitalisatsioonimäära kohta täpne info puudub. Arvestades väljaüritavat pinda – 7000 -7200 m² ja piirkonna keskmisi üürihindasid, siis kap. määr jäi tõenäoliselt vahemikku 6,5-7%.

2016.a augustis müüdi rahavooga büroo- ja kaubandushoone Kesklinna linnaosas Tartu mnt 43/F.R.Kreutzwaldi tn 24 (Scala City ärihoone, ostjaks Colonna investorid) hinnaga 8,8 mln € + km. Kapitalisatsioonimäära kohta täpne info puudub. Arvestades väljaüritavat pinda - ca 5500 m² ja piirkonna keskmisi üürihindasid, siis kap. määr jäi tõenäoliselt vahemikku 7-8%.

² Büroohooned (A klassi büroohooned väljaspool keskset äripiirkonda, kesklinna kehvema kvaliteediga pinnad)

2016.a septembris müüdi rahavooga büroohoone Kesklinna linnaosas Laikmaa tn 15/Rävala pst 4 (Euroopa ärihoone, ostjaks Lords LB) hinnaga 30,8 mln € + km. Kapitalisatsioonimäära kohta täpne info puudub. Arvestades väljaüritavat pinda – ca 10 500 m² ja piirkonna keskmisi üürihindasid, siis kap. määr jäi tõenäoliselt vahemikku 6,0-6,5%.

2016.a detsembris müüdi rahavooga büroohoone koos parkimismajaga Kesklinna linnaosas Pärnu mnt 158 (ostjaks Kawe) hinnaga 22 mln € + km. Kapitalisatsioonimäära kohta täpne info puudub. Arvestades väljaüritavat pinda - ca 7800 m² + parkimismaja 470 kohaga, piirkonna keskmisi üürihindasid, siis kap. määr jäi tõenäoliselt vahemikku 7-7,5%.

2017. aasta jaanuaris tehti tehing Zelluloosi keskusega aadressil Tartu mnt 80 (ostjaks OÜ Tartu arendus). Tehingu hind oli 7 mln €. Kapitalisatsioonimäära kohta täpne info puudub.

2017.a kevadel müüdi rahavooga büroohoone Kesklinna linnaosas Hobujaama tn 4 (ostjaks Colonna investorid) hinnaga 15 mln € + km. Kapitalisatsioonimäära kohta täpne info puudub. Arvestades väljaüritavat pinda - ca 7000 m², piirkonna keskmisi üürihindasid, siis kap. määr jäi tõenäoliselt vahemikku 6-6,5%.

2017. aasta septembris müüdi Krediidipanga hoone aadressil Narva mnt 4 (ostjaks Office Building Holding OÜ). Tehingu hind oli 5,5 mln €. Kapitalisatsioonimäära kohta täpne info puudub.

2017.a detsembris ostis Colonna Kinnisvara rahavooga büroohoone kesklinna linnaosas Masina tn 20 (täpne tehingu hind ja kapitalisatsioonimäära info puudub).

2018.a märtsis ostis Colonna Kinnisvara rahavooga büroohoone Haabersti linnaosas Meistri tn 22 hinnaga 3 450 000 € + km (kuna vakants oli tehingu ajal ca 25%, siis täpset tulusust on raske välja tuua ja ostja eesmärgiks on lähiaastal hoone täitmise rentnikega ja vakantsi saavutamine alla 10%).

2018.a juunis ostis AS Rondam (Neinar Seli ettevõtte) rahavooga Luminori büroohoone Kesklinna linnaosas Liivalaia tn 45 hinnaga ca 32 000 000 € + km (müüdi ettevõtet, mille varaks oli ainult müüdnud kinnistu, kapitalisatsioonimäär ca 6 %, Lahe Kinnisvara kliendi müüdnud ja hinnataud vara).

2018.a novembris ostis Efteni Kinnisvarafond rahavooga Kadrioru ärimaja Kesklinna linnaosas Narva mnt 63 hinnaga ca 16 750 000 € + km (kapitalisatsioonimäär ca 6,5-7%, ankurrentnikud Citadele ja Vienna Insurance Group).

Varade müügihinnad on jäänud keskmiselt vahemikku 1000 – 2000 €/m² hoone suletud netopinna kohta.

Üksikute büroopindade ostu-müügiturg on endiselt passiivne, sest ettevõtetel puudub huvi omada büroopinda. Üksikud tehingud on jäänud viimasel aastal valdavalt vahemikku 1200 – 3000 €/m².

Büroopindade/hoonete keskmised müügihinnad Tallinna turupiirkonnas 2018 IV seisuga on toodud alljärgnevalt:

A klass	B ja C klass
1500-3000 €/m ²	700 – 1500 €/m ²

Allikas: LAHE Kinnisvara

LAHE Kinnisvara on seisukohal, et sarnaste varade hinnad- ja üürimäärad püsivad järgneva poole aasta jooksul üldjoontes eespool välja toodud hinnaklassis.

Prognoos

Arvestades sellega, et viimastel aastatel on oluliselt lisandunud A-klassi büroopindasid, siis on surve B ja C-klassi büroopindade üürihindadele ja vakantsusele. Prognoosile 2019.aastaks B ja C-klassi büroopindade üürihindade alanemisele ja vakantsuse suurenemisele.

Edu tagamiseks peab iga arendaja/hoone omanik pakkuma midagi uut võrreldes teistega. Märksõnadeks on kindlasti säästlikkus ja keskkonda säästev mõtteviis.

2018.a olid investeeringud tõenäoliselt vähemalt samas mahus, kui 2017. aastal (2018.a I poolaastal oli investeeringute suurus 196 mln € (2017.aastal investeeriti Eestis ärikinnisvarasse suurusjärgus ca 325 mln € ja 2016 420 mln €).

Suurimad investorid Baltimaade ärikinnisvaraturul olid Baltic Horizon, Colonna, East Capital ja Efteni fondid.

LAHE Kinnisvara hinnangul on büroo- ja teeninduspindade investeeringute turu (rahavooga varad) mahud 2019. aastal tõenäoliselt võrreldavad 2018.aastaga.




4.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Tõenäoliselt ostjaks on kinnisvarainvesteeringutega tegelevad ettevõtted, kes on võimelised investeerima ka hoone renoveerimisse.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab osaliselt. Positiivsed tegurid: asub aktiivse liiklusega ja hea nähtavusega tänava ääres, olemas on stabiilne rahavoog, vakantsus on väga väike või puudub ning hoone juures on head parkimisvõimalused. Negatiivsed tegurid: hoone vajab lisainvesteeringut renoveerimiseks.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt välja tuua.
Müügiperiood	Hinnatav vara on keskmise likviidsusega, hindaja hinnangul on müügiperiood kuni 9 kuud.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Prognoosime büroo- ja teeninduspindade turul vakantsuse suurenemist ja survet üürihindade alandamisele, mis võib mõjutada ka müügihinda.
Alternatiivsed kasutused	Hoonet on võimalik lisaks büroo- ja teeninduspindade üürimisele peale mõningaste muudatuste tegemist ja ruumide kohandamist kasutada ka nt majutusteenuse pakkumiseks.

4.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Tallinnas on kokku pakkumisel ca 12 vanemat erinevas seisukorras büroo-, kaubandus-, majutus- ja teeninduspinda, mis on suuremad kui 1000 m ² (sh korduspakkumised).
Pakkumishinnad	Sarnaste varade pakkumishinnad algavad 600 €/m ² .

Toome välja mõned avalikus pakkumises olevad sarnased varad:

Pilt, address	Suurus, m ²	Lisainfo, seisukord	Pakkumishind
 Ädala tn 15	1462,9	Ärihoone, osaliselt kaetud üürilepingutega. Kivimaja, ruumid erinevas seisukorras, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, õhk-soojuspumbad, parkimisvõimalus kinnistul puudub, võimalik avalikult kasutataval transpordimaal, kinnistu suurus 849 m ² .	970 000 (663 €/m ²)
 Puuvilla 24	844,1	1956. a ärihoone, osaliselt kaetud üürilepingutega. Kivimaja, renoveeritud, keskmises seisukorras, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, lokaalne keskküte (gaasiküte), parkimisvõimalus kinnistul, kinnistu suurus 2159 m ² .	800 000 (948 €/m ²)
 Kotka 2	2154,6	1965. a büroohoone. Kivimaja, renoveeritud 2012. a, siseviimistlus vajab renoveerimist, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, parkimisvõimalus kinnistul. Müüakse enampakkumisel.	1 430 000 (664 €/m ²)

Allikas: www.kv.ee

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemust täpsust.

4.5 Müügitheingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud sarnaste varadega:

Address	Tehingu aeg	Lisainfo, seisukord	Tehingu hind, €
Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tina tn X	01.2018	Heas seisukorras 4-korruseline ärihoone (büroohoone), gaasiküte, tsentraalsed kommunikatsioonid, snp 1221,7 m ² , krunt 1357 m ²	1 700 000 (1392 €/m ²)
Tallinn, Mustamäe lo, Kadaka tee X	07.2017	Kivimaja, valdavalt bürooruumid, heas seisukorras, elektriküte, tsentraalsed kommunikatsioonid, snp 1130 m ² .	588 000 € (520 €/m ²)
Tallinn, Lasnamäe lo, Vesse tn X	03.2016	Kivikonstruktsioonist vanem lao- ja tootmishoone, üp. 1934,9, sh. ladu/ tootmine 1217,5 m ² , büroo 717 m ² , rahuldav/ hea, tsentraalsed trassid, lokaalne keskküte, krunt 7912 m ²	650 000 (335,9 €/m ²)
Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa Kotzebue X	03.2018	Kivimaja, heas seisukorras, väiketootmine ja bürooruumid, elektriküte, snp 332,3 m ²	410 000 € (1234 €/m ²)

Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kopli tn X	06.2017	Kivimaja, heas / osalist remonti vajavas seisundis, büroo- ja teeninduspind, elektriküte	180 000 € (520 €/m ²)
Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee X	10.2018	2000. a hoone, heas seisukorras, bürooruumid, snp 976,4 m ² , krunt 1218 m ²	585 000 (599 €/m ²)
Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Niidi põik X	08.2018	Vanem kaubanduspind, snp 397 m ² , olemas 4-kordse korterelamu arendusprojekt, krunt 1825 m ²	166 666
Tallinn, Mustamäe linnaosa, A. H. Tammsaare tee X	08.2018	Vanem kivi- ja betoonkonstruktsioonidega kaubandus- ja teenindushoone, rahuldavas seisukorras, siseviimistlus hea / rahuldav, snp 4155,7 m ² , kinnistu suurus 4992 m ²	1 450 000 (349 €/m ²)
Tallinn, Mustamäe linnaosa, Keskuse tn X	05.2018	Vanem kivikonstruktsioonidega toitlustus- ja teenindushoone, sh saunad, basseinud, kaetud üürilepingutega, heas seisukorras, siseviimistlus hea / rahuldav, snp 1050 m ² , kinnistu suurus 1297 m ²	550 000 (524 €/m ²)
Tallinn, Mustamäe linnaosa, Laki tn X	05.2018	Kaasomandi osa vanemast kivikonstruktsioonidega ärihoonest, renoveeritud, heas seisukorras, siseviimistlus valdavalt hea, kaasomandi osa snp 715 m², kinnistu suurus 831 m²	375 000 (524 €/m²)
Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn X	03.2018	1999. a büroohoone, sh bassein ja vabaajaruumid, heas seisukorras, siseviimistlus hea snp 853,5 m ² , kinnistu suurus 1643 m ²	588 750 (690 €/m ²)
Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Ädala tn X	10.2017	1970. a kivikonstruktsioonidega koridoritüüpi planeeringuga hoone, rahuldavas / remonti vajavas seisukorras, siseviimistluse tase erinev, snp 1462,9 m², kinnistu suurus 849 m², kinnistul parkimisvõimalus puudub	550 000 (376 €/m²)

5 HINDAMINE

5.1 Vara parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Ekspert hinnangu koostajad on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus ärihoonena (valdavalt büroo- ja teeninduspinnad, väiketootmine), sh hoone terviklik renoveerimine.

5.2 Hindamismeetodi valik

Äripindade hindamisel on tavaliselt rakendatavad kaks hindamismeetodit: võrdlusmeetod ning tulummeetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast objektist ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Võrdlusmeetod:

Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdü varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnaste müüdü varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdü varade hindu ja leitakse hinnatava vara väärtus.

Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile.

Hindamismeetodi valik:

Hinnatav vara on kaetud üürilepingutega, kuid hoone parimaks kasutuseks on hoone terviklik renoveerimine, misjärel on võimalik ka üürihinna tõstmine. Seetõttu on käesolevas eksperthinnangus kasutatud vara turuväärtuse hindamiseks võrdlusmeetodit.

5.3 Turuväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ³	Võrdlustehingute valikul oleme lähtunud peamiselt hoone vanusest ja tüübist. Sarnaste varadega (väikeste eraldi renditavate pindadega vanem ärihoone) tehakse tehinguid harva, mistõttu oleme ühe tehingu valinud ka 2017. a lõpust, kuna nimetatud tehingu puhul vastab hoone tüüp väga hästi hinnatavale varale. Võrdluseks oleme valinud rõhutatult välja toodud tehingud.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud ilma käibemaksuta hindasid.
Võrdlusühik	Pinnaühiku hind, kuna võrreldavad varad on erineva suurusega ja kauplemine käib pinnaühiku hinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust. Hindamistulemuse leidmisel on need kohandamiseks koondatud järgmisse tabelisse:	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Alates 2017. a oktoobrist ei ole me hinnatõusu arvestanud.
Asukoha kohandus	Enam hinnatud on kesklinna piirkond ja väljakujunenud ärihoonetega piirkonnad, kus on olemas terviklik infrastruktuur.
Hoone tüüp, seisukord	Uuemad ja renoveeritud hooned on enam hinnatud, oluline on ka hoone materjalid, seisukord, energiatõhusus ja arhitektuur.

³ Müügitehingute tabel, p.4.5.

Siseviimistluse seisukord	Parema siseviimistlusega hooned on enam hinnatud, samuti mõjutab hinda kvaliteetse kohtkindla mööbli olemasolu. Hinnavahe erinevate kvaliteediklasside vahel võib olla 5-40%.
Suletud netopind	Suurema suletud netopinnaga hooned on reeglina kõrgemas hinnaklassis (tervikhind), oluline on ka hoone funktsionaalsus. Pinnaühiku hind on suurema suletud netopinna puhul üldjuhul mõnevõrra madalam.
Kommunikatsioonid Küttesüsteem/ventilatsioon	Tsentraalsed kommunikatsioonid on enam hinnatud, samuti on enam hinnatud aasaegsed ja kuluökonoomsed kütelahendused/ventilatsioon. Mõju turuväärtusele 3-15%.
Kinnistu suurus	Suurematel kinnistutel paiknevad hooned on kõrgemalt hinnatud. Samuti on oluline hoone ja kinnistu suuruse suhe.
Juurdepääs, nähtavus	Ärihoonete puhul on oluline hea ja mugav ligipääs ning nähtavus.
Parkimistingimused	Ärihoonete puhul on oluline ka parkimisvõimalus hoone läheduses ning parkimiskohtade piisav arv.
Juriidiline staatus	Kaasomandi osa on reeglina turuväärtust vähendav asjaolu.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Võrdlustabel:

		HINNATAV VARA	
		1	2
Tehingu hind (€)	Hindamisel lähtuti m ² hinnast	€ 375 000	€ 550 000
Pinnaühiku hind (€/m²)		€ 524	€ 376
Tehingu aeg	jaan.19	mai.18	okt.17
Ajaldamine		0%	0%
Ajaldatud hind (€)		€ 524	€ 376
Asukoht	Punane tn 68, Lasnamäe linnaosa	Laki tn X, Mustamäe linnaosa	Ädala tn X, Põhja-Tallinna linnaosa
Kohandus		0%	0%
Hoone tüüp ja seisukord	Vanem paneelhoone, rahuldavas / remonti vajavas seisukorras	Vanem kivikonstruktsioonidega ärihoone, renoveeritud, heas seisukorras	1970. a kivikonstruktsioonidega koridoritüüpi planeeringuga hoone, rahuldavas / remonti vajavas seisukorras
Kohandus		-10%	0%
Suletud netopind, m²	2493,4	715	1462,9
Võrdlus		Väiksem	Väiksem
Kohandus		-15%	-5%
Siseviimistluse seisukord	Osaliselt heas seisukorras, osaliselt rahuldavas seisukorras, osaliselt remonti vajavas seisukorras	Valdavalt heas seisukorras, parem	Siseviimistlus hea / rahuldav / remonti vajav
Kohandus		-10%	0%
Kinnistu suurus, m²	3 798	831, väiksem ja hoone ja krundi pindala suhe halvem	849, väiksem, hoone ja krundi pindala suhe halvem

Kohandus		10%	15%
Parkimistingimused	Hoone taga parklas, parkimiskohti piisavalt, territoorium aiaga piiratud.	Valdavalt hoone kõrval asuval transpordimaal	Kinnistul puuduvad, võimalik tänaval
Kohandus		5%	5%
Kommunikatsioonid, tehnoahendused	Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, elektriküte, osaliselt õhksoojuspump	Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, elektriküte, sundventilatsioon, õhksoojuspump (konditsioneer), parem	Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, õhksoojuspumbad, olemas liitumine kaugkeskküttega
Kohandus		-5%	-5%
Juurdepääs, nähtavus	Olemas asfalteeritud teelt, aktiivse liiklusega tänava ääres	Samaväärne	Ligipääs samaväärne (astalteeritud teelt), nähtavus halvem (vaiksem tänav)
Kohandus		0%	5%
Juriidiline staatus	Kogu kinnistu	Kaasomandi osa	Samaväärne
Kohandus		10%	0%
Summaarne kohandus		-15%	15%
Kohandatud tehinguhind (€/m²):		€ 445,8	€ 432,4
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		55%	35%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,40	0,60
Kaalutud hind	€ 438	€ 178	€ 259
Tervikhind	€ 1 091 456		

Turuväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Seega saame vara turuväärtuseks **≈ 1 091 000 (üks miljon üheksakümmend üks tuhat) € ehk 438 €/m²** hoone suletud netopindala kohta.

Saadud tulemuses kajastub ka maa turuväärtus.

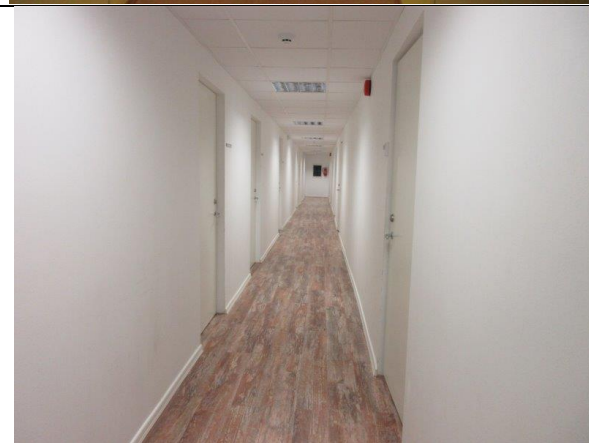
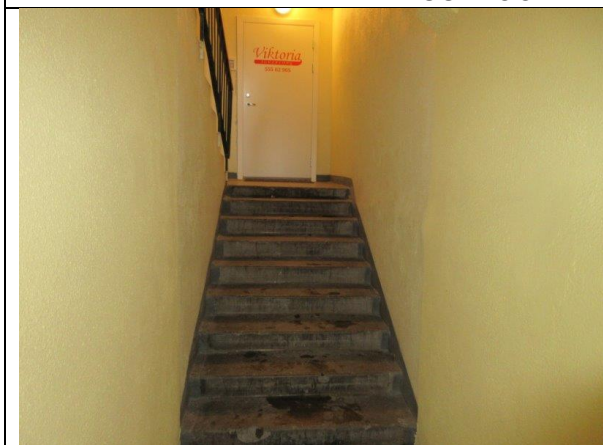
LISA 1 FOTOD

HOONE VÄLISVAATED JA PARKLA

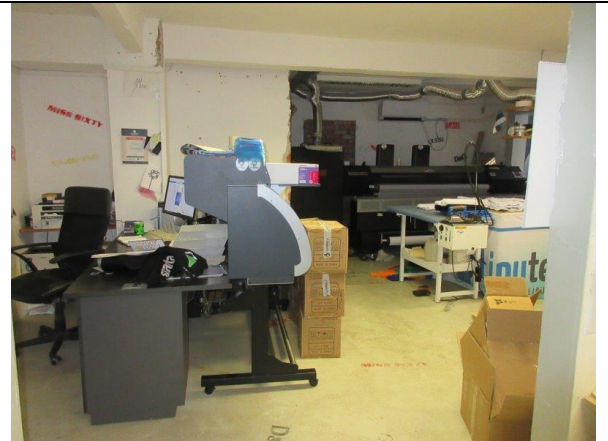
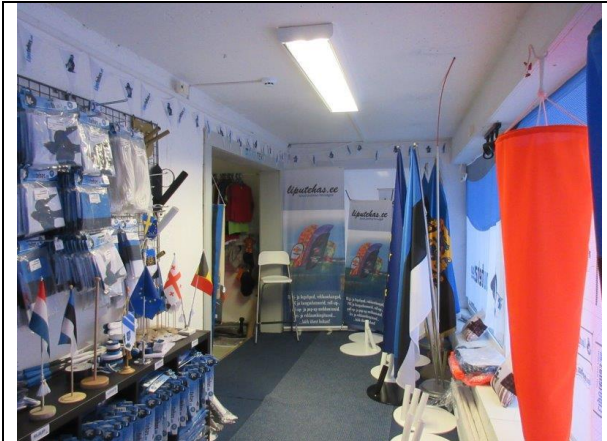




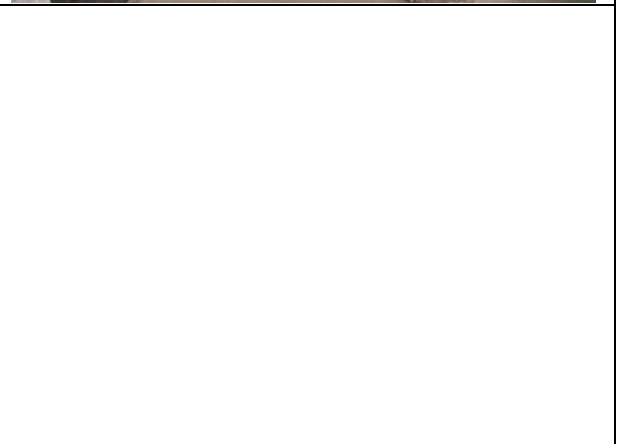
HOONE SISEVAATED JA RENDIPINNAD







KELDER



LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Väljavõtte tegija: Kadri Pohlak
Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ
Kuupäev: 11.01.2019 15:21:07

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Uus registriosa number 160401

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged **Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 12.11.2007**

Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.05.2012

I jagu		KINNISTU KOOSSEIS			
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	<u>78403:314:0400</u>	Ärimaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn 68.	3798 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 1.11.2014.	kehtiv
II jagu		OMANIK			
Kande number	Omanik	Kande alus		Kande kehtivus	
2	Kiili Laod OÜ (registrikood <u>12577331</u>)	19.12.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.01.2019. Kohtunikuabi Ülle Juhanson		kehtiv	
III jagu		KOORMATISED JA KITSENDUSED			
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus	
1	Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Kiili Laod OÜ (registrikood 12577331) kasuks. Sihtotstarve ja ehitamiskohustus vastavalt 18.04.2001 lepingu punktile 5; ehitiste ja kogu kinnistu korrashoid vastavalt 18.04.2001 lepingu punktile 6; hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks asjaõigustega on vajalik kinnistu nr 1604 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 18.04.2001 lepingu	Sisse kantud 31.07.2001. 27.04.2015 kinnistamisavalduse alusel muudetud 5.05.2015. Kohtunikuabi Ester Kärtner		kehtiv	

	punktidele 7.1. ja 7.2. hüvitus ja ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt 18.04.2001 lepingu punktidele 8.4-8.6. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 3936401.			
2	Ostueesõigus igakordse hoonestaja kasuks kinnistu nr 1604 igakordsel müümisel. Kande nr 2 järjekoht peale kannet nr 1. Sisse kantud 31.07.2001. Kohtunikuabi M. Juhansoo			kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus maakaabelliinide ning jaotus- ja liitumiskilbi omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 13.10.2014 lepingu lisaks nr 3 oleval skeemil, 13.10.2014 lepingu punktides 3, 4.3 ja 5 kokku lepitud tingimustel. 13.10.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.10.2014. Kohtunikuabi Siiri Lend			kehtiv
IV jagu HÜPOTEEGID				
Kande number	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Väljavõtte tegija: Kadri Pohlak
Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ
Kuupäev: 11.01.2019 15:23:36

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Uus registriosa number 3936401

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged **Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 12.11.2007**

Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 10.05.2012

I jagu	KINNISTU KOOSSEIS
---------------	--------------------------

Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	<u>78403:314:0400</u>	Ärimaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn 68.	3798 m ²	19.12.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 8.01.2019. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv
		<p>Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 160401 registriosa 3. jakku. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Kiili Laod OÜ (registrikood 12577331).</p> <p>Sihtotstarve ja ehitamiskohustus vastavalt 18.04.2001 lepingu punktile 5; ehitiste ja kogu kinnistu korrashoid vastavalt 18.04.2001 lepingu punktile 6; hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks asjaõigustega on vajalik kinnistu nr 1604 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 18.04.2001 lepingu punktidele 7.1. ja 7.2. hüvitus ja ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt 18.04.2001 lepingu punktidele 8.4-8.6.</p>			
II jagu			OMANIK		
Kande number	Omanik	Kande alus		Kande kehtivus	
3	Kiili Laod OÜ (registrikood <u>12577331</u>)	27.04.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.05.2015. Kohtunikuabi Ester Kärtner		kehtiv	
III jagu			KOORMATISED JA KITSENDUSED		
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus		
1	Reaalkoormatis hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks summas kolmkümmend seitse tuhat üheksasada kaheksakümmend (37 980) krooni aastas, tasumine võrdsetes osades kaks korda aastas iga aasta hiljemalt 10.jaanuariks ja 10.juuliks ettemaksuna järgneva poolaasta eest ette, kinnistu nr 1604 igakordse omaniku kasuks. Sisse kantud 31.07.2001. Kohtunikuabi M. Juhansoo		kehtiv		
1		Märke hoonestusõiguse tasu muutmise nõude tagamiseks vastavalt 18.04.2001	kehtiv		

		lepingu punktile 9.7. kinnistu nr 1604 igakordse omaniku kasuks. Sisse kantud 31.07.2001. Kohtunikuabi M. Juhansoo	
2	Ostueesõigus hoonestusõiguse igakordsel võõrandamisel kinnistu nr 1604 igakordse omaniku kasuks. Kande nr 2 järjekoht peale kannet nr 1. Sisse kantud 31.07.2001. Kohtunikuabi M. Juhansoo		kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni maakaabelliinide ning jaotus- ja liitumiskilbi omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 13.10.2014 lepingu lisaks nr 3 oleval skeemil, 13.10.2014 lepingu punktides 3, 4.3 ja 5 kokku lepitud tingimustel. 13.10.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.10.2014. Kohtunikuabi Siiri Lend		kehtiv
IV jagu		HÜPOTEEGID	
Kande number	Hüpoteegid	Hüpoteeגי summa	Märked hüpoteekeide kohta, kannete muudatused ja kustutamised
1			Kustutatud 27.04.2015 kinnistamisavalduse alusel 5.05.2015. Kohtunikuabi Ester Kärtner
2	Hüpoteeк summas 286 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteeгiga tagatud nõude rahuldamiseks. 27.04.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.05.2015. Kohtunikuabi Ester Kärtner	286 000,00 EUR	kehtiv

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Omandi liik

Omandi liik	kinnisasi	i
Kinnistamisavalduse kuupäev esmakinnistamisel		i

Ehitise üldandmed

Ehitise liik	Hoone	i
Ehitise nimetus	hoone(admin.hoone)	i
Ehitisregistri kood	101027983	i
Esmase kasutuselevõtu aasta		i
Kavandatav kasutusele võtmise aeg		
Kavandatav kasutamise lõpetamise aeg		i
Ehitise seisund	kasutusel	i
Peamine kasutamise otstarve	12201 Büroohoone	i
Ehitise koht-aadress	Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn 68	

Ehitise üldised tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m ²)	1 172	i
Maapealse osa alune pind (m ²)		i
Maapealsete korruste arv	2	i
Maa-aluste korruste arv		i
Absoluutne kõrgus (m)		i
Kõrgus (m)		i
Pikkus (m)		i
Laius (m)		i
Sügavus (m)		i
Suletud netopind (m ²)	2 493,4	i
Kõetav pind (m ²)		i
Maht (m ³)	9 089	i
Maapealse osa maht (m ³)		i
Üldkasutatav pind (m ²)	214,6	i
Tehnopind (m ²)	22,7	i

Märkused ehitise kohta

Vundamendi liik _____

madalvundament

Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal _____

monteeritav raudbetoon

Välisseina liik _____

mitmekihiline
raudbetoonpaneel

Katuste ja katuselagede kandva osa materjal _____

monteeritav raudbetoon

Vahelagede kandva osa materjal _____

monteeritav raudbetoon

Katusekatte materjal _____

bituumen või PVC plaat või
rullmaterjal

Elektrisüsteemi liik _____

võrk

Veevarustuse liik _____

võrk

Kanalisatsiooni liik _____

võrk

Soojusvarustuse liik _____

kaugküte

Ventilatsiooni liik _____

loomulik ventilatsioon (sh ilma
loomuliku tõmbe lõõrideta)

Jahutussüsteemi liik _____

puudub

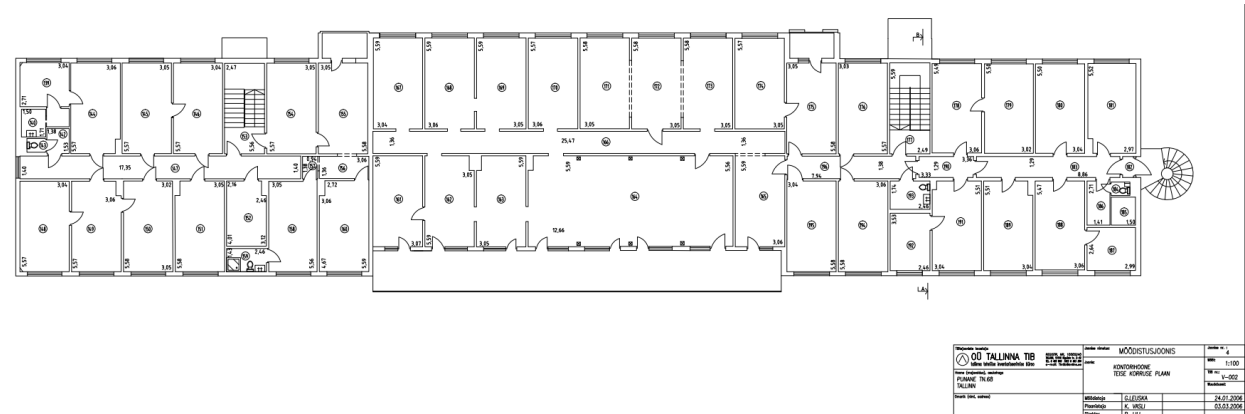
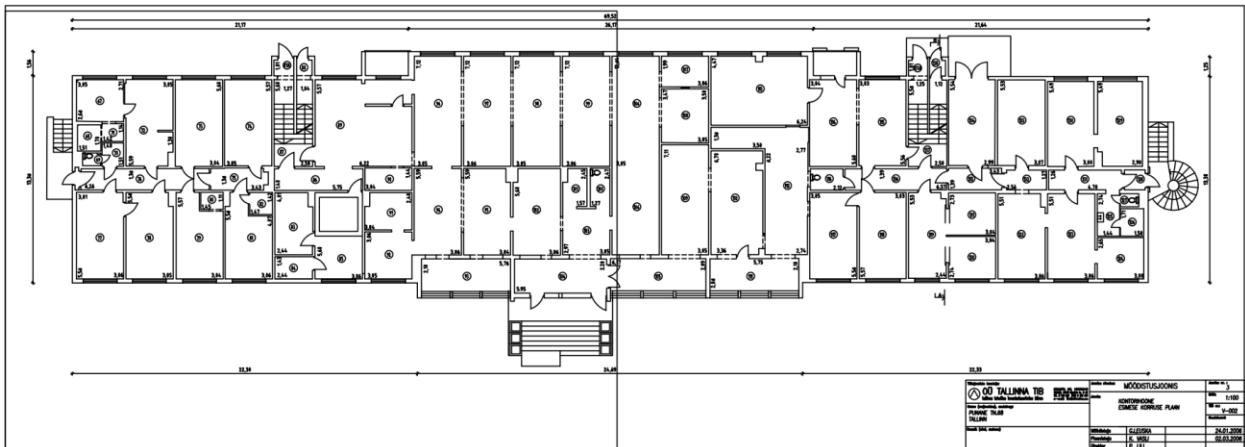
Võrgu- või mahutigaasi olemasolu _____

puudub

Täiendavad andmed _____

Liftide arv 0

LISA 4 HOONE PLAANID



VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- 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.

Koostaja: Kadri Pohlak
Kutseline nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 131661
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kinnitaja: Virgo Laansoo
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 095311
Maa hindaja litsents nr 100 MA-mh
Riiklikult tunnustatud ekspert
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5667 7210