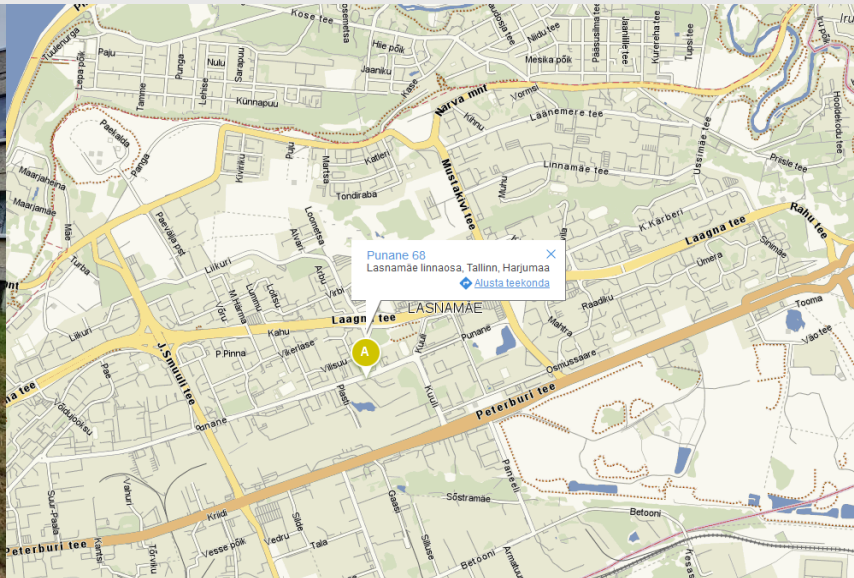


Ekspert hinnang nr 35263

| | |
|-------------------------|--|
| Tellija | Andrei Hrustaljov |
| Aadress | Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn 68 |
| Hinnatav vara | Hoonestatud kinnisasi registriosa numbriga 160401, mille koosseisu kuulub rahuldavas/heas seisukorras olev büroohoone suletud netopindalaga 2 493,4 m ² (sh keldrikorras 882,7 m ²). |
| Eesmärk | Ekspert hinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks krediidiandjale. |
| Turuväärtus | 1 240 000 (üks miljon kakssada nelikümmend tuhat) eurot ehk 497 €/m ² taandatuna olemasoleva hoone suletud netopindalale. Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud rahavood, kulud ja tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta. |
| Hindamisaruande kuupäev | 01.09.2021 |



Egon Enula

koostaja, kutseline hindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 152071
+372 56 2999 29
egon.enula@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

kinnitaja, kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 116125

/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Hindamise alused | 5 |
| 2 | Hindamisel kasutatavad mõisted | 5 |
| 3 | Hindamise eeldused ja piiravad tingimused | 5 |
| 4 | Hinnatav vara | 6 |
| 5 | Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus | 6 |
| 6 | Hinnatava vara iseloomustus | 7 |
| 6.1 | Asukoht ja keskkond | 7 |
| 6.2 | Katastriüksus | 8 |
| 6.3 | Hoonestuse kirjeldus | 11 |
| 6.3.1 | Konstruksioonid | 12 |
| 6.3.2 | Sisustus ja siseviimistlus | 12 |
| 6.4 | Tehnosüsteemid | 13 |
| 6.5 | Kõrvalhooned | 13 |
| 6.6 | Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik | 13 |
| 6.7 | Kestlikkus | 13 |
| 7 | Turuanalüüs | 14 |
| 7.1 | Makromajanduse ülevaade | 14 |
| 7.2 | Turusegmendi analüüs | 17 |
| | Büroopindade turg Tallinnas | 17 |
| 7.3 | Konkureeriva pakkumise ülevaade | 21 |
| 7.4 | Hinnatavate kinnistute turustatavuse analüüs | 23 |
| 8 | Hindamine | 24 |
| 8.1 | Parim kasutus | 24 |
| 8.2 | Meetodi valik | 24 |
| 8.3 | Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel | 25 |
| 8.3.1 | Potentsiaalne kogutulu | 28 |
| 8.3.2 | Üürimäärade- ja lepingute analüüs hinnataval varal | 28 |
| 8.3.3 | Üürimäärade- ja lepingute analüüs analoogsetel kinnisvaradel, võrdlus hinnatava varaga | 29 |
| 8.3.4 | Prognoosiperioodi valik | 31 |
| 8.3.5 | Kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära leidmine | 32 |
| 8.3.6 | Turuväärtus vastavalt diskonteeritud rahavoo mudelile | 34 |
| 8.4 | Kontrollhindamine | 36 |
| 9 | Hindamistulemus | 39 |
| | Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod | 40 |
| | Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte | 44 |
| | Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte | 46 |
| | Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875 | 48 |

Hinnatava vara koondandmed

| | |
|-----------------------------|---|
| Hinnatav vara | Hoonestatud kinnisasi registriosa numbriga 160401, mille koosseisu kuulub rahuldavas/heas seisukorras olev büroohoone suletud netopindalaga 2 493,4 m ² (sh keldrikorras 882,7 m ²). |
| Adress | Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn 68 |
| Omanik | A5 Arenduse OÜ (registrikood: 14601826) |
| Katastritunnus | 78403:314:0400 |
| Kinnistu pindala | 3 798 m ² |
| Kinnistu hoonestus | Hinnataval kinnistul asub üks vanemat tüüpi büroohoone. |
| Hoone suletud netopind | 2 493,4 m ² (sh keldrikorras 882,7 m ²), allikas: ehitisregister |
| Hoone seisukorra üldhinnang | Hoonestus on rahuldavas/heas seisukorras |

Hindamisaruande koondandmed

| | |
|-------------------------|---|
| Hinnangu eesmärk | Ekspert hinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks krediidiandjale. |
| Seos | Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega. |
| Ülevaatuse kuupäev | 03.08.2021 |
| Väärtuse kuupäev | 03.08.2021 |
| Hindamisaruande kuupäev | 01.09.2021 |
| Tellija | Andrei Hrustaljov |
| Tellimusleping | Tellimus ekspert hinnangu teostamiseks on esitatud tellija Andrei Hrustaljov poolt 30.07.2021 e-maili teel. |
| Eeldused | Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad. |
| Turuväärtus | 1 240 000 (üks miljon kakssada nelikümmend tuhat) eurot ehk 497 €/m ² taandatuna olemasoleva hoone suletud netopindalale. |
| Hinnang likviidsusele | Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures 9 – 12 kuud. Likviidsuse hindame heaks. |
| Hindamistulemuse täpsus | Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 10%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega. |
| Käibemaks | Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud rahavood, kulud ja tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta. |

Hindamistulemus

Harju maakonnas Tallinnas Lasnamäe linnaosas aadressil Punane tn 68 asuva hoonestatud kinnisasja registriosa numbriga 160401 (büroohoone) turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **1 240 000 (üks miljon kakssada nelikümmend tuhat) eurot** ehk 497 €/m² taandatuna olemasoleva hoone suletud netopindalale.

Egon Enula

koostaja, kutseline hindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 152071
+372 56 2999 29
egon.enula@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

kinnitaja, kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 116125

/allkirjastatud digitaalselt/

1 Hindamise alused

- 1.1 Eesti Vabariigi seadusandlus
- 1.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875
- 1.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

2 Hindamisel kasutatavad mõisted

- 2.1 Turuväärtus (*market value*) 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. (EVS 875:1)
- 2.2 Parim kasutus (*highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)
- 2.3 Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)
- 2.4 Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)
- 2.5 Ülevaatus kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)

3 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

- 3.1 Hindajale esitatud andmed ja dokumentatsioon on tõesed.
- 3.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.
- 3.3 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.
- 3.4 Käesolev eksperthinnang 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.
- 3.5 Hindaja ei ole teinud ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kohta, mida ei ole inspekteeritud ja käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.
- 3.6 Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste / saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse või saastusohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnatavat vara või selle läheduses

paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

3.7 Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse olemasolu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada.

4 Hinnatav vara

| | |
|---|--|
| Reg osa nr | 160401 |
| Katastritunnus | 78403:314:0400 |
| Sihtotstarve | 100% ärimaa |
| Adress | Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn 68 |
| Vara liik | Hoonestatud kinnisasi |
| Omanik | A5 Arenduse OÜ (registrikood: 14601826) |
| Koormatised ja kitsendused | Kinnistusraamatu registriosa väljavõtte III jaos on üks kehtiv isiklik kasutusõiguse kanne, mis on seatud Elektrilevi OÜ kasuks. Tegemist on tavapärase elektrivõrgu majandamiseks seatud isiklik kasutusõigusega, mis ei taksita hinnatava kinnistu sihtotstarbelist kasutamist ja seega see hinnatava vara turuväärtust ei mõjuta. |
| Hüpoteegid | Kinnistusraamatu registriosa väljavõtte IV jaos kaks kehtivat hüpoteegikannet, millega hindamisel arvestatud ei ole. |
| Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistusraamatusse mittekantud õigused ja kohustused | Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi (v.a. kinnistut koormavad tähtajatud üürilepingud), mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust. |
| Haldusvorm | Kinnistu haldamisega tegeleb vara omanik. |

5 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

| | |
|-----------------------|---|
| Tellijä | Andrei Hrustaljov |
| Hindaja | Egon Enula Pindi Kinnisvara OÜ Adress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258 |
| Tellimusleping | Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud tellija Andrei Hrustaljov poolt 30.07.2021 e-maili teel. |
| Ülevaatus kuupäev | 03.08.2021 |
| Väärtuse kuupäev | 03.08.2021 |
| Ülevaatus ulatus | Teostatud on kinnistute ning seal paiknevate hoone väline ning siseruumide ülevaatus. |
| Ülevaatus põhjalikkus | Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid. Kaetud tööde osas on lähtutud ehitisregistri andmetest. |
| Ülevaatusel osalesid | OÜ Pindi Kinnisvara kutseline hindaja Egon Enula, vara omaniku esindaja Andrei Hrustaljov. |
| Andmed esitas | Vara omaniku esindaja Andrei Hrustaljov. |

Andmeallikad

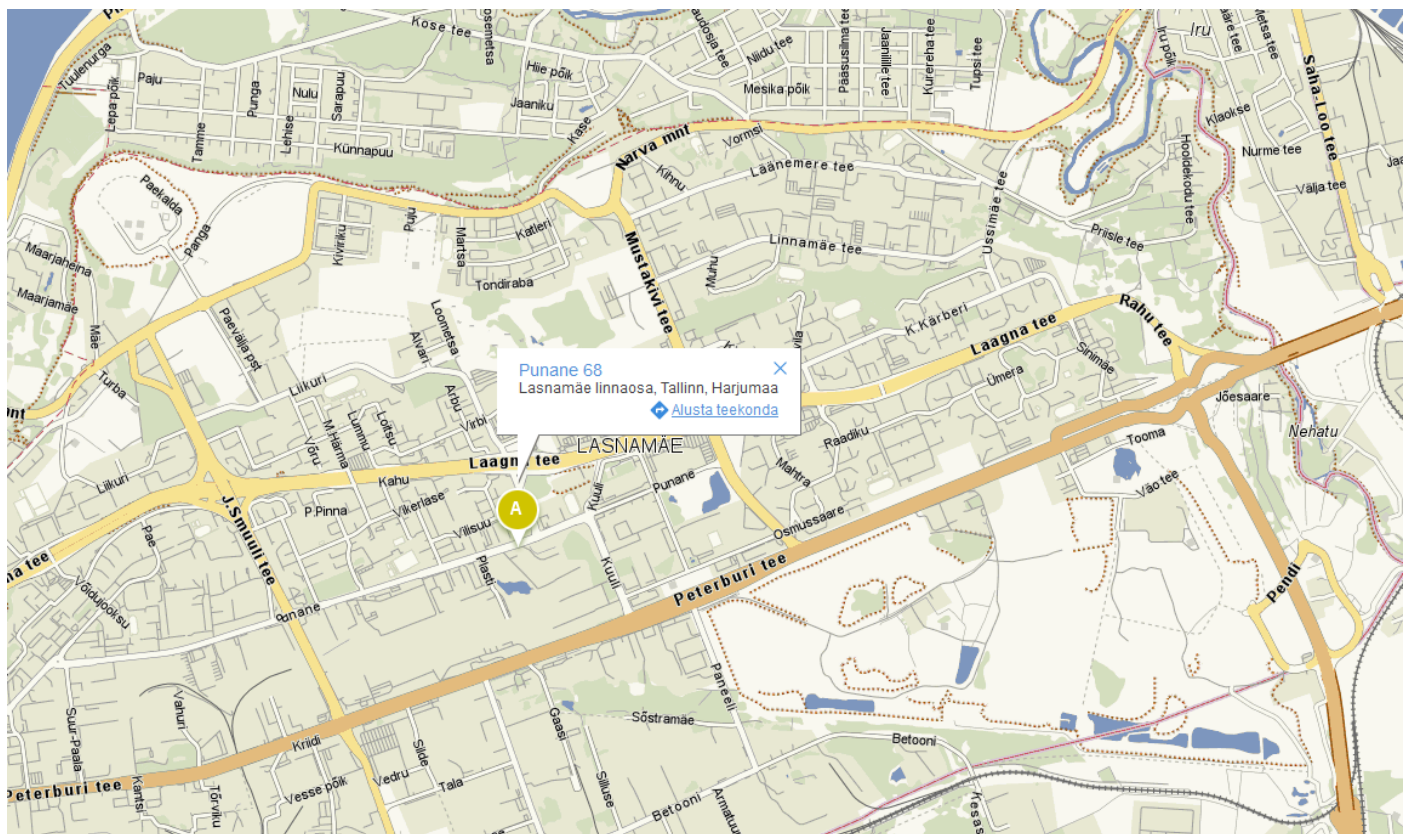
Kinnistusregistri registriosa väljavõtted (23.08.2021);
 Päring ehisregistrist www.ehr.ee (26.08.2021);
 Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee (26.08.2021);
 Päring Delfi kaardilt <http://kaart.delfi.ee/> (26.08.2021);
 Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas (03.08.2021);
 Tallinna linna koduleht ja planeeringute register (26.08.2021);
 Päring kinnisvaraportaalist www.kv.ee (26.08.2021).

6 Hinnatava vara iseloomustus

6.1 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Hinnatav vara asub Harjumaa Tallinna linnas Lasnamäel linnaosas Punase tänava ääres Lasnamäe Medicum tervisekeskuse vahetus läheduses ~ 6,8 km kaugusel Tallinna linna keskusest (Viru väljak). Asukoht piirkonna siseselt on hea.



Piirkonna hoonestus

Piirkonnas paiknevad valdavalt samased ärihooned ja korterelamud.

Infrastruktuur (s.h ühistranspordipeatus)

Infrastruktuur asub vahetus läheduses. Lähim ühistranspordi peatus asub ~ 100 m kaugusel.

Piirkonnas osutatavad teenused

Piirkonnas pakutakse peamiselt sotsiaal- ja kommertsteenuseid.

Haljastus ja heakord

Hinnatava vara vahetus läheduses on valdavalt segahaljastus. Piirkond on heakorrastatud.

Veekogud

Vahetus läheduses puuduvad.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Õhu saastatus ja müra | Hinnatav kinnistu paikneb aktiivse liiklusega Punase tänava ääres, millest tulenevalt on õhu saastatuse ning müra tase piirkonna keskmine. |
| Juurdepääs | Juurdepääs hinnatavale kinnistule avalilult kasutatavalt teelt. |
| Mööduv liiklusvool ja nähtavus | Hinnatav kinnistu paikneb Punase tänava ääres. Mööduv liiklusvool on keskmisest aktiivsem, millest tulenevalt on kinnistu väga hea nähtavusega. |
| Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad | Piirkonna kergliiklusteed ja avalikud puhkealad on heas seisukorras. |
| Parkimine | Võimalik parkida kinnistul oleval parkimisalal. Parkimisruumi on piisavalt. Vastavalt väljastatud projekteerimistingimustele on hinnatavale kinnistul ette nähtud 57 parkimiskohta. |

6.2 Katastriüksus

Katastritunnus 78403:314:0400



allikas: geoportaal.maaamet.ee

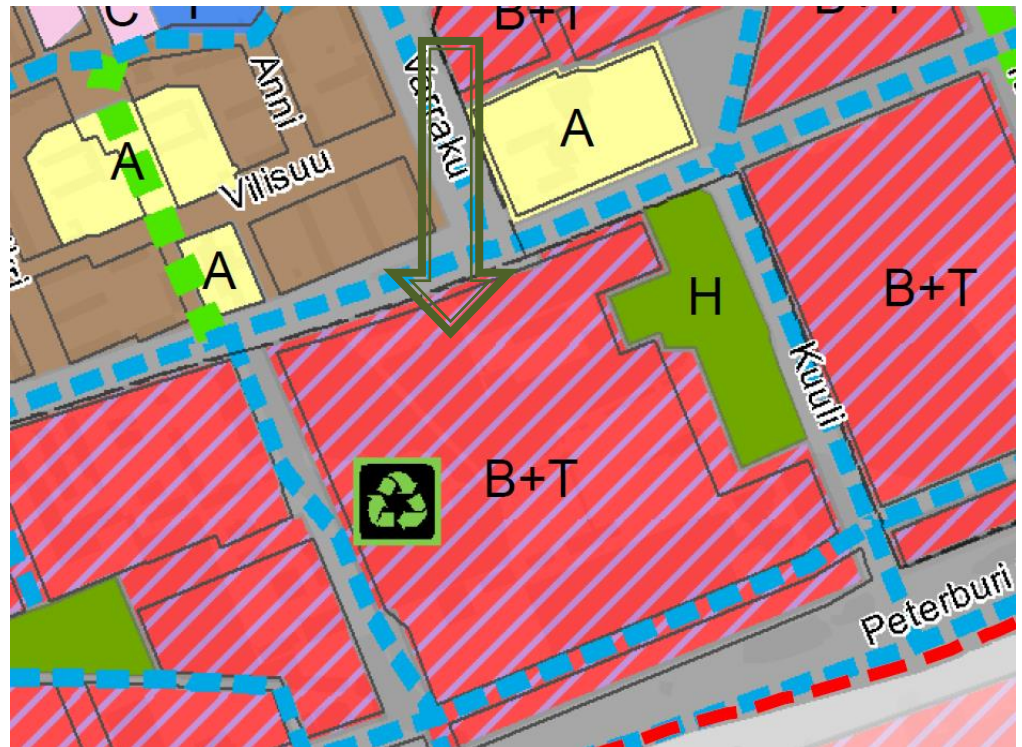
| | |
|------------------------------|--|
| Sihtotstarve | 100% ärimaa |
| Maatüki suurus | 3 798 m ² |
| Hinnatsoon | H0784020 |
| | Tallinna linna maamaksumäär on 2,5%. |
| Maatüki kuju ja reljeef | Kinnistu on põhiplaanilt korrapärase kujuga ja tasase pinnareljeefiga. |
| Maatüki haljastus ja heakord | Maatükk on osaliselt asfalteeritud ja osaliselt kaetud looduliku rohttaimestikuga. Kinnistu on heakorrastatud. |

Piirded

Kinnistu on piiratud metallpiirdeaiaga.

Üldplaneering

Vastavalt kehtivale Lasnamäe linnaosa üldplaneeringu maakasutuskaardile paikneb hinnatav kinnistu korterelamute ja äriehitiste segahoonestusalal.



Allikas: Tallinna linna kodulehekülj (Lasnamäe linnaosa üldplaneeringu maakasutuskaart, kehtestatud 21.10.2021 Linnavolikogu otsusega nr 238)

Detailplaneering ja ehitusõigus

Vastavalt Tallinna Planeeringute registri andmetele puudub hinnataval kinnistul kehtiv detailplaneering. 05.04.2019 on väljastatud projekteerimistingimused nr 1911802/01543. Vastavalt projekteerimistingimustele on hinnatavale kinnistule lubatud peale ehitada täiendavalt 3 korrust büroopinda. Olemasolevale hoonestusele lisandub maa-pealset suletud brutopindala 3 777,4 m². Planeeritud parkimiskohtade arv on 57.

Maa-ala ja hoone tehnilised andmed

| | Olemasolev | Lisanduv | Eelprojekt | Proj.tingimused |
|---|------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| ehitise kasutamise otstarve | 12201 Administratiivhoone | | 12201 Büroohoone | B+T |
| krundi pindala | 3798 m ² | | | |
| täisehituse % | 31% | 3% | 34% | |
| Hoonestustihedus | 0.51 | 0.99 | 1.50 | 1.5 |
| suurim maapealne/maa-alune korruselisus | 2 / -1 | 3 | 5 / -1 | |
| hooneosade suurim kõrgus maapinnast | 7,7 m | 8,3 m | 15,0 m | 15 m |
| maapealne hoonetealune pind | 1172 m ² | 128 m ² | 1300,0 m ² | ~1300 m ² |
| maa-alune ehitisealune pind | 1001 m ² | 34 m ² | 1035 m ² | |
| maapealne suletud brutopind | 1929 m ² | 3777,4 m ² | 5706,4 m ² | |
| maa-alune suletud brutopind | 1001 m ² | 33,9 m ² | 1034,9 m ² | |
| parkimiskohtade arv krundil | ~46 | 11 | 57 | |
| normatiivne parkimiskohtade arv | | | 57 | |
| minimaalne haljastuse % | 18 % | | 18% | 15% |
| krundi sihtotstarve | Arimaa 100% | | | |

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| suletud netopind | 5789,6 m ² |
| mitteeluruumide pind | 4425,5 m ² |
| üldkasutatav pind | 1273,5 m ² |
| tehnopind | 90,6 m ² |
| hoone maapealne maht | 15865 m ³ |
| hoone maa-alune maht | 1688 m ³ |
| tulepüsivusklass | TP1 |
| hoone pikkus | 70,0 m |
| laius | 18,4 m |
| kõrgus (suurim suhteline) | 15,0 m |
| kõrgus (absoluutne) | +57,65 ABS |
| sügavus | 1,5 m |
| hoone kasutusiga | 50 aastat |
| kõetav pind | 5789,6 m ² |

Realiseerimata ehitusõigus

Hoonete arv

Rajatised

Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

Väärtuse kuupäeva seisuga on realiseerimata 3 peale ehitatava korruse ehitusõigus.

1 büroohoone

Piirdeaed

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad hinnataval katastriüksusel järgmised maakasutuse kitsendused:

- Elektripaigaldiste kaitsevööndid;
- Sideehitiste kaitsevööndid;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd.

Olemasolevad kitsendused ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist, seega hindamisaruande koostaja hinnangul need vara turuväärtust ei mõjuta.



6.3 Hoonestuse kirjeldus

EHR kood 101027983



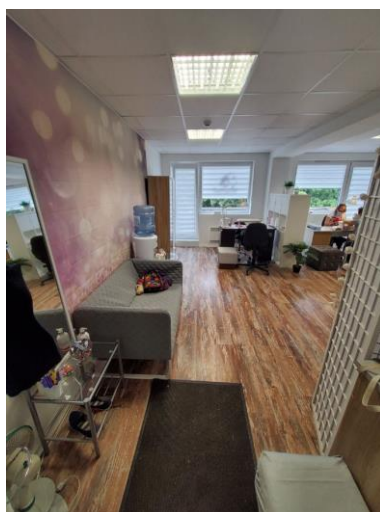
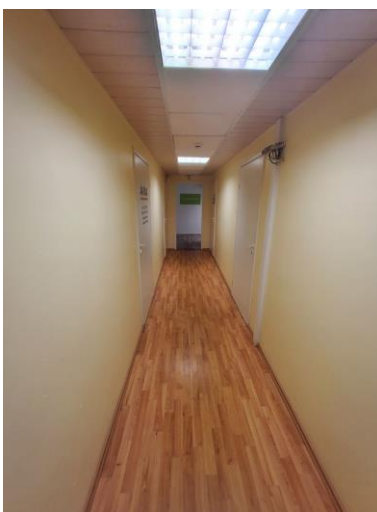
| | |
|---|--|
| Hoone tüüp | Büroohoone |
| Hoone nimetus | Administratiivhoone (allikas: ehisregister) |
| Hoone paiknemine | Hoone paikneb katastriüksuse keskel. |
| Ehitusaasta | Ehisregistris puuduvad andmed hoone täpse ehitusaasta kohta. Hindaja hinnangul on hoone ehitatud 1970-ndatel lõpus. |
| Viimase olulise renoveerimise või rekonstrueerimise aeg | Hoonet on jooksvalt remonditud vastavalt vajadusele. Viimastel aastatel on värskendatud hoone siseruumide siseviimistlust. |
| Valmidusaste | Valmis |
| Ehitus- ja kasutusluba | <p>Ehisregistris on järgmised andmed ehitus- ja kasutuslubade kohta:</p> <p>08.09.1998 on väljastatud ehitusluba nr 21858 ehitise rekonstrueerimiseks;</p> <p>12.03.1999 on väljastatud ehitusluba nr 22858 ehitise rekonstrueerimiseks;</p> <p>31.03.2021 on väljastatud ehitusluba nr 2112271/08578 ehitise laiendamiseks (antud ehitusluba ei ole realiseeritud väärtuse kuupäeva seisuga).</p> <p>Kui enne 01.07.2015. a oli ehitise vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatisel või kasutusloal (EhSRS 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a ehitatud ehitise peab olema ohutu (EhSRS 23 lg 1). Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).</p> |
| Maksimaalne korruselisus | 2 |
| Ehitisealune pind | 1 172 m ² (allikas: EHR) |

| | |
|---------------------------|---|
| Suletud netopind (SNP) | 2 493,4 m ² (sh keldrikorrus 882,7 m ²), allikas: ehisregister |
| Kasulik pind | ~ 1 610,7 m ² (tellija esitatud andmed) |
| Üüritav pind | Hoone on välja üüritav osadena. |
| Üüritav pind/SNP | 1610,7/2493,4 = 0,65 |
| Arhitektuuriline lahendus | Lameda katusega 2-korruseline vanemat tüüpi büroohoone. |
| Hoone funktsionaalsus | Hoone funktsionaalsust võib hinnata rahuldavas. Hoone koosneb koridorsüsteemis väikestest kabinetidest. Koridoris asuvad ühiskasutatavad tualettruumid. Hoone keldrikorrus on renoveerimata ja kasutusest maas. |

6.3.1 Konstruktsioonid

| | |
|------------------------------|--|
| Vundament | Madalvundament |
| Kandekonstruktsioon | Monteeritav raudbetoon |
| Vahe- ja katuslaed | Monteeritav raudbetoon |
| Välisseinad, välisviimistlus | Mitmekihiline raudbetoon |
| Siseseinad | Tellis, betoon |
| Trepid | Betoonmoodulid |
| Lift | Puudub |
| Katusekate | Rullmaterjal |
| Välisüksed | Metallüksed |
| Aknad | Plastiraamididel pakettklaasist aknad |
| Konstruktsioonide seisukord | Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukordrahuldav/hea. |
| Välisviimistluse seisukord | Hoone välisviimistluse seisukord on rahuldav/hea. |
| Energiamärgis | Riiklikus ehisregistris puuduvad andmed energiamärgise olemasolu kohta. |

6.3.2 Sisustus ja siseviimistlus



| | |
|---------------|---|
| Põrandakatted | Betoon, keraamiline plaat, PVC, laminaatparkett |
| Seinakatted | Värvakte, keraamiline plaat |

| | |
|---|--|
| Laed | Värvkate, ripplagi |
| Siseuksed | Metalluksed, sileuksed |
| Kohtkindel sisustus | Puudub |
| Pesemisvõimalused | Puudub |
| Tualettruumid | Olemas |
| Siseviimistluse seisukord ja remondivajadus | Hoone siseviimistlus on valdavalt heas seisukorras. Otsene remondivajadus puudub. Keldrikorras on renoveerimata. |

6.4 Tehnosüsteemid

| | |
|---------------------------|--|
| Vesi | Tsentraalne |
| Kanaliseatsioon | Tsentraalne |
| Gaas | Puudub |
| Elekter/peakaitse | Võrk |
| Küttesüsteem | Kohtküte (elektriotseküte) |
| Ventilatsioon | Loomulik ventilatsioon |
| Jahutus | Olemas õhk-õhk tüüpi soojuspumbad, mis toimivad konditsioneerina. |
| Sidesüsteemid | Kaasaegne |
| Signaliseatsioon | Olemas tsentraalne turva- ja tulekahjusignaliseerimisüsteem ATS. Lisaks olemas videovalve. |
| Muud seadmed | Puuduvad |
| Tehnosüsteemide seisukord | Olemasolevad tehnosüsteemid on töökorras ja visuaalsel vaatlusel heas seisukorras. |

6.5 Kõrvalhooned

Puuduvad

6.6 Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik

Vastavalt algandmed esitanud isiku poolt edastatud andmetele koormab hinnatavat vara 43 tähtajatut üürilepingut. Välja üüritud on 1 610,7 m². Vara omanikule laekub üüritulu ühes kalendrikuus 7 595,41€, millele lisanduvad tarbitud kõrvalteenused ja käibemaks. Väärtuse kuupäeva seisuga on välja üüritud kogu hoone. Hoone keskmine üür on 4,72€/m².

6.7 Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus (*sustainability*) 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).

Hindaja hinnang kestlikkusele on positiivne. Hoone ehitamisel on kasutatud kauakestvaid materjale, piirkonnas olemasolev infrastruktuur on visuaalsel vaatlusel heas seisukorras.

7 Turuanalüüs

7.1 Makromajanduse ülevaade

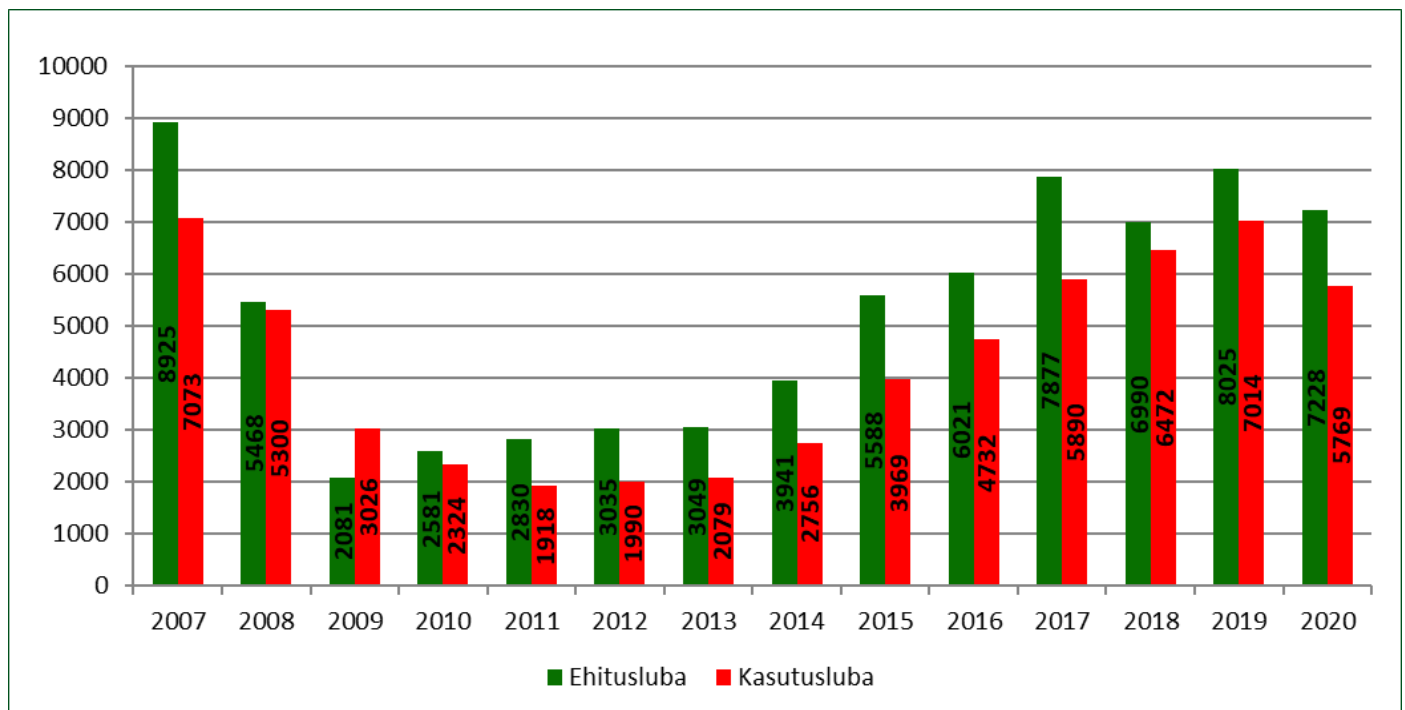
SKP muutus

Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas 2021. aasta esimeses kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 5,4%. Jooksevhindades moodustas SKP 6,9 miljardit eurot. Peaaegu pool majanduskasvust tulenes maksude mõjust – tegemist ei ole erakordselt kõrge maksulaekumisega, vaid 2020. aasta esimese kvartali võrdlusbaas oli tavalult madal, oleme tagasi 2019. aasta tasemel. Majanduskasvu panustasid tegevusaladest enim kaubandus, info ja side, finants- ja kindlustustegevus. Suurematest tegevusaladest pidurdasid majandust jätkuvalt töötlev tööstus ja viitajaga koroonamõju tunda saanud ehitussektor. Tegevuspiirangute tõttu püsis languses ka majutus- ja toitlustussektor.¹

Ehitus

Statistikaameti andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2021. aasta esimeses kvartalis siin ja välisriikides kokku 7% vähem kui aasta varem. Vaid kohalikku ehitusturgu arvesse võttes vähenes ehitusmaht 6%. Eesti ehitusettevõtted ehitasid 593 miljoni euro eest, sellest hooneid 441 miljoni ja rajatisi 152 miljoni euro eest. 2020. aasta esimese kvartaliga võrreldes ehitati hooneid kümnendiku võrra vähem ja rajatisi (teid, sildu, sadamaid, magistraalitorustikke, side- ja elektriliine, spordiväljakuid jms) 4% rohkem.

Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 1701 uut eluruumi ehk pea sama palju kui aasta varem. Suurem osa valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa. Nõudlus uute eluruumide järele püsib endiselt. Ehitusluba väljastati 2089 eluruumi ehitamiseks, mida on 3% rohkem kui aasta varem. Jätkuvalt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu. Kasutusse lubati 302 mitteamut kasuliku pinnaga 174 000 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao-, transpordi- ja tööstushoonete pinda. Võrreldes mullusega vähenes nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht.²



Joonis 1. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv. Allikas: Statistikaamet

¹ Statistikaameti pressiteade, 31.05.2021 - Eesti majanduskasv oli esimeses kvartalis 5,4%

² Statistikaameti pressiteade, 26.05.2021 - Esimeses kvartalis vähenes ehitusmaht 7%

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk 2021. aasta esimeses kvartalis 1473 eurot. Keskmine brutokuupalk on viimase viie aasta jooksul järjepidevalt suurenenud – 2020. aastal võis küll täheldada palgakasvu tempo aeglustumist, aga 2021. aasta esimeses kvartalis oli keskmine brutokuupalk taas ligi 5% suurem kui eelmisel aastal samal ajal. Kõrgeim brutokuupalk oli jätkuvalt Harjumaal ja Tartumaal ning madalaim Võrumaal ja Põlvamaal. Kõige enam tõusid palgad aastaga Hiiumaal ja Pärnumaal. Keskmine brutokuupalk oli taas kõrgeim info ja side tegevusalal, finants- ja kindlustustegevuses ning energeetikas. Madalaimat palka teeniti aga majutuse ja toitlustuse, kinnisvaraalse tegevuse ning kunsti, meelelahutuse ja vaba aja tegevusaladel.³ Pindi Kinnisvara poolt keskmise palga baasil laenuvõime järgi arvatud ostujõu kohaselt sai 2021. aasta I kvartalis osta 61 m² suuruse korteri Tallinnas, 67 m² suuruse Tartu linna korteri või 87 m² suuruse korteri Pärnus.

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja 2021. aasta juulis oli -8, mis on 29 punkti võrra kõrgem kui 2009. aasta majanduse madalseisu ajal, kuid jääb 18 punkti võrra madalamale kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel muutus tarbijahinnaindeks juulis võrreldes juuniga 1,1% ning võrreldes eelmise aasta juuliga 5,0%. Mulluse juuliga võrreldes olid kaubad 3,3% ja teenused 8,1% kallimad. Võrreldes eelmise aasta juuliga mõjutas tarbijahinnaindeksit enim eluasemeteenuste hinnatõus – kodudesse jõudnud elekter oli 53,6%, üür 8,8% ja eluaseme remont 5,6% kallim. Juuniga võrreldes mõjutas tarbijahinnaindeksit samuti kõige enam eluasemeteenuste hinnatõus, millest ligi 60% andis kodudesse jõudnud elektri 8,7% kallinemine.⁴

2021. aasta esimeses kvartalis oli Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides 9443 vaba ametikohta, mis on 10% rohkem kui aasta varem samal ajal. Tööandja algatusel lahkus ametist enam kui 7000 inimest. Vabade ja hõivatud ametikohtade koguarv oli 630 683. Vabu ametikohti oli kõige rohkem hulgi- ja jaekaubanduse, töötleva tööstuse ning hariduse tegevusaladel. Enamik vabu ametikohti asusid Harjumaal, järgnesid Tartumaa ja Ida-Virumaa. Vabade ametikohtade määr oli madalaim Jõgevamaal ja Põlvamaal. Esimeses kvartalis võeti tööle 51 457 ja töölt lahkus 49 335 inimest.⁵

Kinnisvara hinnatrendid

Kinnisvara hinnatrendid olid 2020. aastal stabiilsed või mõningases kasvutempos, korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid. 2021. aasta juuli seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 2020. aasta detsembrikuisest viimaste aastate kõrgeimast tasemest 4% võrra madalam ning 25% võrra kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

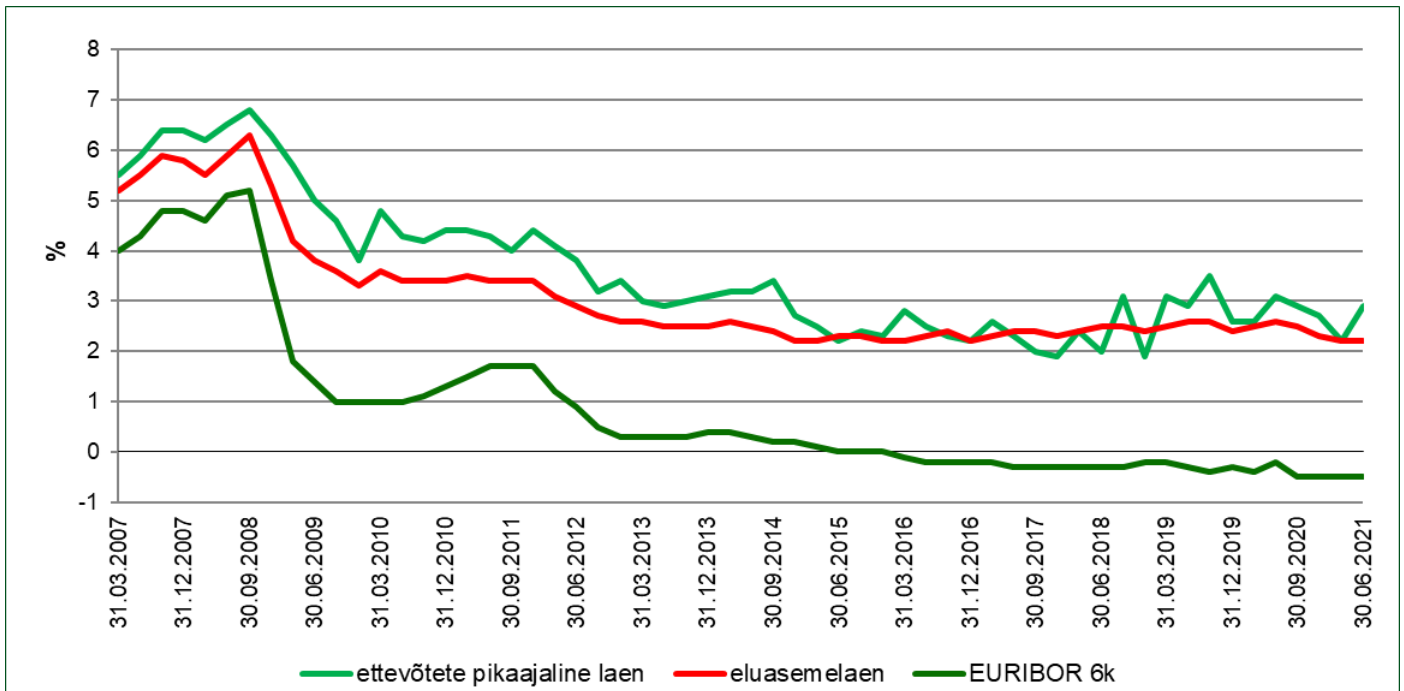
Laenumahud ja intressimäärad

2021. aasta juuni seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr -0,5%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 2,2% ning ettevõtetele 2,9%.

³ Statistikaameti pressiteade, 27.05.2021 - Palgakasvu tempo tõusis taas

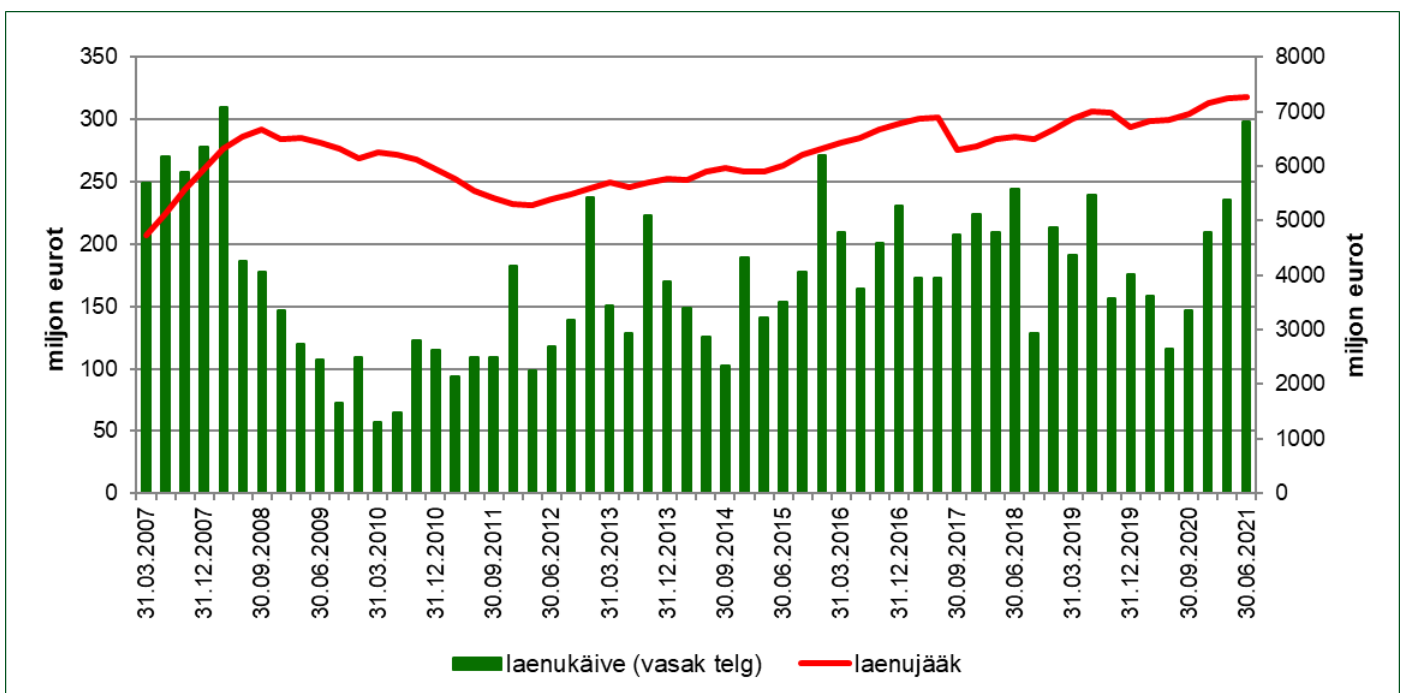
⁴ Statistikaameti pressiteade, 06.08.2021 - Juulis mõjutasid tarbijahinnaindeksit enim eluasemeteenused

⁵ Statistikaameti pressiteade, 09.06.2021 - Esimeses kvartalis oli Eestis ligi 9500 vaba ametikohta



Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR. Allikas: Eesti Pank

2021. aasta juunis olid laenukäive ja laenujääk suuremad kui 2020. aasta juunis.



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive. Allikas: Eesti Pank

Eesti Panga majandusprognosi kohaselt järgneb piirangute kaotamisele teisel poolaastal kiire majanduskasv, sest on oodata eksporditurgude taastumist ning lühiajalise tugeva tõuke Eesti majanduskasvule annavad kriisi ajal kogunenud säästude ja teisest sambast väljavõetava raha liikumine tarbimisse. Eratarbimise väga kiire kasv muudab lähiaastate majanduskasvu heitlikuks. Eesti majanduskasv jääb tänava suurusjärku 5-8% ja järgmisel aastal 4-5%. Majandusolude paranemine Eestis ja teistes riikides kiirendab ajutiselt hinnakasvu. Inflatsioon on sel aastal 2,5-2,7% ja järgmisel 2,8-3,3%. Tööpuudus langeb juba 2022. aastal alla 5% ehk kriisieelse taseme lähedale. Keskmise palga

kasv püsib lähiaastatel üle 5%, sest vaba tööjõudu napib.⁶ Eesti Pank toob finantsstabiilsuse ülevaates välja, et Eesti eluasemeturg on vastupidiselt tavalisele kriisilukorrale praegu aktiivne. Kuna uusi kortereid on arendajatel pakkuda tavapärasest vähem, siis juhul kui kinnisvarasse soovitakse investeerida nii inimeste kriisi ajal kasvanud sääste kui sügisel teisest pensionisambast väljuvat raha, võib kinnisvaraturg üle kuumeneda. Kui kinnisvarahinnad ja majapidamiste võlakoormus peaksid väga kiiresti kasvama hakkama, siis on keskpank valmis karmistama eluasemelaenu andmise nõudeid.⁷

7.2 Turusegmeni analüüs

Büroopindade turg Tallinnas

TRENDID JA PROGNOOS

- 2020. aastal lisandus turule u 90 000 m² büroopinda, mis on suurem maht kui 2019. aastal. Turule lisandunud büroopinnad on hästi neeldunud vaatamata keerulisele majanduskeskkonnale.
- 2021. aastal on büroopindade turule lisandumas veel 2020. aastaga sarnases mahus büroopinda.
- Turgu mõjutavad ka uute infrastruktuuride arendused.
- Suurim on nõudlus 100-250 m² suuruste büroopindade järele. Büroopinda otsivad ettevõtted on jäänud samaks – IT-sektori ettevõtted, finantsteenuste ettevõtted, meditsiin, idufirmad.
- Arendusprojektide lisandumisel süveneb trend, et ettevõtted kolivad C- ja B-klassi hoonetest A-klassi hoonetesse, seda nii büroo kui ka teistes segmentides. Lisaks on tekkinud trend, kus ettevõtjad kolivad Südalinna piirkonnast väljapoole. Antud asjaolu peamiseks põhjuseks on Südalinna parkimiskohtade nappus.
- Tallinna A-klassi büroohoonete vakantsus on viimastel aastatel püsinud üldiselt stabiilsena. Samas on hästi juhitud A-klassi büroohoonetes vakantsus 2021. aasta alguses endiselt 0% lähedane.
- Tugevate majandusnäitajatega üürnikud soovivad üha enam üüripindasid pigem hästi juhitud büroohoonetesse kui keskpäraselt juhitud büroohoonetesse.
- 2020. aastal võis näha rohkem trendi, kus üürnikud vähendasid võimalusel büroopindade ruutmeetreid seoses töötajate kolimisega kodukontoritesse. Analooget trendi jätkumist võib prognoosida ka 2021. aastal.

Käesolev turuanalüüs on suuresti Tallinna linna ja lähiümbruse põhine. Väljaspool Tallinna on büroopindade turg väheaktiivne.

Büroopinnad jagunevad kolme kvaliteediklassi:

- **A-kvaliteediklass** – kaasaegsed väga heas seisukorras büroopinnad.
- **B-kvaliteediklass** – üldjuhul rekonstrueeritud büroopinnad, mille tehnosüsteemid ei vasta A-kvaliteediklassi tunnustele.
- **C-kvaliteediklass** – kõik muud büroopinnad, millel esinevad olulised puudused (nt. keskmisest madalam seisukord, osaline tehnosüsteemide puudumine vms).

NÕUDLUS

Enim otsivad üüripinda endiselt IT-sektor ja finantsteenused, lisaks meditsiiniettevõtted. Likviidsemad pinnad on suurusjärgus 100-250 m².

1000 m² ja suurematele üürisoovidele on tänasel turul endiselt keeruline leida kiiret lahendust. Võimalik on erinevates arendustes pind broneerida, kuid analoogete valmis hoonetes olevaid üüripakkumisi on vähe ja uute büroopindade valmimine võtab aega. Lisaks kitsendab keskmisest suuremate pindade üürisoovidele lahenduse leidmist

⁶ Eesti Panga pressiteade, 16.06.2021 - PROGNOOS. Eratarbimine annab Eesti majanduskasvule lühiajalise tugeva tõuke

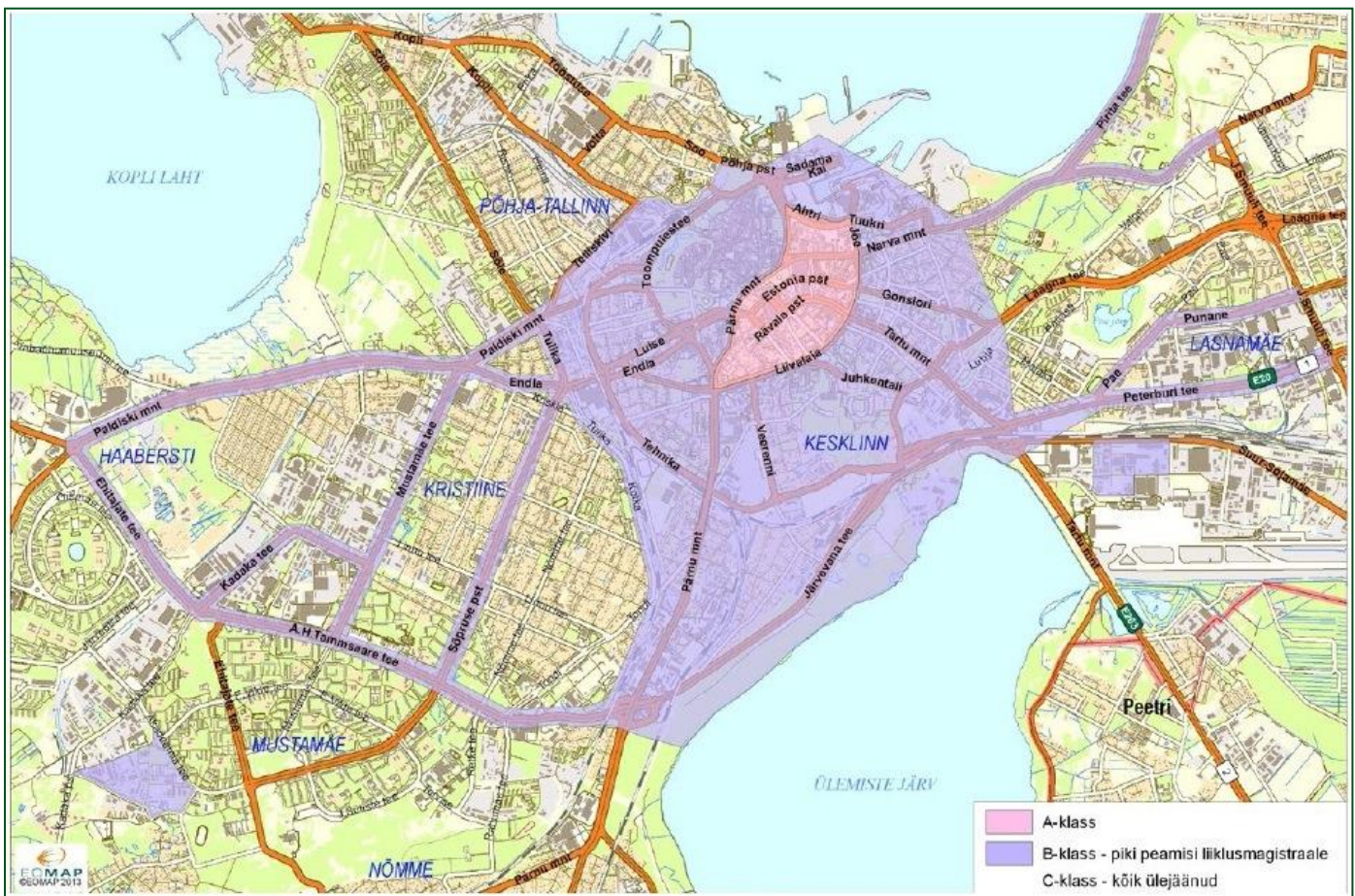
⁷ Eesti Panga pressiteade, 05.05.2021 - Kinnisvaraturu ülekuumenemise ilmnemisel võib keskpank üle vaadata nõuded eluasemelaenu andmisele

parkimiskohtade arv. Suurem nõudlus on A asukoha pindade järgi, kuid samas A asukoha parkimiskohtade arv on piiratud. Mõistlikke lahendusi leiab täna peamiselt Ülemiste City ja Technopoli ärikvartalis. 2021. aasta alguse seisuga on tekkinud mõningast vakantsi suurematele pindadele B-klassi büroohoonetes, kuid tegemist on siiski üksikute pakkumistega.

Valdavalt on uued valmivad büroopinnad ehitatud välja üürimise eesmärgil. Turul sisuliselt puudub büroopindade müügipakkumine uutes büroohoonetes ehk turul püsib endiselt nõudlust omakasutusse ostetavate uute büroopindade järgi. Turul on mõningaid elu- ja ärihoonetes paiknevate büroopindade pakkumisi, kuid üldjuhul ei ole antud pinnad äriliselt atraktiivses asukohas – paiknevad peamiselt elamukvartalis.

2021. aasta alguse seisuga on endiselt turul ostuhuvilisi keskmise pindalaga büroopindadele. Peamisteks ostjateks on kohalikud ettevõtjad, kellel on piisavalt võimekust, et soetada endale büroopind omakasutusse üürimise asemel. Lisaks on keskmise pindalaga büroopindade potentsiaalseteks ostjateks väiksemad investorid, kes soetavad üksikud büroopinnad välja üürimise eesmärgil.

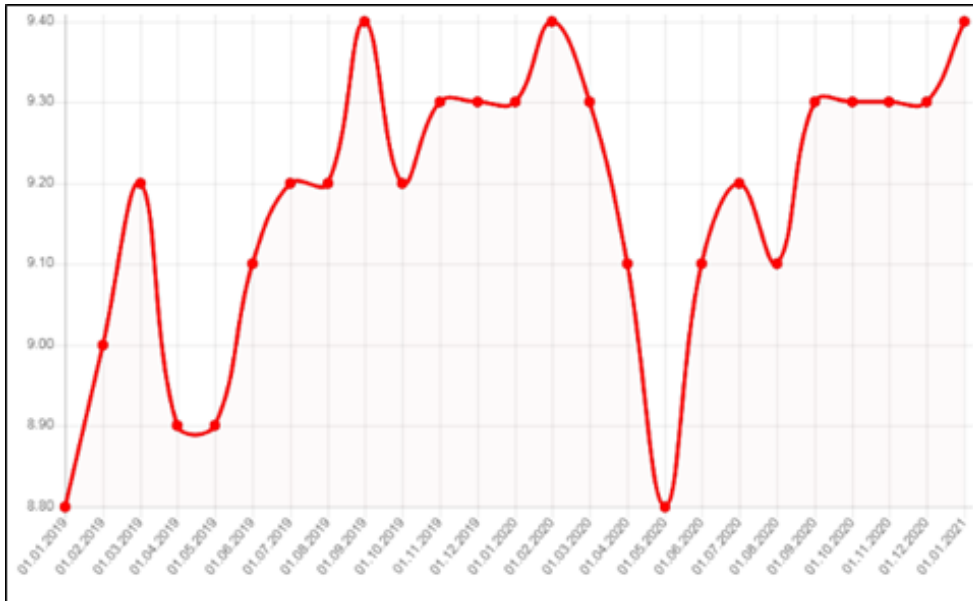
Büroohoonete paiknemine Tallinnas asukoha kvaliteediklassi alusel:



* A-klassi asukoha piir on nihkumas järjest enam sadamaala poole.

PAKKUMINE

Kinnisvararportaali www.kv.ee andmetel on Tallinna linnas üürivate äripindade pakkumishinnad perioodil 2019. aasta algusest kuni 2021. aasta alguseni tõusnud u 7% – 2019. aasta alguses oli keskmine pakkumishind 8,8 €/m², 2021. aasta alguses 9,4 €/m². 2020. aasta maikuuks võis täheldada üürihinna langust seoses keerulise majandusolukorraga, kuid 2021. aasta alguse seisuga on üürihinnad taastunud kriisieelsele tasemele. Vaadeldaval perioodil on üürivate büroopindade pakkumine näidanud mõningast kasvu. 2021. aasta alguse seisuga on Tallinnas üüripakkumises u 1800 büroopinda. Müügipakkumises on samal ajal u 130 pinda.



allikas: www.kv.ee

Büroopindade üürihinnad Tallinnas, €/m²

| | A-asukoht | Trend | B-asukoht | Trend | C-asukoht | Trend |
|--------------------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| A-kvaliteet | 13 - 21 | ---> | 11 - 14 | ---> | 8 - 10 | ---> |
| B-kvaliteet | 9 - 13 | ---> | 7 - 9 | ---> | 5 - 6,5 | ---> |
| C-kvaliteet | 5,5 - 8* | ---> | 5 | ---> | 3 | ---> |

allikas: Pindi Kinnisvara

*A-asukohas C-kvaliteeti valdavalt ei eksisteeri.

2021. aasta alguse seisuga on vakantsus püsinud sarnane 2020. aasta vakantsusega. Sarnaselt 2020. aastaga võib 2021. aastal täheldada mõningast vakantsi suurenemist B-asukohas asuvates B- ja C-klassi büroohoonetes.

Vakantsus (max), %

| | A-asukoht | Trend | B-asukoht | Trend | C-asukoht | Trend |
|--------------------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| A-kvaliteet | 0 - 5 | ---> | 0 - 5 | ---> | - | - |
| B-kvaliteet | 2,5 - 10 | ---> | 5 - 10 | ---> | 10 - 15 | ---> |
| C-kvaliteet | 10 - 20 | ---> | 10 - 20 | ---> | 10 - 20 | ---> |

allikas: Pindi Kinnisvara

BÜROOPINDADE INVESTEERINGUTURG

2019. aastal toimus kõige enam tehinguid äri- ja büroohoonetega, mis viitab, et tegemist oli investori jaoks atraktiivse turuga. 2020. aastal on müüdud oluliselt vähem büroohooneid kui 2019. aastal. 2020. aasta parim tootlus on olnud u 6,0%. Olulist tootlusmäära langust 2021. aastal ette näha ei ole. Keskmiselt jäävad A-kvaliteediklassi ja A-asukoha büroohoonete tootlused vahemikku 6,0-7,5%.

2019. ja 2020. aasta suurimad äri- ja büroohoonete tehingud:

| Hoone | Tehinguhind |
|---|--------------|
| Büroohoone Kesklinna linnaosas, 2020. a | ~ 45,7 mln € |
| Büroohoone Kristiine linnaosas, 2020. a | ~ 6,7 mln € |
| Büroohoone Kesklinna linnaosas, 2020. a | ~ 0,95 mln € |
| Büroohoone Kesklinna linnaosas, 2020. a | ~ 0,57 mln € |
| Ärihoone Mustamäe linnaosas, 2019. a | ~ 11,2 mln € |
| Ärihoone Lasnamäe linnaosas, 2019. a | ~ 6 mln € |
| Ärihoone Kesklinna linnaosas, 2019. a | ~ 3 mln € |
| Büroohoone Kesklinna linnaosas, 2019. a | ~ 1,5 mln € |
| Büroohoone Kristiine linnaosas, 2019. a | ~ 1,5 mln € |
| Büroohoone Mustamäe linnaosas, 2019. a | ~ 0,9 mln € |
| Büroohoone Kesklinna linnaosas, 2019. a | ~ 0,9 mln € |
| Ärihoone Lasnamäe linnaosas, 2019. a | ~ 0,6 mln € |

BÜROOHOONETE ARENDUS

2019. aastal lisandus u 30 000 m² uut büroopinda, mis oli oluliselt väiksem maht kui 2018. aastal. 2020. aastal lisandus turule kokku u 90 000 m² büroopinda. 2020. aastal väljastati ehitusluba u 120 000-130 000 ruutmeetritele ja ehitamise alustamise teatisi väljastati u 60 000 ruutmeetritele büroopinnale.

2019/2020. aastal valminud projektid:

| Projekt | Aadress | Pinna suurus (SNP), m ² | Asukoht | Hoone turule tuleku aeg |
|----------------------------------|------------------------|------------------------------------|---------|-------------------------|
| Ülemiste büroohoone | Sepapaja tn 1 | 12 775 | A | 2020 |
| Põhjala büroohoone | Vana-Lõuna tn 15 | 3109 | A | 2020 |
| Mauruse Maja | A. H. Tammsaare tee 92 | 21 052 | A | 2020 |
| Töökoja tn 3 ärihoone | Töökoja tn 3 | 2248 | A | 2020 |
| Äri- ja meditsiinihoone | Töökoja tn 1 | 14 939 | A | 2020 |
| Ringi maja | Veerenni tn 40a | 6908 | A | 2020 |
| Avala kvartal büroohoone I etapp | Veskiposti tn 2 | 15 605 | A | 2020 |
| Tulemaja büroohoone | Sadama tn 5 | 5500 | A | 2019 |
| Ringi büroohoone | Veerenni tn | 8921 | A | 2019 |
| Metalli 5 büroohoone | Metalli tn 5 | 2785 | A | 2019 |
| Tervisekeskus | J. Sütiste tee 17 | 2129 | A | 2019 |
| Eesti Meedia hoone | Tartu mnt 80a/80b | 8000 | A | 2019 |
| Ovaal maja | Veerenni tn 38 | 8853 | A | 2019 |

2021/2022. aastal valmivad projektid:

| Projekt | Aadress | Pinna suurus (SNP), m ² | Asukoht | Hoone seisukord | Hoone turule tuleku aeg |
|-----------------------------------|-----------------|------------------------------------|---------|------------------------|-------------------------|
| Porto Franco | Ahtri tn | ~ 30 000 | A | ehitusjärgus | 2021/2022 |
| Rotermanni 6 büroohoone | Rotermanni tn 6 | 11 612 | A | ehitusjärgus | 2021 |
| Büroohoone-hotell | Sadama tn 4 | 2038 | A | ehitusjärgus | 2021 |
| Fahle Park | Tartu mnt | ~15 000 | A | ehitusjärgus | 2021 |
| Avala kvartal büroohoone II etapp | Veskiposti tn 2 | 13 275 | A | ehitusluba väljastatud | 2021 |


| | | | | | |
|-------------------------|-----------------|--------|---|--------------|------|
| Skyon büroohoone | Maakri tn 30 | 11 540 | A | ehitusjärgus | 2021 |
| Veerenni 38B büroohoone | Veerenni tn 38b | 4500 | A | ehitusjärgus | 2022 |
| Büroo113 | Pärnu mnt 113 | 8 048 | A | ehitusjärgus | 2022 |
| Alma Tomingase ärihoone | Sepise tn 7 | 22 347 | A | ehitusjärgus | 2022 |

7.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade


26.08.2021 seisuga on kinnisvaraportaalis www.kv.ee Tallinnas avalikus müügipakkumises analoogsed kaudselt võrreldavad kinnistud:

| | KIRJELDUS | TUBE | PIND | LISATUD | HIND |
|---|---|------|----------------------|---------|--|
|  | Harjumaa, Tallinn, Kesklinn, Tuukri 17 Ehitusaasta 1996 Müüa kinnistu kesklinnas Sadama piirkonnas (katastritunnus: 78401:114:0050). Krundil ... | 20 | 618.6 m ² | | 1 650 000 € 2 667 €/m ² |

Asukoht ja seisukord on paremad, suletud netopindala on väiksem.

| | | | | | |
|--|---|----|----------------------|--|--|
|  | Harjumaa, Tallinn, Kesklinn, Kassisaba, Luise 2 PARIM TROFEE-KINNISVARA TALLINNA SÜDALINNAS! Krunt 954 m ² , kaasomand, kivimaja, renoveeritud, ehitusaasta 1902, saun, dušš, ... LUISE TN 2 Arenduspotentsiaaliga perspektiivikas kinnistu sudalinnas Tonismael. ... | 24 | 521.6 m ² | | 850 000 € 1 630 €/m ² |
|--|---|----|----------------------|--|--|

Asukoht ja seisukord on paremad, suletud netopindala on väiksem.

| | | | | | |
|---|--|----|--------------------|--|--|
|  | Harjumaa, Tallinn, Nõmme, Männiku tee 108c KAASAEGNE BÜROOHOONE HEA NÄHTAVUSEGA KOHAS! Krunt 508 m ² , Korrus 1/2, kinnistu, kivimaja, valmis, uus, ehitusaasta 2009, saun, ... Müüa kaasaegne büroohoone Männiku tee 108c. Tegemist on kvaliteetselt ehitatud ... | 12 | 528 m ² | | 492 500 € 933 €/m ² |
|---|--|----|--------------------|--|--|

Seisukord parem, asukoht kehvem, hoone suletud netopindala on väiksem.

26.08.2021 seisuga on kinnisvaraportaalis www.kv.ee Lasnamäe linnaosas avalikus üüripakkumises järgmised büroopinnad:

| | | | |
|---|--|--------------------------|---|
|  | Harjumaa, Tallinn, Lasnamäe, Peterburi tee 63b | 654 m² | 2 600 € <small>3.98 €/m²</small> |
| | <p>ANDA ÜÜRILE BÜROOHOONE KOOS LAOPINNAGA! Kinnistu, valmis, ehitusaasta 2002, dušš, wc ja vannituba eraldi, õhksoojuspump, ... Üürile anda büroo/laohoone Lasnamäel, Peterburi teel. Terve maja pind on 654 m², ...</p> | | |

Asukoht võrreldav, seisukord hea

| | | | | | |
|---|--|----------|-------------------------|--------------------|---|
|  | Harjumaa, Tallinn, Lasnamäe, Betooni 15 | 2 | 60 m² | 14 h tagasi | 270 € <small>4.50 €/m²</small> |
| | <p>Korrus 2/2, kinnistu, kivimaja, renoveeritud, ehitusaasta 1981, köök 4 m², uus ... Üürile anda vaikselt, hubases hoones oma kööginurgaga ja 2 ruumiga avar ja valge ...</p> | | | | |


Asukoht kehvem, seisukord hea

| | | | | |
|--|---|----------|--------------------------|--|
|  | Harjumaa, Tallinn, Lasnamäe, Peterburi tee 44 | 3 | 300 m² | 1 500 € <small>5 €/m²</small> |
| | <p>VALGUSKÜLLANE BÜROOPIND! Korrus 3/3, kinnistu, kivimaja, gaasiküte, Internet, telefon, valvesüsteem paigaldatud Anname üürile eksklusiivses paekivihoones avatud büroopinna. Lisainfo: • Ruumid on</p> | | | |

Asukoht võrreldav, seisukord hea

| | | | | |
|---|--|----------|---------------------------|---|
|  | Harjumaa, Tallinn, Lasnamäe, Paneeli tn 2 | 1 | 35.7 m² | 196 € <small>5.50 €/m²</small> |
| | <p>Korrus 3/3, kivimaja, valmis, renoveeritud, gaasiküte, köök, Internet, ventilatsioon, ... Üürile anda Paneeli tn 2 majas väikesed kontoripinnad. Paneeli tn asub Peterburi tee ...</p> | | | |

Asukoht kehvem, seisukord hea

| | | | | |
|---|--|----------|----------------------------|--|
|  | Harjumaa, Tallinn, Lasnamäe, Priisle, Priisle tee 18 | 1 | 133.8 m² | 1 204 € <small>9 €/m²</small> |
| | <p>PRIISLE ÄRIPARK IV ETAPP UUS HOONE VALMIB 2022 KEVADEL Korrus 1/1, kinnistu, kivimaja, uus, ehitusaasta 2022, põrandaküte, keskküte, ... Lasnamäe linnaosas, aadressil Priisle tee 18 valmib 2022. aastal uus ärihoone. Tegemist ...</p> | | | |

Asukoht kehvem, seisukord väga hea



Harjumaa, Tallinn, Lasnamäe, Tähesaju tee 9 229.9 m² **2 184 €**
9.50 €/m²

Krunt 7 762 m², uus, ehitusaasta 2022, keskküte, ventilatsioon, eraldi sissepääs,
TÄHESAJU CITY Tähesajust on väljakujunenud pidevalt arenev äripiirkond Lasnamäe

Asukoht kehvem, seisukord väga hea



Harjumaa, Tallinn, Lasnamäe, Peterburi tee 2f 212 m² **2 544 €**
12 €/m²

UUED BÜROOPINNAD KIIRELT ARENEVAS ÜLEMISTE ÄRIPIIRKONNAS
Korrus 5/7, uus, keskküte, Internet, telefon, lift, elekter, parkimine tasuta, ...
Kiiresti areneva Ülemiste ärilinnaku vahetus läheduses on üürile anda bürood 2016.

Asukoht parem, seisukord väga hea



Harjumaa, Tallinn, Lasnamäe, Ülemiste City, Lõotsa tn 1a 239.1 m² **3 228 €**
13.5 €/m²

TULE ÜLEMISTE CITYSSSE JA SAA OSA MEIE KOGUKONNAST!
Korrus 2/12, kivimaja, valmis, uus, dušš, gaasiküte, külmik, Internet, parkimine ...
Üürile anda büroopind uues Viktor Palmi hoones Lõotsa 1a aadressil Ülemiste City

Asukoht parem, seisukord väga hea

7.4 Hinnatavate kinnistute turustatavuse analüüs

| | |
|--|---|
| Turustatavust mõjutavad tegurid | Hinnatav vara paikneb Lasnamäe linnaosas Punase tänava ääres. Kinnistul asub rahuldavas/heas seisukorras olev 2-korruseline büroohoone. Lisaks on kinnistul kolme korruse peale ehitusõigus tulenevalt väljastatud projekteerimistingimustest. 31.03.2021 on väljastatud ehitusluba nr 2112271/08578 ehitise laiendamiseks. Väärtuse kuupäeva seisuga koormab hinnatavat vara 43 tähtajatut üürilepingut. |
| Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused | Hindaja hinnangul on potentsiaalseks ostjaks arendaja/investor, kes soetab hinnatava kinnistu esmalt arendustegevuse eesmärgil (büroohoone laiendamine) ning seejärel üürib hoone välja üüritulo teenimise eesmärgil. Vähetõenäoline ostja on omakastusse ostja. |
| Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid | Hinnatav vara vastab suuruselt, asukohalt keskmisele turunõudmisele. Hinnatav vara rahuldab antud turusegmendi nõudeid. |
| Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus | Hindamishetkel on hinnatavaga konkureerivaid pakkumisi Tallinnas avalikus müügipakkumises ca 15 võrreldavat büroohonet. Analoogsed kinnistud neelduvad turul hästi, kui pakkumishind on mõistlik. |
| Hinnang likviidsusele, müügiperiood | Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures 9 kuni 12 kuud. Hinnatav kinnistu on hea likviidsusega. |
| Alternatiivse kasutuse võimalus | Hinnataval varal puuduvad alternatiivsed kasutused. |

8 Hindamine

8.1 Parim kasutus

Parim kasutus (Highest and best use) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

| | |
|---|--|
| Omandab kõrgeima väärtuse ja parimaks kasutuseks | Kõrgeima väärtuse omandab hinnatav vara büroohoone arenduskinnistuna, mis on ühtlasi ka vara parim kasutus. Esmalt realiseeritakse kolme korruse peale ehitusõigus ning seejärel üüritakse büroohoone välja üüritulu teenimise eesmärgil. |
| Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud | Hinnatavat vara on võimalik kasutada büroohoone arenduskinnistuna, mis on füüsiliselt võimalik (kinnistul asuvat büroohonet on võimalik laiendada, olemas vastavad kommunikatsioonid, olemas juurdepääs, olemasoleva hoone planeering on sobilik). Piirkonnas on mõningast nõudlust büroopinna järgi. Hoonestuse kasutuses alternatiivid puuduvad. |
| Õiguslikult lubatav | Hinnatava vara õiguslikult lubatud kasutus on selle kasutus büroohoone arenduskinnistuna, mida toetab kehtiv üldplaneering, kinnistu ja hoonestuse sihtostarve, väljastatud projekteerimistingimused ning ehitusluba. |
| Finantsmajanduslikult otstarbekas | Piirkonnas on mõningast nõudlust kaasaegse büroopinna järgi. Hinnatunud on väiksemad büroopinna kuni 250 m ² . Hoone kasutusel alternatiivid puuduvad. |

8.2 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Kulupõhine käsitus (Cost Approach) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksta rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu.

Tulumeetod (Income Approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Tulumeetodi aluseks on asenduspõhimõte, et potentsiaalne ostja ei ole nõus vara eest maksta rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach) ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdüd varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksta 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.

Kuna hinnatavat vara ostetakse peamiselt üüritulu teenimise eesmärgil, siis on hinnatavat vara mõistlik vaadelda rahavoolise objektina. Turuväärtuse leidmiseks erinevate hindamismeetodite hulgast valitud tulupõhine lähenemine diskonteeritud rahavoogude alusel, sest antud meetod iseloomustab turu toimemehhanisme antud piirkonnas ja annab kõige täpsema hindamistulemuse. Hindaja on esimese aasta rahavoos arvestanud hoone laienduse ajal saamata jäänud üürituluga ja ehituskuluga.

8.3 Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel

Hinnatavale varale turuväärtuse leidmiseks kasutab hindaja tulumeetodit, kuna peamiselt analoogsed büroohooned ehitatakse üüritulu teenimise eesmärgil. Esimese aasta rahavoogudes arvestab hindaja ehitustööde maksumuse ja saamata jäänud üürituluga.

Laiendatava hoone tehnilised andmed:

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| suletud netopind | 5789,6 m ² |
| mitteeluruumide pind | 4425,5 m ² |
| üldkasutatav pind | 1273,5 m ² |
| tehnopind | 90,6 m ² |
| hoone maapealne maht | 15865 m ³ |
| hoone maa-alune maht | 1688 m ³ |
| tulepüsimisklass | TP1 |
| hoone pikkus | 70,0 m |
| laius | 18,4 m |
| kõrgus (suurim suhteline) | 15,0 m |
| kõrgus (absoluutne) | +57,65 ABS |
| sügavus | 1,5 m |
| hoone kasutusiga | 50 aastat |
| kõetav pind | 5789,6 m ² |

Vaated laiendusjärgsele hoonele

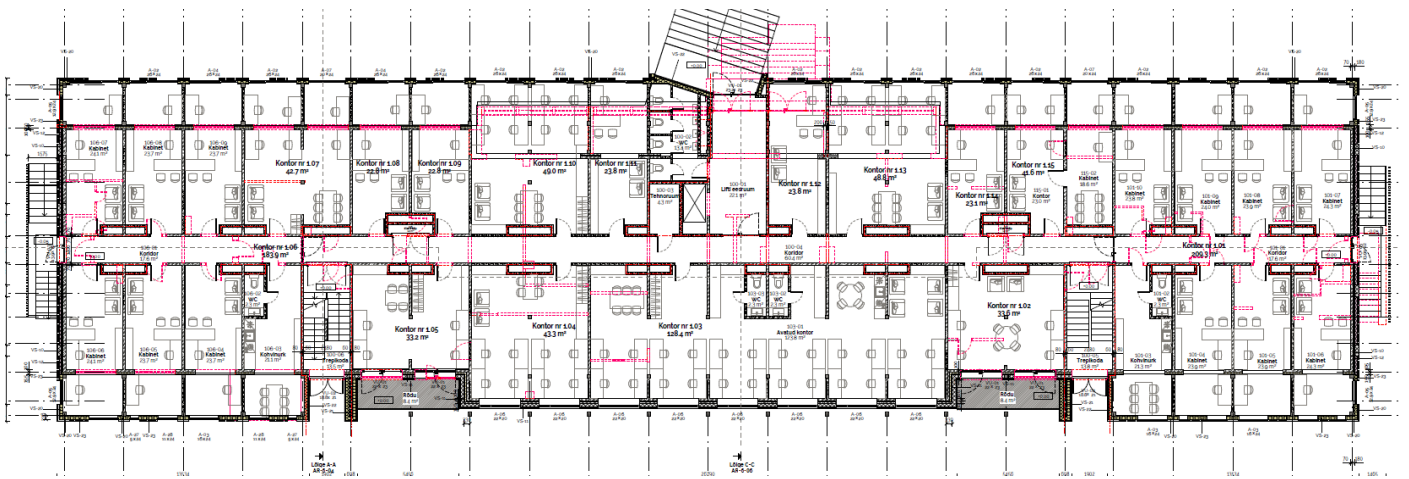
VAADE LÖUNAST



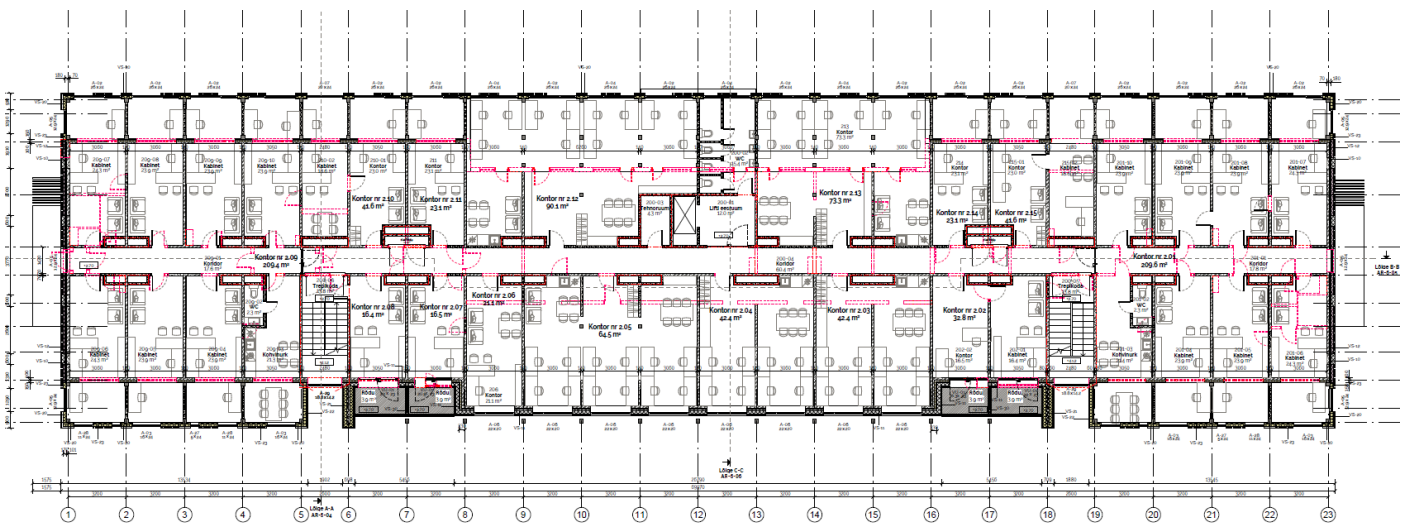
VAADE PÖHJAST



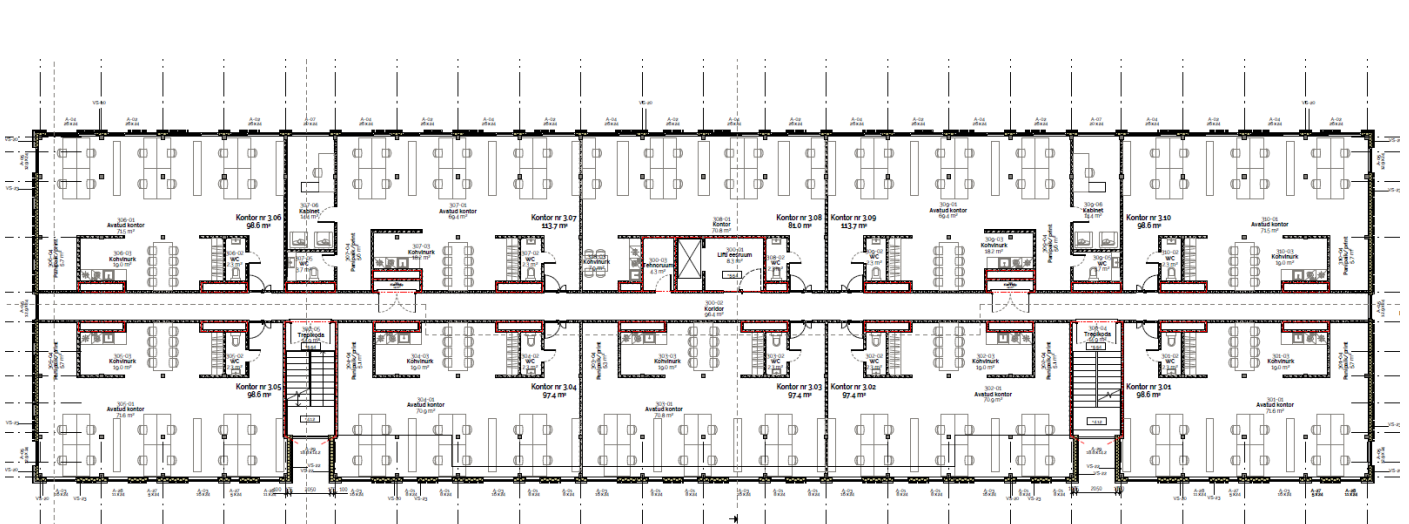
I korruse põhiplaan



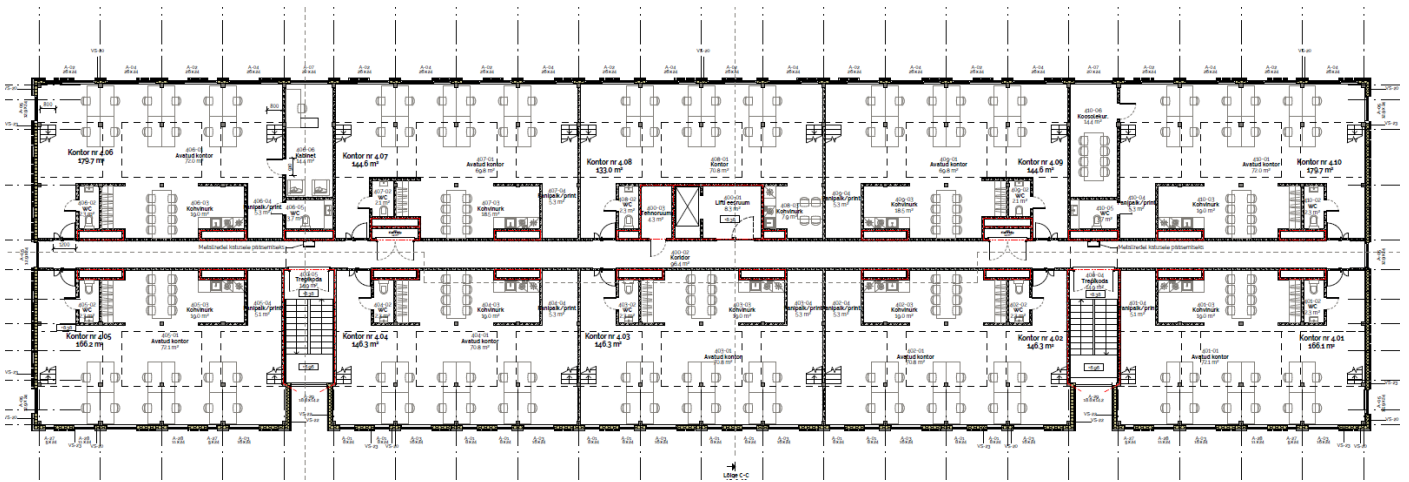
II korruse põhiplaan



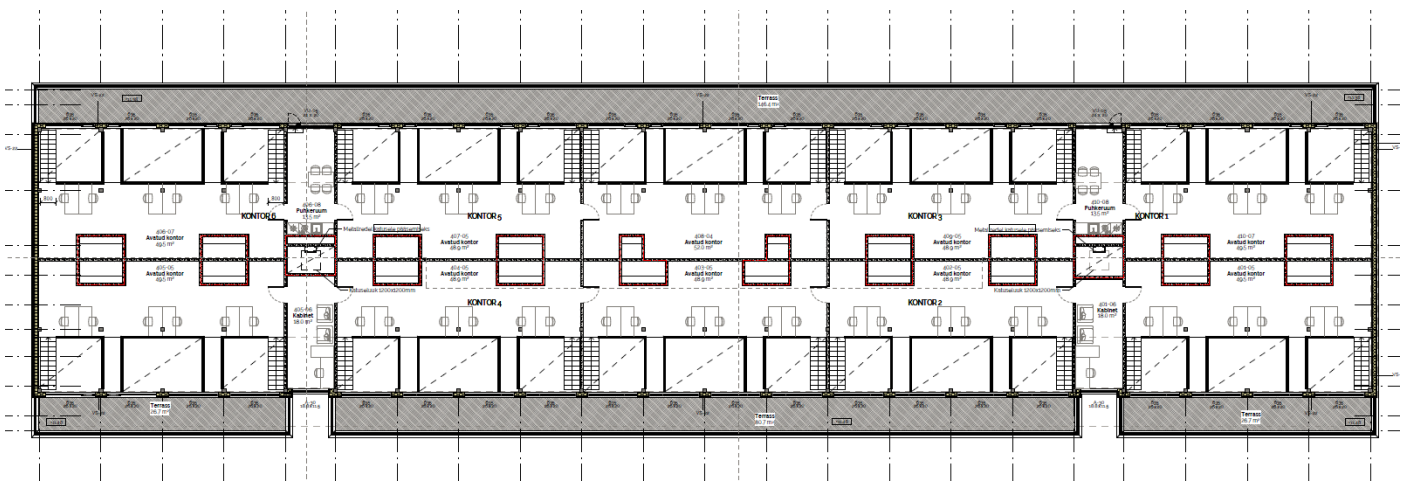
III korruse põhiplaan



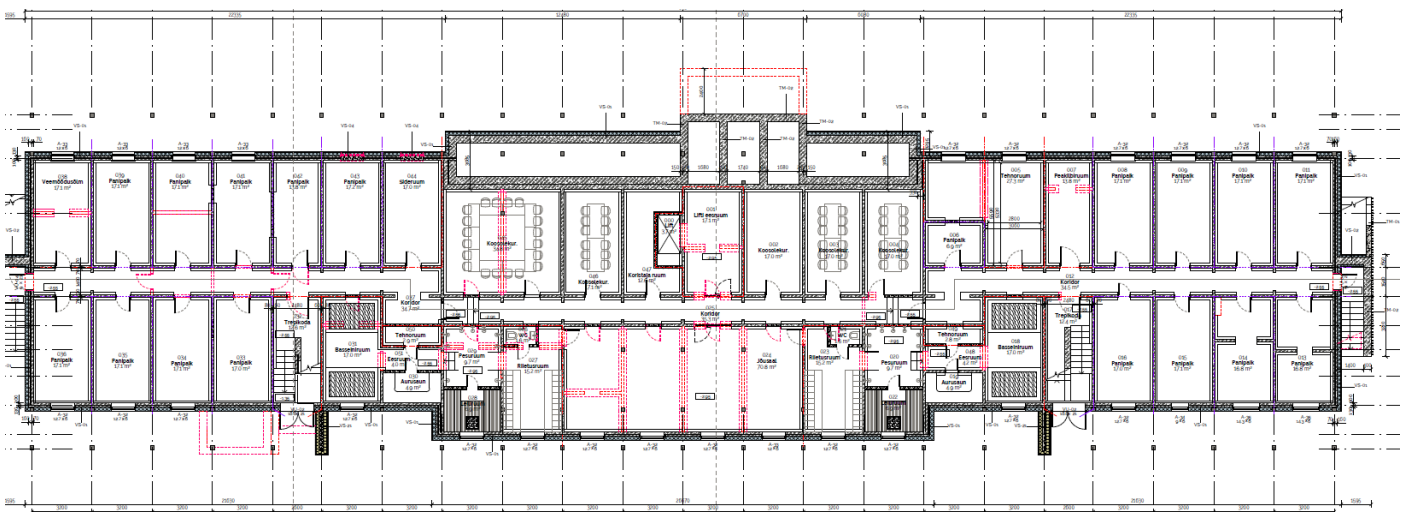
IV korruse põhiplaan



V korruse põhiplaan



Keldrikorruse põhiplaan



Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdsväärtuse kindlaksmääramises.

Rahavoog (CF) on varaga seotud sissetuleku ja väljamineku summa mingi ajaperioodi jooksul. Rahavoo arvutuse struktuur sisaldab endas varaga seotud tulude, vakantsi ja kulude ning nende muutuste analüüsi. Turuväärtuse hindamisel võrdleme nimetatud näitajaid turuga ning vajadusel kohandame turutingimustele arvestades hinnatava vara spetsiifikat.

Turuväärtus arvutatakse alljärgneva valemi alusel.

$$V_0 = \frac{CF_1}{(1+i)} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} + \frac{CF_{lõpetav}}{(1+i)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{CF_{lõpetav}}{(1+i)^n}$$

Kus

| | |
|-------------------|---|
| V_0 | hinnatav väärtus |
| $CF_1 \dots CF_n$ | rahavoog 1.....n aastal |
| $CF_{lõpetav}$ | rahavoog prognoosiperioodi lõpus |
| i | diskontomäär (valik sõltub hinnatava väärtuse liigist, hinnatavast kinnisvarast ja majanduse olukorrast). |

8.3.1 Potentsiaalne kogutulu

Aastane potentsiaalne kogutulu leitakse maksimaalselt väljarenditava pinna (m^2) ja aastase brutorendi ($€/m^2/a$) korrutisena. Brutorent kohandatakse turutingimustele arvestades hinnatava vara spetsiifikat. Selleks analüüsime järgnevalt hinnatavat vara koormavaid lepingute üürimäärasid ja turu üürimäärasid.

8.3.2 Üürimäärade- ja lepingute analüüs hinnataval varal

Vastavalt algandmed esitanud isiku poolt edastatud andmetele koormab hinnatavat vara 43 tähtajatut üürilepingut. Välja üüritud on 1 610,7 m^2 . Vara omanikule laekub üüritulu ühes kalendrikuus 7 595,41€, millele lisanduvad tarbitud kõrvalteenused ja käibemaks. Väärtuse kuupäeva seisuga on välja üüritud kogu hoone. Hoone keskmine üür on 4,72€/ m^2 .

Hindamisel kinnistut koormavate üürilepingutega arvestatud ei ole, kuna üürilepingud on tähtajatud ning hoone ehitustööde ajaks on vajalik kõik üürilepingud lõpetada.

8.3.3 Üürimäärade- ja lepingute analüüs analoogsetel kinnisvaradel, võrdlus hinnatava varaga

Hindajale on teada järgmised analoogsete pindadega sõlmitud üürilepingud

| Võrdlusobjekt | Pinna tüüp | Pind, m ² | Üür, €/m ² | Hoone seisukord | Pinna seisukord | Võrdlus |
|----------------------------------|------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|--|
| Peterburi tee, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 592,4 | 6,0 | A/B | A/B | Asukoht samaväärne ja seisukord kehvem |
| Peterburi tee, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 784 | 6,6 | A/B | A/B | Asukoht samaväärne ja seisukord kehvem |
| Peterburi tee, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 48,15 | 8,21 | B | B | Asukoht samaväärne ja seisukord kehvem |
| Linnamäe tee, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 888 | 10,09 | A | A | Asukoht kehvem, seisukord samaväärne |
| Linnamäe tee, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 84 | 13,81 | A | A | Asukoht kehvem, seisukord samaväärne |
| Linnamäe tee, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 101,2 | 8,94 | A | A | Asukoht kehvem, seisukord samaväärne |
| Linnamäe tee, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 130,8 | 9,01 | A | A | Asukoht kehvem, seisukord samaväärne |
| Linnamäe tee, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 185,10 | 9,04 | A | A | Asukoht kehvem, seisukord samaväärne |
| Betooni tn, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 333 | 9,18 | A/B | A/B | Asukoht samaväärne, seisukord kehvem |
| Betooni tn, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 389 | 8,06 | A/B | A/B | Asukoht samaväärne, seisukord kehvem |
| Priisle tee, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 142 | 10,0 | A | A | Asukoht kehvem, seisukord samaväärne |
| Priisle tee, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 74,6 | 8,5 | A | A | Asukoht kehvem, seisukord samaväärne |
| Priisle tee, Lasnamäe linnaosa | Büroopind | 116,6 | 11,0 | A | A | Asukoht kehvem, seisukord samaväärne |

allikas: Pindi Kinnisvara andmebaas

Toodud üürinäited on võrreldavad vara olemuse ja asukoha poolest. Analoogete büroopindade üürihinnad on jäänud vahemikku 6,0 kuni 13,81 €/m². Kõrgemas hinnaklassis on hea asukohas või väga heas seisukorras olevad pinnad. Madalamas hinnaklassis on kehvemas seisukorras või kehvemas asukohas asuvad pinnad. Väga heas seisukorras olevate pindade üürhinnad on jäänud vahemikku 8,5€/m² kuni 13,81€/m².

Laiendusjärgse hoone seisukord on väga hea ja üüritavaid pinnad on keskmisest väiksemad ühikud. Hindaja hinnangul on hoone välja üüritava pinna keskmine turupõhine üür ca 10,0€/m². Hindaja on kasutanud edasistes arvutustes turupõhist üürihinda.

Seega kujuneb esimese aasta rahavoog järgnevalt:

| Kasutus | Välja üüritav pind, m ² | Üürihind, €/m ² | Üür, €/ kuus | Üüritud, €/ aastas | Proportsioon | |
|--------------|------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------------|-------------------|----------------|
| Üüritav pind | büroopind | 4 425,50 | 10,00 | 44 255,00 | 531 060,00 | 100,00% |
| kokku | | 4 425,50 | 10,00 | 44 255,00 | 531 060,00 | 100,00% |

8.3.3.1 Üürihinna muutus

Sisuliselt on üüri muutust võimalik vaadelda mitmel erineval viisil. Üks võimalus on vaadelda üürilepinguid ja seal sätestatud tõusu. Samas on praktika, et omanikud ei soovi üürnikke kaotada ning sageli ei tõsteta üüri või tehakse erikokkulepped üüri tõstmiseks. Üldjuhul on sarnaste üüripindade hinnatõusud reguleeritud THI muutusega või fikseeritud kindel %, seejuures on üürihinna kasv üle 3% pigem erand. Antud juhul on üürilepingutes kokkulepitud üürikasv THI võrra.

THI muutumise prognoos:

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------|-------|--------|-------|-------|-------|
| THI muutus, % | 2,30% | -0,40% | 1,60% | 1,50% | 1,60% |

Allikas: Eesti Panga prognoos, märts 2021

Sarnastel pindadel on turupõhiselt indekseeritud THI-ga, antud juhul on hindaja kasutanud THI-ga korrelatsioonis üürihinna indekseerimist, s.o. vahemikus 1-2% aastas. Tegemist ei ole matemaatiliselt arvestatud suurusega, vaid hindaja prognoos, mis on seotud hinnatava vara spetsiifikaga ja turu üldise olukorraga.

Hindamisel on hindaja arvestanud alates teisest aastast üürihinna kasvuga 1,5%.

8.3.3.2 Kaod vakantsi ja rendi mittelaekumiste tõttu

Vakantsimäära leidmisel tuleb arvestada kahesuguse vakantsimääraga: loomulik vakantsimäär ja tegelik vakantsimäär. Loomulik vakantsimäär varieerub seoses nii aja kui ka ruumiga (pinnaliigiga). Loomulik vakantsimäär on vakantsimäär, mille ümber varieerub tegelik vakantsimäär. Tegemist on antud turusektorile iseloomuliku keskmise vakantsimääraga ehk tasakaalu vakantsimääraga pikema ajaperioodi jooksul (nt 5-aastase vaatluse keskmisena). Üüritage suureneb (alaneb), kui tegelik vakantsimäär on alla (üle) oma loomuliku taseme: juhul, kui tegelik vakantsus suureneb üle turu loomuliku vakantsuse, hakkab renditase alanema; juhul, kui tegelik vakantsus on väiksem loomulikust vakantsusest, hakkab tururenditase tõusma.

Analoogiliste väga heas seisukorras olevate büroopindade turupõhine vakants on hetkel 0 - 5%. Hindaja on arvestanud esimese aasta vakantsiks 100%, kuna esimene aasta kulub hoone tühendamisele, ehitustööde planeerimisele ja ehitustööde teostamiseks. Teise aasta vakantsiks on hindaja valinud 35%, mis arvestab maja täitmise perioodil ja üürnike sisse kolimise perioodil saamata jäänud tuluga. Alates kolmandast aastast on hindaja arvestanud hoone keskmiseks vakantsiks 5%, mis arvestab võimaliku üürimaksete hilinemisest või üürnike vahetumisest tuleneva kahjuga.

8.3.3.3 Hinnang muudele tuludele

Hindaja ei prognoosi hinnataval kinnistul täiendavaid tulusid peale üüritulo.

8.3.3.4 Hinnatava vara tegevuskulude ja kapitalikulu analüüs

Tegevuskuludena arvestatakse vara omaniku kanda olevaid kulusid, mida ei kapitaliseerita raamatupidamises.

Tavapäraselt sõlmitakse üürilepingud *double-net* rendilepingu põhimõttel. Järgnevalt on lahti seletatud üldlevinud rendilepingute põhitüübid.

| Kulurühmad ja lepingu tüübid | |
|---|--|
| 1. Single-net tüüp (üüripinna tarbimisteenused) | Lepingu tüüp |
| Tarbimisteenused (600) | Single-net, üürnik kannab ainult single-net rühma kulusid, |
| Tugiteenused (700) | |
| Tegemist sisuliselt üüripinnaga seotud teenustega – vesi, | |
| kanalisatsioon, küte, elekter, side, valve jmt. | |

| | |
|---|--|
| | ülejäanud jääb omaniku kanda |
| 2. Double-net tüüp (hoone ja üldkasutatavad pinnad) | |
| Kinnisvara haldamine (100) Heakorratööde tegemine krundil ja hoones (300) Tegemist on üldjuhul hoone ja krundi korrashoiu ning haldusega, näiteks puhastusteenused, prügivedu, raamatupidamine, lumekoristus jmt. | Double-net , üürnik katab single ja double-net kulurühmad, ülejäanud jääb omaniku kanda |
| 3. Triple-net tüüp (omanikukohustused) | |
| Kinnistu kindlustus Maamaks Juhtimistasu 3 gruppi kokku moodustavad kinnisvara omanikukohustuste kandmine (500). | Triple-net , üürnik kannab kõik kulurühmad, omanikule üldjuhul kulusid ei jää |
| Kapitaalsed remonttööd (Sink fund) | |
| Remondifond, remont (400) ja tehnohooldus (200), ehitus ja Rekonstrueerimine kasutusigade vahel (800). Tegemist on suuremate tsükliliste remonttöödega hoone. | Üldjuhul omaniku kanda |

Turupõhiselt on sarnaste varade puhul levinud eelkõige double-net lepingu tüübid (aktsepteeritud nii omanike kui üürnike poolt), mis tähendab, et omanikule jäävad kanda maamaks, kindlustus, juhtimine ning suuremad remonttööd (Sink fund). Ülejäänud kulud on üürniku kanda. Juhtimiskulud on seotud eelkõige juhtimisteenuse *outsources*-ga. Remondifond on pikaajaline kate amortisatsiooni jaoks. Ruumide heas seisukorras hoidmiseks peab perioodiliselt tegema suuremaid remonttöid, mida üldjuhul ei kannata üürnik.

| Double-net lepingu tüübi omaniku kanda kulud | Kulu suurus 2. aastal, € | Allikas |
|--|---|--|
| Maamaks | 2 670 | Vastavalt seadusele |
| Kindlustus | 2 500*1,5% (kulude tõus) | Tuletatud turult analoogsetelt varadelt. |
| Juhtimistasu | 0,50 €/m ² *1,5% (kulude tõus) | Tuletatud turult analoogsetelt varadelt. |
| Remondifond | | |
| Omanikukulud €/m ² /SNPkuus | 0,59 | |

Kulude tõusuks on arvestatud hindamisperioodi jooksul 1,5% aastapõhiselt. Kulude muutus on seotud nii üldise hinnakasvuga kui vara spetsiifikaga.

Esimesel aastal on hindaja lisaks maamaksule arvestanud ka hoone laiendustööde ehitusmaksumusega, milleks on 4 000 000 eurot ehk 691€/m² hoone suletud netopindala kohta. Hindaja hinnangul vastab antud ehitusmaksumus turu keskmisele ehitushinnale.

Esimesel aastal ei ole hindaja arvestanud kindlustusmaksuga, juhtimistasuga ega remondifondiga, kuna hoone ei ole ehitustööde ajal kasutusel.

8.3.4 Prognoosiperioodi valik

Rahavoo prognoosiperioodi kestuse valik sõltub majanduskeskkonnast. Kui majanduskeskkond on riskantsem, on prognoosiperiood lühem, ja vastupidi; kui majanduskeskkond on stabiilne, on prognoosiperiood pikem.

Käesolevas hinnangus kasutame rahavoo arvestuses hindamisparktikas levinud 5-aastast prognoosiperioodi, sest antud perioodi on hindajal võimalik prognoosida nii majandusliku kui ka poliitilist keskkonda.

8.3.5 Kapitalisatsioonimäär ja diskontomäär leidmine

Käesolevas hinnangus tuletame kapitalisatsioonimäär võrreldavatest tehingutest. Oleme võrdluseks valinud tehingud, mis on kinnisvara liigi poolest sarnased hinnatava varaga.

Investeeringisvarade kapitalisatsioonimäärad (*initial yield*)

| Jrk. nr. | Asukoht | Kasutus/sihtotstarve | Hoone kvaliteet | SNP, m ² | Tehingu hind, € | Hind, €/m ² /SNP | Kap. Määr | Tehingu aeg |
|----------|---|----------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|-----------|-------------|
| 1 | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa | Ärihoone | A | 18 925 | 45 750 000 | 2 417 | ca 6,0% | 05.2020 |
| 2 | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa | Ärihoone | B | 18 506 | 14 610 000 | 789 | 8,0% | 12.2019 |
| 3 | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa | Büroo | A | 6951 | 11 500 000 | 1 558 | ca 7,0 | 01.2018 |
| 4 | Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa | Kaubandus | B | 6444 | ~8 000 000 | 1 250 | 7,0% | 06.2018 |
| 5 | Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa | Büroo/ladu | A | 4697,6 | 7 686 300 | 1 364 | 7,8 | 03.2018 |
| 6 | Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa | Ärihoone | B | 3 083 | 6 675 000 | 2 165 | 6,8 | 02.2020 |
| 7 | Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa | Büroohoone | B | 7277 | 3 000 000 | 412 | 8,0 | 07.2019 |
| 8 | Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa | Kaubandus | B | 2 400 | 3 000 000 | 1 250 | 8,0 | 12.2018 |
| 9 | Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa | Kaubandus | A | 2 424 | 2 600 000 | 1 073 | 7,5 | 06.2020 |
| 10 | Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa | Stock-office | A | 2 057 | 2 220 000 | 1 079 | 8,1 | 07.2020 |
| 11 | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa | Büroohoone | B | 1 411 | 1 560 000 | 1 106 | 7,4 | 07.2019 |
| 12 | Aaviku alevik, Rae vald | ladu/tootmine | A | 1 687 | 1 338 000 | 793 | 7,8 | 02.2018 |
| 13 | Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa | ladu/tootmine | C | 3 570 | 1 000 000 | 280 | 9,0 | 03.2017 |
| 14 | Tallinn, Staapli tn | Büroo-teenindus | A | 420 | ~1 000 000 | 2 380 | 6,5 | 07.2019 |
| 15 | Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa | Büroo | B | 1488 | 900 000 | 604 | 7,5 | 05.2019 |
| 16 | Tallinn, Kadaka tee | Büroo-kaubandus | B | 1 243 | 850 000 | 684 | 8,0 | 05.2018 |
| 17 | Tallinn, Staapli tn | Büroo-teenindus | A | ~310 | ~710 000 | 2 290 | 6,5 | 08.2019 |
| 18 | Tallinn, Staapli tn | Büroo | A | ~240 | ~430 000 | 1 792 | 6,5 | 11.2019 |
| 19 | Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa | Ärihoone | A | 311,6 | 342 450 | 1 099 | 9 | 08.2020 |
| 20 | Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa | Büroo-teenindus | A | ~29,1 | ~337 000 | 2 612 | 6,2 | 03.2019 |
| 21 | Tallinn, Staapli tn | Büroo-teenindus | A | ~139 | ~266 000 | 1 917 | 7,5 | 08.2019 |
| 22 | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa | Teenindus/kaubandus | B | 174,8 | 230 000 | 1 316 | 8 | 02.2018 |

allikas: Pindi Kinnisvara

Antud tehingute kapitalisatsioonimäärad on jäänud vahemikku 6,0% - 9,0%. Madalama kapitalisatsioonimääraga (6%-8%) toimunud tehingud on väga heas seisukorras või/ja heas asukohas paiknevad varad. Kõrgema kapitalisatsioonimääraga on müüdud kehvemas seisukorras või kehvemas asukohas asuvad varad.

Arvestades hinnatava vara spetsiifikat ja asukohta on tänases turusituatsioonis hindaja hinnangul vara võimalik realiseerida kapitalisatsioonimääraga 7,5%, mis on olemasolevate tehingute keskmine kapitalisatsioonimäär. Kuna tegemist on alles arendatava varaga ehk kõrgema riskiga varaga, siis on hindaja arvestanud lisaks arendusriskiks täiendavalt 1,0% ehk antud juhul kujuneb hinnatava vara kapitalisatsioonimääraks 8,5%, mis arvestab arendusriskiga.

Diskontomäär peegeldab kapitali hinda ja selle riski. Enimkasutatavat meetodid diskontomäär leidmiseks on:

- WACC-meetod (kaalutud keskmine kapitali hind)
- diskontomäär ning kapitalisatsioonimäär seosest $Y = R + A$
- sisemine tulumäär ehk IRR

Finantsinstrumentide turuväärtuste leidmisel kasutatakse diskontomäära leidmiseks üldjuhul WACC-meetodit (kaalutud keskmine kapitali hind). Füüsilise vara (kinnisvara) turuväärtuse leidmiseks kasutatakse WACC-meetodit pigem erandkorras ehk see sõltub eelkõige vara tüübist ja asukohast.

Hindaja kasutab diskontomäära leidmiseks $Y = R + A$ seost.

EVS 875 standardiseeria kohaselt on aktsepteeritav võte leida diskontomäär kapitalisatsioonimäärast, seejuures on valem esitatud üldistatud kujul:

$$Y=R+A$$

kus

Y on diskontomäär ehk kogukapitali tootlus (sisuliselt ka prognoositavate rahavoogude IRR)

R on kapitalisatsioonimäär

A on kohandusemäär, mis arvestab muutust või kasvu varalt saadavalt tulult ja vara väärtuselt

Kasvumäära leidmiseks on kasutatud prognoosiperioodi keskmist NOI kasvumäära (CAGR – compound annual growth rate, geomeetriline keskmine). Vastavalt prognoosiperioodile on hindaja hindamisel arvestatud viimaste aastate stabiliseeritud NOI-kasvu, s.o. 1,5%. Hindamisel on arvestatud igaveseks kasvumääraks 1,5% aastas (diskontomäära ja exit yieldi vahe).

Seega saab diskontomäära leida järgmiselt:

Diskontomäär = 8,50% + 1,50% = 10,00% (see on ühtlasi ka prognoositavate rahavoogude IRR)

Lisaks on hindaja arvestanud turu keskmise müügikuluga 1,0%.

8.3.6 Turuväärtus vastavalt diskonteeritud rahavoo mudelile

| Kasutus | | Välja üüritav pind, m2 | Üürihind, €/m2 | Üür, €/ kuus | Üüritulu, €/aastas | Proportsioon |
|--------------|-----------|------------------------|----------------|------------------|--------------------|----------------|
| Üüritav pind | büroopind | 4 425,50 | 10,00 | 44 255,00 | 531 060,00 | 100,00% |
| kokku | | 4 425,50 | 10,00 | 44 255,00 | 531 060,00 | 100,00% |

NLA, m2 4 425,5

SNP, m2 5 789,6

Rahavoo prognoos

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-------------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Üüri kasv, % | | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% |
| Renditulu, € | 0 | 539 026 | 547 111 | 555 318 | 563 648 | 572 102 |
| Kaalutud keskmine üürihind, €/m2 | 0 | 10,15 | 10,30 | 10,46 | 10,61 | 10,77 |
| Potentsiaalne kogutulu (PGI) | 0 | 539 026 | 547 111 | 555 318 | 563 648 | 572 102 |

Kaad vakantsi ja rendi mittelaekumise tõttu

| | | | | | | |
|----------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Vakantsimäär, % | 100,00% | 35,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% |
| Vakants, € | 0 | 188 659 | 27 356 | 27 766 | 28 182 | 28 605 |
| Efektiivne kogutulu (EGI) | 0 | 350 367 | 519 756 | 527 552 | 535 465 | 543 497 |

Omanikulud (OE, Capex)

| | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| *Maamaks, € | -2 670 | -2 670 | -2 670 | -2 670 | -2 670 | -2 670 |
| Kulude kasv, % | | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% |
| *Kindlustus, € | 0 | -2 538 | -2 576 | -2 614 | -2 653 | -2 693 |
| *Juhtimine ja remondifond | 0 | -35 259 | -35 788 | -36 325 | -36 870 | -37 423 |
| Ehituskulu | -4 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kulud kokku, € | -4 002 670 | -40 467 | -41 034 | -41 609 | -42 193 | -42 786 |
| SNP, €/m2/kuus | -57,61 | -0,58 | -0,59 | -0,60 | -0,61 | -0,62 |
| Puhas tegevustulu (NOI) | -4 002 670 | 309 900 | 478 722 | 485 943 | 493 272 | 500 711 |

NOI keskmine kasv aastas (CAGR), % (n=6) 1,51%

Rahavoogude diskonteerimine

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| NOI, € | -4 002 670 | 309 900 | 478 722 | 485 943 | 493 272 | 500 711 |
| Diskontotegur | 0,91 | 0,83 | 0,75 | 0,68 | 0,62 | |
| Diskonteeritud NOI, € | -3 638 791 | 256 116 | 359 671 | 331 906 | 306 283 | |

| | |
|--|---------------|
| Võimalik NOI 6.aastal (€) | 500 711 |
| Kapitalisatsioonimäär müügil (exit yield) (%) | 8,50% |
| Diskontomäär (discount rate, IRR), (%) | 10,00% |
| Müügitulu, € | 5 890 723 |
| Müügikulu, % | 1,00% |
| Müügikulu, € | -58 907 |
| Netomüügitulu 5.a lõpus, € | 5 831 815 |
| Diskontotegur 5.a lõpus | 0,62 |
| Diskonteeritud netomüügitulu, € | 3 621 099 |

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Turuväärtus | |
| Diskonteeritud NOI summa, € | -2 384 815 |
| Diskonteeritud 5.a lõpetav väärtus, € | 3 621 099 |
| Turuväärtus, € | 1 236 284 |
| Turuväärtus ümardatult, € | 1 240 000 |

Hindamistulemus:

Hinnatava vara turuväärtus on ümardatult (kümnetuhandeliteni) **1 240 000 (üks miljon kakssada nelikümmend tuhat) eurot** ehk 497 €/m² taandatuna olemasoleva hoone suletud netopindalale.

Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud rahavood, kulud ja tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.

8.4 Kontrollhindamine

Kontrollhindamises leiab hindaja esmalt turuväärtuse olemasolevale büroohoonele diskonteeritud rahavoogude alusel ning seejärel liidab juurde realiseerimata maa-pealse brutoehitusõiguse turuväärtuse.

Rahavoogude sisenditeks valib hindaja üürilepingutest tuleneva aastase rahavoo 91 114,92 eurot, rahavoogude kasvumääraks 1,5%, hoone keskmiseks vakantsimääraks 5%, hoone kuludeks 0,67€/m², kapitalisatsioonimääraks 8,5% ning diskontomääraks 10,0%.

Seega kujuneb olemasoleva büroohoone turuväärtus järgnevalt:

| Kasutus | Välja üüritav pind, m2 | Üürihind, €/m2 | Üür, €/kuus | Üüritulu, €/aastas | Proportsioon | |
|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|--------------------|------------------|----------------|
| Üürilepingutega kaetud | büroopind I ja II korrus | 1 610,70 | 4,72 | 7 595,41 | 91 144,92 | 100,00% |
| kokku | | 1 610,70 | 4,72 | 7 595,41 | 91 144,92 | 100,00% |

| | |
|-----------------------|---------|
| NLA, m2 | 1 610,7 |
| SNP ilma keldrita, m2 | 1 610,7 |

Rahavoo prognoos

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Üürikasv, % | 0,0% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% |
| Renditulu, € | 91 145 | 92 512 | 93 900 | 95 308 | 96 738 | 98 189 |
| Kaalutud keskmine üürihind, €/m2 | 4,72 | 4,79 | 4,86 | 4,93 | 5,00 | 5,08 |
| Potentsiaalne kogutulu (PGI) | 91 145 | 92 512 | 93 900 | 95 308 | 96 738 | 98 189 |

Kaad vakantsi ja rendi mittelaekumise tõttu

| | | | | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Vakantsimäär, % | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% |
| Vakants, € | 4 557 | 4 626 | 4 695 | 4 765 | 4 837 | 4 909 |
| Efektne kogutulu (EGI) | 86 588 | 87 886 | 89 205 | 90 543 | 91 901 | 93 280 |

Omanikulud (OE, Capex)

| | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| *Maamaks, € | -2 670 | -2 670 | -2 670 | -2 670 | -2 670 | -2 670 |
| Kulude kasv, % | 0,00% | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% |
| *Kindlustus, € | -600 | -609 | -618 | -627 | -637 | -646 |
| *Juhtimine ja remondifond | -9 664 | -9 809 | -9 956 | -10 106 | -10 257 | -10 411 |
| Kulud kokku, € | -12 934 | -13 088 | -13 244 | -13 403 | -13 564 | -13 727 |
| SNP, €/m2/kuus | -0,67 | -0,68 | -0,69 | -0,69 | -0,70 | -0,71 |
| Puhas tegevustulu (NOI) | 73 653 | 74 798 | 75 960 | 77 140 | 78 337 | 79 552 |

| | |
|---|-------|
| NOI keskmine kasv aastast (CAGR), % (n=6) | 1,55% |
|---|-------|

Rahavoogude diskonteerimine

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| NOI, € | 73 653 | 74 798 | 75 960 | 77 140 | 78 337 | 79 552 |
| Diskontotegur | 0,91 | 0,83 | 0,75 | 0,68 | 0,62 | |
| Diskonteeritud NOI, € | 66 958 | 61 817 | 57 070 | 52 688 | 48 641 | |

| | |
|--|---------------|
| Võimalik NOI 6.aastal (€) | 79 552 |
| Kapitalisatsioonimäär müügil (exit yield) (%) | 8,50% |
| Diskontomäär (discount rate, IRR), (%) | 10,00% |
| Müügitulu, € | 935 907 |
| Müügikulu, % | 1,00% |
| Müügikulu, € | -9 359 |
| Netomüügitulu 5.a lõpus, € | 926 547 |
| Diskontotegur 5.a lõpus | 0,62 |
| Diskonteeritud netomüügitulu, € | 575 313 |

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Turuväärtus | |
| Diskonteeritud NOI summa, € | 287 173 |
| Diskonteeritud 5.a lõpetav väärtus, € | 575 313 |
| Turuväärtus, € | 862 486 |
| Turuväärtus ümardatult, € | 860 000 |
| SNP €/m2 | 534 |

05.04.2019 on väljastatud projekteerimistingimused nr 1911802/01543. Vastavalt projekteerimistingimustele on hinnatavale kinnistule lubatud peale ehitada täiendavalt 3 korrust büroopinda. Olemasolevale hoonestusele lisandub maa-pealset suletud brutopindala 3 777,4 m².

Hindajale on teada järgmised eelmisel aastal arenduskinnistutega toimunud ostu-müügitehingud

| | Asukoht | Tehingu kuupäev | Maa-pealne suletud brutopindala, m2 | Tehinguhind €/SBP | Kommentaar |
|----|---|-----------------|-------------------------------------|-------------------|--|
| 1 | Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa | 07.2020 | 88210 | 91 | DP kehtestatud. 4 kuni 7-korruselise ärihoone ehitusõigus. |
| 2 | Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa | 02.2020 | 45930 | 100 | Endine vangla. Osteti enampakkumiselt. Asub Tallinna lahe ääres. |
| 3 | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa | 09.2020 | 8400 | 143 | DP kehtestatud. Kuni 4-korruselise ärihoone ehitusõigus. Kinnistul hetkel 2 vanemat töökojahoonet, mis on kasutusel. Tehinguhinnas sisaldus ka juurdepääsutänav. |
| 4 | Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa | 01.2020 | 3358 | 268 | DP kehtestatud. Kuni 5 korruselise äri- ja eluhoone ehitusõigus. |
| 5 | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa | 10.2020 | 1386 | 691 | DP kehtestatud. 3-korruselise korterelamu ehitusõigus. |
| 6 | Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa | 08.2020 | 2246 | 383 | DP kehtestatud. Ühe 5-korruselise korterelamu ja ühe ridaelamu (3 boksi) ehitusõigus. Maatükil asub vanem üksikelamu, mis detailplaneeringu järgi läheb lammutamisele. |
| 7 | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa | 05.2020 | 1425 | 351 | DP kehtestatud. 5-korruselise korterelamu ehitusõigus. |
| 8 | Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa | 03.2020 | 1151 | 417 | Ehitusluba olemas 10 korteriga korterelamu ehitamiseks. SNP 935m2. Kõik liitumistasud on tasutud. |
| 9 | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa | 07.2020 | 1932 | 223 | DP on algatatud. Planeeritakse kahe korterelamu ehitusõigust (3- ja 4-korruselised). Liitumine vee ja kanalisatsioonitrassiga olemas, elektrivarustus 63A. |
| 10 | Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa | 11.2020 | 2600 | 185 | DP on algatatud. Taotletakse kahe 5-korruselise äri- ja eluhoone ehitusõigust. |
| 11 | Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa | 08.2020 | 7000 | 63 | DP kehtestatud. Kuni 4-korruselise ärihoone ehitusõigus. Eh-alune 3860m2, SBP 7000. |
| 12 | Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa | 01.2020 | 1350 | 237 | DP kehtestatud. 13 korteriga korterelamu ehitusõigus. Kuni 5 korrust. |
| 13 | Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa | 01.2020 | 2460 | 122 | DP kehtestatud. 5-korruselise korterelamu ehitusõigus. |
| 14 | Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa | 09.2020 | 29600 | 86 | Võlaõiguslik tehing! DP on kehtestatud. Korterehamute ehitusõigus. Tehnovõrgud on vaja kaugemalt välja ehitada, samuti juurdepääsuteed. |

Hinnatava varaga võrreldavad näited on nr 1, 3 ja 11, mille ühikhinnad on jäänud vahemikku 63€/m² – 143€/m². Hinnatav vara on mahult väiksem kui võrdlusvarad, kuid samas peale ehitusõigus on vähem hinnatud kui eraldiseisev ehitusõigus.

Hindaja hinnangul on hinnatava realiseerimata ehitusõiguse turuväärtus ca 100€/m² ehk 100€/m²*3777,4m² = 377 740 eurot ehk ümardatult 380 000 eurot.

Seega kujuneb hinnatava vara turuväärtus kontrollhindamise järgi 860 000€ + 380 000€ = **1 240 000 (üks miljon kakssada nelikümmend tuhat) eurot.**

Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud rahavood, kulud ja tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.

9 Hindamistulemus

Harju maakonnas Tallinnas Lasnamäe linnaosas aadressil Punane tn 68 asuva hoonestatud kinnisasja registriosa numbriga 160401 (büroohoone) turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **1 240 000 (üks miljon kakssada nelikümmend tuhat) eurot** ehk 497 €/m² taandatuna olemasoleva hoone suletud netopindalale.

Varade, sh kinnisasjade võõrandamisel ja üürimisel on käibemaksu rakendamine reguleeritud käibemaksuseadusega. Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud rahavood, kulud ja tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 10%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega. Analoogsete varade müügiperiood hindamishetkel on 9 kuni 12 kuud. Likviidsust hindame heaks.

Lisad:

- Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod
- Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte
- Lisa nr 3 Ehitisregistri väljavõte
- Lisa nr 4 Vastavuskinnitus kinnitus

Egon Enula

koostaja, kutseline hindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 152071
+372 56 2999 29
egon.enula@pindi.ee

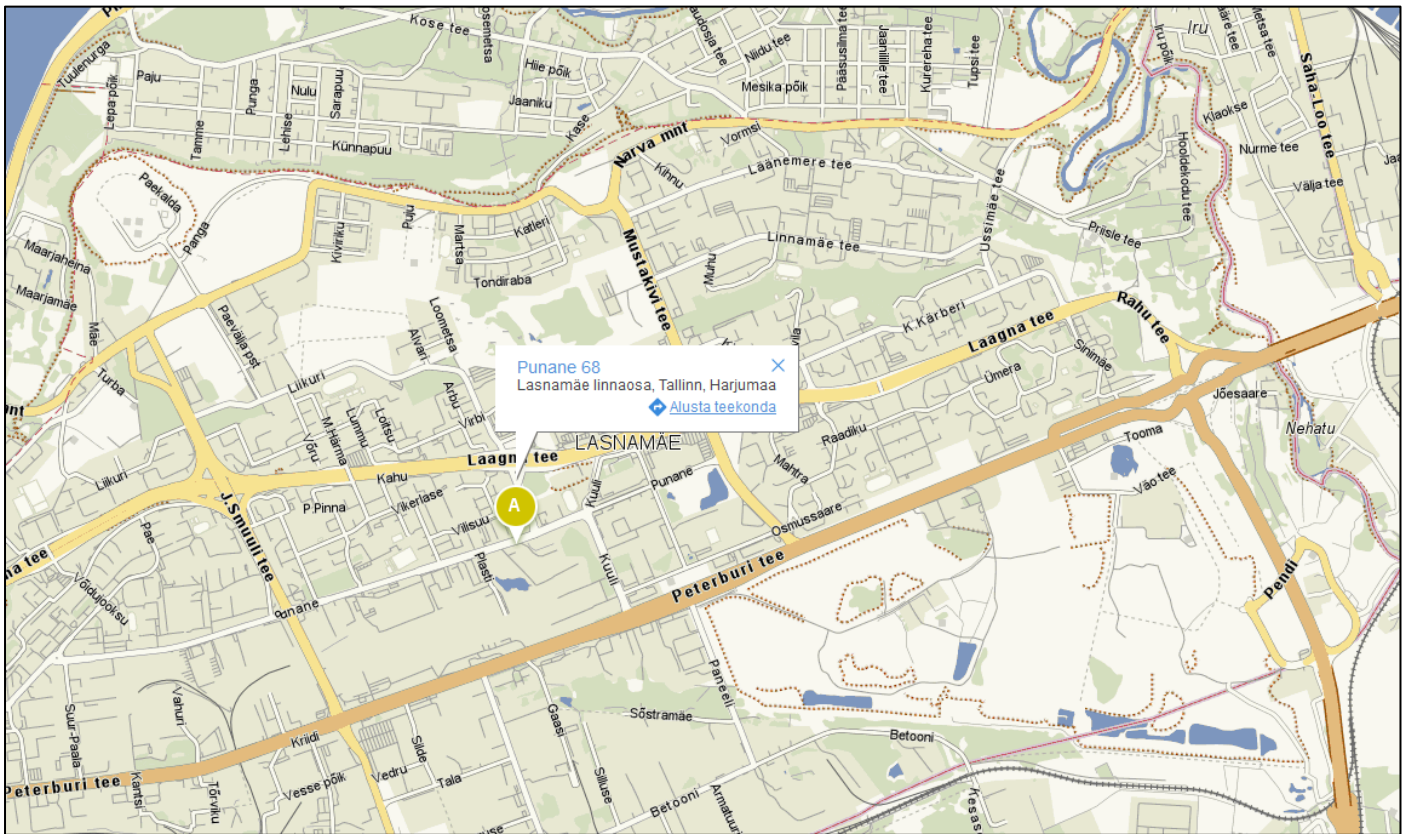
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

kinnitaja, kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 116125

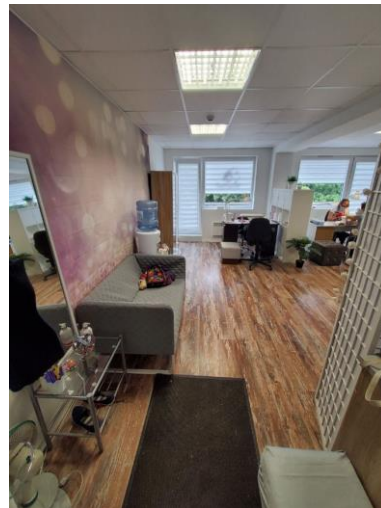
/allkirjastatud digitaalselt/

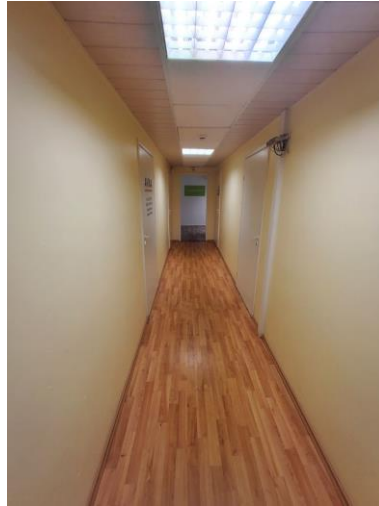
Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod



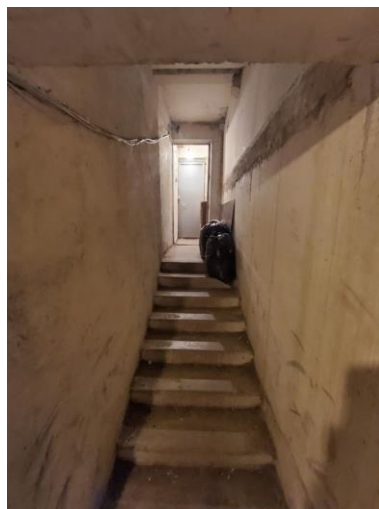
Fotomaterjal hinnatavast varast:







Keldrikorrus



Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

| | |
|--------------------|---|
| Registriosa number | 160401 |
| Kinnistusosakond | Tartu Maakohtu kinnistusosakond |
| Õigsuse mäрге | Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 12.11.2007 |
| Digitoimik | Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.05.2012 |

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

| Kande Nr. | Katastritunnus | Sihtotstarve ja asukoht | Pindala | Info | Kande kehtivus |
|-----------|----------------|---|-----------------------|--|----------------|
| 1 | 78403:314:0400 | Ärimaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn 68. | 3798,0 m ² | Maakatastri andmed üle võetud 3.12.2020. | kehtiv |

II jagu - OMANIK

| Kande Nr. | Omanik | Kande alus | Kande kehtivus |
|-----------|--|---|----------------|
| 3 | A5 Arenduse OÜ (registrikood 14601826) | 28.02.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.03.2019. Kohtunikuabi Eva Nemvalts | kehtiv |

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|---|---|----------------|
| 1 | | Kustutatud 28.02.2019 kinnistamisavalduse alusel 4.03.2019. Kohtunikuabi Eva Nemvalts | kehtiv |
| 2 | | Kustutatud 28.02.2019 kinnistamisavalduse alusel 4.03.2019. Kohtunikuabi Eva Nemvalts | 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 Nr. | Hüpoteegid | Hüpoteegi summa | Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|--|-----------------|---|----------------|
| 1 | Hüpoteek summas 945 000,00 eurot Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kandel on järjekohas IV jao kande nr 2 ees. | 945 000,00 EUR | Sisse kantud 4.03.2019. 18.08.2020 asjaõiguslepingu alusel muudetud 25.08.2020. Kohtunikuabi Mare Tomingas | kehtiv |
| 1 | | | Hüpoteek on koormatud pandiga AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Hüpoteegipidaja ja pandipidaja vahel on 09.09.2014 sõlmitud laenuleping LL-20140909HL2. Kandel on järjekohas IV jao kande nr 2 ees. 18.08.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.08.2020. Kohtunikuabi Mare Tomingas | kehtiv |
| 2 | Hüpoteek summas 700 000,00 eurot Poncitos OÜ (registrikood 14606982) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kandel on järjekohas IV jao kande nr 1 järel. 28.02.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.03.2019. Kohtunikuabi Eva Nemvalts | 700 000,00 EUR | | kehtiv |

Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte

Omandi liik

Omandi liik kinnisasi ⓘ

Kinnistamisavalduse kuupäev esmakinnistamisel ⓘ

Ehitise üldandmed

Ehitise liik Hoone ⓘ

Ehitise nimetus hoone(admin.hoone) ⓘ

Ehitisregistri kood 101027983 ⓘ

Esmase kasutuselevõtu aasta ⓘ

Esmane kasutuselevõtu aasta on oletuslik Ei ⓘ

Kavandatare kasutusele võtmise aeg

Kavandatare kasutamise lõpetamise aeg ⓘ

Ehitise seisund kasutusel ⓘ

Peamine kasutamise otstarve 12201 Büroohoone ⓘ

Ehitise koha-aadress Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Punane tn 68

Ehitise üldised tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m²) 1 172 ⓘ

Maapealse osa alune pind (m²) ⓘ

Maapealsete korruste arv 2 ⓘ

Maa-aluste korruste arv ⓘ

Absoluutne kõrgus (m) ⓘ

Kõrgus (m) ⓘ

Pikkus (m) ⓘ

Laius (m) ⓘ

Sügavus (m) ⓘ

Suletud netopind (m²) 2 493,4 ⓘ

Kõetav pind (m²) ⓘ

Maht (m³) 9 089 ⓘ

Maapealse osa maht (m³) ⓘ

Üldkasutatav pind (m²) 214,6 ⓘ

Tehnopind (m²) 22,7 ⓘ

Märkused ehitise kohta

Dokumendid

| ✦ Nr | ✦ Kuupäev | ✦ Nimetus | |
|-------------------------------|------------|---|---|
| 2112271/08578 | 31.03.2021 | Ehitusluba | Info Näita |
| 2011271/21066 | 22.03.2021 | Ehitusloa taotlus | Info |
| 2011524/87796 | 10.12.2020 | Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist | Info |
| 2011566/00735 | 31.08.2020 | Energiaarvutusel põhinev energiamärgise teatis | Info Näita |
| 1911802/01543 | 05.04.2019 | Projekteerimistingimused | Info Näita |
| 1911002/00766 | 24.01.2019 | Projekteerimistingimuste taotlus | Info |
| 1612899/00387 | 30.06.2016 | Ettekirjutus | Info |
| 1511522/26194 | 18.11.2015 | Registri paranduskanne | Info Näita |
| 1511524/87537 | 18.11.2015 | Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist | Info Näita |
| 1411524/80565 | 28.10.2014 | Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist | Info Näita |
| 784/18946(E1) | 31.12.2003 | Hooneregistri katastriüksuse teatis | Info |
| 784/18946(E1) | 31.12.2003 | Hooneregistri ehitise teatis | Info |
| 22537 | 12.03.1999 | Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks | Info |
| 22537 | 12.03.1999 | Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks | Info |
| 21858 | 08.09.1998 | Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks | Info |
| 21858 | 08.09.1998 | Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks | Info |

Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti vara hindamise standardisarja 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 kokkulepitud isikute, va 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.

Egon Enula

koostaja, kutseline hindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 152071
+372 56 2999 29
egon.enula@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

kinnitaja, kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 116125

/allkirjastatud digitaalselt/