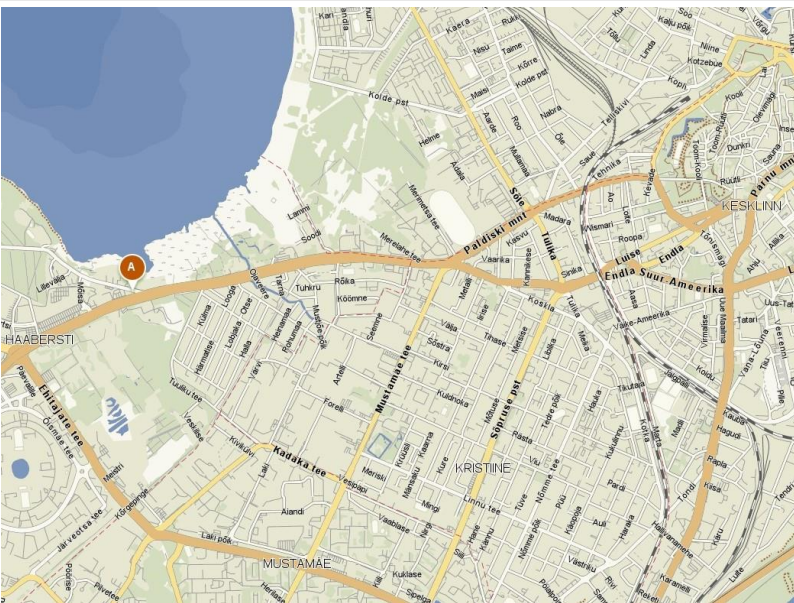


Eksperthinnang nr 36850

Tellija	RE24 LAEV OÜ (registrikood 14691025)
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 - 401 Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 - 70 Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 - 71
Hinnatav vara	Korteriomand (registriosa nr 7501850), mille eriomandi ese on 4. korrusel paiknev mitteiluruum üldpinnaga 263,8 m ² ja mille igakordse omaniku erikasutusse jääb erikasutusõiguse kokkuleppe alusel sama hoone 4. korrusel asuv serveriruum üldpinnaga 5,2 m ² . Korteriomand (registriosa nr 7497950), mille eriomandi ese on hoone keldrikorrusel asuv mitteiluruum (parkimiskoht) üldpinnaga 12,5 m ² . Korteriomand (registriosa nr 7498050), mille eriomandi ese on hoone keldrikorrusel asuv mitteiluruum (parkimiskoht ja laoruum) üldpinnaga 25,3 m ² .
Eesmärk	Eksperthinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks krediidiandjale.
Turuväärtus	700 000 (seitsesada tuhat) eurot Hindamistulemus on kajastatud ilma käibemaksuta.
Hindamisaruande kuupäev	12.11.2021



Kristi Kreitsmann

kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 116125
maa hindamise tegevusliitsents (109 MA-mh)
+ 372 53 993 511
kristi.kreitsmann@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1	Hindamise alused	4
2	Hindamisel kasutatavad mõisted	4
3	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused	4
4	Hinnatav vara	5
5	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	7
6	Hinnatava vara iseloomustus	8
6.1	Asukoht ja keskkond	8
6.2	Katastriüksus	9
6.3	Hoone kirjeldus	11
6.4	Mitteeluruumi kirjeldus	12
6.5	Tehnosüsteemid	13
6.6	Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik	13
6.7	Kestlikkus	14
7	Turuanalüüs	14
7.1	Makromajanduse ülevaade	14
7.2	Turusegmeni analüüs	17
7.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade	21
7.4	Turustatavuse analüüs	22
8	Hindamine	22
8.1	Parim kasutus	22
8.2	Meetodi valik	22
8.3	Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel	23
8.3.1	Potentsiaalne kogutulu	24
8.3.2	Prognoosiperioodi valik	27
8.3.3	Kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära leidmine	27
8.3.4	Turuväärtus vastavalt diskonteeritud rahavoo mudelile	28
9	Hindamistulemus	30
	Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod	31
	Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte	36
	Lisa 3 Plaanid	39
	Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875	40

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Korteriomand (registriosa nr 7501850), mille eriomandi ese on 4. korrusel paiknev mitteeluruum üldpinnaga 263,8 m² ja mille igakordse omaniku erikasutusse jääb erikasutusõiguse kokkuleppe alusel sama hoone 4. korrusel asuv serveriruum üldpinnaga 5,2 m². Korteriomand (registriosa nr 7497950), mille eriomandi ese on hoone keldrikorrusel asuv mitteeluruum (parkimiskoht) üldpinnaga 12,5 m². Korteriomand (registriosa nr 7498050), mille eriomandi ese on hoone keldrikorrusel asuv mitteeluruum (parkimiskoht ja laoruum) üldpinnaga 25,3 m².
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 - 401 Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 - 70 Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 - 71
Omanik	RE24 LAEV OÜ (registrikood 14691025)
Katastritunnus	78406:607:0035
Sihtotstarve	Elamumaa 40%, ärimaa 60%
Korteriomandi üldpind	263,8 m ² (allikas: kinnistusregister).
Seisukorra üldhinnang	Hinnatav vara on väga 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	09.11.2021
Väärtuse kuupäev	09.11.2021
Hindamisaruande kuupäev	12.11.2021
Tellija	RE24 LAEV OÜ (registrikood 14691025)
Tellimusleping	Tellimus ekspert hinnangu teostamiseks on esitatud 02.11.2021 tellija esindaja (Tanel Orro) poolt e-kirja teel.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Turuväärtus	700 000 (seitsesada tuhat) eurot.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures 6-12 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-10%.
Käibemaks	Hindamistulemus on kajastatud ilma käibemaksuta.

Hindamistulemus

Hinnatava vara, aadressil Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 - 401 asuva korterimandi (registriosa nr 7501850) ja aadressidel Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 – 70 ja 71 asuvate korterimandite (registriosa nr 7497950 ja 7498050), turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga kokku 700 000 (seitsesada tuhat) eurot.

Kristi Kreitsmann

kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 116125
maa hindamise tegevuslitsents (109 MA-mh)
+ 372 53 993 511
kristi.kreitsmann@pindi.ee

/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 sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust 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 Ülevaatuse 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

Kinnistusregistri registriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangule.

Reg osa nr	7501850, 7497950, 7498050
Katastritunnus	78406:607:0035
Sihtotstarve	Elamumaa 40%, ärimaa 60%
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 - 401 Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 - 70 Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 - 71
Vara liik	Korteriomandid 2638/67164 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese mitteiluruum nr 401, mille üldpind on 263,80 m ² ja mille tähistus plaanil on 4. korruse plaanil tähistatud numbritega 408,01 kuni 408,17. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.04.2017 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. Erikasutusõigus vastavalt 10.03.2020.a. notariaalakti punktidele kolm üks (3.1.) kuni kolm neli (3.4.) ning 10.03.2020.a. notariaalakti lisaks olevatele plaanidele, mille kohaselt on eriomandi eseme nr 401 igakordse omaniku erikasutuses, serveriruum, mis on 10.03.2020.a. notariaalakti lisaks nr 7 oleval plaanil tähistatud tähisega 414.01, seejuures igakordne omanik ei tohi takistada korteriühistu esindajale juurdepääsu serveriruumile, seal paiknevate Hoone tehnovõrkude

hooldamiseks, parandamiseks, remontimiseks igakordse omaniku juuresolekul ja igakordse omanikuga kokkulepitud ajal.

125/67164 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese mitteeluruum nr 70, mille üldpind on 12,50 m² ja mille tähistus plaanil on -1 korruse plaanil tähistatud numbriga 70. Erikasutusõigus vastavalt 10.03.2020.a. notariaalakti punktidele kolm üks (3.1.) kuni kolm neli (3.4.) ning 10.03.2020.a. notariaalakti lisaks olevatele plaanidele, mille kohaselt ei tulene vastavale eriomandi esemele sellest erikasutusõigust.

253/67164 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese mitteeluruum nr 71, mille üldpind on 25,30 m² ja mille tähistus plaanil on -1 korruse plaanil tähistatud numbriga 56 ja 71. Erikasutusõigus vastavalt 10.03.2020.a. notariaalakti punktidele kolm üks (3.1.) kuni kolm neli (3.4.) ning 10.03.2020.a. notariaalakti lisaks olevatele plaanidele, mille kohaselt ei tulene vastavale eriomandi esemele sellest erikasutusõigust.

Omanik

RE24 LAEV OÜ (registrikood 14691025)

Koormatised ja kitsendused

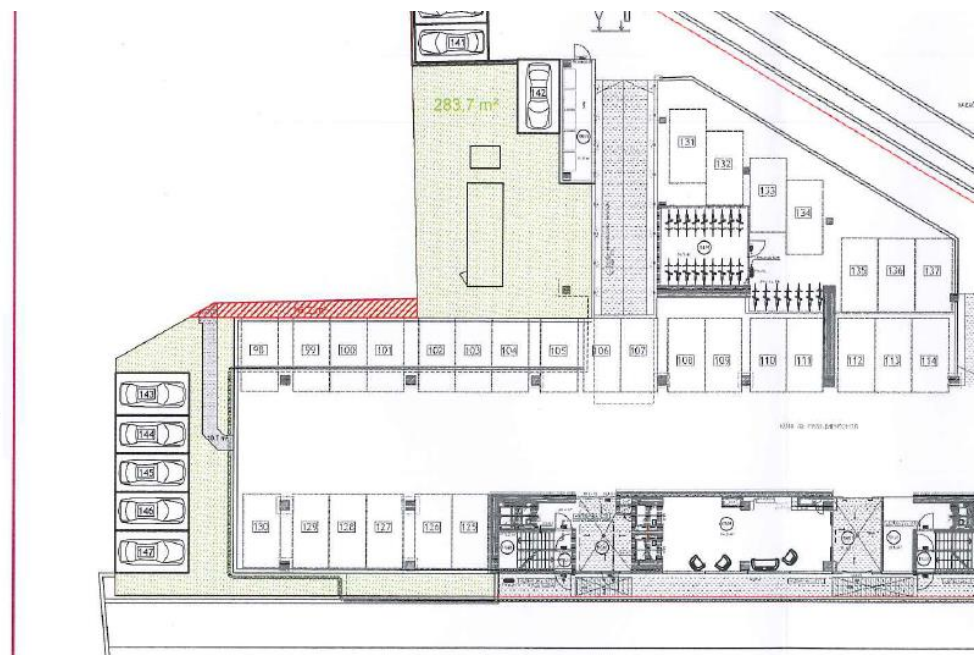
Kinnistusraamatu III jaos on järgmised kanded:

Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Tallinna linn kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kasutusõiguse alale paigaldatava tänavavalgustuskaabli kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks vastavalt 21.08.2015 lepingu punktidele 3.1 kuni 3.5 ning lepingu lisaks nr 2 olevale skeemile.

Antud kanne turuväärtust ja hindamiskäiku ei mõjuta. Tegemist on tavapärase tehnovõrkude rajamiseks ja majandamiseks seatud isikliku kasutusõigusega.

Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Märkus kaasomani ke valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe kohta vastavalt 10.03.2020.a. tõestatud lepingu punktidele kaks üks (2.1.) kuni kaks kolm (2.3.) ja 10.03.2020.a lepingu lisaks nr 1, nr 2, nr 3 ja nr 4 olevatele plaanidele.

Hindaja on kokkuleppega tutvunud. Antud kokkuleppe järgi on mitteeluruumi nr 401 igakordse omaniku ainukasituses maa-ala ligikaudse pinnaga 16,2 m², mis on plaanil tähistatud punase viirutusega ja maa-ala ligikaudse pinnaga 10,7 m², mis on plaanil tähistatud tume halli värviga. Seejuures ei tohi igakordne omanik piirata kasutusõiguse ala ega paigaldada sellele väravaid.



Märkus rendilepingu (rendilepingu pool: osaühing Jazz Pesulad (registrikood 11281775)) kohta tähtajaga 3.01.2028. 03.01.2020 on sõlmitud osaühing Jazz

	Pesulad, registrikood 11281775, rendileping lõppemise tähtpäevaga 03.01.2028. <i>Antud lepinguga on hindamisel arvestatud ja leping mõjutab vara väärtust positiivselt.</i>
Hüpoteegid	Kinnistusraamatu registriosa väljavõtte IV jaos on üks hüpoteek. <i>Hindamisel ei ole hüpoteegiga arvestatud.</i>
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistusraamatusse mittekantud õigused ja kohustused	Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks korteriomandile korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tulenev pandiõigus, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. <i>Hindamisel ei ole pandiõigusega arvestatud.</i> Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.
Haldusvorm	Korteriühistu.

5 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

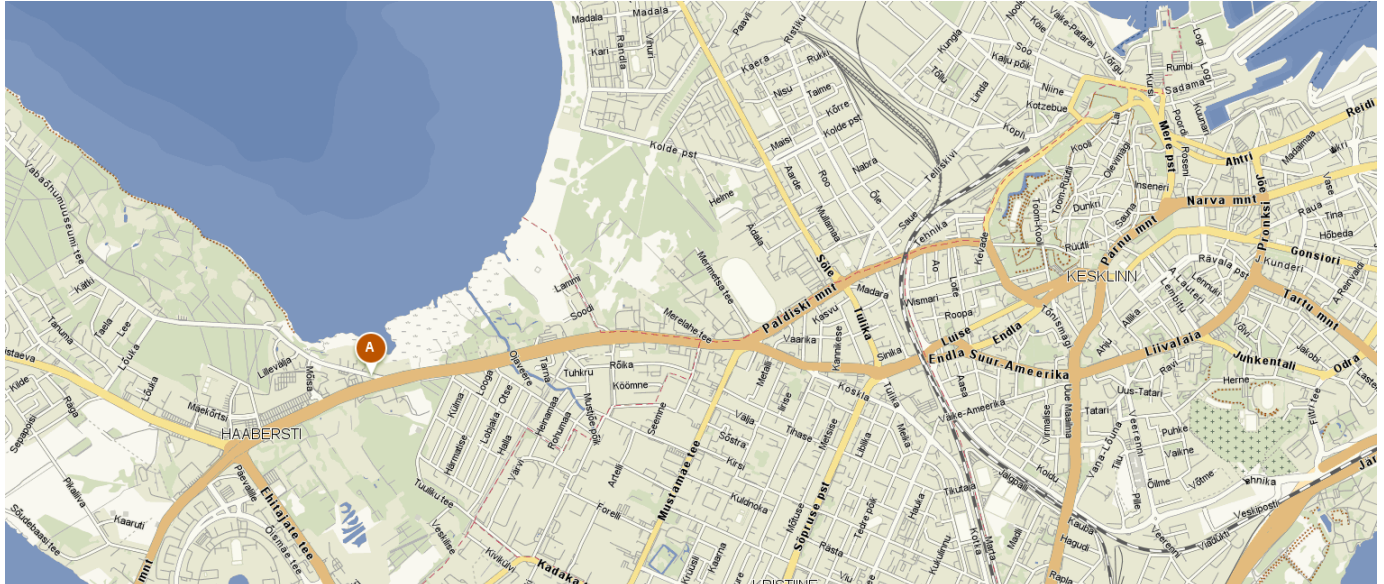
Tellijä	RE24 LAEV OÜ (registrikood 14691025)
Hindaja	Kristi Kreitsmann Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud 02.11.2021 tellija esindaja (Tanel Orro) poolt e-kirja teel.
Ülevaatus kuupäev	09.11.2021
Ülevaatus ulatus	Teostatud on maaüksuse ülevaatus, hoone väline ja mitteeluruumi sisemine ülevaatus. Hindaja ei ole pääsenud sisse parkimiskohtadele ja serveriruumi.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid. Kaetud tööde osas on lähtutud omaniku esindaja suulistest ütlustest.
Ülevaatusel osalesid	OÜ Pindi Kinnisvara kutseline hindaja Kristi Kreitsmann ja tellija esindaja Tanel Orro.
Andmed esitas	Omaniku esindaja Tanel Orro.
Andmeallikad	Kinnistusregistri registriosa väljavõtted (11.11.2021); Päring ehisregistrist www.ehr.ee (seisuga 12.11.2021); Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee (seisuga 12.11.2021); Päring Delfi kaardilt http://kaart.delfi.ee/ (seisuga 12.11.2021); Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas (seisuga 09.11.2021); Pindi Kinnisvara OÜ turuanalüüsid (seisuga 09.11.2021); Päring kinnisvaraportaalist www.kv.ee (seisuga 12.11.2021); Tallinna planeeringute register (seisuga 12.11.2021); Omaniku esindaja poolt esitatud informatsioon üürilepingu kohta (seisuga 11.2021); Kaasomanike vaheline kasutuskorra kokkulepe, hoone plaanid.

6 Hinnatava vara iseloomustus

6.1 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Hinnatav vara paikneb Tallinnas Haabersti linnaosas Rocca Al Mare piirkonnas Paldiski mnt ääres. Kaugus Tallinna kesklinnast (Viru väljak) on alla 6 km. Asukoht piirkonna siseselt on hea.



Allikas: kaart.delfi.ee

Piirkonna hoonestus

Lähinaabruses on nii korterelamutega kui ka ühiskondlike- ja ärihoonetega hoonestatud kinnistud.

Infrastruktuur

Kogu vajaminev infrastruktuur (kauplused, söögikohad, ühistranspordi-peatused jne) paikneb vara lähiumbruses.

Haljastus ja heakord

Ümbruses on valdavalt madalhaljastus, üksikud puud. Piirkond on heakorrastatud.

Veekogud

Vara asub merest 200m kaugusel.

Õhu saastatus ja müra

Müra- ja saastatustase on kinnistu lähiumbruses keskmisest kõrgem, kuna vara asub tiheda liiklusega tänava ääres.

Juurdepääsu tee

Juurdepääs on hea nii ühis- kui eratranspordiga.

Juurdepääs on asfaltkattega avalikult teelt.

Mööduv liiklusvool ja nähtavus

Vara asub tihenda liiklusega tänava ääres ja on sellelt väga hästi nähtav.

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad

Piirkonnas asuvad avalikud puhkealad ja kergliiklusteed on väga heas seisukorras.

Parkimine

Hinnatava vara koosseisus on 2 parkimiskohta hoone keldrikorrusel (eraldi korteriomandid).

Lisaks on võimalik parkida eraparklates hoone ümbruses.

Ühistransport

Lähimad ühistranspordipeatused jäävad u 200 m kaugusele.

6.2 Katastriüksus

Katastritunnus

78406:607:0035



Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Sihtotstarve

Elamumaa 40%, ärimaa 60%

Maatüki suurus

3 303 m²

Hinnatsoon

H0784030, 100%

Maatüki kuju ja reljeef

Maatükk on ebakorrapärase kujuga ja tasase pinnareljeefiga.

Maatüki haljastus ja heakord

Valdavalt asfalt, vähene madalhaljastus.

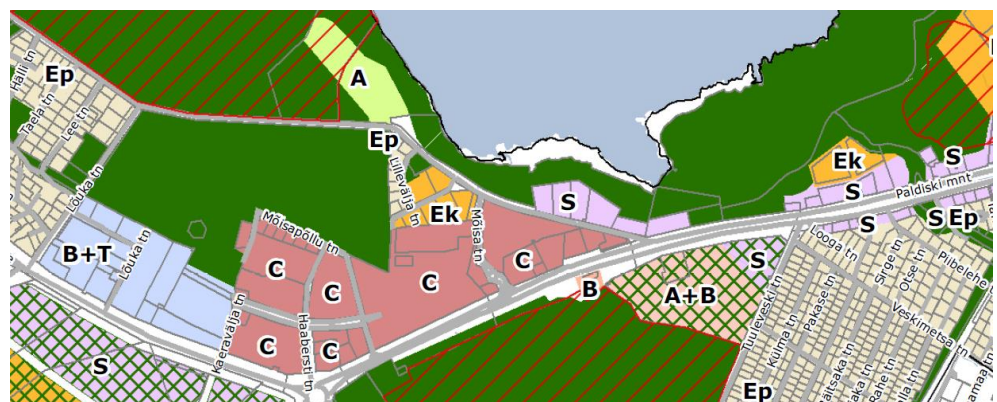
Piirded

Puuduvad.

Üldplaneering

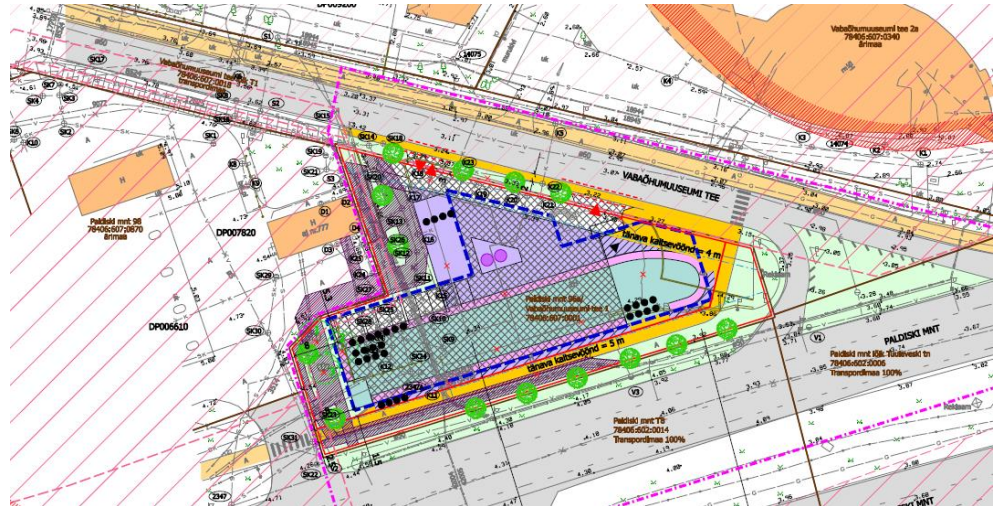
20.04.2017 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu maakasutuskaardi järgi asub hinnatav vara keskuse alal.

 C - keskuse ala (see on linnaosa tömbekeskust tähistav ala, kus on tihedalt põimunud korruselamute, riigi- ja omavalitsusasutuste, äri- ja büroohoonete, kultuuri- ja spordiasutuste, kaubandus- ja teenindusasutuste, rohealade, rekreatsioonialade jms maad)



Detailplaneering ja ehitusõigus

Kinnistu on hoonestatud. Detailplaneering nr DP020210 on kehtestatud 01.12.2011. Planeeringuga nähti ette äri- ja eluhoone ehitusõigus.

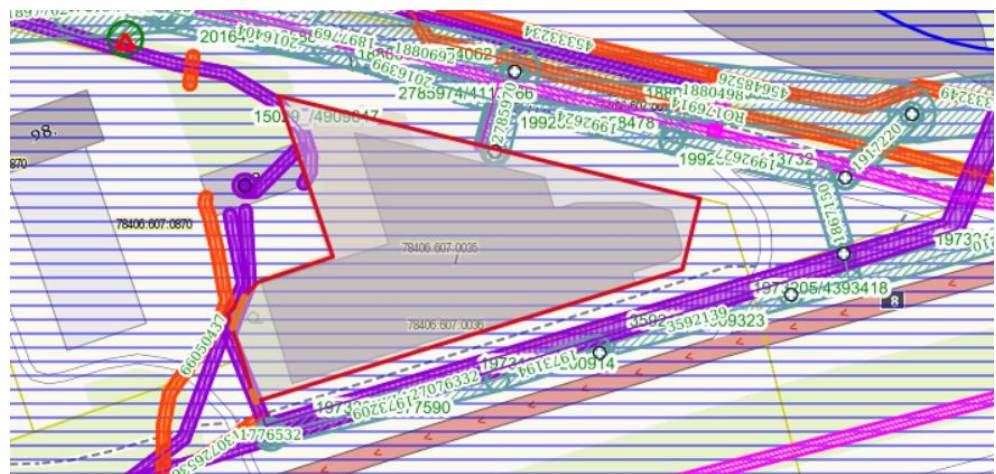


Realiseerimata ehitusõigus

Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

Ehitusõigus on realiseeritud.

Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel jäävad katastriüksusele järgmised kitsendused:



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	49.72
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	11.38
	Sideehitise kaitsevöönd	0.0
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	1.56
	Ranna või kalda piiranguvöönd	2298.74

Hindaja hinnangul antud kitsendused ei takista vara sihtotstarbelist kasutamist ning kitsendustega on juba arvestatud hoonestuse planeerimisel, seega antud kitsendused turuväärtust ja hindamiskäiku ei mõjuta.

6.3 Hoone kirjeldus

EHR kood

120763665



Hoone nimetus

Äri- ja eluhoone (allikas: ehitisregister)

Hoone paiknemine

Hoone paikneb katastriüksuse keskel.

Ehitusaasta

2017 (allikas: ehitisregister)

Ehitus- ja kasutusluba

Ehitusluba: 1512219/12964, 10.11.2015.

Kasutusluba: 1712371/09612, 10.07.2017 (kasutusluba väljastatud osaliselt, v.a korterid nr 3, 7, 11, 13, 14, 29 ja büroo nr 202).

Kasutusluba: 1712371/10927, 11.08.2017 (kasutusluba ehitise osale: korterid nr 3, 7, 11, 13, 14, ja 29 ning hambaravi ruumid (endine büroo nr 202). Sellega on kogu ehitisele kasutusluba antud.)

Maksimaalne korruselisus

8 (allikas: ehitisregister). Lisaks üks maa-alune korrus.

Ehitisealune pind

1 428 m² (allikas: ehitisregister)

Kubatuur, ruumide kõrgus

Maapealse osa maht 29 001 m³ (allikas: ehitisregister).

Suletud netopind (SNP)

8 276,7m² (allikas: ehitisregister)

Vundament

Vaivundament.

Kandekonstruksioon

Monoliitne raudbetoon.

Vahe- ja katuslaed

Monoliitne raudbetoon.

Välisseinad

Betoon, metall, klaas.

Trepid

Raudbetoon.

Lift

4 lifti.

Katusekate

Rullmaterjal.

Välisüksed	Klaasitud alumiiniumuksed.
Aknad	Alumiiniumraamil pakettaknad.
Arhitektuuriline lahend	8-korruseline äri- ja eluhoone, mille esimesel neljal korrusel on äripinnad ning kõrgematel korrustel elamispinnad.
Konstruksioonide seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord väga hea.
Välisviimistluse seisukord	Visuaalsel vaatlusel on välisviimistluse seisukord väga hea.

6.4 Mitteeluruumi kirjeldus

Korrus	4. korrus.
Korteriomandi üldpind	Hoone akendest avanevad vaated merele.
Mitteeluruumi pind	263,8 m ² (allikas: Kinnistusregister)
	263,8 m ² (allikas: ehitisregister)

Mitteeluruum

Mitteeluruumi nimetus büroo

Mitteeluruumi pind (m²) 263,8

Sissepääsu korrus 4

Mitteeluruumi köetav pind (m²) 263,8

Number 401

Osa kood 2981415

ADS-OID MR03477954

Asukoht

Hoone ruumikuju 1 ÄRI- JA ELUHOONE

Sissepääsu punkt 6587904.21;537573.31 arvutatud kuju keskmesse

Hoone aadress Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Vabaõhumuuseumi tee 1

Aadress

Vabaõhumuuseumi tee 1-401

 [Ekspordi CSV-sse](#)

Kasutamise otstarve

Kood	Kasutamise otstarve
12201	Büroohoone

Suletud netopind	263,8 m ² (allikas: Kinnistusregister).
Avatud netopind	Puudub.
Lisapinnad	Hindame korteriomandit, mille igakordse omaniku erikasutusse jääb erikasutusõiguse kokkuleppe alusel sama hoone 4. korrusel asuv serveriruum üldpinnaga 5,2 m ² . Serveriruum on Lisa 3 joonisel tähistatud punasega. Lisaks kuulub hinnatava vara koosseisu eraldi korteriomanditena kaks parkimiskohta ja laoruum hoone keldrikorrusel. Parkimiskohad ühiselt moodustavad eraldi ruumi (eraldatud ülejäänud parkimiskorrusest väikeplakkseinaga ja tõstuksega).
Planeering	Mitteeluruumi planeering on väga hea.
Ruumilahendus	Bürooruumid, koridor, abiruumid, sanitaarruumid, kööginurk.

Põrandad	PVC. Sanitaarruumides plaaditud põrandad.
Seinad	Värvitud seinad, puit, betoon, klaas. Sanitaarruumides plaaditud seinad.
Laed	Raudbetoonlagi, ripplagi.
Aknad	Alumiiniumraamil pakettaknad.
Välisuks	Klaasitud metallraamil uksed.
Siseuksed	Sileuksed.
Kohtkindel sisustus	Kööginurgas köögimööbel.
Siseviimistluse, sanitaartechnika ja kohtkindlasisustuse seisukord	Mitteeluruum on väga heas seisukorras.
Seisukorra üldhinnang	Hinnatava vara seisukord on väga hea.
Remondivajadus	Hinnatav vara ei vaja lähiajal täiendavaid remondiinvesteeringuid.

6.5 Tehnosüsteemid

Külm vesi	Tsentraalne.
Soe vesi	Tsentraalne.
Kanaliseatsioon	Tsentraalne.
Gaas	Olemas. .
Elekter	Olemas.
Küttesüsteem	Gaasiküte, maaküte (allikas: ehitisregister).
Ventilatsioon	Soojustagastusega ventilatsioon (allikas: ehitisregister).
Jahutus	Tsentraalne vesijahutus (allikas: ehitisregister).
Sidesüsteemid	Olemas.
Signaliseatsioon	Olemas.
Tehnosüsteemide seisukord	Visuaalsel vaatlusel ja arvestades hoone ehitusaastat, hindame tehnosüsteemide seisukorra hoones ja hinnataval pinnal väga heaks.

6.6 Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik

Tellija esindaja esitatud informatsiooni järgi on vara hindamiskuupäeval üürile antud.

Üürileping on sõlmitud 03.01.2020 ja tähtajaga 03.01.2028.

Üürnik on OÜ Jazz Pesulad.

Üürihind on 4 378 eurot/kuus+km. Üürile on antud büroopind, serveriruum, parkimiskohad ja laopind.

Indekseerimine on kokku lepitud 3 aasta keskmise THI järgi, kuid mitte üle 2,5% aastas ning algab alates detsembrist 2022.

Omaniku esindaja informatsiooni järgi on tähtajast varem võimalik üürilepingut lõpetada, kuid siis rakendub trahv 12 kuu üüri tasu ulatuses (52 536 eurot).

Kõik kõrvalkulud, sh ka kindlustus, tasub üürnik. Omaniku kulu on maamaks.

Üürileping on kantud kinnistusraamatusse. Hindaja ei ole üürilepingut näinud.

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 on hinnatava vara kestlikkusele positiivne. Hoone on ehitatud kauakestvatest materjalidest, piirkonnas on hea infrastruktuur.

7 Turuanalüüs

7.1 Makromajanduse ülevaade

SKP muutus

Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas 2021. aasta teises kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 12,9%. Jooksevhindades moodustas SKP 7,4 miljardit eurot. Praeguse kiire majanduskasvu puhul tuleb silmas pidada, et selle taga on peamiselt 2020. aasta väga madal võrdlusperiood, mil Eestis oli koroonakriisist tingitud eriolukord. Võrreldes 2019. aasta teise kvartaliga oli majanduskasv 4,7%. Valdav osa majanduskasvust tuli ettevõtlussektorist, mis on pärast eriolukorra lõppu jõudmas tagasi varasemale rajale. Enim panustasid majanduskasvu kiirelt taastunud töötlev tööstus ning veondus ja laondus, info ja side tegevusala ning kaubandus. Energeetika oli ainsaks majandust märgatavalt aeglustavaks tegevusalaks ja selle põhjused peituvad suvel toimunud kiires hinnakasvus.¹

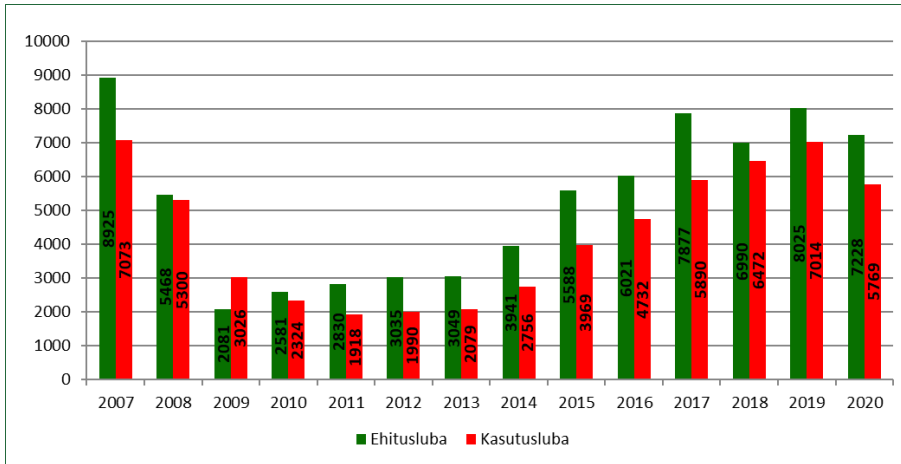
Ehitus

Statistikaameti andmetel ehtasid Eesti ehitusettevõtted teises kvartalis siin ja välisriikides kokku 17% rohkem kui aasta varem. Vaid kohaliku ehitusturgu arvesse võttes suurenes ehitusmaht 18%. Ehitusettevõtted ehtasid kokku 921 miljoni euro eest, sellest hooneid 640 miljoni ja rajatisi 281 miljoni euro eest. Eelmise aasta teise kvartaliga võrreldes ehitati hooneid 20% ja rajatisi (teid, sildu, sadamaid, magistraaltorustikke, side- ja elektriline, spordiväljakuid jms) 10% rohkem. Ehitusturg liigub praegu 2019. aasta tasemel.

Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 1668 uut eluruumi ehk ligi neljandiku võrra vähem kui aasta varem. Suurem osa valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa. Nõudlus uute eluruumide järele püsib. Ehitusluba väljastati 2099 eluruumi ehitamiseks, mida on 12% rohkem kui aasta varem. Endiselt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu. Kasutusse lubati 242 mitteelamut kasuliku pinnaga 107 300 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao-, tööstus- ja spordihoonete pinda. Võrreldes mullusega vähenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht.²

¹ Statistikaameti pressiteade, 31.08.2021 - Teise kvartali majanduskasv oli rekordiline

² Statistikaameti pressiteade 26.08.2021 - Ehitusmaht suurenes 17% ja eelkõige kohaliku turu arvelt



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

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk 2021. aasta teises kvartalis 1538 eurot, mis on 7,3% võrra suurem kui aasta tagasi samal ajal. Kõige kõrgemad on palgad Harju- ja Tartumaal ning info ja side, finants- ja kindlustustegevuse ning energeetika tegevusaladel. Madalaimat palka teeniti Hiiumaal ja Valgemaal ning majutuse ja toitlustuse, kinnisvaralase tegevuse ning kunsti, meelelahutuse ja vaba aja tegevusaladel.³ Pindi Kinnisvara poolt keskmise palga baasil laenuvõime järgi arvutatud ostujõu kohaselt sai 2021. aasta II kvartalis osta 64 m² suuruse korteri Tallinnas, 72 m² suuruse Tartu linna korteri või 84 m² suuruse korteri Pärnus.

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja 2021. aasta septembris oli +2, mis on 39 punkti võrra kõrgem kui 2009. aasta majanduse madalseisu ajal ja 8 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel muutus tarbijahinnaindeks septembris võrreldes augustiga 1,2% ning võrreldes eelmise aasta septembriga 6,6%. Mulluse septembriga võrreldes olid kaubad 4,6% ja teenused 10,4% kallimad. Võrreldes eelmise aasta septembriga mõjutas tarbijahinnaindeksit enim kodudesse jõudnud elektri 74,5% hinnatõus, mis andis kogumuutusest kolmandiku. Suurema mõjuga olid veel torugaasi ja üüri ning endiselt ka mootorikütuse kallinemine. Augustiga võrreldes mõjutas tarbijahinnaindeksit põhiliselt eluasemeteenuste hinnatõus.⁴

2021. aasta teises kvartalis oli Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides 10 542 vaba ametikohta, mis on 30% rohkem kui aasta tagasi samal ajal. Tööandja algatusel lahkus ametist enam kui 12 000 inimest. Vabade ja hõivatud ametikohtade koguarv oli 618 314. Vabu ametikohti oli kõige rohkem hulgi- ja jaekaubanduse, hariduse ja töötleva tööstuse tegevusaladel. Enamik vabadest ametikohtadest asusid Harju maakonnas, järgnesid Ida-Viru ja Tartu maakond. Vabade ametikohtade määr oli kõrgeim Ida-Viru ja Järva maakonnas ning madalaim Põlva ja Jõgeva maakonnas. Teises kvartalis võeti tööle 44 327 ja töölt lahkus 53 028 inimest.⁵

Kinnisvara hinnatrendid

Kinnisvara hinnatrendid on 2021. aastal stabiilsed või mõningases kasvutempos. Kortrite turul ületasid 2020. aastal tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid. 2021. aasta septembri 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.

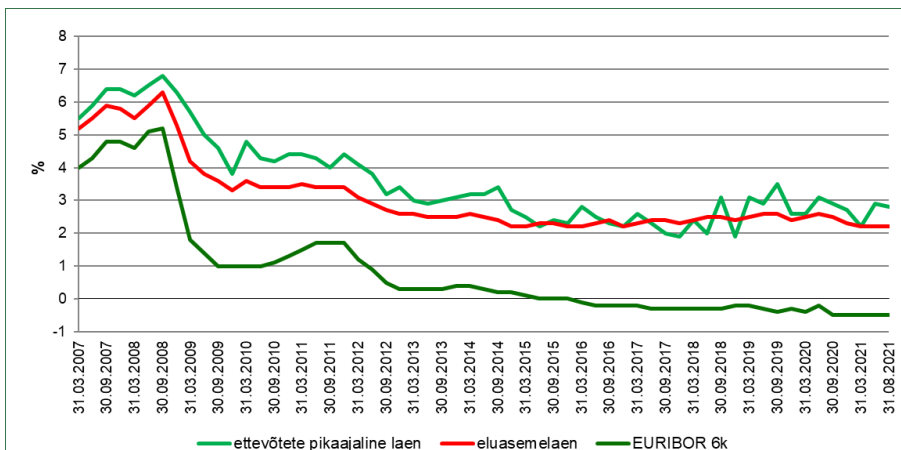
³ Statistikaameti pressiteade' 27.08.2021 - Keskmise palga kasvu veab endiselt info ja side valdkond

⁴ Statistikaameti pressiteade, 07.10.2021 - Elektri hinnatõus tõi septembris kaasa viimase 13 aasta kõige kiirema tarbijahinnaindeksi kasvu

⁵ Statistikaameti pressiteade, 08.09.2021 - Vabade ametikohtade arv tõusis üle 10 000

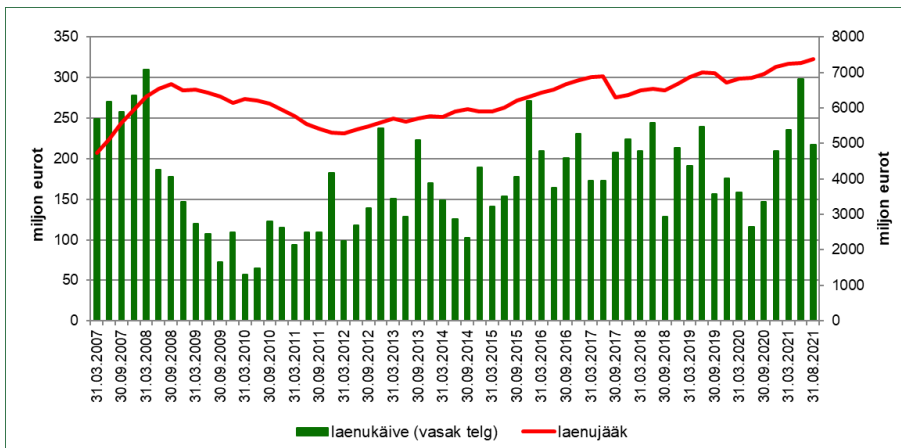
Laenumahud ja intressimäärad

2021. aasta augusti seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr -0,5%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 2,2% ning ettevõtetele 2,8%.



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

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



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

Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt on Eesti majandus kriisist väljunud väga jõuliselt, majandus tervikuna on selgelt ületanud kriisieelse taseme. Aasta kokkuvõttes kasvab majandus prognoosi kohaselt 9,5%. Nõudlus toodete ja teenuste järele püsib lähiaastatel erakordselt suur. Seda lükkavad tagant kiire palgaskasv, kriisi kestel kogunenud säästud, pensioni teisest sambast välja võetud raha ja rahvusvahelise majandusruumi kindlam käekäik. Aktiivne tööturg hoiab palgaskasvu sel ja järgmistel aastatel kiirena ja eeldatavasti suureneb ka liikumine töökohtade vahel. Selle aasta keskpaigas tõstis energia kallinemine inflatsiooni 5%ni. Hindu survestab ka see, et ettevõtetele on raske nõudluse kasvuga samas tempos tootmist suurendada. Eesti Panga hinnangul on mõistlik riigieelarve viia tasakaalu juba 2023. aastaks, et aidata ohjeldada hinnatõusu ning hoida sellega inimeste ostujõudu ja eksportivate ettevõtete konkurentsivõimet.⁶ Eesti Pank toob finantsstabiilsuse ülevaates välja, et Eesti finantssektoris praegu suuri riske pole, sest majandus tervikuna on kriisist taastunud ja maksepuhkusel olevate laenude maht on oluliselt vähenenud. Senisest veidi suurema ohuallikana näeb keskpank väga aktiivset eluasemeturgu. Suur ostuhoovi ja kiiresti kasvavad kinnisvarahinnad suurendavad laenu võtvate inimeste võlakoormust ja see võib hiljem tekitada raskusi laenude tagasimaksmisel, kui sissetulekud peaksid vähenema või intressimäärad tõusma. Kinnisvaraturu riske aitavad maandada eluasemelaenude andmise nõuded ja ka valitsuse otsus senisest täpsemini sihtida, kellele riik annab

⁶ Eesti Panga pressiteade, 22.09.2021 - PROGNOOS. Kiiret hinnakasvu aitaks ohjeldada vastutustundlik eelarvepoliitika

KredExi käenduse abil tuge kinnisvara ostmisel. Kui aga kinnisvarahinnad ja sellega koos ka inimeste võlakoorumus peaksid väga kiiresti kasvama hakkama, on Eesti Pank valmis karmistama eluasemelaenu andmise nõudeid.⁷

7.2 Turusegmenti 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 üürihinnad soovivad üha enam üüripindasid pigem hästi juhitud büroohoonetesse kui keskpäraselt juhitud büroohoonetesse.
- 2020. aastal võis näha rohkem trendi, kus üürihinnad vähendasid võimalusel büroopindade ruutmeetreid seoses töötajate kolimisega kodukontoritesse. Analoogse 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 üüriisovidele on tänasel turul endiselt keeruline leida kiiret lahendust. Võimalik on erinevates arendustes pind broneerida, kuid analoogseid valmis hoonetes olevaid üüripakkumisi on vähe ja uute büroopindade valmimine võtab aega. Lisaks kitsendab keskmisest suuremate pindade üüriisovidele lahenduse leidmist parkimiskohtade arv. Suurem nõudlus on A asukoha pindade järgi, kuid samas A asukoha parkimiskohtade arv on

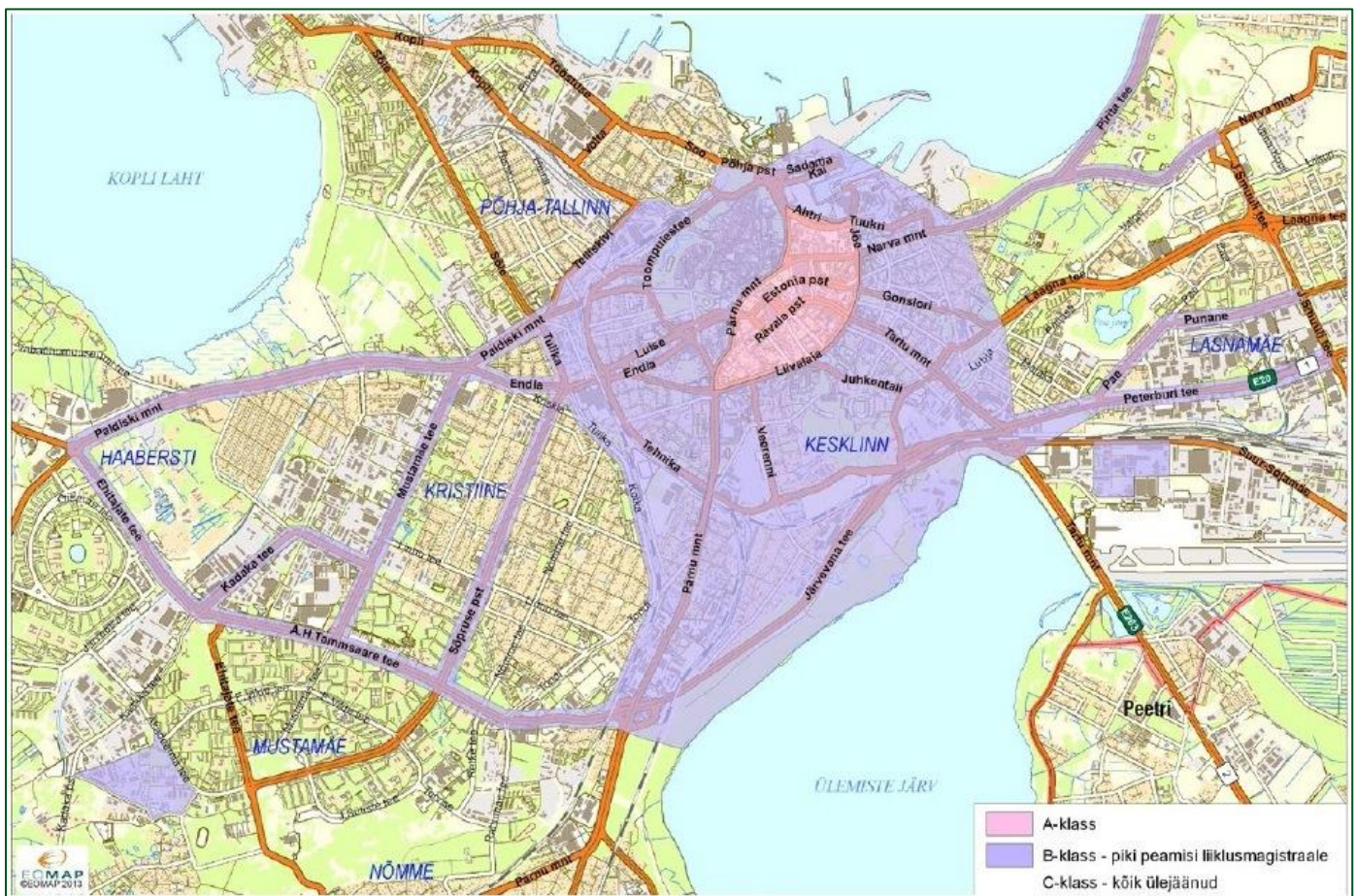
⁷ Eesti Panga pressiteade, 03.11.2021 - Kodu ostmisel tuleks hinnata võimekust laenu tagasi maksta ka siis, kui laenuintressid tõusevad

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.

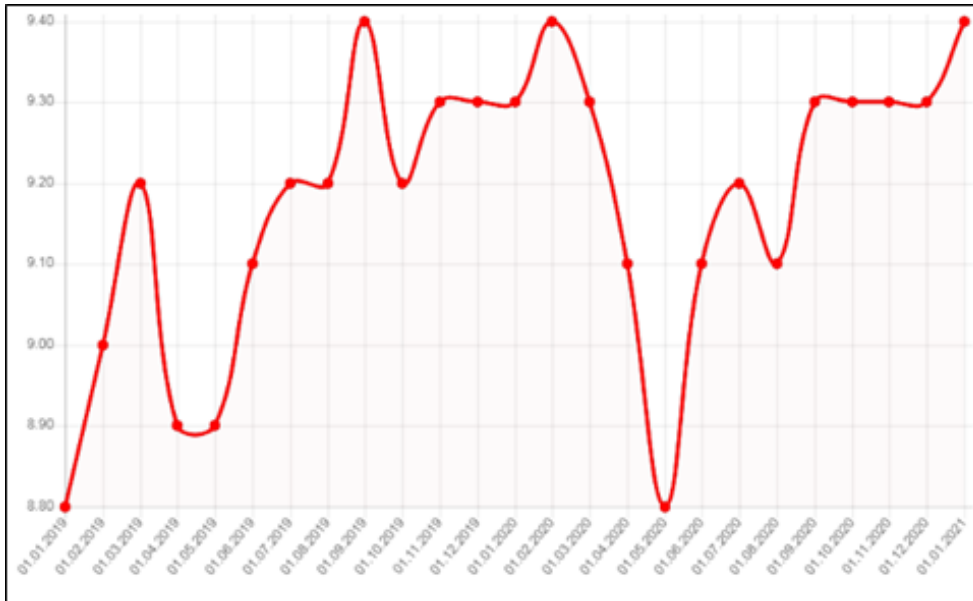
Büroohoonete paiknemine Tallinnas asukoha kvaliteediklassi alusel:



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

PAKKUMINE

Kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel on Tallinna linnas üüritavate 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 maikuus võis täheldada üürihinna langust seoses keerulise majandusolukorraga, kuid 2021. aasta alguse seisuga on üürihinnad taastunud kriisieelsele tasemele. Vaadeldaval perioodil on üüritavate 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 ruutmeetrile ja ehitamise alustamise teatise väljastati u 60 000 ruutmeetrile büroopinnale.

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

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

Kinnisvaraportaalis www.kv.ee on seisuga 12.11.2021 müügipakkumises järgmised hinnatava varaga kaudselt võrreldavad varad:

	Harjumaa, Tallinn, Haabersti, Vabaõhumuuseumi tee 4/1 MÜÜA SUUREPÄRASE ASUKOHAGA KAUNI MEREVAATEGA ÄRIPIND! Korrus 3/4, valmis, dušš, keskküte, köök, Internet, parkimine tasuta, parkimine ... HEA INVESTEERIMISOBJEKT, KUNA ÄRIPINNAL ON OLEMAS KEHTIV ÜÜRILEPING! ÄRIPIND Avatud ...	210.3 m ²	499 500 € 2 375 €/m ²
	Harjumaa, Tallinn, Kesklinn, Vesivärgi 50 MÜÜA BÜROORUUMID UUES ÄRIHOONES! VIIMANE VABA PIND. Korrus 4/9, uus, keskküte, Internet, telefon, eraldi sissepääs, lift, parkimine ... Müüa bürooruumid uues äri- ja eluhoones Tallinna kesklinnas. Kadrioru Plaza on Eesti ...	260.2 m ²	585 450 € 2 250 €/m ²
	Harjumaa, Tallinn, Kristiine, Madara tn 1 MÜÜA VÄGA HEA ASUKOHAGA ÄRIPINNAD! Korrus 2/6, uus, gaasiküte Müüa uued äripinnad 2022 lõpp valmivas hoones! - Madara 1 kinnistule on kavandatud 6. ...	1 240.5 m ²	745 000 € 3 098 €/m ²

Üüripakkumises on järgmised hinnatava varaga kaudselt võrreldavad varad:

	Harjumaa, Tallinn, Haabersti, Õismäe, Ehitajate tee 104 UUS JA KAASAEGNE BÜROO HAABERSTIS. Korrus 4/8, uus, ehitusaasta 2021, uus elektriühthemestik, kõrge laed, ühistransport, ... Kaasaegne ja energiasäästlik büroohoone Haabersti ja Mustamäe piiril. Logistiliselt	400 m ²	4 400 € 11 €/m ²
	Harjumaa, Tallinn, Haabersti, Rocca al Mare, Vabaõhumuuseumi tee 1 ROCCA AL MARE PÄRL. Korrus 4/8, uus, ehitusaasta 2018, gaasiküte, köök, telefon, elekter, tsentraalgaas, ... Anda üürile esinduslik ja kvaliteetne äripind büroohoones LAEV. Büroopind nr. 404 ...	5 214.6 m ²	2 468 € 11.5 €/m ²
	Harjumaa, Tallinn, Haabersti, Rocca al Mare, Vabaõhumuuseumi tee 1 ROCCAL AL MARE VÄÄRTUSTEGA, MEREVAATEGA. Korrus 2/8, uus, ehitusaasta 2018, gaasiküte, köök, telefon, elekter, tsentraalgaas, ... Anda üürile esinduslik ja kvaliteetne äripind büroohoones LAEV. Vahetult Roccal Al ...	8 450 m ²	5 175 € 11.5 €/m ²
	Harjumaa, Tallinn, Haabersti, Meistri tn 14 MODERNNE JA MUGAV TÖÖKESKKOND KÕIGILE! Korrus 2/4, uus, ehitusaasta 2020 Moderne ja mugav töökeskkond kõigile, kes hindavad rohelist mõtteviisi! Grüne maja on ...	213.4 m ²	2 796 € 13.1 €/m ²

7.4 Turustatavuse analüüs

Hinnatava vara turustatavust mõjutavad tegurid	Hinnatav vara asub 2017. aastal valminud korterelamu 4. korrusel ja on väga heas seisukorras. Lisaks kuulub vara koosseisu 2 parkimiskohta, laoruum ja serveriruum.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Hinnatava vara ostja on tõenäoliselt investor, kes ostab vara väljaüürimise eesmärgil. Kuna vara on koormatud üürilepinguga, siis ei ole omakasutusse ostmine hetkel võimalik.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmeni nõudeid	Hinnatav vara vastab asukohalt, suuruselt ja seisukorralt keskmisele turunõudmisele.
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Pakkumisi sarnaste varadega on keskmiselt ja ka tehinguid tehakse sarnasel hulgal. Rahavooga objekte on pakkumisel pigem vähe ja need leiavad kiirelt ostja.
Hinnang likviidsusele, müügiperiood	Vara likviidsus on hindaja hinnangul hea. Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures 6 kuni 12 kuud. Järgmiseks 12. kuuks ei prognoosi hinnatavas sektoris olulist hinna muutust.
Alternatiivse kasutuse võimalus	Hindaja arvates hinnataval varal alternatiivsed kasutused puuduvad. Elamispinnana kasutuselevõtmiseks oleks vajalikud investeeringud kogu siseviimistluse ja planeeringu uuendamiseks ning pinna kasutusotstarbe muutmine ei pruugi olla võimalik.

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)

Hindaja hinnangul on vara parim kasutus büroopinnana ja parkimiskohtadena.

Parima kasutuse analüüs:

Füüsiliselt võimalik	Vara asub Haabersti linnaosas Rocca Al Mare piirkonnas ja on väga heas seisukorras. Vara oma planeeringult sobilik büroopinnaks.
Vajalikult põhjendatud	Piirkonnas on nõudlust väga heas seisukorras büroopindade ja parkimiskohtade järele.
Õiguslikult lubatav	Antud kasutust toetab maa sihtotstarve, hoonele väljastatud kasutusluba, pinna kasutusotstarve.
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Finantsmajanduslikult otstarbekas kasutus on kasutus büroopinnana ja parkimiskohtadena, kuna see ei nõua täiendavaid lisakulutusi kasutusele võtmisel.
Omandab kõrgeima väärtuse ja parimaks kasutuseks	Vara parimaks kasutuseks on selle kasutamine büroopinnana ja parkimiskohtadena ja sellena omandab see ka kõrgeima väärtuse.

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 müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud 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 valdavalt on analoogsete varade potentsiaalseks ostjaks investor, kes soetab vara väljaüürimise eesmärgil, siis on vara mõistlikum vaadelda rahavoolise objektina. Lisaks on vara koormatud pikaajalise üürilepinguga. Seetõttu on käesolevas eksperthinnangus turuväärtuse leidmiseks erinevate hindamismeetodite hulgast valitud tulupõhine lähenemine diskonteeritud rahavoogude alusel, sest antud meetod iseloomustab turu toimemehhanisme antud piirkonnas ja annab kõige täpsema hindamistulemuse.

8.3 Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel

Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdisväärtuse 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. Bruttorent kohandatakse turutingimustele arvestades hinnatava vara spetsiifikat. Selleks analüüsime järgnevalt hinnatavat vara koormavaid lepingute üürimäärasid ja turu üürimäärasid.

8.3.1.1 Üürimäärade- ja lepingute analüüs hinnataval varal

Tellija esindaja esitatud informatsiooni järgi on vara hindamiskuupäeval üürile antud.

Üürileping on sõlmitud 03.01.2020 ja tähtajaga 03.01.2028.

Üürnik on OÜ Jazz Pesulad.

Üürihind on 4 378 eurot/kuus+km. Üürile on antud büroopind, serveriruum, parkimiskohad ja laopind.

Indekseerimine on kokku lepitud 3 aasta keskmise THI järgi, kuid mitte üle 2,5% aastas ning algab alates detsembrist 2022.

Omaniku esindaja informatsiooni järgi on tähtajast varem võimalik üürilepingut lõpetada, kuid siis rakendub trahv 12 kuu üüri tasu ulatuses (52 536 eurot).

Kõik kõrvalkulud, sh ka kindlustus, tasub üürnik. Omaniku kulu on maamaks.

Üürileping on kantud kinnistusraamatusse. Hindaja ei ole üürilepingut näinud.

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

Hindajale on teada järgmine üürilepingute informatsioon piirkonnas:

Võrdlusobjekt	Pinna tüüp	Pind m^2	Üür, $€/m^2$	Hoone seisukord	Pinna seisukord	Üürilepingu tüüp
Vabaõhumuuseumi tee, Tallinn	4. korruse büroopind, merevaade	~ 80	12,1	A	A	double-net
Vabaõhumuuseumi tee, Tallinn	4. korruse büroopind, merevaade	~ 215	13,5	A	A	double-net
Telliskivi tn, Tallinn	büroo	~180	13,5	A	A	double-net
Jõe tn, Tallinn	4. korruse väga heas seisukorras büroopind	~ 550	14	A	A	double-net
Ahtri tn, Tallinn	8. korruse väga heas seisukorras büroopind	~260	14,5	A	A	double-net
Sadama piirkond, Kesklinna linnaosa	Väga heas seisukorras büroopind	~1850	16	A	A	double-net

allikas: Pindi Kinnisvara andmebaas

Hindamiskuupäeval on üürile antud büroopind (koos serveriruumiga) ja parkimiskohad (koos laoruumiga) koos ning ühes kalendrikuus laekub üüritulu 4 378 eurot + km.

Kui parkimiskohtade ja laoruumi üürihinnaks arvestada 350 eurot kuus ja serveriruumile 200 eurot kuus, siis jääb büroo üüriks ~ 14,5 $€/m^2$ /kuus.

Üürnik	Kasutus	Välja üüritava pind, m ²	Üürihind, €/m ² /kuus	Üürihind, €/kuus	Üürihind, €/aastas	Proportsioon
Jazz	büroo	263,8	14,5	3 828	45 936	87,4%
	2 parkimiskohta ja ladu			350	4 200	8,0%
	serveriruum			200	2 400	4,6%
kokku		263,8	16,6	4 378	52 536	100,0%

Hindaja hinnangul oleks bürooruumi turuüür antud hoones pigem vahemikus 13-14 €/m²/kuus, kuid kuna üürileping kehtib veel kuni 01.2028 ja ennetähtaegse lõpetamise puhul rakendub trahv 12 kuu üüri ulatuses (52 536 eurot), siis arvestame hindamisel üürilepingujärgse üürituluga.

Turuüüri ja lepingujärgse üüri üüritulu (13,5 €/m²/kuus) vahe oleks 267 eurot kuus, seega kataks trahv ära selle vahe või saamata jäänud üüritulu (mis kulub uue üürniku leidmiseks) pika perioodi jooksul.

Potentsiaalne kogutulu kujuneb seega järgmiselt:

Üürnik	Kasutus	Välja üüritava pind, m ²	Üürihind, €/m ² /kuus	Üürihind, €/kuus	Üürihind, €/aastas	Proportsioon
Jazz	büroo	263,8	14,5	3 828	45 936	87,4%
	2 parkimiskohta ja ladu			350	4 200	8,0%
	serveriruum			200	2 400	4,6%
kokku		263,8	16,6	4 378	52 536	100,0%

8.3.1.3 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.

THI prognoos lähiaastateks:

	2020	2021	2022	2023
THI muutus, %	-0,4%	1,6%	1,5%	1,6%

Allikas: Eesti Pank, märts 2021

Üürilepingus on indekseerimine kokku lepitud 3 aasta keskmise THI järgi, kuid mitte üle 2,5% aastas ning algab alates detsembrist 2022.

Sarnastel pindadel on turupõhiselt indekseeritud THI-ga.

Kuna üürileping on sõlmitud turutasemest kõrgemal hinnatasemel, siis arvestame hindamisel THI keskmisest kasvust madalama hinnatõusuga ehk 1,0% üürihinna tõusuga aastas alates teisest aastast. See tagab selle, et peale üürilepingu lõppu oleks hindamisel indekseeritud lepingujärgne üür samas suurusjärgus turuüüriga (13,5 €/m²/kuus, mida oleks indekseeritud 1,5-2,5%-ga, mis on tavapärane THI järgne üüritõus). Tegemist ei ole matemaatiliselt arvestatud suurusga, vaid hindaja prognoos, mis on seotud hinnatava vara spetsiifikaga ja turu üldise olukorraga.

8.3.1.4 Kaod vakantsi ja rendi mittelaekumiste tõttu

Vakantsimäär 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). Üüritase 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.

Piirkonna sarnaste hoonete loomulik vakantsus on olnud viimastel aastatel vahemikus 0-5%. Hinnatav pind on üürile antud kuni 01.2028, seega pinnal on hindamiskuupäeval rahavooline vakantsus 0%.

Hindamisel arvestame kogu perioodi jooksul vakantsimääraga 2,5%, mis võtab arvesse üüri õigeaegset mittelaekumist ja üürnike vahetumisi peale lepingu lõppemist.

8.3.1.5 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) Tugiteenused (700) Tegemist sisuliselt üüripinnaga seotud teenustega – vesi, kanalisatsioon, küte, elekter, side, valve jmt.	Single-net , üürnik kannab ainult single-net rühma kulusid, ülejäänud 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, ülejäänud 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 tsükiliste 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 *outsource*-ga.

Hindamisel arvestame double-net lepingutüübiga.

Double-net lepingu tüübi omaniku kanda kulud	Kulu suurus aastas, €	Allikas
Maamaks	64	Tellija esitatud andmed
Kindlustus	150	Vastavalt kogemusele sarnastel pindadel
Juhtimistasu	1 583 ehk 0,5 €/m ² SNP/kuus	Vastavalt kogemusele sarnaste varadega (0,4-0,5 €/SNP m ² kuus)
Remondifond		
Omanikukulud €/m ² /SNP kuus	0,57	

Kulude muutus

Kulude tõusuks on kogu rahavoo perioodi jooksul arvestatud 2,0%. See on seotud üldise keskmise hinnatõusuga. Müügikuluks arvestame 1%.

8.3.2 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 ekspertarvamuses kasutame rahavoo arvestuses 5-aastast prognoosiperioodi.

8.3.3 Kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära leidmine

Käesolevas hinnangus tuletame kapitalisatsioonimäära võrreldavatest tehingutest.

Suuremate investeerimisvarade kapitalisatsioonimäärad (*initial yield*) (2019-2021):

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	u 6	28.05.2020
2	Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa	ärihoone	B	18 506	14 610 000	789	u 8	16.12.2019
3	Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa	stock-office	A	11 234	13 300 000	1 184	8,0	3.11.2020
4	Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa	stock-office	A	5 646	6 600 000	1 169	u 6	11.06.2021
5	Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa	ärihoone	A	3 083	6 675 000	2 165	6,8	12.02.2020
6	Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa	stock-office/kaubandus	A	4 486	6 338 000	1 413	6,7	30.07.2021
7	Harju maakond, Rae vald, Jüri alevik	stock-office	A	6 676	4 730 000	708	8,0-8,5	30.11.2020
8	Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa	stock-office	A	2 995	4 700 000	1 569	8,0	3.11.2020
9	Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa	ärihoone	A	3008	4 220 000	1403	u 9	9.03.2021
10	Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa	stock-office	A	2 263	3 226 608	1 426	7,5	18.12.2020
11	Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik	ärihoone	A	4 005	3 100 000	774	7,3	19.10.2020
12	Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa	büroohoone	B	7 277	3 000 000	412	u 8	4.07.2019
13	Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa	laohooned	B	6 656	2 900 000	6 656	u 8,0	18.12.2020
14	Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa	kaubandus	A	2 424	2 600 000	1 073	7,5	19.06.2020
15	Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa	stock-office	A	2 057	2 220 000	1 079	8,1	29.07.2020

allikas: Pindi Kinnisvara OÜ

Madalamad kapitalisatsioonimäärad on eelkõige uutel ja/või hästi majandatud büroohoonetel ning uutel lao- ja tootmishoonetel ja stock-office tüüpi hoonetel.

Arvestades vara asukohta, hoone seisukorda, funktsionaalsust ja üürilepingut, on tänases turusituatsioonis hindaja hinnangul vara võimalik realiseerida kapitalisatsioonimääraga 7,0%. Hindaja hinnangul on tõenäoline, et 5.a lõpus on kap. määr samal tasemel (*yield compression*it ei ole). Hindamisel arvestame kapitalisatsioonimääraga 7,0% (*exit yield*).

Diskontomäär peegeldab kapitali hinda ja selle riski. Enimkasutavat meetodid diskontomäära leidmiseks on:

- WACC-meetod (kaalutud keskmine kapitali hind)
- diskontomäära ning kapitalisatsioonimäära 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.

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

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

Kasvumäära leidmiseks on kasutatud prognoosiperioodi keskmist NOI kasvumäära (CAGR – compound annual growth rate, geomeetriline keskmine). On oluline, et kasvumäär leitakse stabiliseeritud rahavoo puhul ning tänane kapitalisatsioonimäär leitakse tehtud tehingutest. Pikemas perspektiivis on tulude kasv ja NOI kasv stabiliseeritud rahavoo puhul võrdsed või samas suurusjärgus.

Hindamisel kasutame diskontomäära leidmiseks arvestusperioodi pikaajalist keskmist NOI kasvumäära ümardatult 1,0% ehk diskontomäär = 7,0% + 1,0% = 8,0% (see on ühtlasi ka prognoositavate rahavoogude IRR).

8.3.4 Turuväärtus vastavalt diskonteeritud rahavoo mudelile

Üürnik	Kasutus	Välja üüritava pind, m ²	Üürihind, €/m ² /kuus	Üürihind, €/kuus	Üürihind, €/aastas	Proportsioon
Jazz	büroo	263,8	14,5	3 828	45 936	87,4%
	2 parkimiskohta ja ladu			350	4 200	8,0%
	serveriruum			200	2 400	4,6%
kokku		263,8	16,6	4 378	52 536	100,0%

Rahavoo prognoos

	1	2	3	4	5	6
Üürikasv, %		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Üüritulu, €	52 536	53 061	53 592	54 128	54 669	55 216
Kaalutud keskmine üürihind, €/m ²	16,60	16,76	16,93	17,10	17,27	17,44
Potentsiaalne kogutulu (PGI)	52 536	53 061	53 592	54 128	54 669	55 216

Kaod vakantsi ja rendi mittelaekumise tõttu

Vakantsimäär, %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Vakants, €	1 313	1 327	1 340	1 353	1 367	1 380
Efektiivne kogutulu (EGI)	51 223	51 735	52 252	52 775	53 302	53 835

Omanikulud (OE, Capex)

*Maamaks, €	-64	-64	-64	-64	-64	-64
Kulude kasv, %		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
*Kindlustus, €	-150	-153	-156	-159	-162	-166
*Juhtimine ja remondifond	-1 583	-1 614	-1 647	-1 680	-1 713	-1 748
Kulud kokku, €	-1 797	-1 832	-1 867	-1 903	-1 940	-1 977
SNP, €/m ² /kuus	-0,57	-0,58	-0,59	-0,60	-0,61	-0,62
Puhas tegevustulu (NOI)	49 426	49 903	50 385	50 872	51 363	51 858

Rahavoogude diskonteerimine

	1	2	3	4	5	6
NOI, €	49 426	49 903	50 385	50 872	51 363	51 858
Diskontotegur	0,93	0,86	0,79	0,74	0,68	
Diskonteeritud NOI, €	45 764	42 784	39 997	37 392	34 956	

Lõpetav väärtus (terminal value)

Võimalik NOI 6.aastal (€)	51 858
Kapitalisatsioonimäär müügil (exit yield) (%)	7,00%
Diskontomäär (discount rate, IRR), (%)	8,00%
Müügitulu, €	740 830
Müügikulu, %	1,00%
Müügikulu, €	-7 408
Netomüügitulu 5.a lõpus, €	733 421
Diskontotegur 5.a lõpus	0,68
Diskonteeritud netomüügitulu, €	499 154

Turuväärtus

Diskonteeritud NOI summa, €	200 894
Diskonteeritud 5.a lõpetav väärtus, €	499 154
Turuväärtus, €	700 048
Turuväärtus ümardatult, €	700 000

Hinnatava vara turuväärtus (ümardatuna tuhandelisteni): 700 000 (seitsesada tuhat) eurot, mis mitteeluruumi üldpinna peale jagatuna on 2 654 €/m².

9 Hindamistulemus

Hinnatava vara, aadressil Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 - 401 asuva korteriomandi (registriosa nr 7501850) ja aadressidel Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1 – 70 ja 71 asuvate korteriomandite (registriosa nr 7497950 ja 7498050), turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga kokku 700 000 (seitsesada tuhat) eurot.

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

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-10%.

Analoogsete varade müügiperiood hindamishetkel on 6 kuni 12 kuud. Likviidsust hindame heaks.

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Lisa nr 3 Plaanid

Lisa nr 4 Vastavuskinnitus

Kristi Kreitsmann

kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 116125

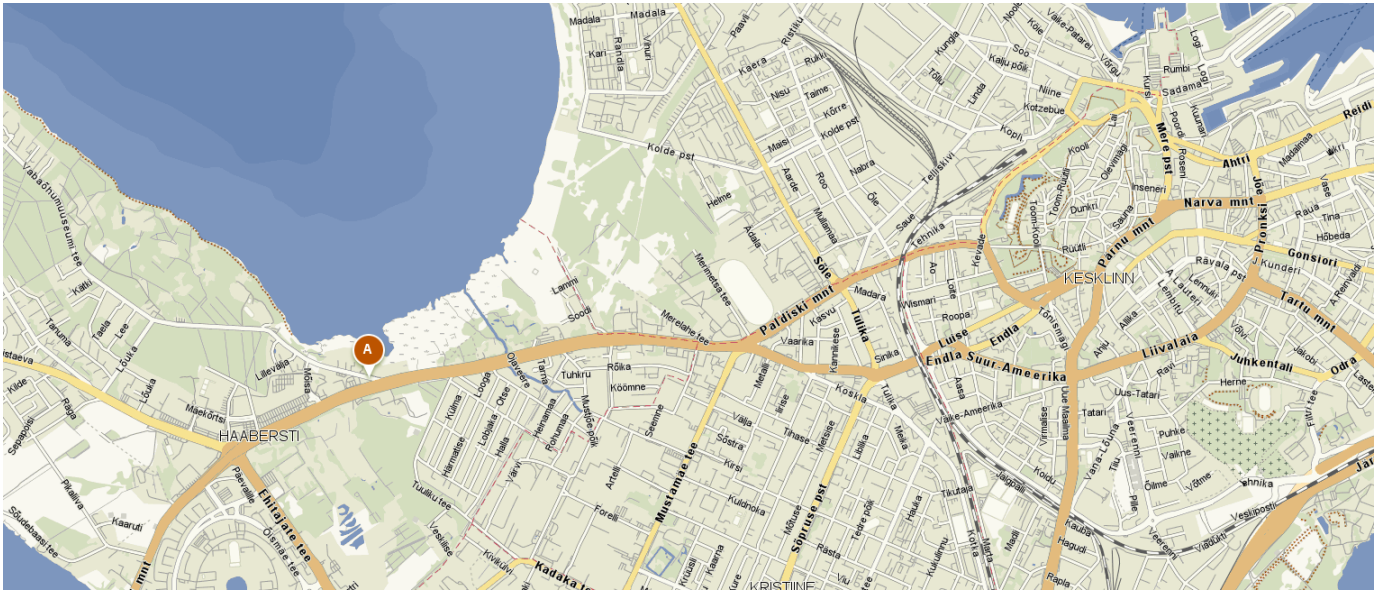
maa hindamise tegevuslitsents (109 MA-mh)

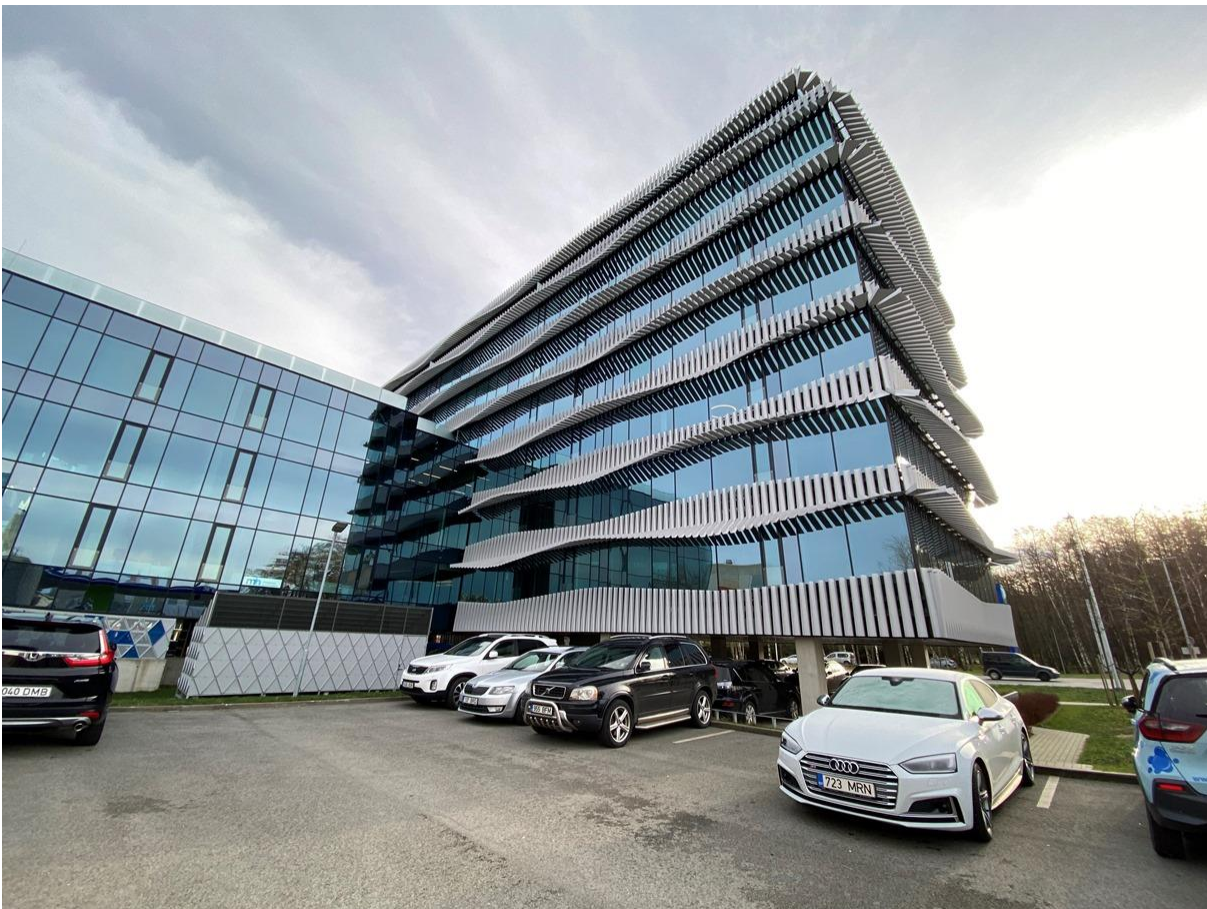
+ 372 53 993 511

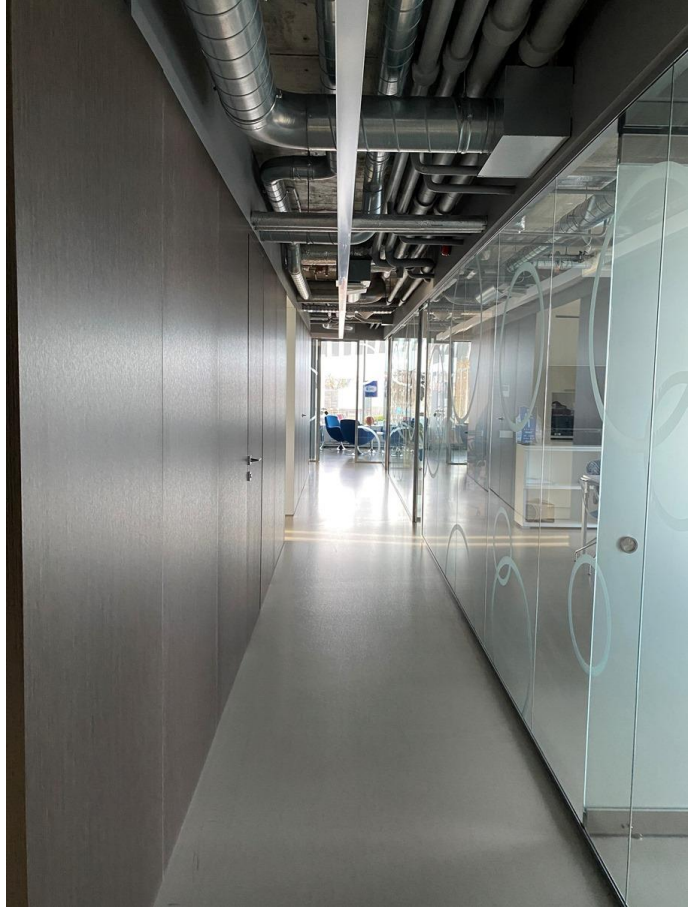
kristi.kreitsmann@pindi.ee

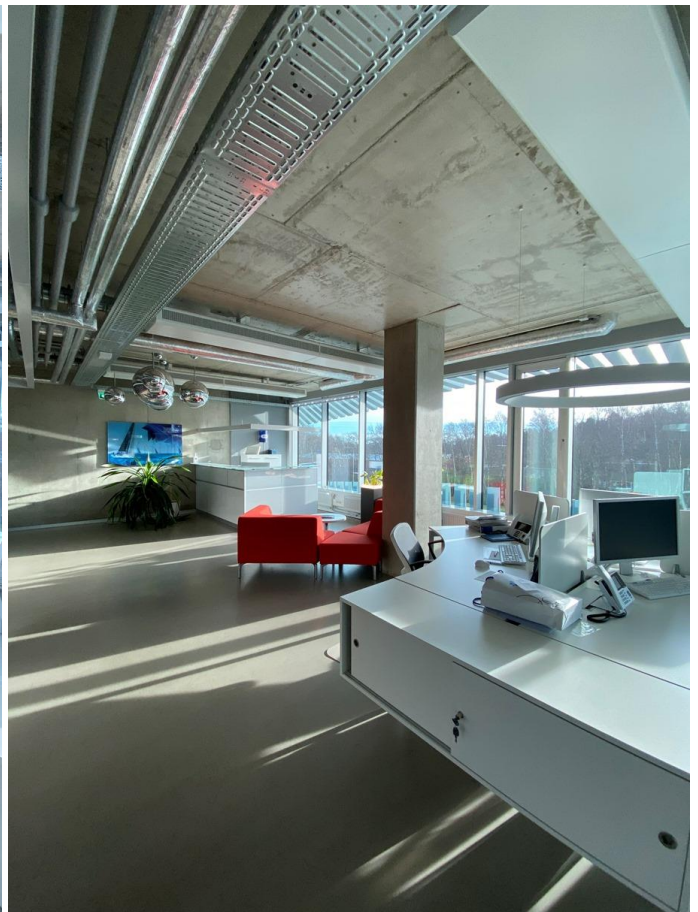
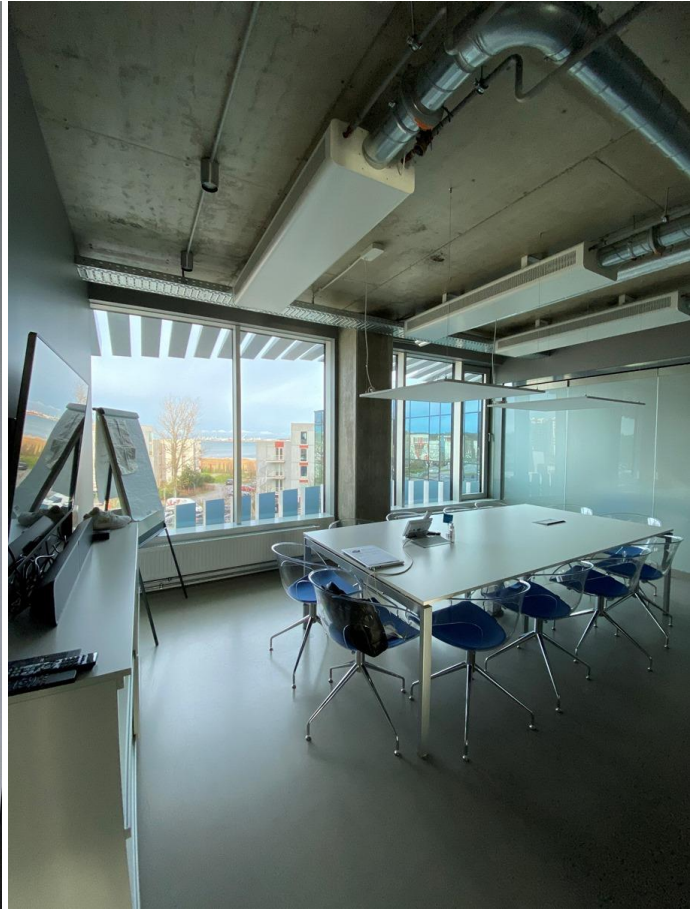
/allkirjastatud digitaalselt/

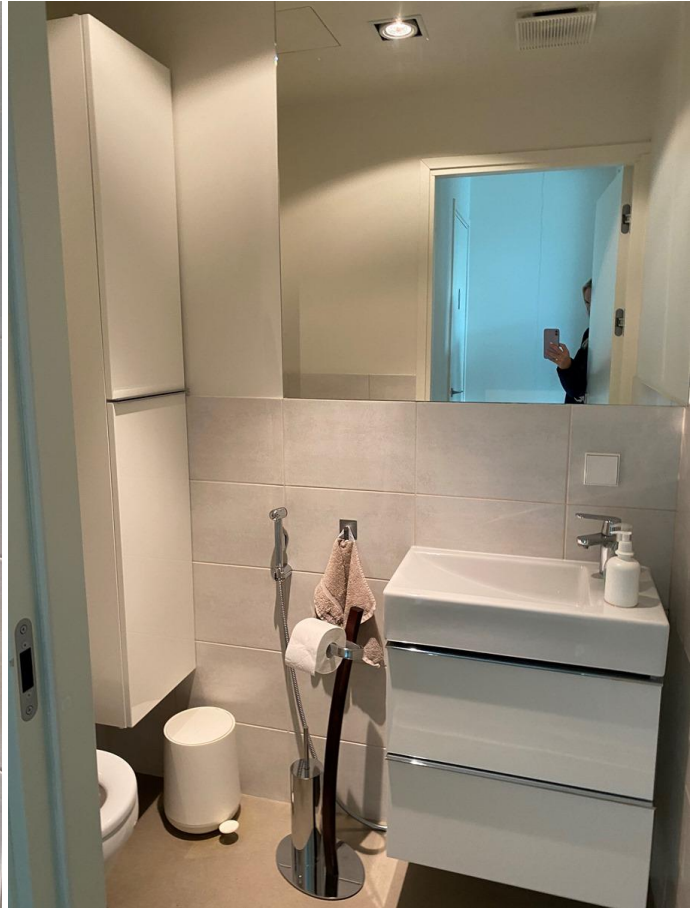
Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod



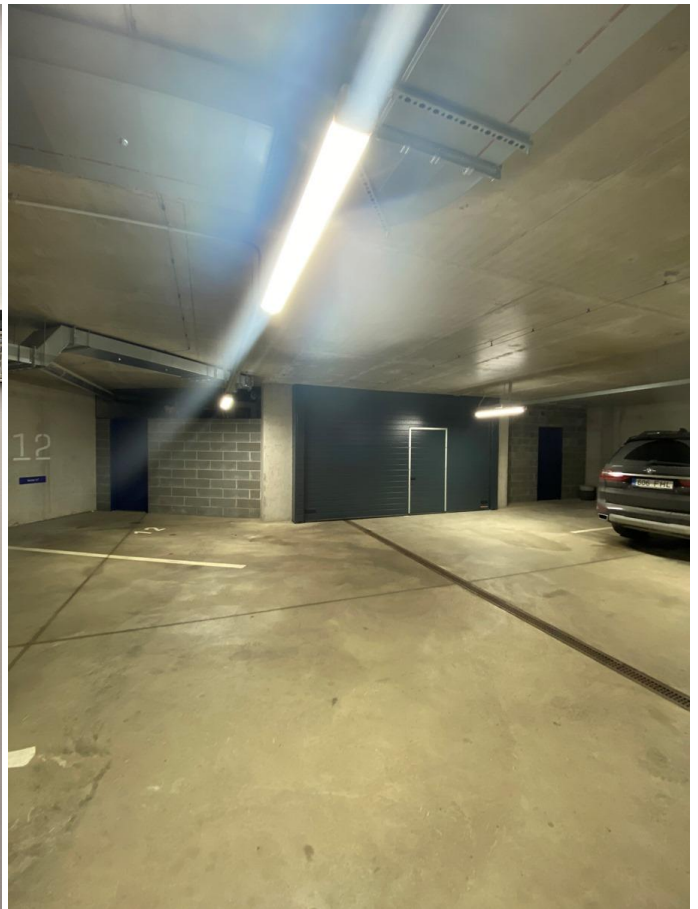








Parkimiskohad:



Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Hinnangusse on kopeeritud järgnevalt ainult registriosade väljavõtete esimesed lehed. Terviklikud väljavõtted on lisatud hinnangule eraldi failidena.

Registrios number	7501850
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	401
Korteriühistu registrikood	80419150
Õigsuse märg	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 20.04.2017
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 20.04.2017

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastriidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78406:807:0035	Ärimaa 60%, Elamumaa 40%, Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 98a // Vabaõhumuuseumi tee 1.	2299,0 m ²	10.03.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 18.03.2020. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv
2638/67164 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese mitteeluruum nr 401, mille üldpind on 263,80 m² ja mille tähistus plaanil on 4. korruse plaanil tähistatud numbritega 408,01 kuni 408,17. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 7494050, 7494150, 7494250, 7494350, 7494450, 7494550, 7494650, 7494750, 7494850, 7494950, 7495050, 7495150, 7495250, 7495350, 7495450, 7495550, 7495650, 7495750, 7495850, 7495950, 7496050, 7496150, 7496250, 7496350, 7496450, 7496550, 7496650, 7496750, 7496850, 7496950, 7497050, 7497150, 7497250, 7497350, 7497450, 7497550, 7497650, 7497750, 7497850, 7497950, 7498050, 7498150, 7498250, 7498350, 7498450, 7498550, 7498650, 7498750, 7498850, 7498950, 7499050, 7499150, 7499250, 7499350, 7499450, 7499550, 7499650, 7499750, 7499850, 7499950, 7500050, 7500150, 7500250, 7500350, 7500450, 7500550, 7500650, 7500750, 7500850, 7500950, 7501050, 7501150, 7501250, 7501350, 7501450, 7501550, 7501650, 7501750, 7501850, 7501950, 7502050, 7502150, 7502250, 7502350, 7502450, 7502550, 7502650, 7502750, 7502850, 7502950, 7503050, 7503150, 7503250, 7503350, 7503450, 7503550, 7503650, 7503750, 7503850, 7503950, 7504050, 7504150, 7504250, 7504350, 7504450, 7504550, 7504650, 7504750, 7504850, 7504950, 7505050, 7505150, 7505250. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.04.2017 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. Erikasutusõigus vastavalt 10.03.2020.a. notariaalakti punktidele kolm üks (3.1.) kuni kolm neli (3.4.) ning 10.03.2020.a. notariaalakti lisaks olevatele plaanidele, mille kohaselt on eriomandi eseme nr 401 igakordse omaniku erikasutuses, serveriruum, mis on 10.03.2020.a. notariaalakti lisaks nr 7 oleval plaanil tähistatud tähega 414.01, seejuures igakordne omanik ei tohi takistada korteriühistu esindajale juurdepääsu serveriruumile, seal paiknevate Hoone tehnoorkude hooldamiseks, parandamiseks, remontimiseks igakordse omaniku juuresolekul ja igakordse omanikuga kokkulepitud ajal.					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	RE24 LAEV OÜ (registrikood 14691025)	15.05.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.05.2020. Kohtunikuabi Karina Orr	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Registrios number	7497950
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	70
Korteriühistu registrikood	80419150
Õigsuse märg	Elektroniline registrios oma õiguslikku tähendust: 20.04.2017
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 20.04.2017

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78408:607:0035	Ärimala 60%, Elamumaa 40%, Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1.	2299,0 m ²	10.03.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 18.03.2020. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv
125/67164 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese mitteeluhoone nr 70, mille üldpind on 12,50 m² ja mille tähistus plaanil on -1 korruse plaanil tähistatud numbriga 70. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 7494050, 7494150, 7494250, 7494350, 7494450, 7494550, 7494650, 7494750, 7494850, 7494950, 7495050, 7495150, 7495250, 7495350, 7495450, 7495550, 7495650, 7495750, 7495850, 7495950, 7496050, 7496150, 7496250, 7496350, 7496450, 7496550, 7496650, 7496750, 7496850, 7496950, 7497050, 7497150, 7497250, 7497350, 7497450, 7497550, 7497650, 7497750, 7497850, 7497950, 7498050, 7498150, 7498250, 7498350, 7498450, 7498550, 7498650, 7498750, 7498850, 7498950, 7499050, 7499150, 7499250, 7499350, 7499450, 7499550, 7499650, 7499750, 7499850, 7499950, 7500050, 7500150, 7500250, 7500350, 7500450, 7500550, 7500650, 7500750, 7500850, 7500950, 7501050, 7501150, 7501250, 7501350, 7501450, 7501550, 7501650, 7501750, 7501850, 7501950, 7502050, 7502150, 7502250, 7502350, 7502450, 7502550, 7502650, 7502750, 7502850, 7502950, 7503050, 7503150, 7503250, 7503350, 7503450, 7503550, 7503650, 7503750, 7503850, 7503950, 7504050, 7504150, 7504250, 7504350, 7504450, 7504550, 7504650, 7504750, 7504850, 7504950, 7505050, 7505150, 7505250. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.04.2017 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. Erikasutusõigus vastavalt 10.03.2020.a. notariaalakti punktidele kolm üks (3.1.) kuni kolm neli (3.4.) ning 10.03.2020.a. notariaalakti lisaks olevatele plaanidele, mille kohaselt ei tulene vastavale eriomandi esemele sellest erikasutusõigust.					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	RE24 LAEV OÜ (registrikood 14691025)	15.05.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.05.2020. Kohtunikuabi Karina Orr	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõigused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	--	---	----------------

Registriosa number	7498050
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	71
Korteriühistu registrikood	80419150
Õiguse märke	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 20.04.2017
Digitomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 20.04.2017

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastriidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78406:607:0035	Ärimaa 60%, Elamumaa 40%, Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 96a // Vabaõhumuuseumi tee 1.	2299,0 m ²	10.03.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 18.03.2020. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv
253/67164 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese mitteeluruum nr 71, mille üldpind on 25,30 m² ja mille tähistus plaanil on -1 korruse plaanil tähistatud numbritega 56 ja 71. Teised sama kinnisasja korterimandid nr 7494050, 7494150, 7494250, 7494350, 7494450, 7494550, 7494650, 7494750, 7494850, 7494950, 7495050, 7495150, 7495250, 7495350, 7495450, 7495550, 7495650, 7495750, 7495850, 7495950, 7496050, 7496150, 7496250, 7496350, 7496450, 7496550, 7496650, 7496750, 7496850, 7496950, 7497050, 7497150, 7497250, 7497350, 7497450, 7497550, 7497650, 7497750, 7497850, 7497950, 7498150, 7498250, 7498350, 7498450, 7498550, 7498650, 7498750, 7498850, 7498950, 7499050, 7499150, 7499250, 7499350, 7499450, 7499550, 7499650, 7499750, 7499850, 7499950, 7500050, 7500150, 7500250, 7500350, 7500450, 7500550, 7500650, 7500750, 7500850, 7500950, 7501050, 7501150, 7501250, 7501350, 7501450, 7501550, 7501650, 7501750, 7501850, 7501950, 7502050, 7502150, 7502250, 7502350, 7502450, 7502550, 7502650, 7502750, 7502850, 7502950, 7503050, 7503150, 7503250, 7503350, 7503450, 7503550, 7503650, 7503750, 7503850, 7503950, 7504050, 7504150, 7504250, 7504350, 7504450, 7504550, 7504650, 7504750, 7504850, 7504950, 7505050, 7505150, 7505250. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.04.2017 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. Erikasutusõigus vastavalt 10.03.2020.a. notariaalakti punktidele kolm üks (3.1.) kuni kolm neli (3.4.) ning 10.03.2020.a. notariaalakti lisaks olevatele plaanidele, mille kohaselt ei tulene vastavale eriomandi esemele sellest erikasutusõigust.					

II jagu - OMANIK

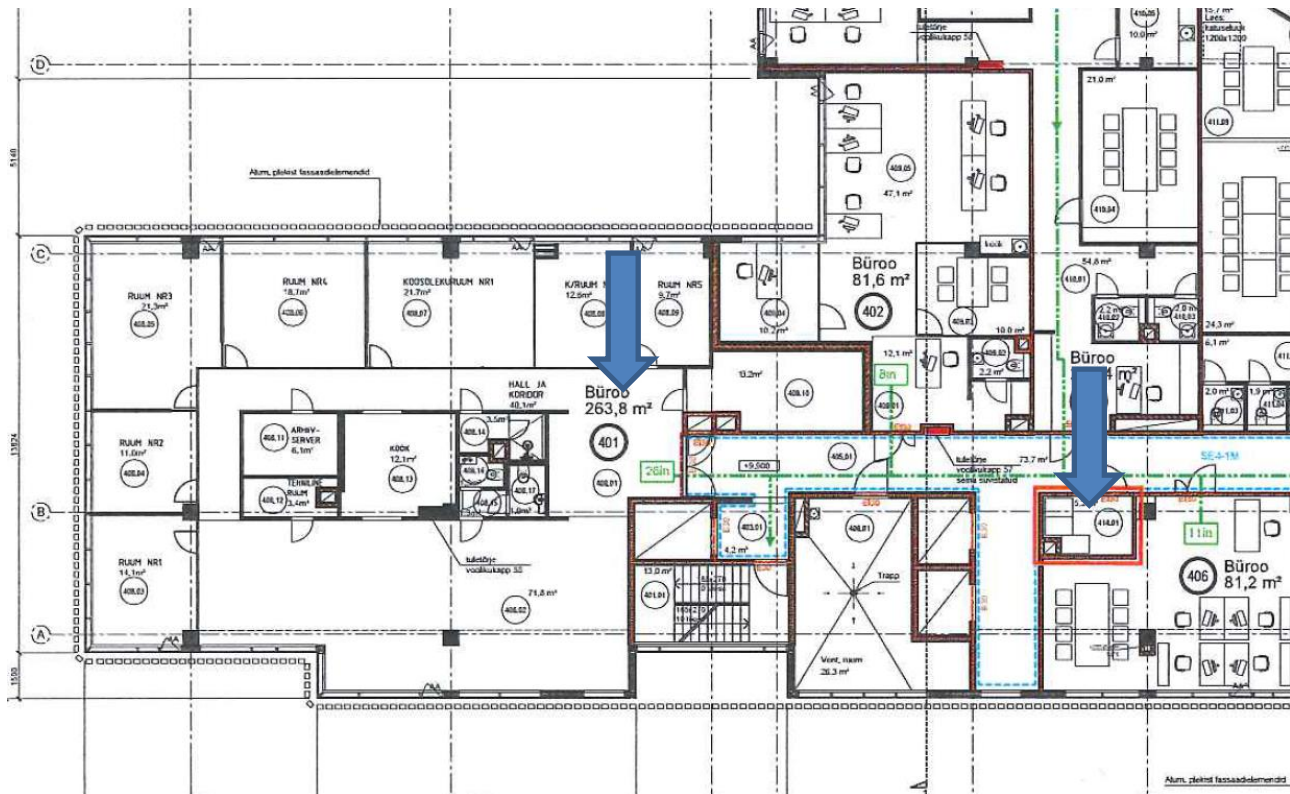
Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	RE24 LAEV OÜ (registrikood 14691025)	15.05.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.05.2020. Kohtunikuabi Kariina Orr	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

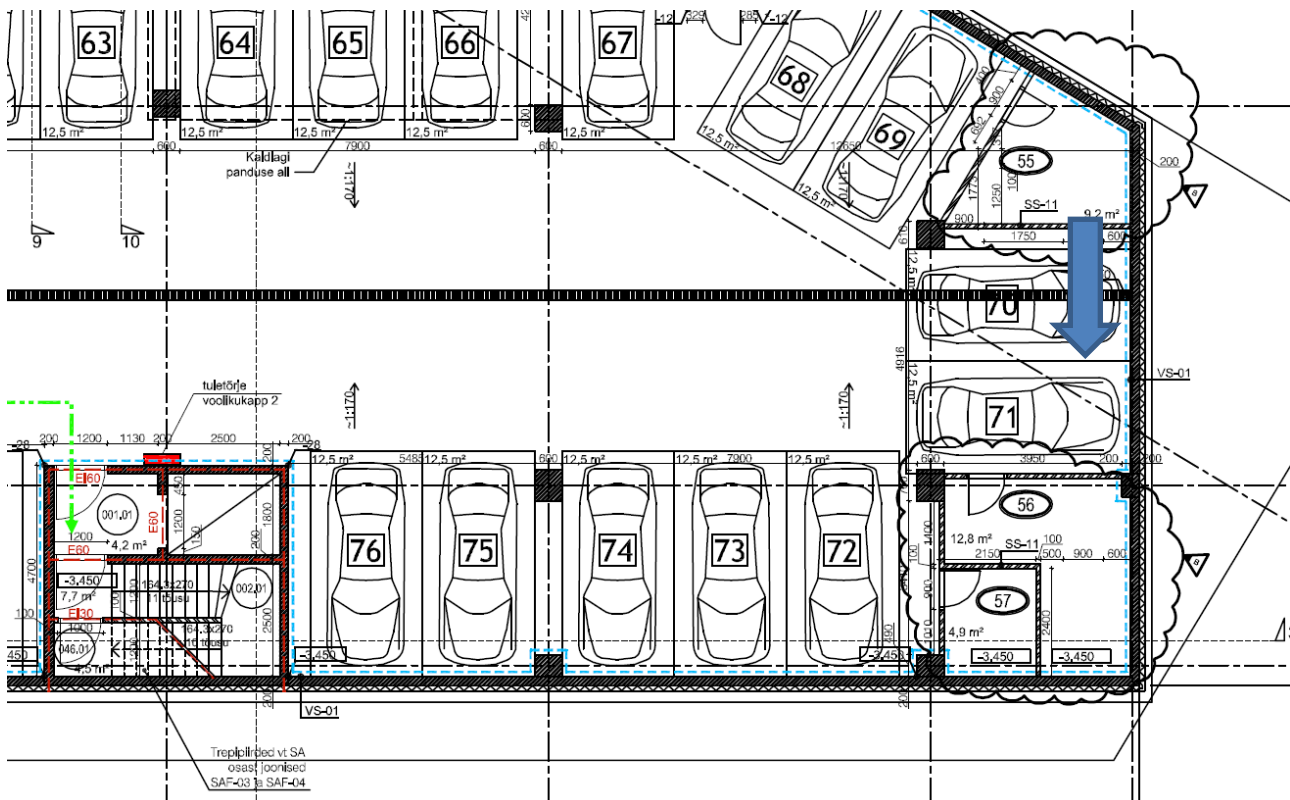
Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märke; käsutusõiguse	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	--	---	----------------

Lisa 3 Plaanid

Büroo ja serveriruum:



Parkimiskohad ja panipaik:



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 hindamistoimingus 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.

Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.

Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Kristi Kreitsmann

kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 116125

maa hindamise tegevuslitsents (109 MA-mh)

+ 372 53 993 511

kristi.kreitsmann@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/