



Mikro Kinnisvara AS
Pärnu mnt 22
Tallinna linn
Tel 74 66 999

Ülesande püstitus:

- Leia palun hindamisaruandes esinevad vead ja vajakajäämised (suurusjärgus 20 ning need on jaotatud kogu töö peale laiali; sama tüüpi vigasid arvestatakse ühe veana) ning märgi need käesolevasse faili kommentaarina kasutades selleks Word'i vastavat funktsiooni. Lisada tuleb ka vea / puuduse põhjendus ning esitada sealjuures ka puuduv / õige info (st kuidas peaks olema) – vaid vea koha märkimisest ei piisa.
- Juhul kui viga on terminoloogias, tuleb märkida õige termin koos definitsiooniga.
- Hinnatava vara kirjelduse ning turuinfo (sh tehingu- ja pakkumisinfo) osas lähtuda hinnangus toodud andmetest (reaalsusele vastavuse kontrolli ei ole vaja läbi viia, sest vastavad andmed on tekitatud konkreetse ülesande tarbeks).
- Juhul, kui põhimõttelised vead on arvutuskäigus, siis märgi ära vastava vea koht ja vea sisu (sh esita ka õige info). Kogu eksperthinnangu arvutuskäiku uuesti esitada ei ole vaja.
- Kui tegemist on läbiva veaga, siis piisab sellest kui märkida see vaid ühes kohas.

KÄESOLEV HINDAMISARUANNE ON KOOSTATUD KUTSEEKSAAMI TARBEKS NING SEDA SAAB KASUTADA VAID KUTSEEKSAAMI SOORITAMISEKS JA ÕPPE EESMÄRGIL. HINNATAVAT VARA JA TURGU ISELOOMUSTAVAD ANDMED ON TEKITATUD KONKREETSELT EKSAMIÜLESANDE TARBEKS NING NEED EI PEEGELDA TEGELIKKU OLUKORDA. EKHÜ EGA EKSAMIÜLESANDE KOOSTAJAD EI VÕTA ENDALE VASTUTUST SELLE EEST, KUI KÄESOLEVAT TÖÖD KASUTATAKSE SELLEKS MITTEETTENÄHTUD EESMÄRGIL.

Eksperthinnang nr 504/VH/2022

Hinnatav vara: hoonestatud kinnisasi nr. 6895120 (ärihoone)

Address: Rebasemäe, Raba küla, Saku vald, Lääne maakond

/ hinnatava vara väline foto lisatud /

Hindamisaruande kuupäev: 28. oktoober 2022.a.

Koostaja:

/ allkirjastatud digitaalselt /
Tiina Saar
Hindaja
EKHÜ liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
(kutsetunnistus nr. 000316)

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine	4
1.3. Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused	5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ning hindaja poolt tuvastatud vastuolud algandmetes	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	6
3.1. Hinnatava vara koosseis	6
3.2. Asukoht	7
3.3. Maakasutus	7
3.4. Hoone kirjeldus	8
3.5. Hinnatava vara kestlikkus	10
4. Turuülevaade	10
4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud	10
Eesti kinnisvaraturu ülevaade seisuga 2022 III kvartal	11
4.2. Investeeringute turu trendid ja prognoos	14
4.3. Toidu- ja esmatarbekaupluste sektori ülevaade	14
Saku kaubanduspindade ülevaade 2022	16
4.4. Hinnatava vara turustatavuse analüüs	16
4.5. Hinnatava vara parim kasutus	16
5. Hindamine	17
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	17
5.2. Üürilepingud	18
5.3. Hindamiskäik diskonteeritud rahavoogude meetodil	18
Lisa 1. Hinnatava vara fotod	24
Lisa 2. Kinnistu elektroonilise registriosa väljatruk	25
Lisa 3. Kitsenduste kaart	26
Lisa 4. Väljavõtte detailplaneeringu põhijoonisest	27
Lisa 5. Väljavõtted ärihoone ehitusprojektist	28
Lisa 6. Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele	29

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	hoonestatud kinnisasi nr. 6895120 (ärihoone)
Aadress	Rebasemäe, Raba küla, Saku vald, Lääne maakond
Omanik	OÜ Rebasemäe Kaubandus (registrikood 4000000001, Tallinna linn)
Omandivorm	kinnisasi
Katastritunnus	36004:000:0009
Maaüksuse sihtotstarve	ärimaa 100%
Kinnistu pindala	7 992 m ²
Hoonestus	ärihoone (kaubandushoone - supermarket)
Hoonestuse suletud netopind	3 252 m ²
Hoonestuse seisukord	Olemasolev hoone on väärtuse kuupäeva seisuga visuaalsel vaatlusel heas seisukorras
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	kinnistu turuväärtuse hindamine tellija siseseks kasutamiseks ning esitamiseks krediitiasutusele.
Ülevaatuse kuupäev	11.10.2022.a.
Väärtuse kuupäev	11.10.2022.a.
Hindamisaruande kuupäev	28.10.2022.a.
Tellija	AS Kaubanduse Grupp (registrikood 4000000000), tellija esindaja finantsjuht pr Maarika Kadastik
Tellimusleping	hindamisteenuse pakkumus on aktsepteeritud tellija esindaja, pr Maarika Kadastiku poolt e-maili teel 07.10.2022
Hindamise eeldused	hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Väärtus	4 000 000 € (1 231 €/m ² taandatuduna hoone suletud netopinnale)
Hinnang likviidsusele ¹	hinnatava vara likviidsus on hindaja hinnangul väärtuse kuupäeva turusituatsioonis keskmisest madalam – prognoositavaks müügiperioodiks on kuni 12 kuud
Hindamistulemus täpsus	hindamistulemus on antud turusegmeni jaoks keskmise täpsusastmega (täpsusklass ±10%)
Käibemaks	hindamistulemus sisaldab käibemaksu
Kommentaarid	
Puuduvad	
Hindamistulemus	
Vastavalt koostatud eksperthinnangule on aadressil Rebasemäe, Raba küla, Saku vald, Lääne maakond asuva hoonestatud kinnisasia nr. 6895120 (ärihoone) turuväärtus väärtuse kuupäeval: 4 000 000 (neli miljonit) eurot.	

Commented [A1]: Vale termin - ükskõik milline hinnatav väärtus tuleb iga hindamise puhul selgelt esile tuua ja esitada mõiste standardite järgi. Hindamisel laenamise eesmärgil peab hindaja lähtuma turuväärtusest.

Commented [A2]: Vale - peab olema, et ei sisalda käibemaksu, sest hindamiskäigus on arvutused tehtud käibemaksuta tasemel.

Commented [A3]: Vastuoluna on jäänud avamata, et kinnisasjal paikneva hoone maht ei vasta kehtivale DP-le, samuti puudub hoonel kasutusluba. Avamata on ka antud asjaoludest tulenevad riskid ja võimalik mõju hinnatava vara turuväärtusele. Loetakse üheks veaks p. 2.1. esitatud vastuolude puudumisega hinnangus.

Koostaja:

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tiina Saar
Hindaja
EKHÜ liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
(kutsetunnistus nr. 000316)

¹ Hinnang likviidsusele antakse järgmiste astmete kaupa: madal, keskmine ja kõrge.

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Rebasemäe, Raba küla, Saku vald, Lääne maakond asuv hoonestatud kinnisasi nr. 6895120 (ärihoone).

Käesoleva hindamise eesmärgiks on anda hinnang hinnatava vara turuväärtusele väärtuse kuupäeva seisuga. Ekspertarvamusi on koostatud tellijasiseseks kasutamiseks ning esitamiseks laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks krediitiasutusele.

Commented [A4]: Vale termin, peab olema eksperthinnang. Ekspertarvamuse vormis hindamisaruanne ei ole lubatud, kui hinnangut koostatakse laenamise eesmärgil.

1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

Ekspertarvamuse koostamise aluseks on tellija esindaja, pr Maarika Kadastiku e-maili teel esitatud hindamisteenus tellimus ning 07.10.2022 e-maili teel aktsepteeritud hindamisteenus pakkumus.

Hinnangu andmisel on lähtutud rahvusvahelisest varahindamise standardist IVS (International Valuation Standards 2020) ja RICS „Red Book“ 2019.

Turuväärtus on mõistlik hinnang vara väärtusele, arvestades vara tulevast turustamisvõimalust, turutingimusi, pikaajalist kestlikkust, olemasolevat ja võimalikke alternatiivseid kasutusi. (EVS 875-3:2015, p. 3.2.4.)

Commented [A5]: Hinnangus on sisuliselt plaanis kasutatud EVS-875 standardisarja, mistõttu on viide eelnimetatud standarditele vale. Juhul kui hindaja oleks kasutanud vastavaid standardeid, siis pidanuks hindaja lisama vastava põhjenduse ning esitama ka definitsioonid lähtuvalt nimetatud standarditest.

Tururent on hinnangul põhinev summa, mille eest vara on võimalik väärtuse kuupäeval tehingut sooritada soovival rendileandjal välja rentida tehingut sooritada soovivale rentnikule tavapärasel turutingimustel sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat turundustegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Tururent on leitav võrreldavate varade eest tasutud ja küsitud renditasude analüüsimisel. Tururent sõltub turusituatsioonist ja vara konkurentsivõimest turul ning võib vara majandusliku eluea jooksul korduvalt muutuda. (EVS 875-5:2016, p. 3.1.14.)

Commented [A6]: Esitatud on mitte turuväärtuse, vaid hoopis kinnispandi väärtuse mõiste. Turuväärtus (market value) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitgevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta.

Rent (lease) majandusliku sisuga üldmõiste vara kasutussuhete reguleerimiseks. Rendisuhete alus võib olla võlaõiguslik (nt üüri ja rendi puhul) või asjaõiguslik (nt hoonestusõiguse ja kasutusvalduse puhul) leping. (EVS 875-3:2015, p. 3.1.10.)

Võlaõigusseadus (VÕS) käsitleb „rendi“ mõistet kitsalt ja eristab seda selgelt „üürist“. Majandusteoreetilises kirjanduses kasutatakse üldmõistena mõistet „rent“. Eesti varahindamise standardid järgivad Raamatu-pidamise Toimkonna juhendite (RTJ) eeskujul rahvusvahelises finantsaruandluses ja varahindamise praktikas levinud käsitlust, mille põhjal rent on üldmõiste vara kasutussuhete reguleerimiseks. Rendi mõiste all käsitletakse kõikvõimalikke varade kasutamise seotud suhteid (rent, üür, hoonestusõigus, kasutusvaldus, servituudid jm) sõltumata sellest, kuidas vara kasutussuhe on õiguslikult reguleeritud. Mida kindlam on kasutussuhte aluseks olev õiguslik regulatsioon (leping), seda madalamad on varaga seotud riskid. (EVS 875-3:2015, p.-s 3.1.10. toodud märkus 1)

Käesolevas hindamisaruandes on majandusteoreetilises kirjanduses kasutatava üldmõiste „rent“ tähenduses kasutatud mõistet „üür“, mis iseloomustab täpsemalt hinnatava turusegmendi kasutussuhteid.

Ülevaatus kuupäev (date of inspection) on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.5.)

Väärtuse kuupäev (date of valuation) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p.3.2.4.)

Hindamisaruande kuupäev (date of valuation report) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1:2015, p.3.2.2.)

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.5.)

See hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.6).

1.3. Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu 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 oluliselt mõjutada. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.7.3).

Hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud ning käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.7.4).

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ning hindaja poolt tuvastatud vastuolud algandmetes

Hindamist puudutavad algandmed on saadud lisaks kohapealsele ülevaatusetele:

- hinnatava vara omaniku esindajalt Kaisa Saar'elt;
- e-kinnistusraamatust – vt. eksperthinnangu Lisa 2;
- ehitisregistrist [<http://www.ehr.ee>], külastatud: 17.10.2022.a.
- Maa-ameti kaardirakendusest [<http://xgis.maaamet.ee>], külastatud: 18.10.2022.a.;
- Mikro Kinnisvara AS tehingute andmebaasist;
- Regio kaardirakendusest,
- Maa-ameti tehingute andmebaasist;
- Maksu- ja Tolliameti koduleheküljelt [<https://www.emta.ee/et/eraklient/maa-soiduk-mets-hasartmang/maamaksumaarad-2022-aastal>], külastatud: 16.10.2022.a.;
- Saku valla kodulehekülj ja planeeringute andmebaas [<https://sakuvald.ee/>], külastatud: 12.10.2022.a.;
- kinnisvaraportalidest KV.ee [<http://www.kv.ee>], City24 [<http://www.city24.ee>] ja Kinnisvara24.ee [<https://kinnisvara24.delfi.ee/>], külastatud 17.10.2022.a.

Hindajale esitatud dokumendid:

- Rebasemäe ärihoone arhitektuur-eelprojekt (koostaja: Ehitusprojekt OÜ, Jaan Kask, töö nr. AD-EP0931, 12.12.2017.a.);
- Rebasemäe ärihoone muudatusprojekt (koostaja: Ehitusprojekt OÜ, Jaan Kask - töö nr. EP1005/19, 26.09.2019.a.) – vt käesoleva eksperthinnangu Lisa 5

Hindaja ei tuvastanud vastuolusid registrites ja dokumentatsioonis olevate andmete ning hinnatava vara tegeliku olukorra vahel.

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Hinnatava vara ülevaatusete teostas Mikro Kinnisvara AS hindaja Tiina Saar 11.10.2022.a. Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna – st hinnatavat hoonet nii seest kui ka väljast ning samuti ka hinnatava kinnisaja hoonestamata osa. Teostatud on tavapärase visuaalne ülevaatus – erivahendeid ülevaatusete teostamisel ei kasutatud. Teostatud ülevaatusete põhjalikkust on lisaks käsitletud ka käesoleva eksperthinnangu p.-s 1.3.

Commented [A7]: Vastuoluna on jäänud avamata, et kinnisajal paikneva hoone maht ei vasta kehtivale DP-le, samuti puudub hoonel kasutusluba. Avamata on ka antud asjaoludest tulenevad riskid ja võimalik mõju hinnatava vara turuväärtusele.

Commented [A8]: Esitamata on ülevaatusete juures viibinud isiku nimi ja selle isiku seos hinnatava varaga või eksperthinnangu tellijaga (näiteks omanik, üürnik, eksperthinnangu tellija esindaja jne).

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Hinnatava vara koosseis²

Registrios nr.	6895120
Omandivorm	kinnisasi
Omanik	OÜ Rebasemäe Kaubandus (registrikood 4000000001, Tallinna linn)
Katastritunnus	36004:000:0009
Kinnistu pindala	7 992 m ²
Sihtotstarve	ärirama 100%
Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused	puuduvad
Kinnistusraamatusse kantud koormatised ja kitsendused	<p>väärtuse kuupäeva seisuga (11.10.2022) on hinnatava kinnistu registrios III jaos järgmised kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none">- isiklik kasutusõigus aktsiaselts Saku Veevärk (registrikood 60064136, Saku linn) kasuks. Seatud kinnistuga püsivalt ühendatud veevarustuse torustiku ja kanalisatsioonitorustiku (tehnorajatised) ehitamiseks ja kasutamiseks;- isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ning seatud elektrivõrgu (elektrimaakaabelliin 10 kV ja 10/0,4 kV elektrialajaam) ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevõandi ulatuses;- reaalservituut juurdepääsu tagamiseks kinnistule nr 9401602 mööda hinnataval kinnistul paiknevat sõiduteed. Kinnistu nr 9401602 (valitsev kinnisasi) III jakku on kantud reaalkoormatis juurdepääsuservituudi kasutamise tasu maksmise kohustuse kohta summas 670 eurot kuus hinnatava kinnistu igakordse omaniku kasuks. Nimetatud tasu maksmise kohustus kehtib kuni 31.12.2074.a.- isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks;- märkus üürilepingu (üürilepingu pool: Pood AS (registrikood 90379733)) kohta tähtajaga 31.05.2030. <p>Eespool nimetatud isiklikud kasutusõigused on seatud hinnatava kinnistuga püsivalt ühendatud tehnorajatiste ja koos nendega kaasnevate rajatiste majandamiseks ning ei piira hinnanguliselt oluliselt hinnatava kinnistu sihipärast kasutamist ega mõjuta seega negatiivselt hinnatava vara turuväärtust. Eelnevast tulenevalt ei ole turuväärtuse hindamisel nimetatud kitsendustega kui vara väärtust negatiivselt mõjutava teguriga arvestatud. Käesoleva hinnangu andmisel arvestame hinnatavat vara koormava üürilepinguga.</p>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduse info kohaselt paiknevad hinnataval kinnistul kaitsevõondid omavad sideehitise, elektripaigaldise ja maa-aluse soojatorustiku rajatised, samuti tulenevad kitsendused maanteest.</p> <p>Hinnanguliselt ei mõjuta eelpool nimetatud kitsendused hinnatava vara turuväärtust, kuna ei takista oluliselt selle sihtotstarbelist kasutamist, mistõttu ei ole hindamisel nendega kui vara väärtust negatiivselt mõjutava teguriga arvestatud.</p>
Hüpoteegid	puuduvad.
Üürilepingud	<p>Hindajale vara tellija esindaja pr Maarika Kadastiku poolt esitatud informatsiooni kohaselt on hinnatav hoonestatud kinnistu tervikuna väärtuse kuupäeva seisuga (11.10.2022) koormatud ühe tähtajalise üürilepinguga Pood AS-i kasuks. Märkus üürilepingu kohta tähtajaga 31.05.2030 on kantud ka kinnistusraamatusse hinnatava kinnistu registrios III jakku.</p> <p>Ülevaade hinnatavat vara koormava kehtiva üürilepingu tingimustest (vastavalt tellija esindaja koondinfole) on esitatud hindamiskäigu juures üürilepingute peatükis. Üürilepingut hindajale esitatud ei ole.</p>

Commented [A9]: Kommenteerimata on jäetud hinnatavat vara koormava parkimisservituudi mõju vara turuväärtusele, samuti on käesolevas hinnangus arvestamata jäetud sellest saadav tulu (servituudi tasu).

² Kinnistu elektroonilise registriosi väljatrükk on toodud eksperthinnangu Lisas 2.

3.2. Asukoht

Aadress	Rebasemäe, Raba küla, Saku vald, Lääne maakond
Makroasukoha iseloomustus	Hinnatav kinnistu asub Eesti lääneosas. Hinnatav vara asub maakonna keskuse Saku linna servas Raba külas, vahetult linna sissesõidul Põhja maantee ääres.
Kaugus keskusest	Hinnatav vara asub 100 m kaugusel Saku linna piirist ning 1,6 km kaugusel Saku linna keskväljakust, Saku linn asub 55 km kaugusel Tallinnast, 14 km kaugusel Variku linnast, 165 km kaugusel Pärnust, 304 km kaugusel Tartust.
/ asukohaskeemid lisatud – mitte veaks lugeda / Aluskaart: AS Regio, 2022	
Mikroasukoha iseloomustus	Raba külasse viib täistundidel tasuta buss, Põhja mnt äärde on rajatud ka kergliiklustee. Vaadeldavas piirkonnas on valdavalt hajali asutusega üksikud majapidamised, põllud ja elamuarendamiseks planeeritud kinnistud, hinnatava vara naaberkiinnistul on Neste tankla. Saku linna sisse sõites on Põhja mnt ääres korterelamud, erinevad majutusasutused (sh Valja hotell, Saku apartement) ja kohalike ettevõtete äriotstarbelised hooned. Hinnatava varaga konkureeriv Coop asub ca 400 m kaugusel Saku linnas Põhja mnt ääres, mini-Kulp 1,7 km kaugusel Kirde mnt ääres ning keskväljakul asuv Coop 1,6 km kaugusel.
Nähtavus	Väga hea
Juurdepääs	Hinnatav vara asub vahetult piirkonna tihedaima liiklusega maantee ääres Saku linna piiril, kinnistu nähtavus magistraalilt on väga hea. Pääs hinnatavale kinnistule Põhja maanteelt toimub otse avalikult kasutatavalt Põhja-Saku-Riia maanteelt, Rehesoo teelt ja Saku kergteelt. Juurdepääsuteed on asfalteeritud ning heas seisukorras. Hinnatava kinnistu olemasolevaid juurdepääsutingimusi võib pidada väga heaks.
Ühistransport	Ühistranspordipeatus (st Rebasemäe bussipeatus) asub naaberkiinnistul, ca 90 m kaugusel hoone peasissepääsust.
Parkimis-tingimused	Parkimine on lahendatud hinnatava kinnistu territooriumil (s. o asfalteeritud parkimisalad olemasoleva hoone ümber; kokku ca 100 parkimiskohta). Hinnataval kinnistul on ruumi ka kaubaautodele manööverdamiseks, kauba vastuvõtuala on hoone taga kinnistu loodeservas. Hinnatava kinnistu olemasolevaid parkimistingimusi võib pidada suhteliselt heaks, parkimine on piirkonnas tasuta.

/ asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda /

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 20.03.2021.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

3.3. Maakasutus

/ asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda / Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 20.03.2021.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega	
Kuju ja reljeef	hinnatav kinnistu on korrapärase ja kompakitse nelinurkse kujuga, tasase reljeefiga ning on kogu mahus kasutatav
Haljastus, piirded	hinnatava kinnistu hoonestusest vaba krundiosa on valdavalt asfalteeritud (krundisisesed sõiduteed ning parkimisalad) või kaetud betoonkividest sillutisega (kõnniteed), kinnistu servadesse ja ka hoone taha on rajatud haljasribad. Hinnatav kinnistu on väärtuse kuupäeva seisuga aiaga piiritlemata.
Hoonestus	olemasolev kaubandushoone paikneb hinnatava kinnistu põhjaosas. Hoone ette ja külgedele on rajatud asfalteeritud parkimisalad ja sõidutee

Üldplaneering	<p>Saku Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60 kehtestatud Saku valla keskosa üldplaneeringu kohaselt asub hinnatav kinnistu kogu ulatuses II klassi väärtusliku maastiku alal, mis on detailplaneeringu kohustusega ala.</p> <p>Saku valla keskosa üldplaneeringu põhijoonise fragment lisatud – mitte veaks lugeda.</p> <p>Saku Vallavolikogu 16.12.2003 otsusega nr 37 kehtestatud Saku valla Suuresadama-Saku piirkonna üldplaneeringu (Open OÜ Projektbüroo töö nr 02-158) kohaselt asub hinnatav kinnistu kogu ulatuses 50% pere- ja ridaelamu maal ja 50% kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maal.</p> <p>Saku valla Suuresadama-Saku piirkonna üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise joonise fragment lisatud – mitte veaks lugeda.</p>																		
Detailplaneering	<p>Saku Vallavolikogu 27.03.2007 otsusega nr 156 on kehtestatud hinnatavat kinnistut hõlmav Rebasemäe kinnistu detailplaneering (Open OÜ Projektbüroo töö nr 07-08). Rehemäe kinnistu detailplaneeringu detailplaani fragment lisatud – mitte veaks lugeda).</p> <p>Hinnatava kinnistu kehtiva detailplaneeringu järgse ehitusõiguse koordinfo (vastavalt Open OÜ Projektbüroo poolt koostatud detailplaanile; töö nr 07-08) on toodud alljärgnevalt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Rebasemäe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Krundi planeeritud pindala</td> <td>8 000 m²</td> </tr> <tr> <td>Maa sihtotstarve</td> <td>ärimaa 100%</td> </tr> <tr> <td>Maakasutus</td> <td>50% kaubandus-, tootlustus- ja teenindus-hoone maa (BT) 50% parkimisrajatiste maa (LP)</td> </tr> <tr> <td>Suurim lubatud ehitisealune pind</td> <td>1 000 m²</td> </tr> <tr> <td>Hoonete arv krundil</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Korruselisus / suurim lubatud kõrgus</td> <td>2 (osaliselt 2-kordne) / 15 m</td> </tr> <tr> <td>Suletud brutopind (SBP), maapealne</td> <td>määramata</td> </tr> <tr> <td>Parkimiskohtade arv (normatiivne/kavandatud)</td> <td>täpsustatakse projekteerimistingimustega</td> </tr> </tbody> </table>		Rebasemäe	Krundi planeeritud pindala	8 000 m ²	Maa sihtotstarve	ärimaa 100%	Maakasutus	50% kaubandus-, tootlustus- ja teenindus-hoone maa (BT) 50% parkimisrajatiste maa (LP)	Suurim lubatud ehitisealune pind	1 000 m ²	Hoonete arv krundil	1	Korruselisus / suurim lubatud kõrgus	2 (osaliselt 2-kordne) / 15 m	Suletud brutopind (SBP), maapealne	määramata	Parkimiskohtade arv (normatiivne/kavandatud)	täpsustatakse projekteerimistingimustega
	Rebasemäe																		
Krundi planeeritud pindala	8 000 m ²																		
Maa sihtotstarve	ärimaa 100%																		
Maakasutus	50% kaubandus-, tootlustus- ja teenindus-hoone maa (BT) 50% parkimisrajatiste maa (LP)																		
Suurim lubatud ehitisealune pind	1 000 m ²																		
Hoonete arv krundil	1																		
Korruselisus / suurim lubatud kõrgus	2 (osaliselt 2-kordne) / 15 m																		
Suletud brutopind (SBP), maapealne	määramata																		
Parkimiskohtade arv (normatiivne/kavandatud)	täpsustatakse projekteerimistingimustega																		
Kommentaari ehitusõiguse kohta	<p>arvestades hinnataval kinnisasjal paikneva hoone olemust, suurust (ehitisealune pind 3 018 m²) ja seisukorda, on hindaja arvamisel, et olemasolev hoonestus vastab sihtotstarbalt kehtivale üldplaneeringule ja detailplaneeringule, hinnatava kinnistu kehtiva detailplaneeringu järgne ehitusõigus on realiseeritud olemasoleva ärihoone näol sihtotstarbeliselt (st täiendav ehk väärtuse kuupäeva seisuga realiseerimata ehitusõigus puudub).</p>																		

3.4. Hoone kirjeldus

Üldandmed	
Kirjeldus	hinnataval kinnistul on üks kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus-supermarket tüüpi ärihoone
Ehitusaasta	2008
Ehitisregistri kood	104000000
Ehitusluba / ehitusteatis	ehitusluba nr. 194444/0000001 ehitise püstitamiseks on väljastatud 18.07.2007 (ehitamise alustamise teatis nr 812 on registreeritud 02.11.2007)
Kasutusluba / kasutusteatis	-
Kaalatud energia-erikasutuse klass	määramata
Ehitisealune pindala	3 018 m ²
Korruste arv	1 põhikorrus, olme- ja büroopindade osas 2 korrust
Suletud netopind	3 252 m ²
Hoone maht	19 331 m ³

Hoonestatud kinnisasi nr. 6895120 (ärihoone)
 Rebasemäe, Raba küla,
 Saku vald, Lääne maakond
 Eksperthinnang nr 504/VH/2022

8

Mikro Kinnisvara AS
 Pärnu mnt 22, Tallinna linn
 Hindaja: Tiina Saar

Commented [A10]: Kommenteerimata ja avamata on asjaolu, et hinnataval kinnistul paiknev hoonestus ületab oluliselt detailplaneeringukohast suurimat lubatud ehitisealust pinda. Siinkohal tuleb analüüsida ja avada õigusliku lubatavusega seotud riskid ja mõju turuväärtusele, muuhulgas puudub olemasoleval hoonel kasutusluba.

Commented [A11]: Avamata võimalikud riskid ja mõju turuväärtusele

Väljäuiritav pind	vastavalt tellija esindaja esitatud infole 3 053,5 m ² (ei sisalda osaliselt tehnoruume) Tulenevalt hinnatava ärihoone olemusest ja olemasolevast ruumiplaneeringust on hinnatav vara hetkel tervikuna ühe üürniku kasutuses, kes annab väiksemaid I korrusel asuvaid kaubanduspindasid ise allüürile, mis on ka analoogsete varade puhul turul tavapärase praktika.
Ruumiplaneering	hinnatav ärihoone on põhiosas trapetsikujulise põhiplaaniga (71,1 m x 49,5 m), hoone kõrgus on kuni 13,4 m (vastavalt Ehitisregistri andmetele). Hoone peasissepääsu, kauba vastuvõtuala ja taarapunkti ees on varikatused. Hinnatav hoone koosneb põhiosas 1. korrusel paiknevast toidu- ja esmatarvete kaupluse (supermarketi) pinnast (müügisaal koos laoruumidega), mille tagaosas laoruumide peal teisel korrusel paiknevad büroo- ja olmeruumid (rietusruumid koos san. ruumidega ning puhkeruum). Hoone põhikorrusel toidukaupluse ees asuvasse koridori avanevad klaasseintega väiksemad kaubanduspinnad/teenindusboksid (apteek, lillepood, pesumaja jne), millest enamusel on ka eraldi sissepääsud hoone eest, tänavalt. Kauba vastuvõtt toimub hoonesse hoone tagant loodeservast (juurdepääs kaubaautodele on hea, manööverdamisruumi on piisavalt), samas asub ka papipressi varjualune ja taarapunkt. Hinnatava kauplusehoone korruste plaanid on toodud käesoleva ekspert hinnangu lisas nr 4.
Põhikonstruktsioonid, fassaad, aknad, ukсед ja trepid	
Vundament	madalvundament
Kande- / jäigastav konstruktsioon	metallkonstruktsioon, väikeplok, sandwich-paneelid
Välisseinad ja vaheseinad	väikeplokidest, sandwich-paneelid, osaliselt kergvaheseinad, väiksematel kaubanduspindadel klaasseinad, mis avanevad sisekoridori
Vahelaed	terasfermid, büroo- ja olmeruumide osas monteeritav raudbetoon
Katus	terastaladele toetuv profiilplekist soojustatud katus-lagi, mis on kaetud rullmaterjaliga, büroo- ja olmeruumides r/b paneelidest katuslagi, mis on kaetud samuti rullmaterjaliga
Fassaad	värvitud metallprofiil, naturaalne betoonipind, klaas
Avatäited	klaaspakettaknad ja -ukсед, siseuksed valdavalt siledad ukсед, tuletõkkesiseuksed metallist. Laoruumis on ülestõstetav värav, välisustele on paigaldatud õhkkardinad
Siseuksed	vastavalt vajadusele (ruumi otstarbele) kaasaegsed MDF sileuksed ja metallraamid tuletõkke ukсед
Trepid	betootrepp
Tehnovõrgud, statsionaarne sisustus	
Veevarustus	võrk (tsentraalne)
Soe vesi	võrk (tsentraalne)
Kanaliseatsioon	võrk (tsentraalne)
Sadevete kanal.	võrk (tsentraalne)
Elekter	võrk (220/380V, peakaitse 3 x 125A)
Jahutus	lokaalne
Gaas	puudub
Side	internetiühendus optilise sidevõrguga
Ventilatsioon	soojustagastusega ventilatsioon
Signaliseatsioon	olemas valve- ja tuletõrjesignaliseatsioon, paigaldatud elektrooniline läbipääsusüsteem, olemas videovalve
San. ruumide sisustus	kasutatud on tavapärast kaasaegset san. tehnikat
Köögi sisustus	köögis on kaasaegne köögimööbel
Muu sisustus	laoruumidesse on paigaldatud külmkambrid (mittestatsionaarsed)
Siseviimistlus – põhikorrus (vt. fotosid käesoleva töö Lisas 1)	
Põrand	keraamilised plaadid (klinkerplaadid), naturaalne linoleum, laoruumides EPO-kattega libisemisvastane tolmuvaab betoonpõrand

Commented [A12]: Puudub informatsioon hoone soojusenergia/küttesüsteemide kohta.

Sein	värvkate, keraamilised plaadid, värvitud puhasvuuk kivimüüritis
Lagi	tootmis- ja laoruumides on nn. sandwich paneelid, mujal valdavalt värvitud, san. ruumides ripplaead
Hoone seisukord	
Üldseisukord	Olemasolev hoone on väärtuse kuupäeva seisuga heas seisukorras.
Investeeringisvajadus	Algandmete esitajate ütluste kohaselt on vajadus katuse remonditööde järele (esineb läbijooksusid, müügisaalis on kaup kohati riulitelt eemaldatud vältimaks kahjustusi). Tellija esindaja pr Maarika Kadastiku sõnul on tõenäoliselt tegemist vihmavee äravoolutorude probleemiga. Nimetatud puuduse likvideerimiseks vajaliku investeeringute summa osas hindajal täpne info puudub, hinnanguliselt on tegemist kuluga suurusjärgus 2 000 – 3000 eurot, mis kaetakse remondikulude reservist (jooksvad kapitalikulud). Muude suuremate remondi- ja/või hooldustööde järele väärtuse kuupäeva seisuga vajadus puudub (sh ei olnud need tuvastatavad visuaalsel vaatlusel).

3.5. Hinnatava vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on asjaolu, mille puhul peab hindaja uurima laiemalt majanduslike ja sotsiaalsete tegurite potentsiaalset mõju. Need näitajad võivad olla demograafiline olukord, rikkus ja sissetulekud, tööhõive, sotsiaal-kultuuriliste kulutuste tase analüüsitava piirkonnas, ühistranspordi ja taristu seisukord, õiguslik ja poliitiline risk, laenukapitali hind, kapitaliturgude olukord, valuuta kõikumised ja majandusliku kasvu võimalused. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1 ja 9.1.2)

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitavad kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid – seda silmas pidades eelkõige energiat (hoone on ehitatud silmas pidades, et see oleks võimalikult ökonoomne), materjale (kasutatud on kauakestvaid materjale) ning hoone sisekeskkonna kvaliteeti (hoones on soojustagastusega ventilatsioon ning kontoriruumides on lokaalne jahutus).

4. Turuülevaade

4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud

Eesti Panga värske majandusprognoosi 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.

Pärast piirangute kaotamist ennistub kiirelt kriisieelne tugev majandusseis. Majanduse väljavaade on tänu vaktsineerimise edenemisele muutunud kindlamaks ning peale sellekevadiste piirangute põhjustatud tagasilööki saab majanduskasv teisel poolaastal tugeva põhja. Lisaks välisurgude paranemisele annavad Eesti majanduskasvule lühiajalise tõuke kriisi kestel kogunenud säästude kasutulevõtmine ja sügisel teisest pensionisambast vabanev raha. Valdavalt eratarbimise kasvust veetuna on oodatav majanduskasv sel aastal suurusjärgus 5–8% ja järgmisel aastal 4–5%. Tänavuse majanduskasvu kiirus sõltub paljuski sellest, kui suure osa säästudest inimesed otsustavad tarbimisse suunata. Teisest sambast võetakse välja ligi 1,3 miljardit eurot, mis on umbes 4,5% majanduse mahust. Kui tarbimine kasvab säästude arvelt oodatust rohkem, tekib majanduse ülekuumenemise oht, mis takistab majanduse naasmist stabiilsele kasvurajale.

Majanduse jõuline kasv elavdab tööturgu. Ühes ettevõtete sooviga töötajaid juurde palgata on juba tõusma hakanud nii hõive kui ka vabade töökohtade hulk ja tunnetatav tööjõupuudus. Majanduse avanemise järel ning nõudluse suurenedes hoogustub hõivekasv veelgi ning tööpuudus langeb juba 2023. aastal alla 5% ehk kriisieelse taseme lähedale. Taas tekiv tööjõunappus kannustab järgmistel aastatel tööjõukulusid ning keskmise palga kasv püsib üle 5%.

Kinnisvaraturg püsib aktiivne. Kriisi käigus tarbimisvõimaluste piiratusest tekkinud nn sundsääst on paljudes riikides suurendanud nõudlust elukondliku kinnisvara järele. Eestis võimendavad seda tugev palgakasv ja peagi lisanduvad enneaegselt väljavõetavad pensionisäästud. Kuna nõudlus laenuga rahastatava kinnisvara järele võib kasvada hüppeliselt, on Eesti Pank kinnisvaraturu ülekuumenemisest finantssektorile avalduda võivate ohtude vältimiseks vajadusel valmis karmistama eluasemelaenu andmise nõudeid.

Commented [A13]: Vale termin. Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipäraselt kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid.

Stabiilsuse hoidmiseks majanduses tasub kaaluda riigi kulude kasvu piiramist heal ajal. Eesti majandus ületas positiivse üllatusena juba selle aasta alguses kriisieelse taseme ning seega on meie majanduse taastumine olnud üks Euroopa riikide kiiremaid. Ühest küljest tähendab majandusolukorra oodatust hoogsam paranemine seda, et vajadus riigi abikäe järele on seni arvatust väiksem. Teisalt tähendab see prognoositust suuremat maksutululaekumist. Majanduse hea seis annab riigile võimaluse piirata üle jõu elamist — selleks tasub oodatust paremat maksulaekumist kasutada eelarve puudujäägi vähendamiseks kiiremini, kui seni plaanitud.

Hinnakasv kiireneb lähiajal üleilmse nõudluse suurenemise tõttu. Kuna toodangumaht ei suuda üleilmse nõudlusega sammu pidada, toob see lühiajaliselt kaasa paljude toormete kallinemise, mis jõuab viivitusega ka tarbijateni. Kriisi käigus tarneahelatesse tekkinud tõrked, osade toodete nappus, madalseisust väljuvad teenused ja tööjõukulude kasv kergitavad Eesti tarbijahindu sel aastal 2,5–2,7% ja järgmisel 2,8–3,3%. Samadest põhjustest tingituna kiireneb inflatsioon ajutiselt kogu euroalal, aga juhul kui hinnatõusu kiirenemine euroalal osutub püsivamaks, on Euroopa Keskpangal võimalik sellele reageerida rahapoliitika karmistamisega, mis ühtlasi pärsiks hinnakasvu ka Eestis.

Eesti kinnisvaraturu ülevaade seisuga 2022 III kvartal

2017. aastal möödus 10 aastat taasiseseisvunud Eesti kinnisvaraturu esimese buumi tipust. Eesti sisemajanduse (sh ehitus- ja kinnisvarasektori) jõulise kasvu tulemusel XXI sajandi esimese kümnendi alguses saavutas Eesti kinnisvaraturg kõrgeima taseme pärast taasiseseisvumist likviidsuse ehk teostatud ostu-müügitehingute koguarvu osas 2005-2006 aastal ning väärtuse ehk teostatud tehingute keskmise hinna osas 2006-2007 aastal. Seejuures avaldub Eesti kinnisvaraturu 2000ndate aastate statistikas vabaturumajanduse üldine seaduspärasus, mille kohaselt nõudluse kasvule järgneb hinnatõus, mis omakorda tingib nõudluse vähenemist (nt Eestis kinnisvaraga teostatud ostu-müügitehingute keskmine hind saavutas absoluutset tippu 2007. aastal ehk ajal, kui tehinguaktiivsus on juba hakanud märgatavalt langema).

Buumile järgnenud langus oli suhteliselt järsk ja drastiline. Eestis teostatud kinnisvara ostu-müügitehingute keskmine väärtus langes kolm aastat järjest: 2008. aastal ligi 18%, 2009. aastal ligi 31% ning 2010. aastal veidi üle 10% võrreldes eelmise aastaga. Selle tulemusena moodustas Eestis 2010. aastal kinnisvaraga teostatud ostu-müügitehingute keskmine väärtus vaid umbes poole 2007. aasta tasemest (s. o ca 39 tuhat eurot 2010. aastal versus ligi 77 tuhat eurot 2007. aastal). Kinnisvara väärtuse langusele analoogselt vähenes ligikaudu poole võrra ka turuosaliste üldine aktiivsus (s. o ca 27 – 31 tuhat tehingut aastatel 2009 – 2010 versus ca 62 – 63 tuhat tehingut per annum aastatel 2005 – 2006).

XXI sajandi teise kümnendi alguses ehk 2011. aastal toimunud hüppeline kasv Eestis teostatud kinnisvara ostu-müügitehingute keskmises väärtuses (s. o ligi 21% võrreldes 2010. aasta tasemega) oli suuresti tingitud Tallinnas asuva Kristiine kaubanduskeskusega teostatud ostu-müügitehingust. Arvestamata ligi 105 miljoni euro suurust Kristiine kaubanduskeskuse tehingut jäi keskmise tehinguhinna kasv 2011. aastal sellegipoolest märkimisväärsele ligi 13% tasemele.

2011. aastal alanud Eestis teostatud kinnisvaratehingute keskmise väärtuse kasv jätkub nüüd juba üheteistkümnendat (!) aastat järjest. Seejuures on viimastel aastatel Eestis teostatud kinnisvara ostu-müügitehingute keskmise väärtuse dünaamikas märgata huvitavat seaduspärasust, nimelt toimub iga kahe- kolme aasta tagant hüppeline (st üle 10% võrreldes eelmise aastaga) kasv, millele järgneb n-ö stabiiliseerimisperiood (st turuosalistel harjuvad uue hinnatasemega, kinnisvara keskmise hinna kasv jääb tagasihoidlikuks või koguni marginaalseks).

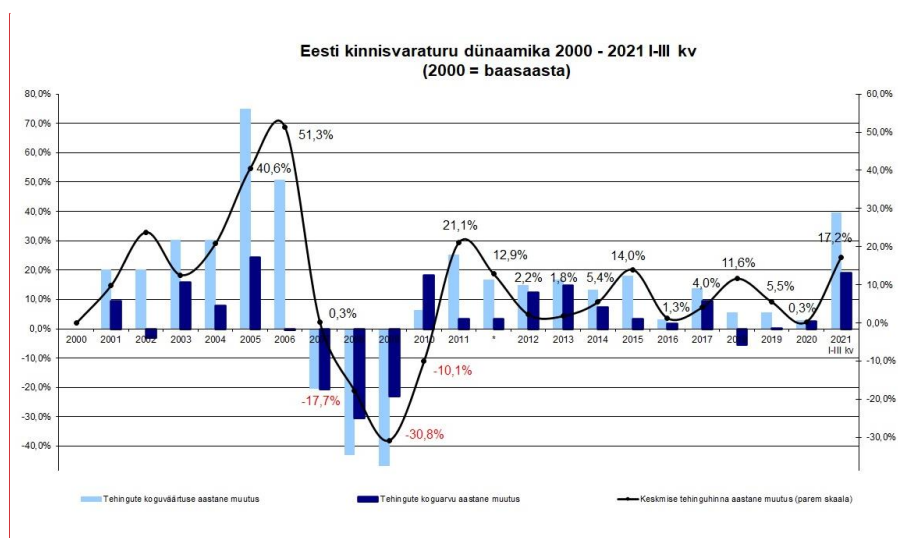
2021. aasta jooksul Eestis teostatud kinnisvara ostu-müügitehingute keskmine väärtus moodustas ligi 74 tuhat eurot ulatudes seega juba teist aastat järjest kinnisvaraturu buumi tippaja tasemeni. Siiski tuleb siinkohal arvestada asjaoluga, et üle-eelmise ehk 2019. aasta statistika on tugevalt moonutatud ühe Harjumaal asuva suure tootmiskompleksi müügitehinguga (tehinguväärtus ligi 35 miljonit eurot koos käibemaksuga). Sellegipoolest toetas eelmise ehk 2021. aasta tehingustatistika 2020. aasta taset (sh sisaldab 2021. aasta statistika suuremat müügitehingut väärtusega ligi 46 miljonit eurot).

Vaatamata esialgsetele prognoosidele, et 2020. aasta märtsis alanud sündmused (COVID-19 pandeemia, eriolukord, jne.) panevad punkti pikaajalisele kasvutrendile (sh negatiivseid trende oli märgata 2020. aasta II ja III kvartali statistikas), siiski aasta kokkuvõttes jäi kinnisvara ostu-müügitehingute keskmine väärtus napilt plussi ehk kasvas ca 0,3% võrreldes eelmise aastaga. Käesoleva aasta esimese kolme kvartali jooksul tegi Eestis teostatud kinnisvara ostu-müügitehingute keskmine väärtus võimsa spurdi kasvades üle 17% võrreldes eelmise aastaga.

Eestis teostatud kinnisvara ostu-müügitehingute koguarv ja koguväärtus kasvasid perioodil 2012 – 2013 sünkroonselt ligi 12,5 – 16,5% aastas. Alates 2014. aastast hakkas Eestis teostatud ostu-müügitehingute koguarvu kasvutempo märgatavalt aeglustuma muutudes XXI sajandi teise kümnendi lõpus koguni marginaalseks. Seejuures erines 2018. aasta selle poolest, et esmakordselt alates 2009. aastast on Eestis kinnisvaraga teostatud ostu-müügitehingute koguarv langenud (ligi 5,5%) võrreldes eelmise aastaga. 2010ndatel aastatel aset leidnud kinnisvaraturu elavnemise tulemusena taastus kümnendi lõpus Eesti kinnisvaraturu likviidsus 2004/2007 aasta tasemele (s.o enne ja pärast Eesti kinnisvaraturu esimese buumi tippu).

Eestis teostatud kinnisvara ostu-müügitehingute koguväärtus kasvas perioodil 2012 – 2015 stabiilselt ligi 15% aastas. Seejärel toimus sarnaselt Eestis kinnisvaraturu tehinguaktiivsuse dünaamikale märgatav aeglustumine ka tehingute koguväärtuse kasvutempo osas. 2017. aastal ületas kinnisvaraga teostatud ostu-müügitehingute koguväärtus esmakordselt alates 2007. aastast kolme miljardi euro piiri. Aastatel 2019 – 2020 kasvas Eestis teostatud ostu-müügitehingute koguväärtus stabiilselt veidi üle 5% aastas ning 2021. aastal ligi 3% võrreldes eelmise aastaga.

2022. aasta esimese kolme kvartali jooksul teostati Eestis kokku ligi 44,8 tuhat kinnisvara ostu-müügitehingut, mis on ligi 27% rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Keskmiselt teostati käesoleva aasta esimese 9 kuu jooksul ca 4 973 tehingut kuus (s. o viimase 15 aasta kõrgeim tase), kuine keskmine tehingukäive oli seejuures ligi 431 miljonit eurot, mis ületab Eesti kinnisvaraturu esimese buumi tippu taset.

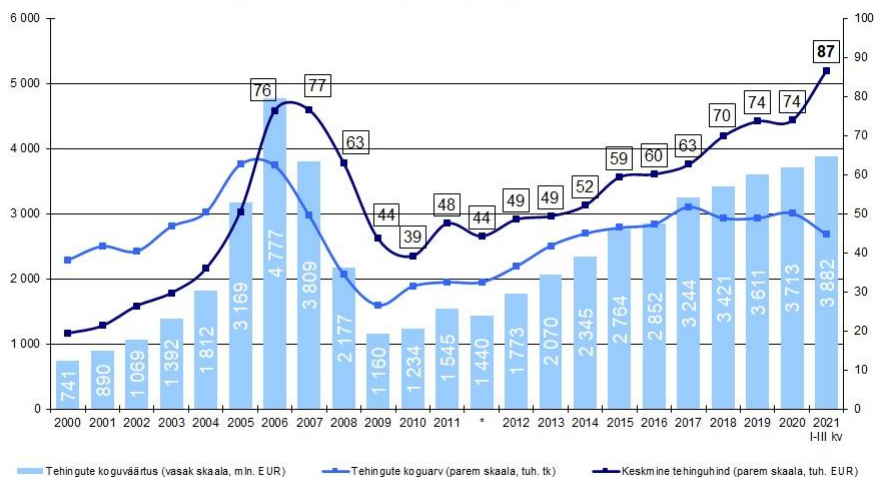


Commented [A14]: Tabelid ja joonised on liiga vana infoga

* 2011. aasta v.a kaubanduskeskuse tehing

Allikas: Statistikaamet, Maa-amet (teenuse kasutamisel saadav info on informatiivne ega ole ametlik; tulemused võivad andmete korrigeerimisel muutuda)

Kinnisvara ostu-müügitehingud Eestis, 2000 - 2021 I-III kv



* 2011. aasta v.a kaubanduskeskuse tehing

Allikas: Statistikaamet, Maa-amet (teenuse kasutamisel saadav info on informatiivne ega ole ametlik; tulemused võivad andmete korrigeerimisel muutuda)

Analüüsid Eesti kinnisvaraturu tehingustatistikat maakondade lõikes võib täheldada mitu huvitavat aspekti. Maakondade lõikes on konkurentsitud suurima aktiivsusega Harjumaa kinnisvaraturg: 2022. aasta esimese kolme kvartali jooksul on Harjumaa teostatud kokku ca 18 514 kinnisvara ostu-müügitehingut ehk ligi 41% Eestis teostatud tehingute koguarvust, millest tehingud Tallinna linnas moodustasid ligi 56%. Harjumaa osakaal kinnisvara ostu-müügitehingute rahalises mahus on veelgi drastilisem, mis on seletatav Tallinna ja Harjumaa kõrgema majandusliku aktiivsusega. Harjumaa 2022. aasta esimese kolme kvartali jooksul teostatud kinnisvara ostu-müügitehingute koguväärtus (s.o ligi 2,5 mld eurot) moodustas ligi 65% Eestis teostatud tehingute koguväärtusest. Tallinnas teostatud kinnisvara ostu-müügitehingute koguväärtus moodustas omakorda ca 63% Harjumaa tehingute koguväärtusest. Eespool toodud suhtarvud näitavad ilmekalt Eesti kinnisvaraturu Harjumaa ja eelkõige Tallinna kesksust.

Eesti teiste maakondade kinnisvaraturg on tehinguaktiivsuse poolest püsivalt üle 3-4 korra ning tehingute rahalise mahu poolest üle 5-6 korra väiksem võrreldes Harjumaa omaga. Väljaspool Harjumaa on traditsiooniliselt suurema likviidsusega Tartumaa, Pärnumaa ning mõlema Virumaa kinnisvaraturud. Seejuures Ida- ja Lääne-Virumaa ning Läänemaa kinnisvaraturud on tehinguaktiivsuse poolest ajalooliselt olnud märgatavalt stabiilsemad kõikides vastavalt vahemikus 3 000 – 4 000 ja 1 500 – 2 500 tehingut aastas (v.a 2009. aasta, kui Eesti kinnisvaraturg elas üle suurima languse eranditult kõikide maakondade lõikes). Tartumaa ja Pärnumaa kinnisvaraturud olid seevastu oluliselt volatiilsemad. Eesti kinnisvaraturu tippajal ehk aastatel 2005-2006 oli nii Tartu- kui ka Pärnumaa kinnisvaraturu aktiivsus Virumaa omast märgatavalt kõrgem ulatuses vastavalt tasemeni 6 – 7 ja 4 – 5 tuhat tehingut aastas. 2009. aastal toimunud drastilisele langusele järgnenud aastatel stabiliseerus Tartumaa kinnisvaraturu aktiivsus Ida-Virumaaga võrreldavale tasemele ning Pärnumaa kinnisvaraturu aktiivsus Ida-Virumaa omast mõnevõrra madalamale tasemele (mõlemas maakonnas langes turuaktiivsus tippajaga võrreldes üle kahe korra). Alates 2013. aastast hakkas Tartu- ja Pärnumaa kinnisvaraturu likviidsus märgatavalt kasvama suhteliselt stabiilse Läänemaa kinnisvaraturu taustal.

Analüüsid Eesti kinnisvaraturu 2022. aasta esimese kolme kvartali tehinguaktiivsust maakondade lõikes jääb silma, et kuigi Eestis tervikuna tehinguaktiivsus on kasvanud ligi 27% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, kinnisvaraturu elavnemine likviidsemate maakondade lõikes ei olnud ühtlane: Läänemaa ja Virumaa kinnisvaraturu likviidsus on kasvanud 2022. aastal vahemikus 13- 23%, Tartumaa likviidsus ligi 29%, Pärnumaa likviidsus ca 33% ja Harjumaa oma lausa ligi 37% võrreldes 2021. aasta sama perioodiga.

(2015. aastal Eestis teostatud kinnisvara ostu-müügitehingute koguväärtuse ning keskmise tehinguhinna kasv on olnud viimaste aastate suurim ulatuses tasemeni vastavalt ligi 18% ja ligi 14% võrreldes eelmise aastaga) on Eesti kinnisvaraturul toimunud mõningane stabiliseerumine (seda eelkõige likviidsuse osas).

Kinnisvarahindade kasv Eestis tervikuna on viimastel aastatel olnud keskmiselt ca 5-6% aastas, kuid 2021. aastal on muutunud pea olematuks.

4.2. Investeeringute turu trendid ja prognoos

- Investeeringute turg on hetkel väga aktiivne, kuna investorite kapitaliseeritus on väga hea. Raha paigutamiseks kinnisvarasse otsitakse erinevaid võimalusi ning ollakse valmis võtma ka varasemast suuremaid (arendus)riske.
- Lisaks tavapärastele investoritele on turul ka omajagu uusi, kinnisvarasektorist väljastpoolt tulnud investoreid, kes otsivad teenutud raha investeerimiseks võimalusi, mis suurendab potentsiaalsete investorite hulka (ja seeläbi nõudlust) veelgi.
- AS Mikro Kinnisvara hinnangul kujuneb 2022. aasta investeeringute mahuks ca 325 miljonit eurot, mis on sarnane 2021. aasta kogumahuga. Siiski sõltub nimetatud summa erinevate suuremate tehingute toimumisest ja/või nende toimumise ajast.
- Sektorite kontekstis on investorite poolt hetkel eelistatuimaks büroopinnad ja ladu-logistika.
- Investorite huvi kasv lao-logistikapindade järele on tingitud eelkõige e-kaubanduse ja sellega seotud teenuste suurest kasvust viimaste aastate jooksul. Ka on nimetatud sektor olnud läbi aegade üks stabiilsemaid just üürihindade kontekstis.
- Büroopindade osas valivad investorid aina rohkem tooteid, keskenduses enam kas nt tervishoiuga seotud hoonetele, IT valdkonnaga seotud varadele, aga ka hoonete energiasäästlikkusele ja jätkusuutlikkusele pikemas perspektiivis.
- Jätkuvalt vaadatakse ka kaubandussektorit, kuid seda valdavalt toidu- ja esmatarbekaupu müüvate kaupluste näol.
- Järjest enam on investorid valmis investeerima ka elukondlikku sektorisse, seda kas juba valmis üürikorterite näol või võtma tulenevalt professionaalsete toodete nappusest ka arendusega seotud riske.
- Alternatiivina vaadatakse samuti hooldekodude (senior housing) segmenti, mis on investeerimistootena väga populaarne Põhjamaades. Heaks näiteks 2021. aasta lõpus omandatud Pirita Pansionaat Tallinnas.
- Tulenevalt suurest turul investeerimisvõimalusi otsivast kapitali hulgast ja seeläbi kasvanud konkurentsist, on jätkuv surve kontori- ja lao-logistikapindade tipptootluste langusele.

Tootlused

2022. aasta on olnud tootluste kontekstis huvitav, kuna oluliselt on märgata investorite huvi kasvu just lao-logistikasektori vastu. Lisaks pakub huvi ka kontoripindade segment, kus kahjuks investeerimise kontekstis on valikut oluliselt vähem kui lao-logistikapindade puhul. Eelnevast tulenevalt on toimunud langus nii lao- ja logistikapindade tipptootluste osas, mis on langenud 2021. aasta lõpus olnud ca 7,3%-lt käesoleva aasta kolmandaks kvartaliks ca 6,9%-le. Büroopindade osas jääb tipptootlus hetkel ca 5,8% suurusjärku. Siiski eeldavad eeltoodud tootlusnumbrid tugevat stabiilset rahavoogu (üüriku), kaasaegset hoonet ja pikaajalisi lepinguid.

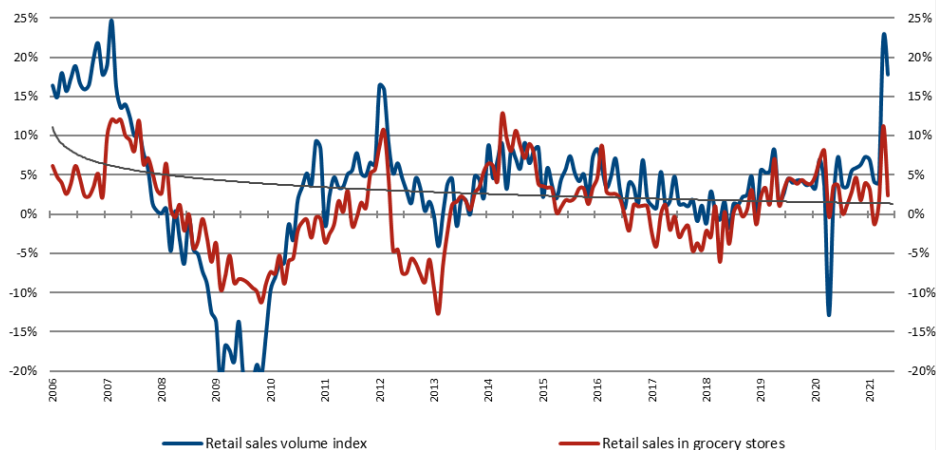
Kaubandussektoris on investorite poolt nõutud jätkuvalt toidu- ja esmatarbekauplused, kus ollakse valmis maksma ca 6,5% tootlust. Samas kaubanduskeskuste vastu on ostjate huvi pigem leige, seda eelkõige tulenevalt pankade konservatiivset meelestatusest nimetatud varasektori osas, mida omakorda on viimaste aastate jooksul võimendanud COVID-19 pandeemia ja sellega seotud teadmatus.

Käesoleva aasta alguse seisuga jäid teistes suuremates linnades (eelkõige Tartu, Pärnu) paiknevate hea asukohaga kaubanduspindade tootlused valdavalt suurusjärku 7,5-8,5% (va. tugeva üürikuuga toidu- ja esmatarbekauplused, mille tootlused on suures pildis võrreldavad Tallinna tootlustega), kaasaegsete südalinna büroopindade tootlused vahemikku 7,5-8,5% ja kaasaegsete lao- ning tootmishoonete tootlused valdavalt 8-10% vahele. Kõigi nimetatud sektorite puhul on oluline pikaajalise stabiilse rahavoo olemasolu. Vanemate, ebastabiilse rahavoo ja/või suurematest keskustest eemal paiknevate objektide puhul on tootlused vähemalt 1-2% võrra eelpool toodud vahemikest kõrgemad.

4.3. Toidu- ja esmatarbekaupluste sektori ülevaade

Eesti toidu- ja esmatarbekaupluste sektoris domineerivad jätkuvalt 5 suuremat jaeketti – Pood, Kauplus, Kuubik, Kulp ja Coop (endine VTK), millele järgnevad ka mõned väiksemad jaeketid.

Jaekaubanduse mahuindeks ja jaekaubanduse maht toidupoodides, aastatel 2006-2022



Allikas: Statistikaamet

2019. aastal näitas parimaid müügikäibe kasvu tulemusi Ploomi Kaubad, kui nende käibe kasvas 16,5% (tänu aktiivsele laienemisele ja madalale võrdlusbaasile), samal ajal kasvasid Coopi, Kulbi ja Kaupluse käibed vastavalt 6,3%, 3,9% ja 3,8% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.

2020. aastal näitasid kõik Eesti suuremad toidupoodide ketid käibe kasvu kuni 7,5%. Ainult Kuubiku müük vähenes viiendat aastat järjest, mis viitab tihedale konkurentsile vaadeldavas sektoris.

2021. aastal näitasid kõik suuremad toidupoodide ketid Eestis müügi kasvu - käibe kasvas kuni 11,7% (mida vedas eest ka Paberi toidukaupade ostmise Pood poolt).

Alates 2009. aastast on viimase kümnendi jooksul toimunud toidu- ja esmatarbekaupade kaupluste turuosa jaotuses mõningad muudatused, kuna märkimisväärse turuosa kaotasid nii Kauplus (Kauplus turuosa vähenes 21,6 protsendilt 2009. aastal 14,3 protsendile 2019. aastal) kui ka Pood (Pood turuosa vähenes 17,8 protsendilt 2009. aastal 16,7 protsendini 2014. aastaks, ehkki alates 2015. aastast hakkas Pood turuosa taas kasvama).

Samal ajal suutsid oma turuosa tõsta Kulp (turuosa kasvas 15,4 protsendilt 2009. aastal 19,1 protsendini 2017. aastaks) ja Ploomi Kaubad (Ploomi turuosa kasvas 3,9 protsendilt 2012. aastal 5,7 protsendini 2019. aastaks) tänu laienemisele, uute kaupluste avamisele ja õnnestunud kampaaniatele.

Toidu- ja esmatarbekaupluste üürihinnad

Toidukaupade ankurrentnike üürid on Tallinnas ja üle Eesti püsinud viimasel kümnendil suures osas stabiilsena. Kuigi üürimäärade ülemmäär kasvas buumiajal vastavalt tarbimise kasvule, ei muutunud üürihindade alammäär oluliselt.

Üürihinnad hakkasid 2012. aastal kergelt tõusma, keskmiselt ca 2-3 protsenti, ja seda peamiselt tänu igaaastasele indekseerimisele ning vähemate ja väiksemate üürisoodustuste tõttu, antud trend jätkus ka aastatel 2013–2015.

Kuigi surve jaemüügisektori üürihindade alandamiseks on alates 2015. aastast suurenenud tänu tihenenu konkurentsile, kus isegi pikaajalisi lepinguid on keeruline pikendada samadel üüritasemetel, on ankurüürihinnad suure osas jäänud stabiilseks.

Toidu- ja esmatarbekaupade ankurüürihinnad ei erine oluliselt sõltuvalt kaubanduspinna suuruselt (suuremate kaupluste pidajad üürihindasid peamiselt regionaalse tähtsusega ja piirkondlikes kaubanduskeskustes, kus üüritase ongi kõrgem võrreldes eraldiseisvate kauplusehoonetega või/ja teisejärguliste kaubanduskeskustega) ja asukohast.

Seetõttu on üürihinnad mõnevõrra kõrgemad vaid Tallinna keskkinnas asuvate toidukaupluste ankurüürnikel jäädes vahemikku 10,9 – 16,9 eurot/m²/kuus.

Viimaste Tallinnas toidu- ja esmatarbekaupluste üürnikega sõlmitud üürilepingute üürihinnad jäid aastatel 2015 – 2017 valdavalt vahemikku 8,3 – 12 eurot/m²/kuus, samas aastatel 2018 – 2020 sõlmitud üürilepingud on enamasti jäänud vahemikku 9,0 – 12,4 eurot/m²/kuus. Läbirääkimised toidu- ja esmatarbekaupluste üürnikega algavad Tallinnas käesoleval 2022. aastal suuresti tasemelt 10 eurot/m²/kuus.

Tallinnast väljaspool, sh regioonide keskustes paiknevate toidu- ja esmatarbekaupluste üürihinnad on 2022. aastal üldjoontes sarnasel tasemel. Erinevus Tallinnaga on eelkõige üüritaseme ülemises piiri osas, mis on regioonides mõnevõrra madalam (kuni ca 11 eurot/m²/kuus).

Saku kaubanduspindade ülevaade 2022

Läänemaa asub Eesti lääneosas ning on suuruselt Eesti teine maakond. Saku valla rahvaarv on 2022. aasta seisuga statistikaameti andmetel 29 381 inimest, hooajaliselt on suvisel ajal ilusa looduse tõttu Läänemaal rohkelt suvitajaid. Maakonna keskuseks on Läänemaa suurim asula Saku linn u 13 200 elanikuga.

Saku kaubanduspindade turg on kohaliku tähtsusega, suuremateks kauplusteks piirkonnas on Saku Pood Saku linna piiril, Sädeme Coop Põhja mnt ääres, Keskväljakul asuv Saku Kaubamaja (Coop) ning Kirde mnt ääres asuv mini-Kulp.

Sakus asuvad ka üksikud väiksemad riidekauplused ja komisjonipoed, kaks ehitustarvete poodi (Würth ja Faasion) ning kaks elektritarvete kauplust. Vaadeldava piirkonna lähim suurim kaubanduskeskus on 2010. aastal Haapsalus avatud Rannarootsi Keskus.

Kuna oluline osa Saku valla sissetulekust tuleb turismist, tuleb mainida, et jaemüügi mahud sõltuvad ka turistide voolust ning see sõltub rangelt hooajast – enamasti külastatakse piirkonda suveperioodil.

4.4. Hinnatava vara turustatavuse analüüs

- Vara ostjad: ettevõtted (juriidilised isikud)
- Ostjaid iseloomustavad tunnused: potentsiaalsete ostjate kontekstis pakub hinnatav vara huvi keskmisele ringile investoritele, kelleks on nii hästi kapitaliseeritud kohalikud investorid (valdav osa investeringuid toimub varadega hinnaga kuni 5 miljonit eurot, st hinnatavast varast on potentsiaalselt huvitatud ka nõ väiksemad investorid), aga ka toidu- ja esmatarbekaupluste haldamisele spetsialiseerunud institutsionaalsed investorid. Suurematele kinnisvarafondidele hinnatav vara tulenevalt väärtuse suurusjärgust (eelistatud on varad hinnaklassis 10+ miljonit eurot) üldjuhul huvi ei paku.
- Vastavus turusegmendi nõuetele: vastab valdavas osas (mõningaseks puuduseks võib pidada kasutusloa puudumist).
- Ostjate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada: pole võimalik täpselt hinnata, kuid pigem suurem osa lõpptarbijatest (investeringute järele summas kuni 5 mln eurot, millel on pikaajaline tugev üürnik, on turul suur nõudlus)

4.5. Hinnatava vara parim kasutus³

Arvestades hinnatava vara asukohta, faktilist ning õiguslikult lubatud kasutust (seda nii maakasutuse sihtotstarbe, detailplaneeringu järgse kasutusotstarbe kui ka hoone kasutusotstarbe tähenduses), võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada olemasolevat kasutust.

Füüsiline võimalikkus – füüsilisi piiranguid hinnatava vara kasutamiseks hindaja ei täheldanud.

³ **Vara parim kasutus** – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.3.)

Commented [A15]: Turustatavuse analüüs on poolik, puudu on:
- Konkureeriv pakkumine
- Arendusprojektid
- Müügiperiood (liikviidsus)
- Müügihinnad
- Alternatiivsed kasutused

Teostatavuse põhjendus (asukoht) – hinnatav kinnistu asub Läänemaa kõige tihedama liiklusega maantee ääres vahetult piirkonna keskuse Saku linna piiril. Tulenevalt hinnatava vara suurusest ja kujust (sh piisavatest parkimistingimustest), väga heast nähtavusest ja juurdepääsust, vaadeldava piirkonna olemusest ning analoogsete kaasaegsete konkureerivate kauplusehoonete vähesusest võib hinnatava vara olemasolevat kasutust pidada antud kontekstis parimaks kasutuseks.

Õiguslik lubatavus – hinnatava kinnistu olemasolevaks sihtotstarbeks on ärimaa. Kehtiva Saku valla Suuresadama-Saku piirkonna üldplaneeringu kohaselt asub hinnatav kinnistu kogu ulatuses 50% pere- ja ridaelamu maal ja 50% kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maal. Saku Vallavolikogu 27.03.2007 otsusega nr 156 on kehtestatud hinnatavat kinnistut hõlmav Rebasemäe kinnistu detailplaneering näeb hinnatavale varale ette ärimaa sihtotstarbe ning hinnatava kinnistu hoonestamist kaasaegse ärihoonega.

Väärtuse kuupäeva seisuga asub hinnataval kinnistul 2008. aastal valminud kaasaegne toidu- ja esmatarbekaupade kauplusehoone (st supermarket tüüpi hoone). Seega vastab hinnatava vara olemasolev peamiselt kaubandus- ja teenindusotstarbeline kasutus vaadeldava piirkonna kehtiva üld- ja detailplaneeringu tingimustele.

Finantsmajanduslik otstarbekus – finantsmajanduslikult võib hinnatava vara olemasolevat peamiselt kaubandus-, teenindusotstarbelist kasutust pidada selle parimaks kasutuseks.

Võttes arvesse hinnatava vara asukohta, hinnataval kinnistul paikneva hoonestuse olemust ja seisukorda, võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada selle olemasolevat peamiselt **kaubandus- ja teenindusotstarbelist kasutust supermarket tüüpi hoonena**.

Hinnatava vara näol on tegemist varaga, mis sobib eelkõige soetamiseks investeerimise (st väljäuürimise) eesmärgil.

5. Hindamine

5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Käesoleva töö raames on hinnatavaks varaks Läänemaal, Saku vallas, Raba külas asuv kaasaegse supermarket tüüpi toidu- ja esmatarvete kaupluse hoonega hoonestatud Rebasemäe kinnistu.

Hindamismeetodi valik

Äripindade hindamisel on tavaliselt rakendatavad kaks hindamismeetodit: võrdlusmeetod ja tulumeetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatava vara olemusest ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Tulenevalt hinnatava vara olemusest (üüritulu genereeriv kinnisvara) ning otseselt võrreldavate tehingute vähesusest, on käesolevas eksperthinnangus kinnistu turuväärtuse hindamisel kasutatud tulumeetodit, mida on rakendatud läbi diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Tulumeetodi (*Income Approach*) puhul on tegemist tulupõhise käsitlemisega, mille aluseks on asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem, kui ostetav vara talle tulu võib toota. Tulupõhine käsitlus (inglise keeles *Income Approach*) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdisväärtust. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs. Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara eluea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdisväärtuse kindlaksmääramises. Väärtus leitakse järgmise valemi abil:

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{CF_{lõpetav}}{(1+i)^n},$$

seejuures: CF_n -perioodi rahavood;

$CF_{lõpetav}$ - rahavoog prognoosiperioodi lõpus;

i – diskontomäär (tootluse määr);

Commented [A16]: Avamata ja kommenteerimata lubatud ehitusõiguse mahuga ja kasutusloa puudumisega seotud vastuolud - loetakse üheks veaks. P. 3.3. toodud kommentaariga ehitusõiguse kohta

n – prognoosiperioodide arv.

Turuväärtuse hindamisel peavad kõik rahavoo elemendid ja diskontomäär tuginema tellija poolt esitatud prognoosidele. Rahavoo prognoosiperioodi kestuse valik sõltub majanduskeskkonnast. Kui majanduskeskkond on riskantsem, siis prognoosiperiood on lühem ja vastupidi, kui majanduskeskkond on stabiilne, siis prognoosiperiood on pikem.

Commented [A17]: Vale - Turuväärtuse hindamisel peavad kõik rahavoo elemendid ja diskontomäär olema turupõhised.

5.2. Üürilepingud

Hindajale käesoleva hinnangu tellija esindaja pr Maarika Kadastiku poolt esitatud informatsiooni kohaselt on hinnatav hoonestatud kinnistu väärtuse kuupäeva seisuga (11.10.2022) tervikuna koormatud ühe tähtajalise üürilepinguga. Märkus üürilepingu kohta tähtajaga 31.05.2030 on kantud ka kinnistusraamatusse hinnatava kinnistu registriosa III jakku.

Kommentaar: hindajal ei võimaldatud tutvuda hinnatavat kinnistut koormava üürilepinguga (kehtiva üürilepingu andmed on esitatud tellija esindaja pr Maarika Kadastiku poolt koondinfona). Hinnangu andmisel tugineb hinnatava vara omaniku ja käesoleva hinnangu tellija esindaja poolt esitatud üürilepingute koondinfole eeldades, et hindajale esitatud informatsioon on õige ning meil ei ole ühtegi põhjust arvata teisiti. Kehtiva üürilepingu koondinfo on toodud alljärgnevas tabelis (kõik tabelis toodud üürihinnad on esitatud ilma käibemaksuta).

	Üürnik	Lepingu algus	Lepingu tähtaeg	Pinna suurus, m ²	Üür, €/m ² /kuu	Üür, €/kuu	Indeks
1	Pood AS	28.11.2007	31.05.2030	3 053,5	10,74 €	32 795 €	1,0% (iga aasta 01. juuni)

Tulenevalt hinnatava ärihoone olemusest on hinnatav vara hetkel tervikuna antud üürniku kasutusse (st väliparkimiskohtade kasutamise tasu sisaldub üürihinnas), samuti annab üürnik väiksemaid I korrusel asuvaid kaubanduspindasid ise allüürile, mis on analoogsete varade puhul turul tavapärane praktika.

Lisaks üürile kannab hinnatava vara üürnik üüripinna kasutamisega seotud kommunaalkulud (sh vesi ja kanalisatsioon, küte, elekter, jne.) ning kõrvalkulud seoses hoone ja kinnistu tehnoseadmete ja -võrkude korrashoiu ja hooldusremondiga (sh hoone fassaadi ja katuse ning väliterritooriumi koristus ja hooldus; hoone ning selle tehnoseadmete ja -võrkude korrashoid ja hooldusremont; hoone tehniline üldvalve; haldusteenus).

Maamaksu, remondifondi ja hinnatava vara kindlustuse kulu kannab üürileandja ehk hinnatava vara omanik. Hinnataval kinnistul paiknevat ärihoonet väärtuse kuupäeva seisuga (11.10.2022) koormava üürilepingu ülesütlemine ei ole ennetähtaegselt võimalik, va ühepoolset lepingu olulisel rikkumisel kooskõlas kehtiva võlaõigusseadusega. Lepingu tähtajani on hindamise hetkel ca 1 aasta.

Commented [A18]: Vale - lepingu lõppemiseni on ca 7,5 aastat.

5.3. Hindamiskäik diskonteeritud rahavoogude meetodil

Lähtealused

- Käesolevas hinnangus arvestatakse rahavoo perioodina 5+1 aastat (rahavoo prognoosiperioodi algus: 11.10.2022.a.). Pikema perspektiivi prognoosimine on hindaja hinnangul liiga subjektiivne.
- Hinnatav vara on üürile antud tervikuna ühele üürnikule. Väljaüüritava pinna suuruseks on 3 053,5 m². Väljaüüritav pind moodustab hoone suletud netopinnast 93,8% ning ei sisalda hoone tehnoruume.
- Kõik hindamiskäigus toodud andmed on esitatud käibemaksuta kujul.

Potentsiaalse kogutulu arvutus

Hinnatava vara turusegmendi üüritehingud

Valik Eesti erinevates linnades viimaste aastate jooksul kaasaegsetes ärihoonetes paiknevate toidu- ja esmatarbekaupade kauplustega teostatud üüritehingutest on toodud alljärgnevalt (kõik tabelis toodud üürihinnad on esitatud ilma käibemaksuta):

Linn	Üüripind, m ²	Üürihind,* €/m ² /kuu	Tehinguaeg	Kommentaar
Toidu- ja esmatarvete kaupluste pinnad, kaubanduspinnad				
Pärnu	> 1000	10,7	2019	Kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus
Saue	> 5000	9,9	2019	Kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus
Tartu	> 9000	11,0	2020	Kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus
Haapsalu	< 4000	9,2	2021	Kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus
Paide	< 3000	8,9	2021	Kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus
Saku	> 1000	11,2	2022	Kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus
Saue	> 4000	10,5	2022	Kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus
Pärnu	> 8000	10,4	2022	Kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus

Märkus: üürihinnad ei sisalda käibemaksu; üürihinnas sisalduvad omanikukohustused (kulurühm 500, maamaks ja kindlustus), omanikupoolne haldusteenus (kulurühm 100) ning renoveerimistööd kasutusea jooksul (kulurühm 400, va. parendustega kaasnevad tööd)

Allikas: Mikro Kinnisvara tehingute andmebaas

Kuna analoogsete varadega sõlmitakse reeglina pika tähtajaga lepingud (10 – 15 aastat), siis on hindajatele teada ka mitmetes Eesti erinevates linnades (Rakvere, Narva, Kuressaare, Pärnu, Viljandi, Valga jne) analoogsete varadega viimase kümne aasta jooksul sõlmitud või ka hetkel kehtivate üürilepingute kohased üürihinnad, mis valdavalt jäävad keskmiselt vahemikku **8,0 – 11,0 €/m²/kuus**. Hindamise hetkel Läänemaal ja ka teistes Eesti linnades avalikes pakkumistes analoogsete varade üüripakkumised puuduvad. Samas on tegemist segmendiga, kus turuosalejate hulk on piiratud ning üüritehinguteni jõutakse tavaliselt otsepakkumiste kaudu.

Tuginedes eelpool toodud ja hindajatele teadaolevale informatsioonile, oleme arvamisel, et hinnatavat vara väärtuse kuupäeva seisuga koormav üürileping üürihinnaga **ca 10,74 €/m²/kuus** (hoone suletud netopinna arvestuses 10,08 €/m²/kuus) vastab üldiselt sarnaste äripindade keskmisele turutasemele (jäädes pigem turutaseme ülemisele piirile) ning sellest on käesolevas hinnangus ka lähtutud.

Võimalikku üüritulu oleme arvestanud hinnataval kinnistul paikneva ärihoone potentsiaalse üüripinna tasandil, milleks on kokku 3 053,5 m². Rahavoo esimese aasta potentsiaalne kogutulu on seega: 3 053,5 m² x 10,74 €/m²/kuus x 12 kuud = **393 535 €**.

Analoogsete äripindade üürihinna indekseerimine ehk tõus on üldjuhul seotud inflatsiooniga või fikseeritud tasemel 1,0 – 3,0% aastas. 2022. aasta keskel avaldatud Eesti Panga majandusprognnoosi kohaselt kasvab tarbijahinnaindeks (THI) 2021. aastal 1,02%, 2022. aastal 1,0% ning 2023. aastal 1,02% võrreldes eelmise aastaga. Hindamisel arvestame potentsiaalse üüritulu kasvuga vastavalt kehtiva üürilepingu tingimustele ehk 1% aastas.

Vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulud ning efektiivne kogutulu

Võimalikust kogutulust arvutatakse maha arvestuslik vakantsus. Vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulud on tulu kadu, mida põhjustavad vakantsed pinnad, rentnike vahetumine ja rendi või muude tasude maksmata jätmine. Kinnisvara hindamisel tuleb vakantsust mõista eelkõige rahavoo kontekstis. Vakantsus võib väljenduda rahaliselt mõõdetuna nii reaalses füüsilises vakantsuses, kui ka üürimaksude alalaekumises või selle riskis.

Väärtuse kuupäeva seisuga (11.10.2022) füüsiline vakantsus hinnataval varal puudub. Terve kinnistu on üüritud ühele üürnikule ja üürilepingu lõpptähtaeg saabub 30.05.2030. aastal.

Võttes arvesse hinnatava vara tüüpi, suurust, asukohta, seisukorda ja hetkekasutust (sh tegelikku 100% täituvust) ning hetkel kehtiva üürilepingu tähtaega (7,5 aastat), mida ennetähtaegselt ei ole võimalik lõpetada, samuti hetke kinnisvaraturu olukorda, oleme arvestanud kogu 5- aastase prognoosiperioodi

Hoonestatud kinnisasi nr. 6895120 (ärihoone)
Rebasemäe, Raba küla,
Saku vald, Lääne maakond
Ekspert hinnang nr 504/VH/2022

Mikro Kinnisvara AS
Pärnu mnt 22, Tallinna linn
Hindaja: Tiina Saar

jooksul vakantsuseks 0% potentsiaalsest üüritulust (pidades seejuures silmas olemasoleva üürniku tausta ja ka mittefüüsilist vakantsust, nt üürimaksete mittetähtaegse laekumise riski jms).

Kuna hinnatava vara kehtiv üürileping on sõlmitud keskmise turutaseme ülemisel piiril ning olemasolev üürileping lõpeb 2030. aastal, oleme kuuendal prognoosiaastal (s. o 2027. aastal lõpetava rahavoo arvutusel) arvestanud keskmise vakantsusega ca 20% potentsiaalsest üüritulust, pidades seejuures silmas kehtiva üürilepingu lõppemisel ja pikendamisel võimalust, et üürihinda korrigeeritakse allapoole ehk turu keskmisele tasemele (ca 9 €/m²/kuus). Lääne- Eesti piirkonna vaadeldava segmendi hetke turusituatsiooni ja konkurentsi arvestades on olemas ka reaalne risk, et uue üürilepingu kohane turutasemel üürimäär jääb alla 10 €/m²/kuus taseme, mistõttu on sellega hindamisel ka arvestatud.

Tegevuskulud ja kapitalikulud

Sarnaste varade omaniku kanda jäävad kulud on hindajale teadaolevalt keskmiselt vahemikus 0,4 – 0,8 €/m²/kuus hoone suletud netopinna arvestuses, kulu sisaldab jooksvat kapitalikulu (CAPEX – *capital expenditure*; keskmiselt ca 0,10 - 0,20 €/SNPm²/kuus).

Reeglina jäävad omaniku kanda jooksev kapitalikulu (remondifond ehk CAPEX), halduskulu, kindlustuskulu ja maamaksukulu (vastab Eesti turul enamlevinud netorent II ehk *double-net* üüri põhimõttele).

Vastavalt pr Maarika Kadastik poolt esitatud andmetele on hinnatava vara tegelikud omanikukulud viimastel aastatel olnud tasemel 0,61 €/m²/kuus (ilma maamaksu ja kindlustuseta), sh on remondifondi (CAPEX) kulud olnud tasemel 0,32 €/m²/kuus.

Hindajale teadaoleva informatsiooni kohaselt moodustab hinnatava kinnistuga seotud maamaksu kulu ca 76 €/aastas ja kindlustuskulu vahemikus 1 500 – 3 000 €/aastas, ehk kokku ca 0,038 – 0,076 eurot olemasoleva hoone SNP ruutmeetri kohta kuus.

Lisaks üürile kannab hinnatava vara üürnik üüripinna kasutamise seotud kommunaalkulud (sh vesi ja kanalisatsioon, küte, elekter, jne.) ning kõrvakulud seoses hoone ja kinnistu tehnoseadmete ja -võrkude korrashoiu ja hooldusremondiga (sh hoone fassaadi ja katuse ning välisterritooriumi koristus ja hooldus; hoone ning selle tehnoseadmete ja -võrkude korrashoid ja hooldusremont; hoone tehniline üldvalve; haldusteenus).

Arvestades hinnatava vara asukohta, hoonestuse olemust ja vanust, kasutust, pindala ja seisukorda, samuti hinnatava vara omaniku ja tellija esindaja pr Maarika Kadastik poolt esitatud informatsiooni erinevate hinnatava vara haldamise ja hooldamisega seotud kulude suuruse kohta arvestame turutasemel remondifondi sisaldava tegevuskuluga kokku **ca 0,7 €/m²/kuus** (sh CAPEX ca 0,35 €/m²/kuus).

2022. aasta keskel avaldatud Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt kasvab tarbijahinnaindeks (THI) 2021. aastal 1,02%, 2022. aastal 1,0% ning 2023. aastal 1,02% võrreldes eelmise aastaga. Lähtudes konservatiivsuse printsiibist arvestame hindamisel tegevuskulude kasvuga pikemas perspektiivis keskmiselt ca 2,0% aastas.

Tegevuskuludid oleme arvestanud hinnataval kinnistul paikneva ärihoone detailplaneeringu järgse suurima lubatud maapealse suletud brutopinna tasandil, milleks on 2 000,0 m².

Commented [A19]: Vale - tegevuskuludid arvestatakse hoonestuse suletud netopinna tasandil.

Diskonto- ja kapitalisatsioonimäär

Diskontomäär võtab arvesse investeeringu kindluse, riskifaktori, likviidsuse ja juhtimise kulud. Diskontomäära leidmisel tuleb analüüsida kasumit tootvate sarnaste kinnisvaraobjektide aastast puhastulu ja müügihinna ning investorite üldisi tulunorme.

Diskontomäära tuletamiseks on mitmeid mooduseid, käesolevas hinnangus on kasutatud paralleelselt kahte enamlevinud võtet: tootluse määra ja kapitalisatsioonimäära seos ning kaalutud keskmine kapitali hind (WACC).

Üheks diskontomäära määramise võimaluseks on kaalutud keskmise kapitali hinna mudeli (WACC - *Weighted Average Cost of Capital*) kasutamine.

Krediitiasutustest ja investoritelt saadud info kohaselt jääb sarnastele projektidele väljastatavate laenude oma- ja võõrkapitali suhe, olenevalt konkreetsest objektist, sellega seotud riskidest ja laenu taotlejast, valdavalt vahemikku 0,4-0,6, laenuintressi määr vahemikku 3-5% ja oodatav omakapitali tootlus Tallinnast eemal paiknevate varade puhul üljuhul suurusjärku 15-20%.

Võttes arvesse eelnevat, oleme arvestanud diskontomäära arvutustes omakapitali- võõrkapitali suhtega 40% : 60% ja intressimääraga vastavalt 17,0% : 3,3%. Sellisel juhul kujuneb diskontomääraks **8,8%**.

Omandamiseks vajalik omakapital		Põhineb turu tavalisel	40,0%
Finantsvõimendus		Põhineb turu tavalisel	60,0%
Omakapitali nõutav tootlus	%/aastas	Turu-uuringul põhinev	17,0%
Võõrkapitali intressimäär	%/aastas	Põhineb valitseval praktilisel ning kommertsbankade eelarvutustel	3,3%
WACC	%/aastas	kaalutud kapitali keskmine hind. Kaalutud keskmine kapitali hind saadakse omakapitali ja võõrkapitali hindade kaalutud keskmise summana. Kaalutud keskmine kapitali hind leitakse järgnevalt: $WACC = \frac{E}{V} * R_e + \frac{D}{V} * R_d$	8,80%

Hindaja kogemuse põhjal peegeldavad diskontomäära arvutuses kasutatud laenu- ja omafinantseeringu suhe ning intressimäärad käesoleval hetkel sarnaste investeeringuobjektide finantseerimise potentsiaalseid, kuid pigem konservatiivseid tingimusi ning kinnisvarasektoris keskmise investori omakapitali tootluse ootust. Samuti võetakse arvesse konkreetse vara majanduslikke, füüsilisi ja muid riske võrreldes teiste analoogsete varadega ning konkureerivaid investeeringuvõimalusi.

Diskontomäär erineb kapitalisatsioonimäärast investori tegevustulu ja väärtuse kasvumäära võrra. Kui tulu ja vara väärtus ei muutu hoidmis- või prognoosisperioodil, siis on kapitalisatsiooni- ja diskontomäär võrdsed. Hinnatava vara osas on hinnangus prognoositud tegevustulu ja vara väärtuse kasvu (ca 1% aastas), mistõttu on diskontomäär kapitalisatsioonimäärast kõrgem. Seega arvestades kaalutud keskmise kapitali hinna arvutusi, hinnatava vara olemust ning analüüsides selle positiivseid ja negatiivseid tegureid ning prognoosides tegevustulu ja väärtuse kasvu prognoosisperioodil, on rahavoo arvutustes rakendanud antud vara puhul diskontomäärana **8,8%**.

Kapitalisatsioonimäär on tulumäär, mille abil ühe (tavaliselt esimese) aasta tulu arvestatakse ümber väärtuseks. Diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel kasutatakse kapitalisatsioonimäära lõpetava rahavoo arvutamisel (st. hinnatava vara eeldusliku müügi puhul) – 6. aasta puhas netotegevustulu jagatakse prognoositava kapitalisatsioonimääraga).

Kaubandussektoris on investorite poolt nõutud jätkuvalt toidu- ja esmatarbekauplused, kus ollakse valmis maksma ca 6,5% tootlust. Samas kaubanduskeskuste vastu on ostjate huvi pigem leige, seda eelkõige tulenevalt pankade konservatiivset meelestatusest nimetatud varasektori osas, mida omakorda on viimaste aastate jooksul võimendanud COVID-19 pandeemia ja sellega seotud teadmatus.

Käesoleva aasta alguse seisuga jäid teistes suuremates linnades (eelkõige Tartu, Pärnu, Saue) paiknevate hea asukohaga kaubanduspindade tootlused valdavalt suurusjärku 7,5-8,5% va. tugeva üürnikega toidu- ja esmatarbekauplused, mille tootlused on suures määras võrreldavad Tallinna tootlustega. Siiski eeldavad eeltoodud tootlusnumbrid tugevat stabiilset rahavoogu (üürnikke), kaasaegset hoonet ja pikaajalisi lepinguid.

Alljärgnevalt on toodud valik Eesti erinevates linnades teostatud peamiselt kaubanduspindade tehingutest (sh hinnanguline tulumäär):

Objekt	Vara sektor	Linn	SNP, m ²	Hind €/m ²	Tehinguhind, €	Hinnanguline tulumäär	Tehinguaeg
Pärnu Kulp hypermarket	kaubandus	Pärnu	13,700	1,204	16,500,000	8.0%	Q1 2018
3 Pood supermarkets portfolio	kaubandus	(Tartu, Jõgeva)	7,884	1,628	12,832,500	8.0%	Q4 2018
Viljandi Pood	kaubandus	Viljandi	2,848	1,466	4,175,000	n/a	Q1 2019
Jõgeva Pood	kaubandus	Jõgeva	1,624	1,329	2,157,000	n/a	Q2 2019
Pärnu Kuubik	kaubandus	Pärnu	3,412	1,319	4,500,500	n/a	Q3 2019
Shopping Centre	kaubandus	Haapsalu	13,500	1,059	14,300,00	8.5%	Q4 2019
Shopping Centre	kaubandus	Valga	7,564	595	4,500,000	10.0%	Q1 2020
Bauhaus	ehituspood	Tartu	3,428	481	1,650,000	n/a	Q2 2020
Commercial building	kaubandus	Pärnu	2,081	529	1,100,000	n/a	Q3 2020
K-Rauta Pärnu, portfolio deal	ehituspood	Pärnu	5,983	1,301	7,785,000	8,1%	Q4 2020
Rakvere Kulp hypermarket	kaubandus	Rakvere	13,274	1,259	16,700,000	7.9%	Q4 2020
Supermarket – Ploomi kaubad	kaubandus	Tartu	2,582	1,104	2,850,000	~7.5%	Q2 2021
Narva Bauhof	ehituspood	Narva	4,037	536	2,165,000	8.7%	Q2 2021
Shopping centre	kaubandus	Viljandi	1,438	640	920,000	n/a	Q3 2021
Megamarket	kaubandus	Narva	4,332	358	1,550,000	n/a	Q3 2021
Shopping centre	kaubandus	Pärnu	2,558	1,437	1,440,000	n/a	Q4 2021
Commercial Building	kaubandus teenindus/büroo	Saue	4,905	946	4,730,000	n/a	Q1 2022
Kaubanduskeskus	kaubandus	Viljandi	4,708	1,465	6,900,000	8.3% -8.5%	Q2 2022
Rüütli tn, Rakvere	büroo	Rakvere	2,000	1,488	3,000,000	n/a	Q2 2022
Ringtee Str Mööblipood	kaubandus	Pärnu	4,760	1,652	7,864,048	n/a	Q3 2022
Warehouse	ladu	Tartu	2,189	1,282	2,806,600	~7.96%	Q4 2022

Märkus: kõik tehingute hinnad, mis sisaldasid käibemaksu, on eeltoodud tabelis esitatud käibemaksuta tasemel
Allikas: Mikro Kinnisvara AS, Maa-amet

Võttes arvesse eelkõige hinnatava kinnistu asukohta, samuti hinnatava vara tüüpi, suurust ja seisukorda, vara koormavat üürilepingut ning hetke kinnisvaraturu olukorda, oleme arvestanud väljumistootluseks **7,80%**. Sarnaste objektide müügikulu on turul keskmiselt ca 1,0 – 2,0% tehingusummast. Arvestades hinnatava vara olemust, analoogsetele varadele võimaliku ostja leidmise protsessi lihtsust ja koguväärtust oleme müügikuluks arvestanud toodud vahemiku madalaima taseme ehk **1,0%** prognoosiperioodi lõpus prognoositavast müüjihinnast.

Rahavoo prognoos

Kõik turuväärtuse hindamisel kasutatavad sisendid on käibemaksuta.

	Üüripind	Prognoosiaasta	1	2	3	4	5	6
		Perioodi algus	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>üüri indekseerimine</i>		1%	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010
Üüritulude ankurüürnik	3 053,5	10,74	393 535	397 470	401 445	405 460	409 514	413 609
Üüritulude väiksemad kaubanduspinnad			23 715	23 952	24 192	24 434	24 678	24 925
keskmise üür väljäuüritava pinna kohta, €/m ² /kuu	3 053,5		11,39	11,50	11,62	11,73	11,85	11,97
Potentsiaalne kogutulu (PGI)			417,250	421,423	425,637	429,893	434,192	438 534
Vakantsus								
Ankurüürnik			0%	0%	0%	0%	0%	20%
Summaarne kadu vakantsusest, €			0	0	0	0	-100 000	-87 707
Efektne kogutulu (EGI)			417,250	421,423	425,637	429,893	334,192	350 827

Commented [A20]: Väiksematelt kaubanduspindadelt ei ole võimalik eraldi üüritulude arvestada, kuna kogu hoone on tervikuna ühe üürilepinguga kaetud ja ankurüürnik annab väiksemad kaubanduspindu ise allüürile, ehk need sisalduvad ankurüürniku üürituluses.

Commented [A21]: Viga - vakantsus 5. aastal on prognoositud 0% ja vastav kadu vakantsusest peab olema 0 eurot.

<i>Tegevuskulude kasv</i>		2,0%	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
Tegevuskulud	3 252,0	0,35 €	-13,658	-13,932	-14,210	-14,494	-14,784	-15,080
Kapitalikulud	3 252,0	0,35 €	-13,658	-13,932	-14,210	-14,494	-14,784	-15,080
Puhas tegevustulu (NOI)			389,933	393,559	397,216	400,904	304,624	<i>320 667</i>
Diskontomäär		7,80%	0.9276	0.8605	0.7983	0.7405	0.6869	
Kapitalisatsioonimäär		8,80%					3 643 946	
Müügikulu		1,00%					-36 439	
Diskonteeritud puhas tegevustulu ja netomüügitulu			361,719	338,667	317,081	296,870	2,687,321	
Turuväärtus, €	4 001 658							
Turuväärtus ümardatult, €	4 000 000							
hoone väärtus, €/SNP m ²	1 231							

Commented [A22]: Kapitalisatsioonimäär ja diskontomäär on omavahel vahetuses - tekstis oli kapitalisatsioonimäär 7.8% ja diskontomäär 8.8%

Seega kujuneb Lääne maakonnas, Saku vallas, Raba külas asuva Rebasemäe hoonestatud kinnistu turuväärtuseks väärtuse kuupäeval diskonteeritud rahavoogude meetodil ligikaudu 4 000 000 eurot ehk 1 231 eurot olemasoleva ärihoone suletud netopinna kohta. Hinnatud turuväärtus sisaldab käibemaksu.

Commented [A23]: Vale - peab olema, et ei sisalda käibemaksu, sest hindamiskäigus on arvutused tehtud käibemaksuta tasemel. Loetakse üheks veaks kokkuvõttes toodud sama kommentaariga.

Hinnatava vara likviidsus on hindaja hinnangul väärtuse kuupäeva turusituatsioonis keskmisest madalam, prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuud kuni 12 kuud.

Hindamistulemus on antud turusegmendi jaoks keskmise täpsusastmega (täpsusklass ±10%).

Ostu-müügitehingud

Käesoleva eksperthinnangu lk 22 toodud tehinguinfo kohaselt jäid väljaspool Tallinnast asuvates Eesti linnades asuvate kaasaegsete kaubandus-otstarbeliste ärihoonetega teostatud tehingute hinnad vahemikku ca 1 050 – 1 470 €/hoone SNP m² kohta (toidukaupluste osas valdavalt vahemikus 1 100 kuni 1 350 €/hoone SNP m² kohta). Võttes arvesse hinnatava hoone asukohta ja olemust, võib väita, et Mikro Kinnisvara AS-le teadaolevad ostu-müügitehingud toetavad diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud hinnatava vara turuväärtust (s. o ca 1 231 €/hoone SNP m² kohta).

Hindaja rõhutab, et eelpool toodud tehingute puhul on tegemist üksikute toimunud ostu-müügitehingutega, mille kohta ei ole hindajal piisava täpsusega teada tehingute tausta (eelkõige üüriühete kontekstis). Seetõttu on hindaja arvamusel, et üksikute teadaolevate ostu-müügitehingute baasil ei ole võimalik hinnatava vara turuväärtust piisavalt usaldusväärselt määratleda, mistõttu ei ole võrdlusmeetodit ka hindamisel kasutatud. Avalikud müügipakkumised analoogsete varade kohta hindamise hetkel puuduvad.

Võttes arvesse hetke kinnisvaraturu olukorda, teadaolevaid müügitehinguid, hinnatava vara olemust, asukohta ja suurust, kehtiva üürilepingu tingimusi, on hindaja seisukohal, et diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud hindamistulemus peegeldab väärtuse kuupäeva seisuga õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

Lisa 1. Hinnatava vara fotod

Vajalik hulk fotosid koos selgitustega lisatud, mitte lugeda veaks!

Lisa 2. Kinnistu elektroonilise registriosa väljatrükk

Väljatrükk koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!

Lisa 3. Kitsenduste kaart

Kitsenduste kaart koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!

Lisa 4. Väljavõtte detailplaneeringu põhijoonisest

Väljavõtte koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!

Lisa 5. Väljavõtted ärihoone ehitusprojektist

Väljavõtted koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!

Lisa 6. Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria 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 kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

.....
Tiina Saar
Hindaja
EKHÜ liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
(kutsetunnistus nr. 000316)