



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

Ülesande püstitus:

- Leia palun hindamisaruandes esinevad vead ja vajakajäämised (20 tk 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 EKSAAMIÜLESANDE TARBEKS NING NEED EI PEEGELDA TEGELIKKU OLUKORDA, EKHÜ EGA EKSAAMIÜLESANDE KOOSTAJAD EI VÕTA ENDALE VASTUTUST SELLE EEST, KUI KÄESOLEVAT TÖÖD KASUTATAKSE SELLEKS MITTEETTENÄHTUD EESMÄRGIL.

Eksperthinnang

Commented [A1]: VIGA
Puudub eksperthinnangu number

Commented [A2]: VIGA
Puudub sisukord

Hinnatav vara: hoonestatud kinnisasi nr. 977118822 (kaubandushoone)

Address: Prilli tn 1, Tila linn, Ida-Viru maakond

Commented [A3]: VIGA
Töö jaluses vara lähiaadress ei ole korrektne

/ hinnatava vara väline foto lisatud /

Hindamisaruande kuupäev: 28. oktoober 2023.a.

Koostaja:

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

Kokkuvõte**Commented [A4]:** VIGA
Puudub info tellija ja tellimuslepingu kohta

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	hoonestatud kinnisasi nr. 977118822 (kaubandushoone)
Aadress	Prilli tn 1, Tila linn, Ida-Viru maakond
Omanik	OÜ Toit (registrikood 4000000001, Tila linn)
Omandivorm	kinnisasi
Katastritunnus	38904:001:0971
Maaüksuse sihtotstarve	ärimaa 100%
Kinnistu pindala	10 971 m ²
Hoonestus	kaubandushoone
Hoonestuse suletud netopind	7 581 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 krediidasutusele.
Ülevaatuse kuupäev	11.10.2023. a
Väärtuse kuupäev	11.10.2023. a
Hindamisaruande kuupäev	28.10.2023. a
Hindamise eeldused	hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Turuväärtus	10 200 000 € (1 345 €/m ² taandatuna hoone suletud netopinnale)
Hinnang likviidsusele ¹	hinnatava vara likviidsus on hindaja hinnangul väärtuse kuupäeva turusituatsioonis keskmine – prognoositavaks müügiperioodiks on kuni 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	hindamistulemus on antud turusegmendi jaoks keskmise täpsusastmega (täpsusklass ±10%)
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuna hindamiskäigus on kasutatud käibemaksuta sisendeid ja arvutused on tehtud käibemaksuta tasemel
Kommentaariid	
Puuduvad	
Hindamistulemus	
Vastavalt koostatud eksperthinnangule on aadressil Prilli tn 1, Tila linn, Ida-Viru maakond asuva hoonestatud kinnisasja nr. 977118822 (kaubandushoone) turuväärtus väärtuse kuupäeval: 10 200 000 (kümme miljonit kakssada tuhat) eurot.	

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 Prilli tn 1, Tila linn, Ida-Viru maakond asuv hoonestatud kinnisasi nr. 977118822 (kaubandushoone).

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

1.2. Hindamise alused ning ekspert hinnangu avaldamine

Ekspert hinnangu koostamise aluseks on tellija esindaja, Priit Mets e-maili teel esitatud hindamisteenuse tellimus ning 07.10.2023 e-maili teel aktsepteeritud hindamisteenuse pakumuse.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti vara hindamise standardisarjast EVS 875 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus on summa, mille eest on võimalik vara müüa teadlike, huvitatud ja sõltumatute poolte vahelises tehingus, millest on lahutatud müügiga seotud kulutused (EVS 875-9:2018, p.3.2.4.).

Tururent on hinnangul põhinev summa, mille eest vara on võimalik väärtuse kuupäeval tehingut sooritada soovival rendileandjal välja rentida tehingut 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.)

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 Toimikonna juhendite (RTJ) eeskujul rahvusvahelises finantsaruandluses ja varahindamise praktikas levinud käsitlust, mille põhjal rent on üldmõiste vara kasutussuhete reguleerimiseks. Rendi mõiste all käsitletakse kõikvõimalikke varade kasutamisega seotud suhteid (rent, üür, hoonestusõigus, kasutusvaldus, servituudid jm) sõltumata sellest, kuidas vara kasutussuhe on õiguslikult reguleeritud. Mida kindlam on kasutussuhete 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.

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

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

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

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

Hoonestatud kinnisasi nr. 977118822 (kaubandushoone)
Rebasemäe, Tila linn, Ida-Viru maakond
Ekspert hinnang nr 111/VH/2023

3

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

Commented [A5]: VIGA

Vale mõiste definitsioon. Esitatud on netomüügiväärtuse definitsioon.
Korrektne on:
turuväärtus (*market value*)
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 kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1:2015, p 3.1.11)

Commented [A6]: VIGA

Mõisted ja definitsioonid on omavahel vahetuses.

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 kattematerjalide 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 ülevaatuusele:

- hinnatava vara omaniku esindajalt Mats Toots'ilt;
- e-kinnistusraamatust – vt. eksperthinnangu Lisa 2;
- ehitisregistrist [<http://www.ehr.ee>], külastatud: 17.10.2023.a.
- Maa-ameti kaardirakendusest [<http://xgis.maaamet.ee>], külastatud: 18.10.2023.a.;
- Mikro Kinnisvara AS tehingute andmebaasist;
- Regio kaardirakendusest,
- Maa-ameti tehingute andmebaasist;
- Maksu- ja Tolliameti koduleheküljelt maamaksuinfo [<https://www.emta.ee/>], külastatud: 16.10.2023.a.;
- Tila linna koduleheküljelt ja planeeringute andmebaas [<https://sakuvald.ee/>], külastatud: 12.10.2023.a.;
- kinnisvaraportaalidest KV.ee [<http://www.kv.ee>], City24 [<http://www.city24.ee>] ja Kinnisvara24.ee [<https://kinnisvara24.delfi.ee/>], külastatud 17.10.2023.a.

Hindajale esitatud dokumendid:

- Prilli tn 1, Tila linn kaubandushoone arhitektuur-eelprojekt (koostaja: Ehitusprojekt OÜ, Jaan Kask, töö nr. AD-EP0931, 12.12.2015.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 ülevaatus teostas Mikro Kinnisvara AS hindaja Tiina Saar 11.10.2023.a. Ülevaatus juures viibis hinnatava vara omaniku esindajalt Mats Toots. 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 ülevaatus teostamisel ei kasutatud. Teostatud ülevaatus põhjalikkust on lisaks käsitletud ka käesoleva eksperthinnangu p.-s 1.3.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Hinnatava vara koosseis²

Commented [A7]: VIGA.
Puudub info hüpoteekide kohta.

Registriosia nr.	977118822
Omandivorm	kinnisasi
Omanik	OÜ Toit (registrikood 4000000001, Tila linn)
Katastritunnus	38904:001:0971
Kinnistu pindala	10 971 m ²
Sihtotstarve	ärimaa 100%
Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused	puuduvad
Kinnistusraamatusse kantud koormatud ja kitsendused	<p>väärtuse kuupäeva seisuga (11.10.2023) on hinnatava kinnistu registriosia III jaos järgmised kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none">- Isiklik kasutusõigus Elekter (registrikood 10000000) kasuks; avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (elektrimaakaabelliinide ja elektriõhuliinide) majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõõndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.08.2018 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. <p><i>Hindaja kommentaar: Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Märkus üürilepingu (üürilepingu pool: Kaumabaja AS (registrikood 90379733)) kohta tähtajaga 31.05.2033. <p><i>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.</i></p> <p><i>Käesoleva hinnangu andmisel arvestame hinnatavat vara koormava üürilepinguga.</i></p>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduse info kohaselt paiknevad hinnataval kinnistul kaitsevõõndit omavad sideehitise, elektripaigaldise ja maa-aluse soojatorustiku rajatised, samuti tulenevad kitsendused maanteest.</p> <p><i>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.</i></p>
Üürilepingud	<p>Hindajale vara omaniku esindajalt Mats Toots'ilt poolt esitatud informatsiooni kohaselt on hinnatav hoonestatud kinnistu tervikuna väärtuse kuupäeva seisuga (11.10.2023) koormatud ühe tähtajalise üürilepinguga Kaumabaja AS-i kasuks. Märkus üürilepingu kohta tähtajaga 31.05.2033 on kantud ka kinnistusraamatusse hinnatava kinnistu registriosia III jakku.</p> <p>Ülevaade hinnatavat vara koormava kehtiva üürilepingu tingimustest (vastavalt omaniku esindaja koordinefole) on esitatud hindamiskäigu juures üürilepingute peatükis. Üürilepingut hindajale esitatud ei ole.</p>

² Kinnistu elektroonilise registriosia väljatrükk on toodud eksperthinnangu Lisas 2.

3.2. Asukoht

Aadress	Prilli tn 1, Tila linn, Ida-Viru maakond
Makroasukoha iseloomustus	Hinnatav kinnistu asub Eesti idaosas. Hinnatav vara asub maakonna keskuse Tila linna, vahetult linna keskväljaku ääres. Tila linn asub looduskauis kohas mere kaldal, ranna joon kulgeb piki linna serva.
Kaugus keskustest	Tila linn asub 55 km kaugusel Tallinnast, 165 km kaugusel Pärnust, 304 km kaugusel Tartust.
/ asukohaskeemid lisatud – mitte veaks lugeda / Aluskaart: AS Regio, 2023	
Mikroasukoha iseloomustus	Tegemist on atraktiivse asukohaga, mis asub Ida-Viru maakonna keskses ning aktiivses kesklinna piirkonnas. Vahetus läheduses asub linna keskväljak, mida ümbritsevad erinevad elu- ja ärihooned, millel on alumistel korrustel tänavatasapinda teenindavad äripinnad (kauplused, kohvikud, restoranid, teeninduspinnad) ning kõrgematel korrustel vastavalt bürood või korterid. Asustus on tihe ning piirkond atraktiivne ka turistide seas, kuna leidub ka muuseumi ja vaatamisväärsusi. Hinnatava varaga konkureeriv Coop kaubanduskeskus asub ca 400 m kaugusel Tila kesklinnast Põhja mnt ääres, mini-Kulp 1,7 km kaugusel keskväljakust Kirde mnt ääres ning rannarajoonis asuv Coop 1,6 km kaugusel keskväljakust.
Nähtavus	Väga hea
Juurdepääs	Hinnatava vara asub vahetult piirkonna tihedaima liiklusega tänava ääres Tila linna keskses, kinnistu nähtavus magistraalilt on väga hea. Pääs hinnatavale kinnistule Põhja maanteelt toimub otse avalikult kasutatavalt Vabaduse alleelt ja Pargi teelt. Juurdepääsuteed on asfalteeritud ning heas seisukorras. Hinnatava kinnistu olemasolevaid juurdepääsutingimusi võib pidada väga heaks.
Ühistransport	Ühistranspordipeatus (st Keskväljaku bussipeatus) asub hoone peasissekäigu ees, ca 50 m kaugusel.
Parkimis-tingimused	Parkimine on lahendatud hinnatava kinnistu territooriumil (s. o asfalteeritud parkimisalad olemasoleva hoone ümber; kokku ca 150 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 parkimiskella olemasoluga kuni 2 tundi.

/ asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda /

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 20.03.2023.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

3.3. Maakasutus

/ asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda / Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 20.03.2022.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega	
Kuju ja reljeef	hinnatav kinnistu on korrapärase ja kompaktsel 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	Tila Linnavolikogu 27.04.2019 otsusega nr 66 kehtestatud Tila linna üldplaneering sätestab hinnatava vara maakasutuse juhtfunktsioonina ärimaa ning üldplaneeringu kohaselt asub hinnatav kinnistu kogu ulatuses detailplaneeringu kohustusega ala. Tila linna üldplaneeringu põhijoonise fragment lisatud – mitte veaks lugeda.

Detailplaneering	Tila Linnavolikogu 27.03.2015 otsusega nr 156 on kehtestatud hinnatavat kinnistut hõlmav Prilli tn 1 kinnistu detailplaneering (Open OÜ Projektbüroo töö nr 07-08).																		
	<p>Prilli tn 1 kinnistu detailplaneeringu detailplaani fragment lisatud – mitte veaks lugeda):</p> <p>Hinnatava kinnistu kehtiva detailplaneeringu järgse ehitusõiguse koondinfo (vastavalt Open OÜ Projektbüroo poolt koostatud detailplaanile; töö nr 07-08) on toodud alljärgnevalt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Prilli tn 1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Krundi planeeritud pindala</td> <td>11 000 m²</td> </tr> <tr> <td>Maa sihtotstarve</td> <td>ärimaa 100%</td> </tr> <tr> <td>Maakasutus</td> <td>100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindus-hoone maa (BT)</td> </tr> <tr> <td>Suurim lubatud ehitisealune pind</td> <td>7 900 m²</td> </tr> <tr> <td>Hoonete arv krundil</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Korruselisus / suurim lubatud kõrgus</td> <td>1 – osaline teine korrus / 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>			Prilli tn 1	Krundi planeeritud pindala	11 000 m ²	Maa sihtotstarve	ärimaa 100%	Maakasutus	100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindus-hoone maa (BT)	Suurim lubatud ehitisealune pind	7 900 m ²	Hoonete arv krundil	1	Korruselisus / suurim lubatud kõrgus	1 – osaline teine korrus / 15 m	Suletud brutopind (SBP), maapealne	määramata	Parkimiskohtade arv (normatiivne/kavandatud)
	Prilli tn 1																		
Krundi planeeritud pindala	11 000 m ²																		
Maa sihtotstarve	ärimaa 100%																		
Maakasutus	100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindus-hoone maa (BT)																		
Suurim lubatud ehitisealune pind	7 900 m ²																		
Hoonete arv krundil	1																		
Korruselisus / suurim lubatud kõrgus	1 – osaline teine korrus / 15 m																		
Suletud brutopind (SBP), maapealne	määramata																		
Parkimiskohtade arv (normatiivne/kavandatud)	täpsustatakse projekteerimistingimustega																		
Kommentaari ehitusõiguse kohta	arvestades hinnataval kinnisasjal paikneva hoone olemust, suurust (ehitisealune pind 7 884 m ²) ja seisukorda, on hindaja arvamisel, et olemasolev hoonestus vastab sihtotstarbelt 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).																		

3.4. Hoone kirjeldus

Üldandmed	
Kirjeldus	hinnataval kinnistul on üks kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus-supermarket tüüpi ärihoone
Ehitusaasta	2017
Ehitisregistri kood	104000031
Ehitusluba / ehitusteatis	ehitusluba nr. 194444/0000001 ehitise püstitamiseks on väljastatud 18.07.2016 (ehitamise alustamise teatis nr 812 on registreeritud 02.11.2016)
Kasutusluba / kasusteatis	kasutusluba nr. 194444/0000002 ehitise püstitamisel on väljastatud 18.09.2017
Kaalutud energiaerikasutuse klass	B (registrisse kandmata hoone energiaarvutusel põhinev energiamärgise teatis nr 2011569/03301 väljastatud 23.03.2016)
Rahvusvaheliselt tunnustatud sertifikaat	LEED Silver (väljastatud 18.12.2017)
Ehitisealune pindala	7 884 m ²
Korruste arv	1 põhikorrus
Suletud netopind	7 581 m ²
Hoone maht	62 086,5 m ³
Väljaüüritava pind	vastavalt omaniku esindaja esitatud infole 7 063 m ² (ei sisalda tehnoruume). Tulenevalt hinnatava ärihoone olemusest ja olemasolevast ruumiplaneeringust on hinnatav vara hetkel tervikuna ühe üüri kasutuses, kes annab väiksemaid I korrusel asuvaid kaubanduspindasid ise allüürile, mis on ka analoogsete varade puhul turul tavapärane praktika.

Commented [A8]: VIGA

Vastavalt Ehitusseadustikule kehtib registrisse kandmata hoone energiamärgis 2 aastat peale kasutusloa saamist. Siin kohal oleks asjakohane hindaja viide märgise mittekehtivusele.

Ruumiplaneering	<p>hinnatav ärihoone on põhiosas riskülikukujulise põhiplaaniga (105 m x 75,1 m), hoone kõrgus on kuni 10,5 m (vastavalt Ehitisregistri andmetele). Hoone peasissepääsu, kauba vastuvõtuala ja taarapunkti ees on varikatused.</p> <p>Hinnatav hoone koosneb põhiosas 1. korrusel paiknevast toidu- ja esmatarvete kaupluse (supermarketi) pinnast (müügisaal koos laoruumidega), mille tagaosas paiknevad büroo- ja olmeruumid (riietusruumid koos san. ruumidega ning puhkeruum). Hoone põhikorrusel toidukaupluse ees asuvasse koridori avanevad klaasseintega väiksemad kaubanduspinnad/teenindusboksid (apteek, lillepood, juuksur, lemmikloomatarvete pood, pesumaja jne), millest enamusel on ka eraldi sissepääsud hoone eest, tänavalt.</p> <p>Kauba vastuvõtt toimub hoonesse hoone tagant loodeservast (juurdepääs kaubaautodele on hea, manööverdamisruumi on piisavalt), samas asub ka papipressi varjualune ja taarapunkt.</p> <p>Hinnatava kauplusehoone korruste plaanid on toodud käesoleva eksperthinnangu lisan nr 5.</p>
Põhikonstruktsioonid, fassaad, aknad, ukSED ja trepid	
Vundament	vaivundament
Kande- / jäigastav konstruktsioon	monoliitne raudbetoon; metall; monteeritav raudbetoon
Välisseinad ja vaheseinad	mitmekihiline raudbetoonpaneel; mitmekihiline teraspaneel, osaliselt kergvaheseinad, väiksematel kaubanduspindadel klaasseinad, mis avanevad sisekoridori
Vahelaed	monteeritav raudbetoon
Katus	terastaladele toetuv profiilplekist soojustatud katus-lagi, mis on kaetud rullmaterjaliga
Fassaad	värvitud metallprofiil, naturaalne betoonipind, klaas
Avatäited	klaaspakettaknad ja -uksed, tuletõkkesiseuksed metallist. Laoruumis on ülestõstetav värav, välisustele on paigaldatud õhkkardinad
Siseuksed	vastavalt vajadusele (ruumi otstarbele) kaasaegsed MDF sileuksed ja metallraamid tuletõkke ukSED
Trepid	puudub
Tehnovõrgud, statsionaarne sisustus	
Veevarustus	võrk (tsentraalne)
Kanaliseatsioon	võrk (tsentraalne)
Sadevete kanal.	võrk (tsentraalne); sadeveekogumise mahuti; sadevett kasutatakse majasiseselt ära, näiteks WC-loputuskastides
Elekter	võrk (220/380V, peakaitse 3 x 125A); päikesepaneelid katusel, pargi võimsus 220 kW; kasutatakse valdavalt oma tarbeks ning ülejääk müüakse võrku)
Küte	kaugküte
Jahutus	õhkjahutus ventilatsiooniga; lokaalne jahutus
Gaas	puudub
Side	internetiühendus optilise sidevõrguga
Ventilatsioon	konditsioneerimisega ventilatsioon; soojustagastusega ventilatsioon; sundsissepuhe ja –väljatõmme
Signaliseatsioon	olemas valve- ja tuletõrjesignaliseatsioon, paigaldatud elektrooniline läbipääsusüsteem, olemas videovalve
San. ruumide sisustus	kasutatud on tavapärasest 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
Sein	värvkate, keraamilised plaadid, värvitud puhasvuuk kivimüüritis

Lagi	tootmis- ja laoruumides on nn. sandwich paneelid, mujal valdavalt värvitud, san. ruumides ripplaed
Hoone seisukord	
Üldseisukord	Olemasolev hoone on väärtuse kuupäeva seisuga heas seisukorras.
Investeeringimis- vajadus	Algandmete esitajate ütluste kohaselt on vajadus laadimisestakaadi varikatuse remonditööde järele. Omaniku esindaja Mats Toots'i sõnul on tõenäoliselt tegemist vihmavee äravoolutorude probleemiga. Nimetatud puuduse likvideerimiseks vajaliku investeeringute summa osas hindajal täpne info puudub, hinnanguliselt on tegemist kuluga suurusjärgus 5 000 eurot, mis kaetakse remondikulude reservist (jooksivad 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 ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Eristatakse keskkonna, majanduse ja sotsiaal-poliitilist kestlikkust. Nende mõju tuleb arvesse võtta kõigil kinnisvara elutsükli etappidel: looduslik ehk arendamata maa, planeering, ehitus, kasutamine (ja parendamine) ning lammutamine. Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast 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. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1 ja 9.1.2)

Hindaja hinnangul on hinnataval varal kestlikkus positiivne.

4. Turuülevaade

4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud

Allikas: Eesti Pank, 26.09.2023

Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi pöördub Eesti majandus uuesti kasvule järgmisel aastal, kuid pärast kaheaastast langusperioodi kujuneb taastumine aeglaseks. Samas on väga kiire hinnatõus Eestis läbi saanud. Selle aasta majanduslanguseks prognoosib keskpank 2,2% ja järgmise aasta majanduskasvuks 1,4%. Hinnatõus Eestis on tänava aasta keskmisena eeldatavasti 9,4% ja järgmisel aastal 3,4%.

Majanduse seis on tavapärasest kehvem, kuid kõik sektorid pole sama halvas olukorras. Suuremad tagasilöögid on tabanud tööstussektorit, millel on tulnud hakkama saada tarneprobleemide, peamiste eksporditurgude languse, vahetuskursi kallinemise ja tootmiskulude tõusuga. Tellimuste vähesuse tõttu on tööstussektoril tulnud ka töötajate hulka vähendada, samas kui teenustesektoris on hõive püsinud kasvutrendil. Raskused ekspordivas sektoris kanduvad edaspidi üle majanduse tervikpilti ning töötus suureneb senise majanduslanguse tagajärjel järgmisel aastal 8%ni. Tööotsijate arvu kasv toob omakorda kaasa palgakasvu aeglustumise. Palgakasv jääb kahel järgmisel aastal 6% lähedusse.

Majandus hakkab järgmisel aastal tasapisi kosuma. Tänavu langeb majandus varem prognoositust enam ehk 2,2% ning pöördub pärast kaheaastast langusperioodi tagasi kasvule 2024. aastal. Majanduse viib kasvule ostujõu paranemine nii Eestis kui ka eksporditurgudel, kuid ostujõu visa taastumine võimaldab järgmisel aastal saavutada üksnes 1,4% suuruse majanduskasvu. Erinevalt Eestist, kus intressitõusude mõju jõuab ujuva intressi tõttu laenuklientideni väga kiiresti, kandub rahapoliitika karmistumise täismõju euroalale tervikuna märksa pikema aja jooksul. See raskendab nõudluse taastumist Eesti eksporditurgude jaoks olulistel välisturgudel. Nõudluse kasvu piirav mõju on ka sellel, et riigid on pärast kriise võtnud suuna eelarvetoe vähendamisele. Mõnevõrra kiiremat, 4% suurust majanduskasvu võib Eestis oodata 2025. aastal.

Hoonestatud kinnisvahi nr. 977118822 (kaubandushoone)
Rebasemäe, Tila linn, Ida-Viru maakond
Ekspert hinnang nr 111/VH/2023

9

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

Commented [A9]: VIGA.

Ei ole korrektne väita, et kestlikkus on positiivne või negatiivne. Korrektne on tuua välja nüansid ning anda hinnang, kas hinnataval varal on järgitud kestlikku arengu põhimõtteid või mitte.

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid – seda silmas pidades eelkõige energiat (väljastatud energiamärgis B; hoone on ehitatud silmas pidades, et see oleks võimalikult ökonoomne; katusele on paigaldatud päikesepaneelid; sadevett kogutakse ja kasutatakse majasiseselt), materjale (kasutatud on kauakestvaid materjale) ning hoone sisekeskkonna kvaliteeti (hoones kasutatakse kaugkeskkütet, soojustagastusega ventilatsioon ja lokaalne jahutus) ning LEED Silver tasemel rahvusvaheliselt tunnustatud rohesertifikaat; hoone ees paikneb ühistranspordipeatus

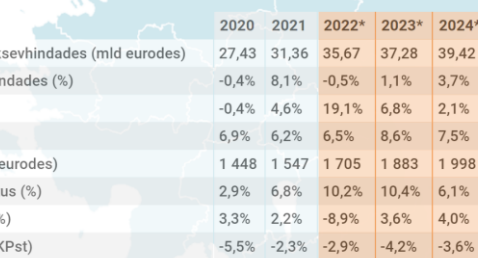
Inflatsioon jätkab aeglustumist. Mitmete kulusurvetee leevenemine, ennekõike tööstus- ja toidutoormete, energia ja transpordi hinnalanguse näol ning intressitõusud on asunud tarbimiskulutuste kasvu piirama. Selle tagajärjel on ka hinnakasv märkimisväärselt aeglustunud. Hinnakasvu aeglustab ka euro vahetuskursi kallinemine. Augustiks 4,6%ni alanenud tarbijahindade inflatsioon jääb 4-5% vahele selle aasta lõpuni. Järgmisel aastal kallineb tarbijakorv 3,4%, kusjuures suurem osa hinnakasvust tuleb käibemaksu tõusust. 2025. aastal on oodatavaks inflatsiooniks 1,9%. Heitlikkus energia- ja toidutoormete turul tekitab paraku ebakindlust, milliseks inflatsioon kujuneb ettevaates.

Riigieelarve kordategemiseks pikemas plaanis on mitu olulist põhjust. Kui eelarve tasakaalu püsivalt parandavaid otsuseid ei tehta, siis jääb riigieelarve tulevastel aastatel ulatuslikku puudujääki. Riigivõla intressikulu suureneb võlakooormuse kasvu tõttu, aga lisaks võib laenuintress kallimaks minna riigireitingu halvenemise tõttu. Suurenev intressikulu koos kasvavate vajadustega muudeks kuludeks (mh sotsiaal- ja riigikaitse, tervishoid, haridus) teevad aja möödudes tasakaalulähedase eelarveni jõudmise üha keerulisemaks. Seejuures tähendab püsiv puudujääk ka kestvat survet hindade tõusuks, mis mõjutab halvasti Eesti konkurentsivõimet. Mõistlik oleks kokku leppida sammud riigieelarve puudujäägist väljumiseks ning neist kinni pidada. See on oluline, kuna teadmatust eelseisvatest maksumuudatustest teeb ettevõtetele investeerimisplaanide tegemise raskemaks ja see kahjustab majanduse kasvuvõimekust.

Majanduskasvu kindlustamine eeldab tööd konkurentsivõimega. Eesti ettevõtetele on tulnud ja tuleb ka edaspidi hakkama saada konkurentidest kiirema kulude kasvuga. Sellega hakkamasaamiseks on tarvilik jätkata tootmis- ja äriprotsesside tõhustamisega — tootlikkuse näitajate alusel on Eestil selles veel palju arenguruumi. Riik võiks aidata uute kontaktide leidmisel neid majandusharusid, mis kannatasid sõja puhkemise järel seniste tarnekanalite hävimise ja peamiste eksporditurgude halva olukorra tõttu. Majanduse pikaajalise kasvuvõimekuse tõstmisel on ettevõtluskeskkonna parandamisest ja administratiivsete tõkete eemaldamisest rohkem abi kui eelarvestiimulitest.

Eesti Panga majandusprognosi põhinäitajad

avaldatud 20.09.2022



	2020	2021	2022*	2023*	2024*
majanduse maht jooksevhindades (mlrd eurodes)	27,43	31,36	35,67	37,28	39,42
majanduskasv püsihindades (%)	-0,4%	8,1%	-0,5%	1,1%	3,7%
hinnatõus (%)	-0,4%	4,6%	19,1%	6,8%	2,1%
töötus (%)	6,9%	6,2%	6,5%	8,6%	7,5%
keskmise brutopalk (eurodes)	1 448	1 547	1 705	1 883	1 998
keskmise palga muutus (%)	2,9%	6,8%	10,2%	10,4%	6,1%
Reaalpalga muutus (%)	3,3%	2,2%	-8,9%	3,6%	4,0%
eelarvetasakaal (% SKPst)	-5,5%	-2,3%	-2,9%	-4,2%	-3,6%

* prognoos

Märkus. Prognoos ei sisalda võimalikke erakordselt suuri rahvusvaheliste korporatsioonide tehinguid.

Allikas: Statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Eesti kinnisvaraturg ja hinnaindeksid 2023 III kvartalis

Allikas: Maa-amet

Maa-ameti andmetel toimus 2023. aasta III kvartalis 10 373 ostu-müügitehingut koguväärtuses 1,13 miljardit eurot. Tehingute arv oli 17% ja koguväärtus 17% madalam kui aasta tagasi samal ajal. Eelnenud kvartalist püsivad tehingute arv ja koguväärtus samuti madalamal, vastavalt 7% ja 10%. Kinnisvara hinnaindeks langes eelmise kvartaliga võrdluses 4,5% ning hinnaindeksi aastane kasv oli 5%.

Hoonestatud kinnisasi nr. 977118822 (kaubandushoone)

Rebasemäe, Tila linn, Ida-Viru maakond

Ekspert hinnang nr 111/VH/2023

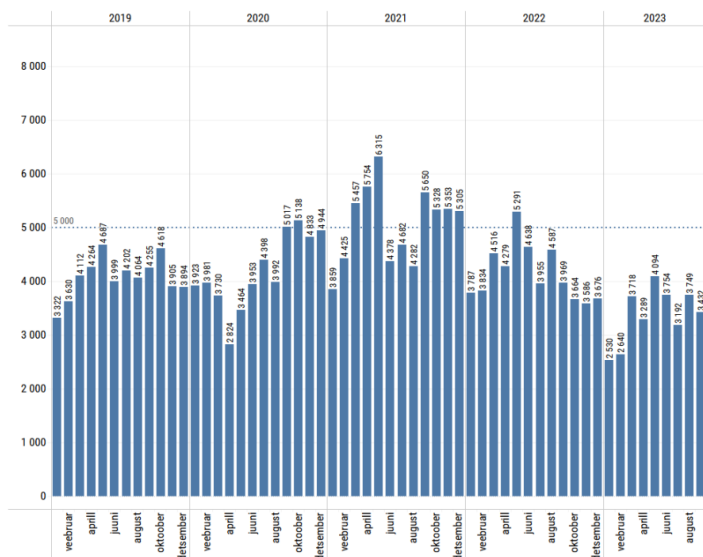
10

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

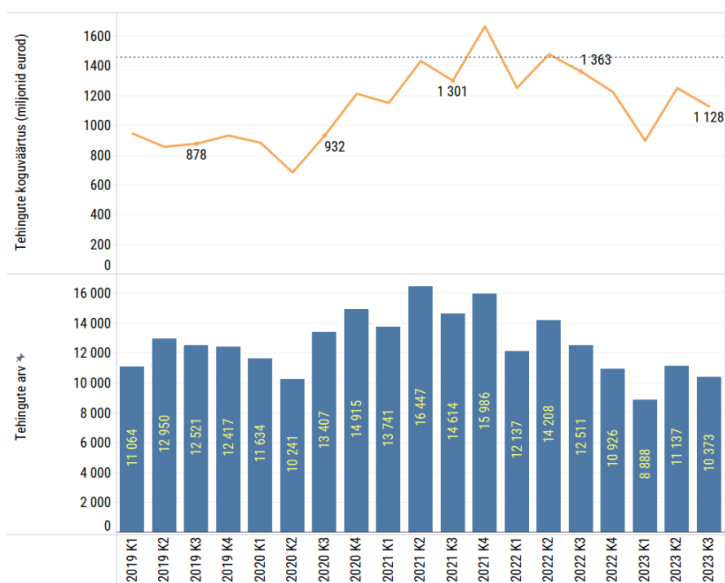
Commented [A10]: VIGA

Esitatud graafik on vana ja ei lähe värse ülevaatega kokku

2023. aasta III kvartalis tehti kokku 10 373 **ostu-müügitehingut**, sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused. Eelmise kvartaliga võrdluses on tehinguaktiivsus 7% madalam ning aastane võrdlus näitab veel ligi viiendiku võrra madalamat tehingute arvu. Seejuures ostumüügitehingute kuine jaotus näitab kevadest madalamat tehinguaktiivsust. Juulist kuni septembrini oli kuine tehingute arv 19 - 13% madalam kui aasta tagasi samadel kuudel.

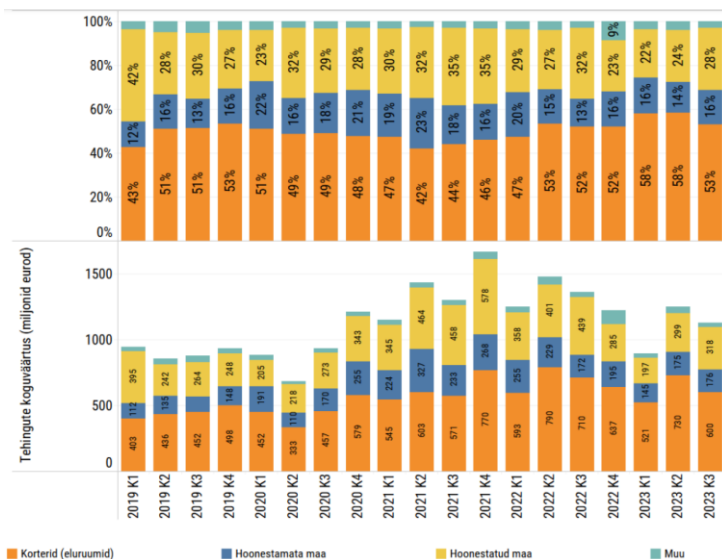


Joonis 1. Ostu-müügitehingute arv kuude lõikes.



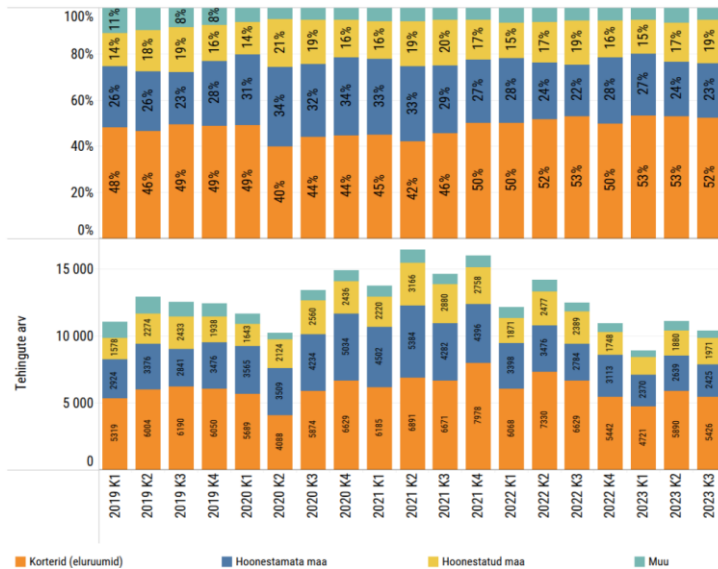
Joonis 2. Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus perioodil 2019 I kvartal – 2023 III kvartal.

Ostu-müügitehingute **koguväärtus** on aastaga langenud 17%, olles 2023. aasta III kvartalis 1,13 miljardit eurot ning eelnenud kvartaliga võrdluses jääb tehingute koguväärtus ligi 10% madalamale tasemele.



Joonis 3. Tehingute koguväärtus turusegmentide lõikes perioodil 2019 I kvartal – 2023 III kvartal.

Aastases võrdluses on hoonestamata maa tehingute koguväärtus kasvanud 2%, kuid samal ajal on hoonestatud maa ning korteriomandite koguväärtus langenud vastavalt 27% ja 16%. Eelnenud kvartaliga võrdluses on hoonestamata ja hoonestatud maade tehingute käive kasvanud, vastavalt ligi 1% ja 6,5%. Kortritega toimunud tehingute koguväärtus langes seejuures kvartali võrdluses 18%. 2023. aasta III kvartalis moodustasid ostu-müügitehingute kogukäibest 53% eluruumina müüdud korteriomandid, 28% hoonestatud maa ja 16% hoonestamata maa.



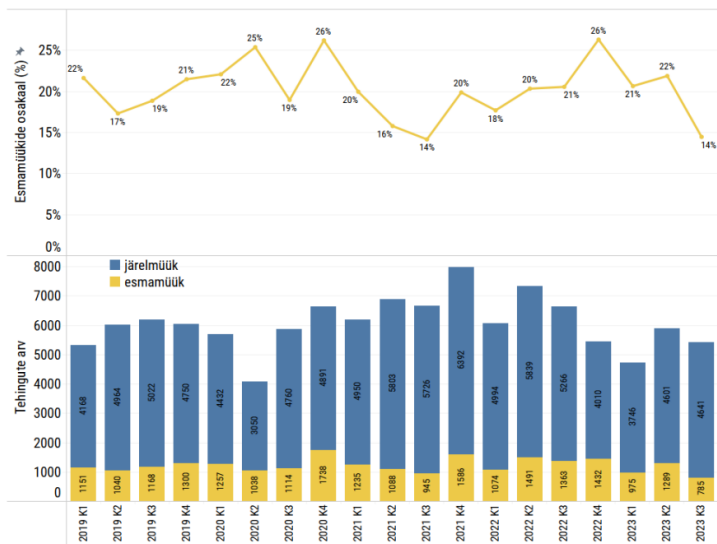
Joonis 4. Tehingute arv turusegmentide lõikes perioodil 2019 I kvartal – 2023 III kvartal.

Aastases võrdluses tehti käesoleva aasta III kvartalis kõikides segmentides vähem tehinguid: hoonestamata maaga 13%, hoonestatud maaga 17% ning eluruumina müüdud korteriomanditega 18% vähem tehinguid. Võrdluses eelmise kvartaliga tehti III kvartalis hoonestatud maadega ligi 5% rohkem tehinguid ning korteritega ja hoonestamata maaga tehti ligi 8% vähem tehinguid. Enim tehinguid tehti eluruumina müüdud korteriomanditega, mis moodustavad kõikide ostumüügitehingute koguarvust 52%. Hoonestamata maadega tehti 23% ja hoonestatud maadega 19% tehingutest.

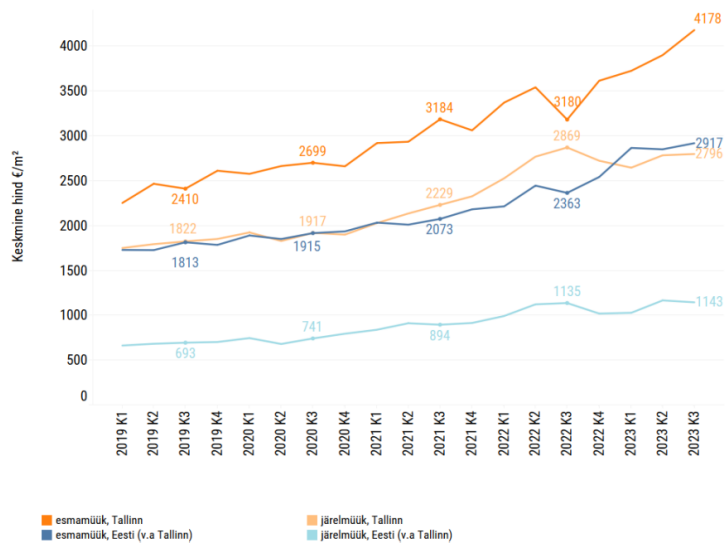
Maakondlikul tasemel on ostu-müügitehingute teostamise aktiivsus tavapäraselt kõrgeim Harju maakonnas (4228 tehingut) ning madalaim Hiiu maakonnas (80 tehingut). Rahalist kapitali kaasati samuti enim Harju maakonnas (722 miljonit eurot) ning vähim Hiiu maakonnas – 3,6 miljonit eurot.

Korteriomanditega tehti 2023 III kvartalis kokku 5948 ostu-müügitehingut, sealhulgas eluruumidega 5426. Võrdluses aastataguse perioodiga on eluruumidega toimunud tehingute arv vähenenud 18% ning eelnenud kvartaliga võrdluses on tehingute arv vähenenud 8%.

Eluruumina müüdud **uute korterite** (esmamüükide) osakaal oli 2023. aasta III kvartalis 14% kõikide eluruumide tehingutest. Võrdluses aastataguse ajaga on uute korteritega tehtud tehingute arv vähenenud koguni 42% ning samal ajal on järeleturu aktiivsus vähenenud kümnendiku võrra. Esmamüükide arv on kvartali võrdluses kahanenud ligi 40% võrra ning järeelmüükide arv püsib eelnenud kvartaliga võrdluses muutumatuna. Kokku müüdi III kvartalis 785 uut korterit ning alates 2019. aastast pole ühes kvartalis nii vähe uusi kortereid müüdud. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 546, sealhulgas Tallinnas 333. Tallinnas müüdid uued korterid moodustavad ligi 42% kõikidest Eestis müüdud uutest korteritest. Tartu maakonnas müüdi 211 ning Pärnu maakonnas 16 uut korterit.



Joonis 5. Esm- ja järelmüükide arv ning esmamüükide osakaal korteriturul perioodil 2019 I – 2023 III kvartal.



Joonis 6. Tallinna ja Eesti (v.a Tallinn) korterituru keskmise ruutmeetrihinna muutus perioodil 2019 I kvartal – 2023 III kvartal.

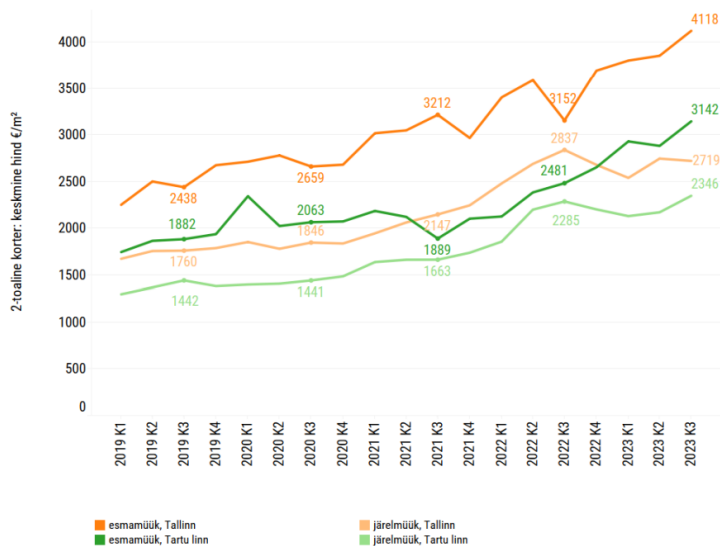
2023. aasta III kvartalis oli Tallinna uue korteri keskmine ruutmeetrihind³ 4178 €/m². Aastane ruutmeetrihinna kasv oli sealjuures 31%, kvartali võrdluses on keskmine hind kasvanud 7%. Pealinna järelturu korteri keskmine

³ Keskmise hinna arutamisel on siin ja edaspidi arvesse võetud vaid teadaolevaid vabaturtehinguid korteriomanditega, mis on eluruumid. Käesolevas statistikas ei sisaldu tehingud, kus: tehing ei ole ost-müük, tehinguobjekti liik ei ole korteriomand, tehinguobjekti näol on tegemist mitteeeluruumiga, sama notarilepinguga müüakse rohkem kui 1 tehinguobjekt, eluruumist müüakse mõtteline osa, tehingu osapooleks on riik, omavalitsus v.a riigi ja omavalitsuse enampakkumised, tehingupooled on omavahel seotud sugulus-, äri- või muude taoliste sidemetega, esineb muu asjaolu, mis viitab sellele, et tehing ei ole toimunud vaba turu tingimustes. Võrreldes eelnevate kvartalilüveaadetega on vabaturtehingute sõelumist parendatud, mistõttu võivad esineda mõningased erinevused.

hind oli 2023 III kvartalis 2796 €/m² ning seejuures on keskmine hinnatase aastataguse ajaga võrdluses langenud 2,5%. Kvartaalses võrdluses püsib Tallinna järelturu korterite keskmine hinnatase muutumatuna. Jättes ruutmeetrihinna arvutusel välja Tallinna, siis maksis 2023. aasta III kvartali andmetele tuginedes uue korteri ruutmeeter Eestis keskmiselt 2917 eurot ning aastataguse ajaga võrdluses on kasv olnud 23% ning eelmise kvartaliga võrdluses püsib ruutmeetrihind sisuliselt muutumatuna. Eesti (v.a Tallinn) järelturu korteri ruutmeetrihind oli III kvartali seisuga 1143 €/m² ning seejuures ei ole keskmises hinnatasemes aastases võrdluses toimunud olulist muutust, kuid eelmise kvartaliga võrdluses püsib keskmine hind 2% madalamal.

2023. aasta III kvartalis kujunes **uue kahetoalise** korteri (tehingud korteritega, mille pindala on vahemikus 40–55 m²) maksumuseks Tallinnas keskmiselt 197 166 eurot (4118 €/m²). Kõrgeima hinnatasemega piirkonnad on III kvartali andmetele tuginedes Kesklinna linnaosa ja PõhjaTallinna linnaosa, kus maksis uus kahetoaline korter keskmiselt vastavalt 217 816 eurot ja 198 185 eurot (vastavalt 4679 €/m² ja 4074 €/m²). Linnaosad, kus sai uue kahetoalise korteri kõige odavamalt, olid III kvartali andmete põhjal Mustamäe ja Haabersti, kus kujunes keskmiseks hinnaks vastavalt 171 617 eurot (3641 €/m²) ja 186 045 eurot (3968 €/m²). Uus kahetoaline korter maksis Tartu linnas keskmiselt 138 602 eurot (3142 €/m²) ning Pärnu linnas 125 380 eurot (2688 €/m²).

Järelturu kahetoalise korteri maksumuseks kujunes Tallinnas keskmiselt 127 574 eurot (2719 €/m²). Sealjuures oli Tallinnas kõrgeima hinnatasemega piirkond Kesklinna linnaosa, kus maksis 2023. aasta III kvartalis järelturu kahetoaline korter keskmiselt ligi 164 320 eurot (3526 €/m²). Järelturu kahetoalise korteri saab kõige odavamalt Lasnamäe ja Mustamäe linnaosas – III kvartali andmetel vastavalt 112 107 ja 112 108 euroga, ruutmeetrihindades vastavalt 2323 €/m² ja 2485 €/m². Tartu linnas maksis kahetoaline järelturu korter keskmiselt 110 799 eurot (2349 €/m²) ning Pärnu linnas keskmiselt 90 613 eurot (1965 €/m²).



Joonis 7. Järelturu ja uute (esmamüük) kahetoaliste korterite keskmise ühikuhinna (€/m²) muutus Tallinnas ja Tartu linnas perioodil 2019 I – 2023 III kvartal.

Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus 2023. aasta III kvartalis 4396 ostumüügittehingut, mis on 15% vähem kui eelmise aasta samal perioodil ning 3% vähem kui 2023. aasta II kvartalis. Kinnisasjadega toimunud tehingute koguväärtus oli III kvartalis 494 miljonit eurot ning võrdluses eelmise kvartaliga on tehtud tehingute koguväärtus 4% kasvanud. Samas aastatagusest ajast püsib kinnisasjadega tehtud tehingute koguväärtus 19% võrra madalamal.

Maa-ameti avaldatav **kinnisvara hinnaindeks**, mida arvutatakse alates 2003. aasta III kvartalist, on kokku pandud korteriomandite, hoonestatud elamumaa ning hoonestamata maa hinnaindeksitest – eesmärgiga kirjeldada terviklikumalt kogu kinnisvaraturu hinnadünaamikat. Kinnisvara hinnaindeks langes eelmise

kvartaliga võrdluses 4,5% ning on kasvanud aastaga ligi 5%. Võrdluses eelmise kvartaliga langes hoonestamata maa hinnaindeks 13%, hoonestamata, korteriomandite hinnaindeks langes 1% võrra ja hoonestatud elamumaa hinnaindeks kasvas 13%. Aastatagusega võrdluses on korteriomandite indeks langenud 1% võrra, hoonestatud elamumaa indeks 20% ning hoonestamata maa indeks kasvas 25%.

4.3. Investeeringute turu trendid ja prognoos

- Investeeringute turg on hetkel väga passiivne, kuna investorid on äraootaval seisukohal majanduse olukorrast. Küll toimub turul läbirääkimiste ja piiride kompamise aktiivne arutelu. Raha tahetakse paigutada kinnisvarasse ning selleks otsitakse häid võimalusi. Ülearuste riskide suhtes ollakse pigem ettevaatlikud.
- Lisaks tavapärastele investoritele on turul ka uusi, kinnisvarasektorist väljastpoolt tulnud investoreid, kes otsivad teenutud raha investeerimiseks võimalusi, mis suurendab potentsiaalsete investorite hulka (ja seeläbi nõudlust) veelgi.
- AS Mikro Kinnisvara analüüsil kujunes 2022. aasta investeeringute mahuks ca 275 miljonit eurot, mis jäi alla 2021. aasta kogumahule tulenevalt oodatust vaikselt aastalõpust (2021 a kogumaht 325 miljonit eurot). Aasta 2023 on olnud oluliselt tagasihoidlikum mahus, ca 150 miljonit eurot ja prognoos ca 200 miljonit eurot. Siiski sõltub nimetatud summa erinevate suuremate tehingute toimumisest ja/või nende toimumise ajast
- Sektorite kontekstis on investorite poolt hetkel eelistatavaks 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 ja väiksemate pansionite portfelli üle Eesti, mille tehing leidis aset kevadel 2023.
- Tulenevalt turul toimunud mõningasest korrigeerimisest ja hetkel valitsevast madalseisust, saab prognoosida stabiilsust kõigi sektorite tipptootlustele lähiaastate perspektiivis.

Tootlused

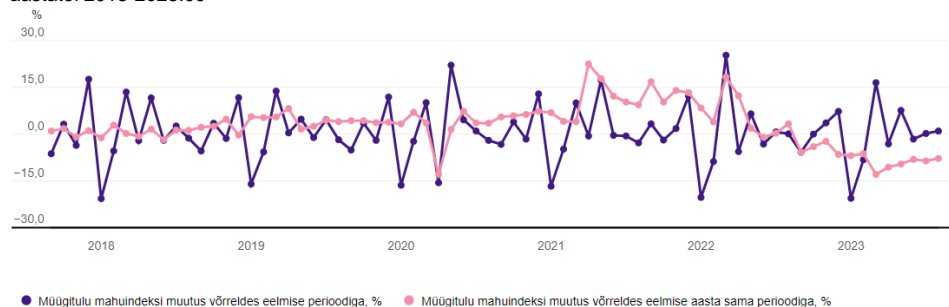
2022. aasta oli tootluste kontekstis huvitav, kuna oluliselt sai märgata investorite huvi kasvu just lao-logistikasektori vastu. Lisaks pakkus huvi ka kontoripindade segment, kus kahjuks investeerimise kontekstis oli valikut oluliselt vähem kui lao-logistikapindade puhul. Eelnevast tulenevalt toimus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

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 määras 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 suuremate keskustest eemal paiknevate objektide puhul on tootlused vähemalt 1-2% võrra eelpool toodud vahemikest kõrgemad.

4.4. 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.

Jaekaubandusettevõtete müügitulu mahuindeksi muutus | Jaekaubandus, v.a mootorsõidukid ja mootorrattad, aastatel 2018-2023.09



Allikas: Statistikaamet

2019. aastal näitas parimaid müügi käibe kasvu tulemusi Ploomi Kaubad, kui nende käive kasvas 16.5% (tänu aktiivsele laienemisele ja madalale võrdlusaasile), samal ajal kasvasid Coop, 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 - käive kasvas kuni 11.7% (mida vedas eest ka Paberi toidukaupade ostmine Pood poolt).

2022. aasta alguses oli veel märgata müügitulude kasvu, mis seejärel pööras langustrendile ning ja on sellel püsinud kuni käesoleva aasta, 2023 aasta märtsini. Alates 2023 märts on müügitulud pöördunud taas tõusutrendile.

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 üle Eesti püsinud viimasel kümnendil suures osas stabiilsena. Kuigi üürimäärade ülemäär kasvab buumiajal vastavalt tarbimise kasvule ja suuremates linnades, 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 tihenunud konkurentsile, kus isegi pikaajalisi lepinguid on keeruline pikendada samadel üüritasemetel, on ankurüürihindade üürihinnad suures osas jäänud stabiilseks.

Hoonestatud kinnisasi nr. 977118822 (kaubandushoone)
Rebasemäe, Tila linn, Ida-Viru maakond
Ekspert hinnang nr 111/VH/2023

17

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

Toidu- ja esmatarbekaupade ankurüürnike üürihinnad ei erine oluliselt sõltuvalt kaubanduspinda suuruselt (suuremate kaupluste pidajad üürivad pindasid 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 kesklinnas asuvate toidukaupluste ankurüürnikel jäädes vahemikku 10,9 – 16,9 eurot/m²/kuus.

Viimaste Tallinnas toidu- ja esmatarbekaupluste üürnikega sõlmitud üürilepingute üürihinnad jäid aastatel 2017 – 2019 valdavalt vahemikku 8,3 – 12 eurot/m²/kuus, samas aastatel 2020 – 2022 sõlmitud üürilepingud on enamasti jäänud vahemikku 9,0 – 12,4 eurot/m²/kuus. Läbirääkimised toidu- ja esmatarbekaupluste üürnikega algavad Tallinnas käesoleval 2023. aastal suuresti tasemelt 10 eurot/m²/kuus.

Tallinnast väljaspool, sh regioonide keskustes paiknevate toidu- ja esmatarbekaupluste üürihinnad on 2023. aastal üldjoontes sarnasel tasemel. Erinevus Tallinnaga on eelkõige üüritaseme ülemises piiri osas, mis on regioonides mõnevõrra madalam (kuni ca 11 eurot/m²/kuus).

Tila kaubanduspindade ülevaade 2023

Ida-Virumaa asub Eesti idaosas ning on rahvaarvult Eesti kolmas maakond. Maakonna keskuse Tila linna rahvaarv on 2023. aasta seisuga statistikaameti andmetel 10 852 inimest, hooajaliselt on suvisel ajal ilusa looduse tõttu Ida-Virumaal rohkelt suvitajaid ja turiste.

Tila kaubanduspindade turg on maakonnaülene ning avaldab mõju ka naabermaakondade asulatele, suuremateks kauplusteks piirkonnas on Coop kaubanduskeskus asub ca 400 m kaugusel Tila kesklinnast Põhja mnt ääres, mini-Kulp 1,7 km kaugusel keskväljakust Kirde mnt ääres ning rannarajoonis asub Coop 1,6 km kaugusel keskväljakust ning hinnatav vara Keskväljaku ääres.

Tila linnas asuvad ka erinevad riidekauplused ja komisjonipoed, kaks ehitustarvete poodi (Würth ja Faasion) ning kaks elektritarvete kauplust. Vaadeldava piirkonna lähim suurim kaubanduskeskus on 2015. aastal Rakveres avatud Vaala Keskus.

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

4.5. Hinnatava vara turustatavuse analüüs

- Vara ostjad: ettevõtted (juriidilised isikud)
- Ostjaid iseloomustavad tunnused: potentsiaalsete ostjate kontekstis pakub hinnatav vara huvi keskmisest väiksemale ringile investoritele, kelleks on nii hästi kapitaliseeritud kohalikud investorid (valdav osa investeeringuid toimub varadega hinnaga kuni 5 miljonit eurot, st hinnatavast varast on potentsiaalselt huvitatud pigem suuremad investorid), aga ka toidu- ja esmatarbekaupluste haldamisele spetsialiseerunud institutsionaalsed investorid. Vara on atraktiivne ka suurematele kinnisvarafondidele (eelistatud on varad hinnaklassis 10+ miljonit eurot).
- Vastavus turusegmendi nõuetele: vastab täielikult.
- Ostjate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada: pole võimalik täpselt hinnata, kuid keskmisest väiksem osa lõpptarbijatest (investeeringute järele summas ~ 10 mln eurot, millel on pikaajaline tugev üürnik, on turul suur nõudlus, kuid võimalikke ostjaid, kes suudavad endale antud hinnaklassis vara lubada pigem alla keskmise)
- Konkureeriv pakkumine: müügipakkumiste hulk on väike, üüripakkumiste hulk on keskmine
- Arendusprojektid: lähipiirkonnas on uusi kaubanduspindade arendusprojekte vähe
- Müügiperiood (likviidsus): kõrge - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuni 3 kuud
- Müügihinnad: antud turusegmendi müügihinnad lühemas perspektiivis (1-1,5 aastat) ei muutu oluliselt – võimalik muutus võib jääda inflatsiooniga sarnasse suurusjärku
- Alternatiivsed kasutused: peale alapunktis „Hinnatava vara parim kasutus“ nimetatud kasutusotstarvete, alternatiivsed kasutused hindaja hinnangul puuduvad

Commented [A11]: VIGA
Ei ole korrektne; õige on keskmine likviidsus ja müügiperiood ca 12 kuud

4.6. Hinnatava vara parim kasutus⁴

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.

Teostatavuse põhjendatus (asukoht) – hinnatav kinnistu asub Ida-Viru maakonna keskuse Tila linna keskväljaku ääres. Tegemist on kasutusotstarvet silmas pidades atraktiivse asukohaga. Tulenevalt hinnatava vara suurusel ja kujul (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 Tila linna üldplaneeringu kohaselt asub hinnatav kinnistu kogu ulatuses 100% ärimaa. Tila Linnavalikogu 27.03.2015 otsusega nr 156 on kehtestatud hinnatavat kinnistut hõlmav Prilli tn 1 kinnistu detailplaneering näeb hinnatavale varale ette ärimaa sihtotstarbe ning hinnatava kinnistu hoonestamist kaasaegse ärihoonega.

Väärtuse kuupäeva seisuga asub hinnataval kinnistul 2017. 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 väljaüürimise) eesmärgil.

5. Hindamine

5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Käesoleva töö raames on hinnatavaks varaks Ida-Viru maakonnas Tila linnas asuv kaasaegse supermarket tüüpi toidu- ja esmatarvete kaupluse hoonega hoonestatud kinnistu aadressil Prilli tn 1.

Hindamise meetodi valik

Äripindade hindamisel on tavaliselt rakendatavad kaks hindamise meetodit: 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 käsitlusega, mille aluseks on asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma 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 nüüdsväärtust. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs. Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara eluea või

⁴ Vara parim kasutus –

Hoonestatud kinnisasi nr. 977118822 (kaubandushoone)
Rebasemäe, Tila linn, Ida-Viru maakond
Ekspert hinnang nr 111/VH/2023

Commented [A12]: VIGA

Mõiste vaja defineerida:
vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.3.)

hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdisväärtuse kindlaksmääramises. Väärtus leitakse järgmise valemi abil:

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{CF}{(1+y)^t}$$

seejuures: CF - on rahavoog;
y - on diskontomäär, mis on sarnane, aga ei ole samane kapitalisatsioonimääraga;
n → ∞

Turuväärtuse hindamisel peavad kõik rahavoo elemendid ja diskontomäär olema turupõhised. Rahavoo prognoosiperioodi kestuse valik sõltub hindaja teadmistest ja oskustest. Kui hindaja teadmised on laiapõhjalised, siis prognoosiperiood on pikem ja vastupidi.

5.2. Üürilepingud

Hindajale käesoleva hinnangu omaniku esindaja Mats Toots'i poolt esitatud informatsiooni kohaselt on hinnatav hoonestatud kinnistu väärtuse kuupäeva seisuga (11.10.2023) tervikuna koormatud ühe tähtajalise üürilepinguga. Märkus üürilepingu kohta tähtajaga 31.05.2033 on kantud ka kinnistusraamatusse hinnatava kinnistu registriosas III jakku.

Kommentaari: hindajal ei võimaldatud tutvuda hinnatavat kinnistut koormava üürilepinguga (kehtiva üürilepingu andmed on esitatud omaniku esindaja Mats Toots'i poolt koondifona). Hinnangu andmisel tugineme hinnatava vara omaniku ja käesoleva hinnangu omaniku 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	Kaubamaja AS	01.06.2018	31.05.2033	7 063	10,38 €	733 313,94 €	1,5% (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 tehnoeadmete ja -võrkude korrashoiu ja hooldusremondiga (sh hoone fassaadi ja katuse ning väliterritooriumi koristus ja hooldus; hoone ning selle tehnoeadmete 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 (11.10.2023) koormava üürilepingu ülesõtlemine ei ole ennetähtaegselt võimalik, va ühepoolset lepingu olulisel rikkumisel kooskõlas kehtiva võlaõigusseadusega. Lepingu tähtajani on hindamise hetkel ca 10 aasta.

5.3. Hindamiskäik diskonteeritud rahavoogude meetodil

Lähtealused

- Käesolevas hinnangus arvestatakse rahavoo perioodina 5+1 aastat (rahavoo prognoosiperioodi algus: 11.10.2023. a). Pikema perspektiivi prognoosimine on hindaja hinnangul liiga subjektiivne.
- Hinnatav vara on üürile antud tervikuna ühele üürnikule. Väljaüüritava pinna suuruseks on 7 063 m². Väljaüüritav pind moodustab hoone suletud netopinnast 93,2% ning ei sisalda hoone tehnoruumi.
- Kõik hindamiskäigus toodud andmed on esitatud käibemaksuta kujul.

Commented [A13]: VIGA

Esitatud on valem vara väärtuse hindamise kohta kapitaliseerimise meetodil. Siin kohal ei ole nõutud korrekse valemis esitamist!

Commented [A14]: VIGA

... sõltub majanduskeskkonnast. Kui majanduskeskkond on riskantsem, siis prognoosiperiood on lühem ja vastupidi, kui majanduskeskkond on stabiilne, siis prognoosiperiood on pikem.

Commented [A15]: VIGA.

Korrektne on 73 313,94 EUR/kuus

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	11,7	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
Tila	> 3500	11,3	2022	Kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus
Saue	> 4000	11,1	2022	Kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus
Pärnu	> 8000	10,9	2022	Kaasaegne toidu- ja esmatarvete kauplus
Tila	> 3000	10,7	2023	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 Ida-Viru maakonnas 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 10,38 €/m²/kuus** (hoone suletud netopinna arvestuses 10,25 €/m²/kuus) vastab üldiselt sarnaste äripindade keskmisele turutasemele (jäädes pigem turutaseme ülemisele piirile) ning sellest on käesolevas hinnangus ka lähtutud.

Võimalikku üüritud oleme arvestanud hinnataval kinnistul paikneva ärihoone potentsiaalse üüripinna tasandil, milleks on kokku 7 063 m². Rahavoo esimese aasta potentsiaalne kogutulu on seega:
7 063 m² x 10,38 €/m²/kuus x 12 kuud = **879 767 €**.

Analoogsete äripindade üürihinna indekseerimine ehk tõus on üldjuhul seotud inflatsiooniga või fikseeritud tasemel 1,0 – 3,0% aastas. 2023. aasta 3Q avaldatud Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt kasvab tarbijahinnaindeks (THI) 2022. aastal 19,4%, 2023. aastal 9,4%, 2024. aastal 3,4% ning 2025. aastal 1,9% võrreldes eelmise aastaga. Hindamisel arvestame potentsiaalse üüritud kasvuga vastavalt kehtiva üürilepingu tingimustele ehk 1,5% aastas.

Vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulud ning efektiivne kogutulu

Hoonestatud kinnisasi nr. 977118822 (kaubandushoone)
Rebasemäe, Tila linn, Ida-Viru maakond
Ekspert hinnang nr 111/VH/2023

21

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

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 üürimaksete alalaekumises või selle riskis.

Väärtuse kuupäeva seisuga (11.10.2023) füüsiline vakantsus hinnataval varal puudub. Terve kinnistu on üüritud ühele üürnikule ja üürilepingu lõpptähtaeg saabub 30.05.2033. aastal.

Võttes arvesse hinnatava vara tüüpi, suurust, asukohta, seisukorda ja hetkekasutust (sh tegelikku 100% täituvust) ning hetkel kehtiva üürilepingu tähtaega (10 aastat), mida ennetähtaegselt ei ole võimalik lõpetada, samuti hetke kinnisvaraturu ja majanduse olukorda, oleme arvestanud kogu 5-aastase prognoosiperioodi jooksul vakantsuseks 2% potentsiaalsest üüritulust (pidades seejuures silmas olemasoleva üürniku tausta ja ka mittefüüsilist vakantsust, nt üürimaksete mittetähtaegse laekumise riski jms).

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 Priit Metsa poolt esitatud andmetele on hinnatava vara tegelikud omanikukulud viimastel aastatel olnud tasemel 0,35 €/m²/kuus (ilma maamaksu ja kindlustuseta), sh on remondifondi (CAPEX) kulud olnud tasemel 0,13 €/m²/kuus.

Hindajale teadaoleva informatsiooni kohaselt moodustab hinnatava kinnistuga seotud maamaksu kulu ca 218 €/aastas ja kindlustuskulu vahemikus 3 000 – 5 000 €/aastas, ehk kokku ca 0,035 – 0,057 eurot olemasoleva hoone SNP ruutmeetri kohta kuus.

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).

Arvestades hinnatava vara asukohta, hoonestuse olemust ja vanust, kasutust, pindala ja seisukorda, väljastatud energiamärgist ja LEED Silver tasemel rohesertifikaati, samuti hinnatava vara omaniku esindaja Mats Toots'i poolt esitatud informatsiooni erinevate hinnatava vara haldamise ja hooldamisega seotud kulude suuruse kohta arvestame turu taseme minimaalse remondifondi sisaldava tegevuskuluga kokku **ca 0,4 €/m²/kuus** (sh CAPEX ca 0,13 €/m²/kuus).

2023. aasta 3Q avaldatud Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt kasvab tarbijahinnaindeks (THI) 2022. aastal 19,4%, 2023. aastal 9,4%, 2024. aastal 3,4% ning 2025. aastal 1,9% võrreldes eelmise aastaga. Lähtudes konservatiivsuse printsiibist arvestame hindamisel tegevuskulude kasvuga pikemas perspektiivis keskmiselt ca 2,0% aastas ning esimesel kahel aastal on arvestatud kõrgema kasvuga (5%) vastavalt Eesti Panga THI prognoosile.

Kulude kasv: 1. a 5%; 2. a 5%; 3. a 2%; 4. a 2%; 5. a 2%; lõpetav aasta 2%.

Tegevuskuludid oleme arvestanud hinnataval kinnistul paikneva ärihoone suletud netopinna arvestuses, milleks on 7 581 m².

Diskonto- ja kapitalisatsioonimäär

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

Hoonestatud kinnisasi nr. 977118822 (kaubandushoone)
Rebasemäe, Tila linn, Ida-Viru maakond
Ekspert hinnang nr 111/VH/2023

22

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

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.

Krediidiasutustest 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 4-6,5% ja oodatav omakapitali tootlus Tallinnast eemal paiknevate varade puhul üldjuhul suurusjärku 15-20%.

Võttes arvesse eelnevat, oleme arvestanud diskontomäära arvutustes omakapitali-võõrkapitali suhtega 40% : 60% ja intressimääraga vastavalt 17,0% : 4,5%. Sellisel juhul kujuneb diskontomääraks 9,5%.

Omandamiseks vajalik omakapital		Põhineb turu tavadel	40,0%
Finantsvõimendus		Põhineb turu tavadel	60,0%
Omakapitali nõutav tootlus	%/aastas	Turu-uuringul põhinev	17,0%
Võõrkapitali intressimäär	%/aastas	Põhineb valitseval praktilal ning kommertsbankade eelarvutustel	4,5%
WACC	%/aastas	kaalutud kapitali keskmine hind. Kaalutud keskmine kapitali hind saadakse omakapitali ja võõrkapitali hindade kaalutud keskmise summana. Kaalutud keskmine kapitali hind leitakse järgnevalt: $WACC = \frac{E}{V} * Re + \frac{D}{V} * Rd$	9,5%

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 prognoosiperioodil, siis on kapitalisatsiooni- ja diskontomäär võrdsed. Hinnatava vara osas on hinnangus prognoositud tegevustulu ja vara väärtuse kasvu (ca 1,5% 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 prognoosiperioodil, on rahavoo arvutustes rakendanud antud vara puhul diskontomäärana 9,5%.

Kapitalisatsioonimäär on tulumäär, mille abil tulevased rahavood arvutatakse nüüdiseväärtusse. 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 ning nüüd ebakindel olukord majanduses ja tarbijate kindluses.

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 üürikuga toidu- ja

Commented [A16]: VIGA

Kapitalisatsioonimäära definitsioon ei ole korrektne. Õige on järgmine sõnastus: Kapitalisatsioonimäär on tulumäär, mille abil ühe (tavaliselt esimese) aasta tulu arvestatakse ümber väärtuseks.

esmatarbekauplused, mille tootlused on suures pildis võrreldavad Tallinna tootlustega. Siiski eeldavad eeltoodud tootlusnumbrid tugevat stabiilset rahavoogu (üürnikku), 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
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
Pärnu Kulp hypermarket	kaubandus	Pärnu	13,700	1,204	16,500,000	7.75%	Q1 2023
3 Pood supermarkets portfolio	kaubandus	(Tartu, Jõgeva)	7,884	1,628	12,832,500	8.0%	Q2 2023

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 **8.0%**.

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 müügihinnast.

Üürimäär kuus:	10,38 €/m ²
Üüritulude kasv:	1,5%
Hoone suletud netopindala:	7 581,0 m ²
Üüritav pind:	7 063,0 m ²
Kogutulu (EUR):	879 767 €
Vakantsus (%):	2%
Tegevuskulud (EUR/m²/kuus):	0,27 €
Kapitalikuludkulud (EUR/m²/kuus):	0,13 €
Omanikukulude kasv aastas:	2%
Kapitalisatsioonimäär:	8,00%
Diskontomäär:	9,50%
Periood (aastat):	5

Rahavoo prognoos

Kõik turuväärtuse hindamisel kasutatavad sisendid on käibemaksuta.

Aasta	1	2	3	4	5	6
Potentsiaalne kogutulu (PGI) (EUR):	879 767	892 964	906 358	919 954	933 753	947 759
Üüritulude kasv aastas:		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Vakantsus (%):	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Vakantsus (EUR)	-17 595	-17 859	-18 127	-18 399	-18 675	-18 955
Efektiivne kogutulu (EGI) (EUR):	862 172	875 105	888 231	901 555	915 078	928 804
Omanikukulud (aastas, EUR):	-36 389	-37 117	-37 859	-38 616	-39 388	-40 176
Kulude kasv aastas (%):	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Puhas tegevustulu (NOI) (EUR):	825 783	837 988	850 372	862 938	875 689	888 628
Diskontokordaja:	0,9132	0,8340	0,7617	0,6956	0,6352	
Diskonteeritud rahavood (EUR):	754 140	698 891	647 689	600 238	556 262	

Commented [A17]: VIGA
Esimesel kahel aastal peaks olema arvestatud 5%

Puhas tegevustulu 6. aastal (EUR):	888 628	€
Müügihind (EUR):	11 107 848	€
Müügikulud (EUR):	111 078	1,00%
Netomüügihind (EUR):	10 996 770	€
Diskontokordaja:	0,6352	
Müügihinna tänane väärtus (EUR):	6 985 452	€

Turuväärtus	10 242 673	€
	10 200 000	€
	1 345	€/m ²

Vastavalt algandmete esitaja ütlustele/ omaniku esindajale, on vajalik teostada investeering mahus 5 000 EUR laadimisestakaadi varikatuse remondiks, siis arvestan maha arvutatud turuväärtusest remondiks prognoositud summa 5 000 EUR.

$10\,200\,000 - 5\,000 = 10\,195\,000$ EUR.

Seega kujuneb Ida-Viru maakonnas, Tila linnas aadressil Prilli tn 1 asuva hoonestatud kinnistu turuväärtuseks väärtuse kuupäeval diskonteeritud rahavoogude meetodil ligikaudu 10 195 000 eurot ehk 1 345 eurot olemasoleva ärihoone suletud netopinna kohta. Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

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

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

Ostu-müügitehingud

Käesoleva eksperthinnangu lk 24 toodud tehinguinfo kohaselt jäid väljaspool Tallinnast asuvates Eesti linnades asuvate kaasaegsete kaubandus-otstarbeliste ärihoonetega teostatud tehingute hinnad vahemikku ca 358 – 1 652 €/hoone SNP m² kohta (toidukaupluste osas valdavalt vahemikus 1 200 kuni 1 500 €/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 1 345 €/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 üürisuhete kontekstis). Seetõttu on hindaja arvamusel, et üksikute teadaolevate ostu-müügitehingute baasil ei ole võimalik hinnatava vara turuväärtust piisavalt usaldusväärselt määratleda, mistõttu ei ole võrdlusmeetodid 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.

Hoonestatud kinnisasi nr. 977118822 (kaubandushoone)
Rebasemäe, Tila linn, Ida-Viru maakond
Ekspert hinnang nr 111/VH/2023

25

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

Commented [A18]: VIGA.
Antud kulu on arvestatud jooksvasse remondifondi ning siin kohal eraldi arvestada ei ole korrektn.

Lisa 1. Hinnatava vara fotod

Vajalik hulk fotosid koos selgitustega lisatud, mitte lugeda veaks!

Commented [A19]: VIGA
Puudub kinnistu elektroonilise registriosa väljatrukk

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

Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headete tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja 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)

Commented [A20]: VIGA.

Puudub kommentaar hindaja seose kohta hinnatava vara ja tellijaga – vajalik on täpsustada, kas hindaja on tegutsenud sise-, välis- või sõltumatu hindajana. Kui tegemist ei ole sõltumatu hindajaga, tuleb esitada hindaja seos hinnatava vara ja tellijaga.