

EKSPERTHINNANG



Kaasomand büroohoonest (10/45 kaasomandist)

Ärimaa 100%

Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Vinkli tn 13

Töö nr 489659 -17

ERI Kinnisvara

Tel (+372) 60 600 77

www.eri.ee

Sisukord

1 KOKKUVÕTE	3
2 HINDAMISE ALUSED	4
2.1 KASUTATUD MATERJALID	4
2.2 VARA ÜLEVAATUS:	4
2.3 KLAUSLID PIIRATUD VASTUTUSE KOHTA:	4
3 VARA KIRJELDUS	5
3.1 ÕIGUSLIK MÄÄRATLUS	5
3.2 ASUKOHT	6
3.3 MAATÜKI ANDMED	6
3.4 BÜROOHOONE ANDMED	8
3.5 KASUTUSKORRA JÄRGSETE RUUMIDE KIRJELDUS	9
3.6 TEHNOVÕRGUD	10
3.7 KESTLIKKUS JA VARA KVALITEEDIKLASS VASTAVALT EVS 875-10	10
4 MÕISTED, PARIM KASUTUS JA HINDAMISMEETODI VALIK.....	11
5 TURUANALÜÜS	12
5.1 MAKROMAJANDUSE ÜLEVAADE.....	12
5.2 BÜROOPINDADE TURUÜLEVAADE.....	15
5.3 PAKKUMINE.....	19
5.4 HINNANG VARA TURUSTATAVUSELE	20
6 HINDAMINE.....	20
6.1 HINDAMINE TULUMEETODIL.....	20
7 KOKKUVÕTE	26
8 LISAD	27
8.1 VASTAVUSKINNITUS:	27
8.2 HINDAMISEL KASUTATAVAD METOODIKAD	28
8.3 FOTOD.....	29
8.4 KINNISTUSREGISTRI VÄLJAVÕTE	34
8.5 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE	35

1 Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	Kaasomand büroohoonest (10/45 kaasomandist)
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Vinkli tn 13
Omanik	Osaühing FÜLLIIT (registrikood 10115715) 35/45 kaasomandist Vinkli Tööstuspark OÜ (registrikood 12739762) 10/45 kaasomandist
Katastritunnus	78405:502:0187
Kinnistusregistriosa nr	24953601
Omandivorm	Kinnisasi
Hoone pind, SNP	1256,6 m ²
Maatüki pindala	1622 m ²
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	Varaline vaidlus
Hinnangu kasutaja	Tellija/Harju Maakohus
Ülevaatuse kuupäev	07.10.2017.a
Hindamisaruande kuupäev	22.10.2017. a
Väärtuse kuupäev	07.10.2017.a
Tellija	Vinkli Tööstuspark OÜ (registrikood 12739762) 10/45 kaasomandist
Tellimusleping	Tellimus, seisuga 04.09.2017. a
Tellimuses püstitatud eeldused	Hindamisel ei ole hüpoteegiga arvestatud
Hinnang likviidsusele	Sarnased rahavoolised varad on hetkel rahuldava likviidsusega, suur kogupind ja sellest tulenev suurem koguhind ning väheaktiivsem turupiirkond võivad likviidsust vähendada, müügiperiood kuni 12 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Hoonestuse suurt mahtu arvestades hindame tulemuse täpsuseks +/- 15%.
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.
Hindamistulemus	
200 000 (kakssada tuhat) eurot	

Andres Teder
 ERI Kinnisvara / kutseline hindaja (Vara hindaja, kutsetunnistus nr 116124), Maaameti litsentseeritud hindaja, riiklikult tunnustatud ekspert

Hindamisaruande kuupäev, 26.10.2017. a

2 Hindamise alused

2.1 Kasutatud materjalid

▪ Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875;
▪ Kinnistusregistriosa elektrooniline väljavõte 04.10.2017. a;
▪ Ehitisregistri andmed, seisuga 04.10.2017. a;
▪ http://maardu.kovtp.ee , Maardu linna koduleht;
▪ Maa-ameti avaliku teenuse andmed, seisuga, 04.10.2017. a;
▪ Tellija esindaja esitatud hoone üürnike tabel, elektri- ja sidelepingud;
▪ Tallina planeeringute register;
▪ ERI Kinnisvara poolt koostatud hoonestatud ja hoonestamata kinnistute ostumüügi ja üüritehingute andmebaas.

2.2 Vara ülevaatus:

Ülevaatus kuupäev	04.10.2017. a;
Ülevaatus teostanud hindaja	Andres Teder
Ülevaatus juures viibinud isik	Tellija esindaja Anatoli Kirpitšjov
Algandmed esitanud isik	Tellija esindaja Anatoli Kirpitšjov
Ülevaatus ulatus	Hoone väline ülevaatus, siseruumide ülevaatus ning krundi ja lähiümbruse ülevaatus.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne vaatlus, teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid

2.3 Klauslid piiratud vastutuse kohta:

Avalikustamine:

Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada, v.a hindamisesmärgil vajalikud toimingud (kohtuvaidlus). Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kokku leppida.

Võimalik väärkasutus:

Käesoleva hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ja ainult eelpool 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.

Ehitise seisukord:

Hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on kasutuskõlblikus 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. Samuti ei ole teostatud seadmete ja süsteemide (kanalisatsiooni, veetrassi, kütte, elektrivõrkude) töökorrasoleku kontrolli. Seadmete töökorrasolek on fikseeritud Omaniku esindaja suulise ütluse põhjal.

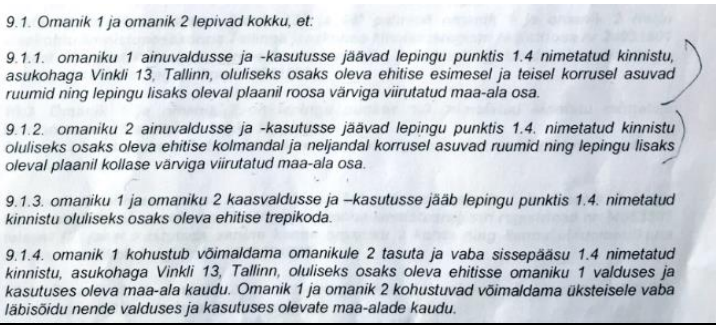
Keskkonnavalased uuringud:

Käesoleva töö teostamisel on eeldatud, et mingit saastatust ei eksisteeri või, et saastekõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole informeeritud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saasteainete või ohtlike ainete olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hindamisobjektil ja naaberobjektidel teostatud

või teostatavat tegevust eesmärgiga kindlaks teha, kas eelpool nimetatud kasutused või nende objektide maa võiks olla või on olnud hinnatava objekti suhtes saastav. Hindaja ei pea omama saasteainete avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saasteaine olemasolust. Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid toksiliste või ohtlike ainete olemasolu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemustele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et varal ei ole mingeid toksilisi, ohtlikke ega kahjulikke aineid. Igasugune selliste ainete olemasolu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. Juhul, kui hindamisjärgselt ilmneb, et hindamisobjektil või naabruses eksisteerib saasteaineid või –allikaid või et hindamisobjekti on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

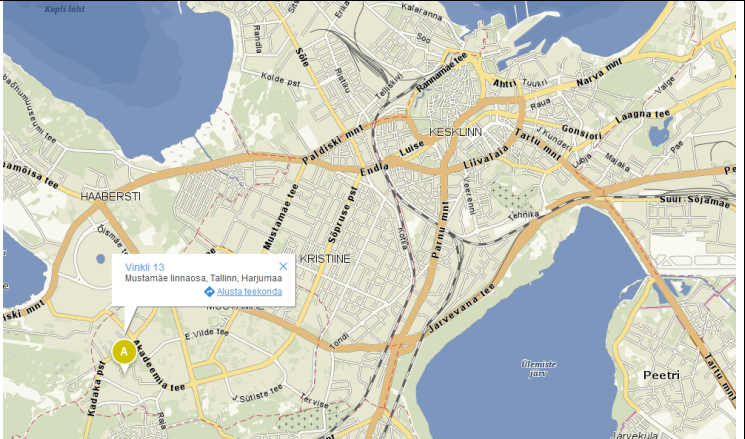
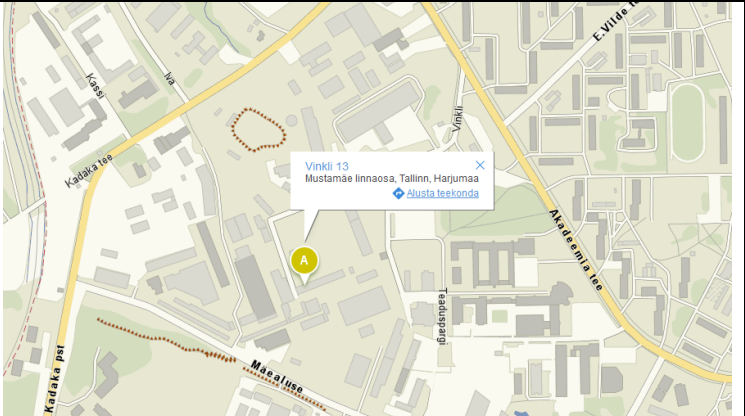
3 Vara kirjeldus

3.1 Õiguslik määratlus

Õiguslik määratlus	Kinnisasi
Kinnistu koosseis	Ärimaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Vinkli tn 13
Omanik	Osaühing FÜLLIIT (registrikood 10115715) 35/45 kaasomandist Vinkli Tööstuspark OÜ (registrikood 12739762) 10/45 kaasomandist
Registriosar nr	24953601
Kinnistusraamatu kanded (hüpoteegid, koormatised ja kitsendused) III jagu	Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kinnistu valdamise- ja kasutamise kord vastavalt 09.11.2010 lepingu punktile 9.1. ja 09.11.2010 lepingu lisaks olevale plaanile. 9.11.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.11.2010. Kohtunikuabi Edith Oja  9.1. Omanik 1 ja omanik 2 lepivad kokku, et: 9.1.1. omaniku 1 ainuvaldusse ja -kasutusse jäävad lepingu punktis 1.4 nimetatud kinnistu, asukohaga Vinkli 13, Tallinn, oluliseks osaks oleva ehitise esimesel ja teisel korrusel asuvad ruumid ning lepingu lisaks oleva plaanil roosa värviga viirutatud maa-ala osa. 9.1.2. omaniku 2 ainuvaldusse ja -kasutusse jäävad lepingu punktis 1.4. nimetatud kinnistu oluliseks osaks oleva ehitise kolmandal ja neljandal korrusel asuvad ruumid ning lepingu lisaks oleva plaanil kollase värviga viirutatud maa-ala osa. 9.1.3. omaniku 1 ja omaniku 2 kaasvaldusse ja -kasutusse jääb lepingu punktis 1.4. nimetatud kinnistu oluliseks osaks oleva ehitise trepikoda. 9.1.4. omanik 1 kohustub võimaldama omanikule 2 tasuta ja vaba sissepääsu 1.4 nimetatud kinnistu, asukohaga Vinkli 13, Tallinn, oluliseks osaks oleva ehitisse omaniku 1 valduses ja kasutuses oleva maa-ala kaudu. Omanik 1 ja omanik 2 kohustuvad võimaldama üksteisele vaba läbisõidu nende valduses ja kasutuses olevate maa-alade kaudu.
IV jagu	Hüpoteek summas 3 000 000,00 krooni Vinkli Tööstuspark OÜ (registrikood 12739762) kuuluvale mõttelisele osale TALLINNA ÄRIPANGA AS (registrikood 10237984) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 24951501; 24951601; 24953501. Väljavõte toodud eksperthinnangu lisas

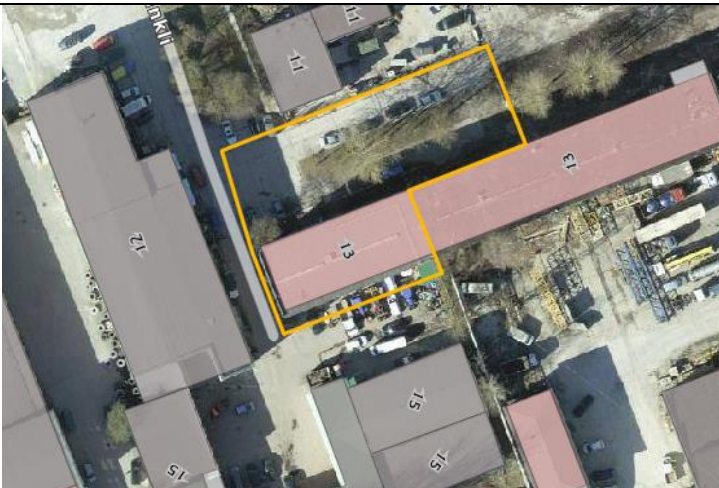
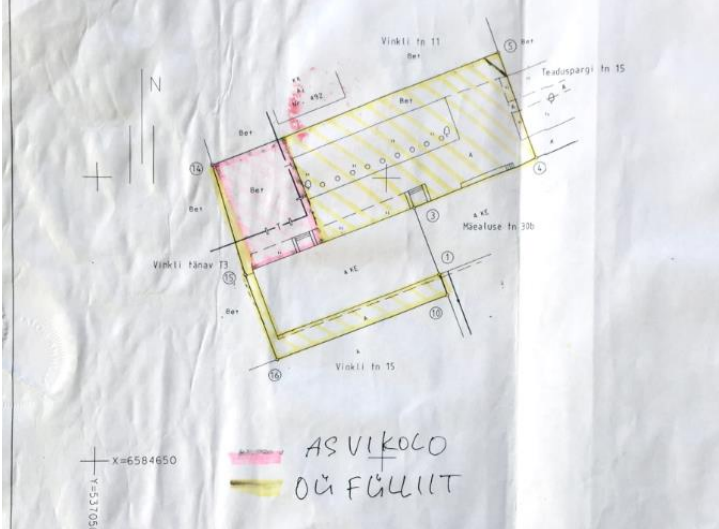
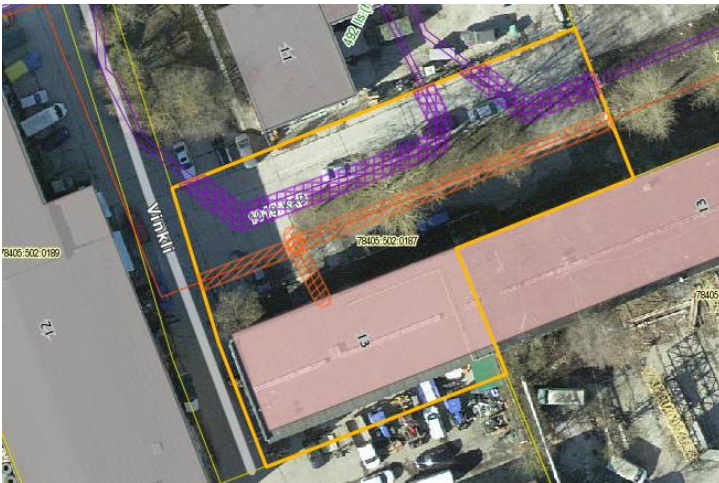
Seadustest ja lepingutest tulenevad, kinnistusraamatusse mittekantud õigused ja kohustused	Algandmed esitanud isiku sõnul ei lasu hinnataval objektile teisi seadustest ja lepingutest tulenevaid õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta objekti käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust
--	---

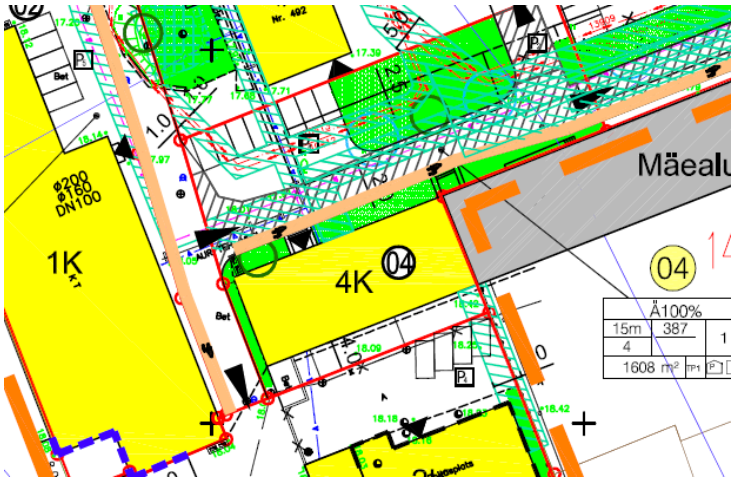
3.2 Asukoht

Paiknemine	Mustamäe linnaosas, Vinkli tn ääres, sisekvartalis, Tallina Teaduspark Tehnopol läheduses
Asukoha kaart, makro-asukoht	
Kaugus Tallinna kesklinnast, Viru väljakust	Ca 9 km
Kaugus lähimast kauplusest / haridusasutusest	500 m raadiuses lähimad õppehooned, kauplus ca 1,3 km
Kaugus lähimast ühis-transportipeatusest	Ca 600 m
Piirkonna hoonestus	Ärihooned, vanemad lao- ja tootmishooned, lõunasuunal Tallina Teaduspark Tehnopol
Asukoha kaart, mikro-asukoht	
Juurdepääs	Vinkli tänavalt
Piirkonna haljastus	Vähene
Parkimistingimused	Maatükil kasutuskorraga määratud alas
Müra ja õhusaaste tase	Keskmine

3.3 Maatüki andmed

Pindala	1622 m ²
Sihtotstarve	Ärimaa 100%

Katastritunnus Maa-ameti plaan	78405:502:0187 
Hinnatava kaasomandi- osa kasutus vastavalt kasutuskorrale (roosaga)	
Ehitised ja rajatised	Büroohoone
Kitsendused	Elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndid. Olemasoleva hoone kasutust ei takis- ta 

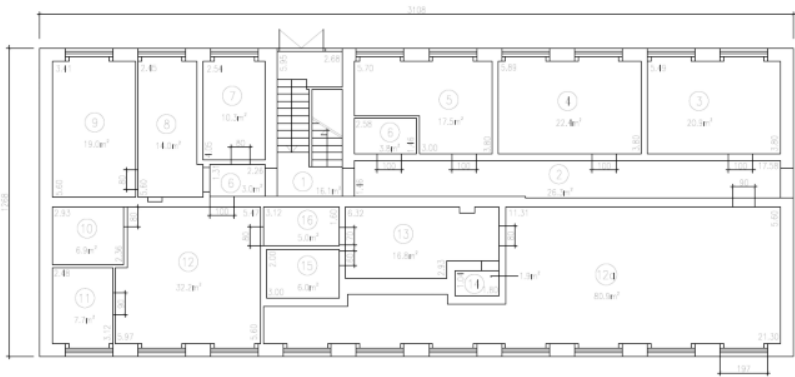
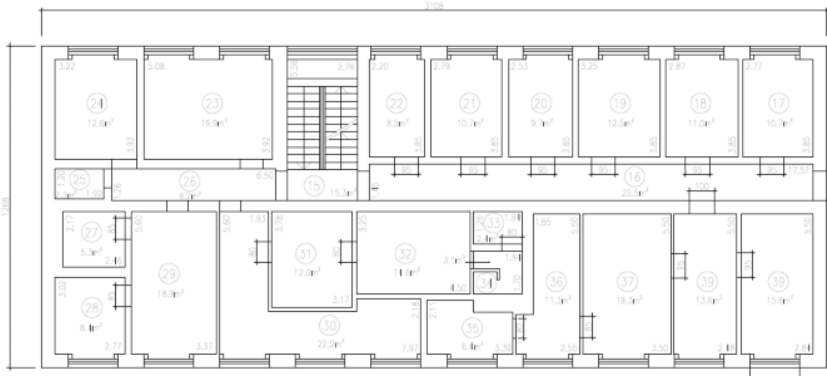
Planeeringud, ehitusõigused	Alale on kehtestatud detailplaneering, E. VILDE TEE 155, 155A, 155B JA 155C KRUNTIDE DETAILPLANEERING. Määratud on olemasoleva hoonega sama ehitusõigus, ehitusalune pind 387m², 4 korrust  <table border="1" data-bbox="1220 716 1348 806"> <tr> <td colspan="2">A100%</td> </tr> <tr> <td>15m</td> <td>387</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1608</td> </tr> <tr> <td>1608 m²</td> <td>1608</td> </tr> </table>	A100%		15m	387	4	1608	1608 m ²	1608
A100%									
15m	387								
4	1608								
1608 m ²	1608								

3.4 Büroohoone andmed

Hoone tüüp	Büroohoone
Ehitisregistri kood	101013497
Hoone ehitusaeg, ehitus- ja kasutusload	1997, märge kasutusel. Algne hoone 1960ndad, hilisemalt rekonstrueeritud
Korruselisus	4
Ehitisealune pind (m ²)	387
Suletud netopind (m ²)	1 256,6
Ruumilahendus	Hoone on mitme trepikojaga, neist Vinkli 13 maatükile jääb läänesuunaline ühe trepikojaga hooneosa
Hoone põhikonstruktsioonid jm andmed	
Vundament	Madalvundament

Kande- ja jäigastavad konstruktsioonid	Tellis
Vahelaed	Monteeritav raudbetoon
Välissein	Tellis, väikeplok
Katusekate	Rullmaterjal
Välisviimistlus	Puhasvuuk
Aknad	Plastraamis klaaspakett
Energiamärgis	Ehitisregistri andmetel puudub
Hoone ehitus-tehniline seisukord ja remondi-vajadus	Visuaalsel vaatlusel on hoone seisukord rahuldav, vahetatud on avatäited, parandatud katust, kuid perspektiivis vajaks hoone lisasoojustamist. Trepikoda vajab kaasaegsemat viimistlust.

3.5 Kasutuskorra järgsete ruumide kirjeldus

Korrus	1. ja 2. korrusel
Suletud netopind	Vastavalt esitatud üürnike tabeli järgselt on pind koos koridoride ja üldkasutatavate ruumidega 563,7 m ²
Üürtav pind	447,8 m ²
Ruumilahendus	Vastavalt kasutuskorrale on hinnatava vara koosseisus hooneosa kaks esimest v.a trepikoda. Koridorsüsteemis erineva suurusega kabinetid, 1.korrusel osaliselt kasutusel ka töökojana I korruse põhiplaan:  II korruse põhiplaan: 
Korteri siseviimistlus jm andmed	
Põrandakatted	PVC kate, laminaatparkett, keraamilised plaadid
Seinakatted	Valdavalt värvkate
Laekatted	Värvkate, ripplaed

Aknad	Plastraamidid klaaspakett
Sanitaartechnika	Rahuldav
Siseuksed	Valged tahveluksed
Siseruumide kvaliteediklass	Erineva viimistlusastmega, osa ruume on remonditud ja heas seisukorras, osa ruume on rahuldavas seisukorras

3.6 Tehnovõrgud

Veevarustus/kanal.	Naaberkinnistult
Gaasivarustus	Võrk
Elektrivarustus	220/380V, võrguleping nr 2461315068
Küttesüsteem	Õhksoojuspumbad
Ventilatsioon	Loomulik, õhksoojuspumbad
Sidelahendus	Valguskaabel, andmeside erilahenduse leping nr D.1 -25987610-2016
Tehnovõrkude ja küttesüsteemi seisukord	Hindajal puuduvad täpsed andmed tehnovõrkude ja küttesüsteemide seisukorra kohta

3.7 Kestlikkus ja vara kvaliteediklass vastavalt EVS 875-10

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. Nende osade mõju tuleb arvesse võtta kogu kinnisvara elutsükli jooksul.

Kinnisvaraobjektide parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil jagatakse need kvaliteediklassidesse. Kvaliteediklass näitab vara konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitusmaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavused, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustavad kinnisvaraobjekti tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootust nende näitajate osas.

Kvaliteediklassi määramisel peetakse silmas jätkusuutlikku arengut ja säästva kasutuse põhimõtteid.

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

Kvaliteediklassid antakse kolmele tunnusele: asukoht ja krunt, ehitise kvaliteet ja vara juhtimine. Tunnuse koondhinne kujuneb summaarse kaalutletud hinnanguna üksikute elementide valdavate hinnangutulemuste (A, B või C) alusel arvestades nende mõju turuväärtusele.

Kaalutletud koondhinnang tugineb eksperdi kogemustele, teadmistele ja loogilistele argumentidele, mitte niivõrd matemaatilisele arvutusele.

Hinnatava vara kvaliteediklass on:	
Asukoha ja krundi alusel (A,B,C)	B
Ehitise kvaliteedi alusel (A,B,C)	B
Juhtimise alusel (A,B,C)	B
Vara kvaliteedi koondhinne on:	BBB
Hinnang vara kestlikkusele	Positiivne

4 Mõisted, parim kasutus ja hindamismeetodi valik

Turuväärtuse mõiste (EVS 875 osa 3: Väärtuse liigid):

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta.

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal on allkirjastatud hindamisaruanne. (EVS 875:1)

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

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatusse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale.

Vara parima kasutuse mõiste (EVS 875 osa 1: Hindamise üldised alused):

Vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Parima kasutuse analüüs:

Vara kõige tõenäolisem kasutus	Kommentaar
Füüsiliselt võimalik	Füüsiliselt võimalik on kasutada väljaüürivate kabinettide ja väiketootmispindadena
Vajalikult põhjendatud	Teostatud san. remonti, võimalik välja üürida eraldi kabinettidena
Õiguslikult lubatav	Ärimaa 100%, ehtisregistris peamine kasutusostarve büroohoone, märke kasutusel. Õiguslikult keerukam on kaasomandi olemasolu, vajalik arvestada kaasomaniku õigustega
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Finantsmajanduslikult otstarbekas on vara kasutada väljaüürivate kabinettide ja väiketootmispindadena, pikemas perspektiivis võib olla perspektiivikas kas hoone täielik rekonstrueerimine või uue hoone ehitus (naabruses teaduspark), kuid see eeldab kaasomanike ühist tegutsemist, mida on reeglina raske saavutada
Omandab kõrgeima väärtuse	Kõrgeima väärtuse omandab vara kasutusel väljaüürivate kabinettide ja väiketootmispindadena, pikemas perspektiivis võib olla perspektiivikas kas hoone täielik rekonstrueerimine või uue hoone ehitus (naabruses teaduspark)

Kinnisvara turuväärtuse määramisel kasutatavad meetodid (EVS 875 osa 1: Hindamise üldised alused), meetodite kirjeldus on toodud eksperthinnangu lisas.

- Turupõhine käsitus ehk võrdlusmeetod (*Sales Comparison Approach*)
- Tulupõhine käsitus ehk tulumeetod (*Income Approach*)
- Kulumeetod (*Cost Approach*)

Hinnatavale varale väärtuse leidmiseks oleme valinud tulumeetodi, diskonteeritud rahavoo meetodi. Väärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga

vabal turul tõenäoliselt kaubeldakse. Büroohoone kui üüriobjekti puhul on eelistatum tulumetod, maa kui müügiobjekti puhul võrdlusmeetod.

5 Turuanalüüs

5.1 Makromajanduse ülevaade

2017. aasta I poolaasta makromajanduse ülevaade

SKP muutus

Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2017. aasta I kvartalis võrreldes eelneva aasta sama perioodiga 4,4% võrra. Jooksevhindades oli SKP 5,2 miljardit eurot ning sesoonselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud suurenes see eelmise kvartaliga võrreldes 0,8% võrra. SKP kasvule andis kõige suurema panuse töötlev tööstus. Majanduskasvule aitasid oluliselt kaasa ka kaubanduse ning ehituse tegevusalad. Oluliselt kasvasid investeeringud hoonetesse ja rajatistesse nii valitsemissektoris kui ka mittefinantsettevõtete sektoris.¹

Keskmine palk ja tarbijate kulutused

Eurostati andmetel oli majapidamiste keskmine sissetulek euroalal 2016. aasta IV kvartalis üle pika aja languses, kuid 2017. aasta I kvartaliks toimus euroalal majapidamiste keskmiste sissetulekute kasv 0,2% võrra. Samal ajal oli Eesti keskmine kuu- palk 2017. aasta I kvartalis 1153 eurot, mis näitab eelmise kvartaliga võrreldes langust ning nii juba mitu kvartalit järjest.²

Kaubad olid 2016. aasta juuliga võrreldes 3,4% ja teenused 3,9% kallimad. Eluasemele tehtavad kulutused tõusid eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 3%. Viimati oli tarbijahinnaindeksi muutus eelmise aasta sama kuuga võrreldes üle 3,6% 2013. aasta juunis, mil muutus oli 3,8%. Juuniga võrreldes oli juulis hinnaindeksi suurim mõjutaja alkoholsete jookide 9,4% kallinemine, uute aktsiisimäärade rakendamine ning juunikuiste allahindluste lõppemine.³

Buumieelsete aastatega võrreldes on elanike säästumäär endiselt kõrge ja hinnalisi kulutusi tuleviku arvel laenuraha abiga tehakse vähem. Kuna netopalga kasv on aeglustunud, piirab see tagajärjena ka tarbimist, kuid sellegipoolest on eluasemeinvesteeringud mõõdukalt kasvanud.

Tööhõive

2016. aasta oli tööhõive ja vabade töökohtade arvu poolest igati positiivne aasta ning kuigi inimeste heaolu mõjutavad väga paljud tegurid, ei tohiks tööpuudus, vähemasti suuremates tömbekeskustes, probleemiks olla. Sama tendents on jätkunud ka 2017. aastal. Ainus negatiivne tegur suure vabade ametikohtade arvu juures on tõsiasi, et vähesed neist asuvad väiksemates küldes, kus inimesed meeleldi kodulähedast tööd leida sooviks. Seetõttu on ka keskusest liialt kaugel asuva kinnisvara väärtus madalam, kuna pidev sõitmine ning kõrged kommunaalarved ajavad tihtipeale inimesi väikestest kohtadest eemale. Ligi 68% vabadest ametikohtadest asub Harjumaal, sealhulgas 59% nendest Tallinna linnas, madalaim vabade ametikohtade määr oli Saare ja Viljandi maakonnas.⁴

¹ Statistikaameti pressiteade nr 64 – I kvartalis majanduse kasvutempo kiirenes

² Statistikaameti pressiteade nr 61 – I kvartalis keskmise palga kasvu aeglustumine jätkus

³ Statistikaameti pressiteade nr 85 – Tarbijahinnaindeksi aastamuutust mõjutas juulis enim toit

⁴ Statistikaameti pressiteade nr 136 - III kvartalis oli rekordiliselt ligi 11 000 vaba ametikohta

Töötuse määr oli 2017. aasta II kvartalis 7%, tööhõive määr 66,9% ja tööjõus osalemise määr 72%, teatab Statistikaamet. Võrreldes 2016. aasta II kvartaliga jäi tööhõive määr samale tasemele, tööjõus osalemise määr oli viimase 20 aasta kõrgeim.⁵

Kinnisvara hinnatrendid

Kinnisvara hinnatrendid on 2017. aastal kuude lõikes mõõdukas kasvutempos. Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse keskmise hinna kohaselt oli 2016. aasta detsembris seis, kus kinnisvarahinnad ning tehingute arv tõusid sedavõrd kõrgele, et ületasid kunagise buumiaja tipphinna. Suurt rolli selles mängis küll Tallinna linn ja seal toimunud asjaõigustehingute vormistamine kallimate uusarenduste korteritega, kuid seda seletab siiski kasvav hinnatrend. 2017. aasta keskpaigas oli Pindi hinnaindeks detsembrikuisest viimaste aastate kõrgeimast tasemest langenud 10% võrra madalamale.

IMF (*International Monetary Fund*) regulaarses ülevaates toodi välja, et euroalal jätkub majanduse taastumine ning euroala riikidel soovitatakse jätkuvalt keskenduda struktuurireformidele ning toetada finantssektori reforme ning investeringuid.⁶ Paraku on investeringute aktiivsus ja maht siiski madalal tasemel, sest nõudlus on tagasihoidlik ja olemasolev tootmispotentsiaal rahuldab vajadused.

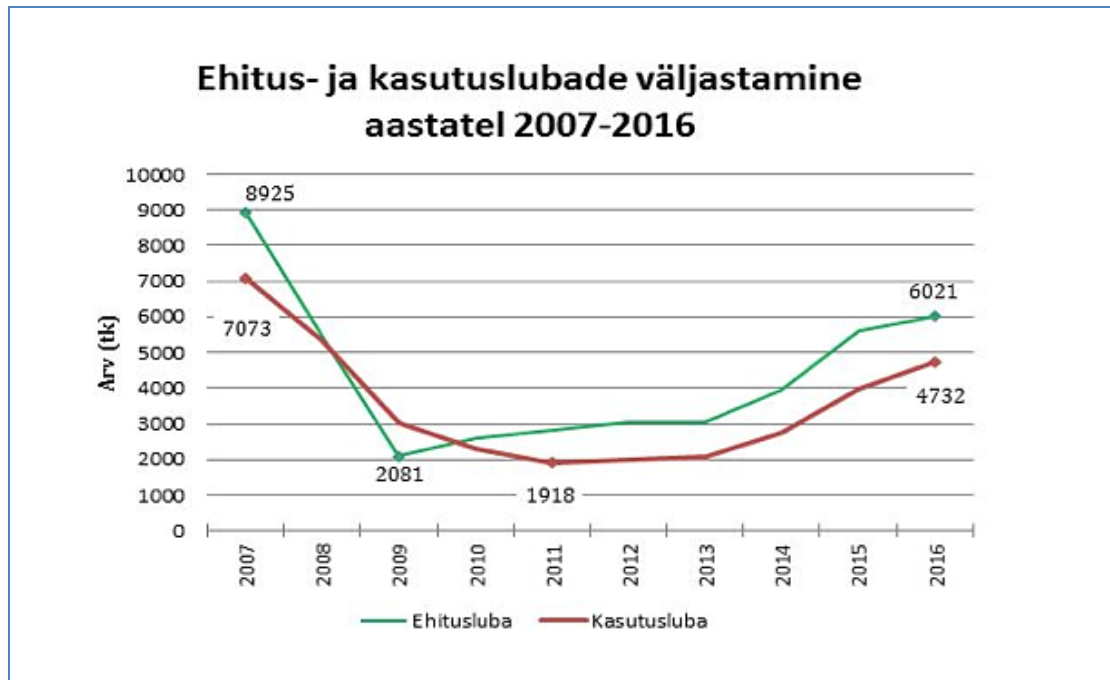
Eluaseme hinnaindeks on 2017. aasta I kvartalis võrreldes 2016. aasta IV kvartaliga langenud 0,1% võrra ning võrreldes 2016. aasta I kvartaliga tõusnud 7,7%. Võrreldes 2016. aasta IV kvartaliga, toimus Tallinnas 2017. Aasta alguses korterite hinnatõus 1,1% ning Tallinnaga külgnevates piirkondades, võttes arvesse ka Tartu ja Pärnu, oli tõus 3,2%. Ülejäänud Eestis langesid hinnad 5,8% võrra. Eluaseme hinnaindeks näitab kodumajapidamiste poolt eluaseme soetamiseks tehtud tehingute ruutmeetrihindade muutust. Eluaseme hinnaindeks arvutatakse korterite ja majade (ühepereelamud, paarismajad ja ridaelamud) kohta.⁷

Üks võimalus jälgida elamuehituse aktiivsust, on ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arvu järgi. Alates 2013. aastast on eelmainitud dokumentide väljastamise arv liikunud tõusvas trendis. 2017. aasta I poolaastal väljastati Statistikaameti andmeil ehituslube 3830 tk, mida on 20% võrra rohkem, kui eelmise aasta samal perioodil. Kasutuslubasid väljastati 2686 tk, mis on samuti võrreldes eelmise aasta sama perioodiga rohkem kui 300 võrra enam. Kinnisvarabuumi kõrgajaga võrreldes on ehitus- ja kasutuslubade väljastamise aktiivsus siiski mõnevõrra väiksem.

⁵ Statistikaameti pressiteade nr 87 – Tööjõus osalemise määr viimase 20 aasta kõrgeim

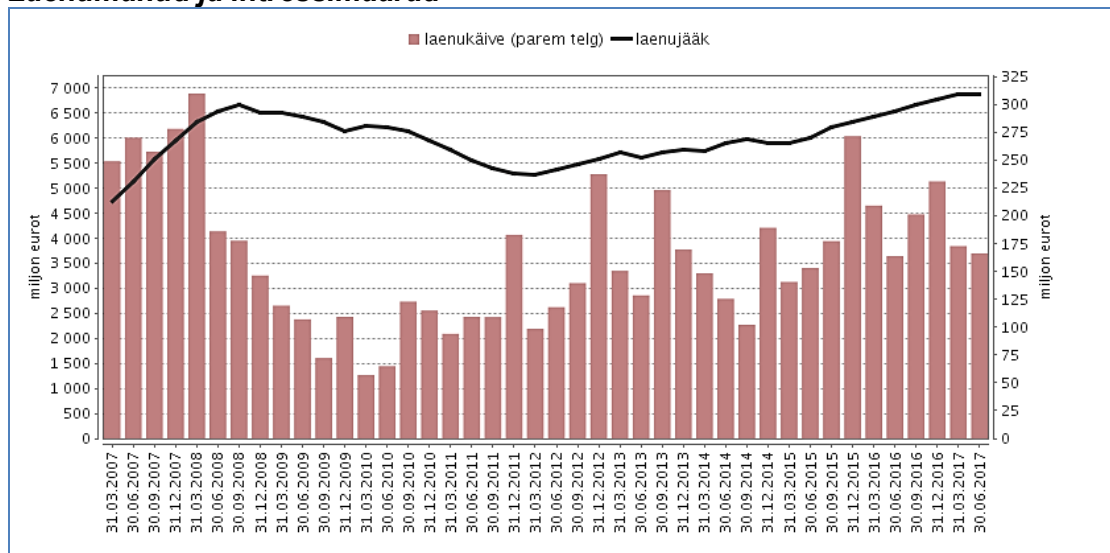
⁶ Rahandusministeeriumi: „Sester: majanduse taastumine euroalal jätkub.“

⁷ Statistikaameti pressiteade nr 74 - Eluaseme hinnaindeksit mõjutasid enim Tallinna korterid



Joonis 1. Ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv aastatel 2007-2016. Graafikul on välja toodud kõige kõrgemad ja madalamad ning 2016. aasta väärtused. Andmete allikas: Statistikaamet

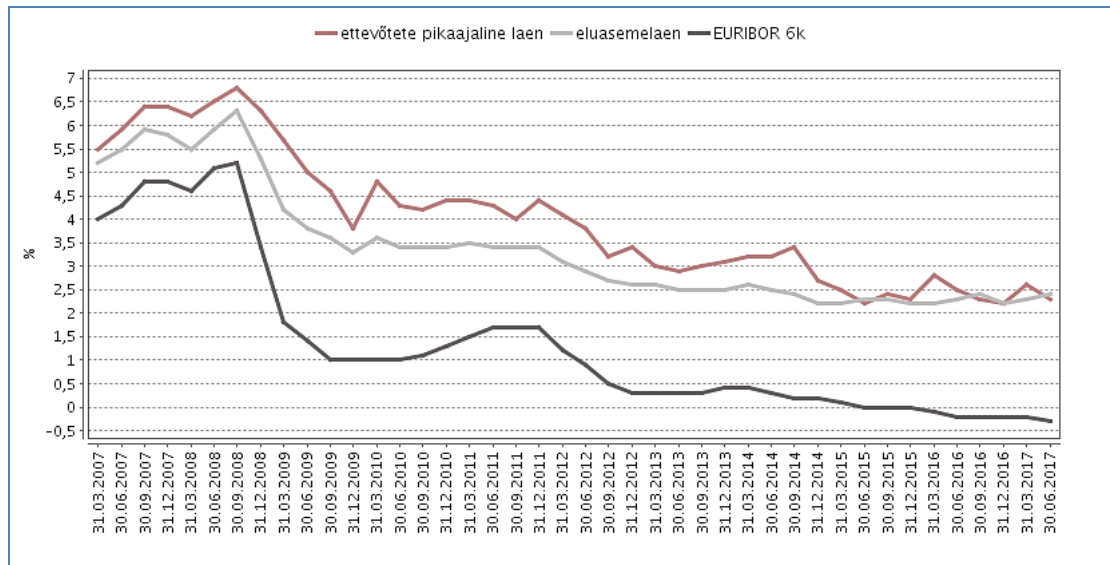
Laenumahud ja intressimäärad



Joonis 2. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive. Allikas: Eesti Pank

Laenutingimused püsivad soodsad. 2017. aasta juuni seisuga on 6 kuu EURIBOR-i määr -0,3% ning pankade üldine intressimäär eraisikutele 2,4% ning ettevõtetele 2,3%. Näitajad on võrreldes eelmise poolaastaga pisut kasvanud. 2017. aastal võis I poolaastal igas kuus täheldada laenujäägi kasvu, kuid laenukäive oli poolaasta jooksul väga muutlik ning langes I kvartalis märkimisväärselt. (vt joonis 2).⁸

⁸ Eesti Panga statistika andmebaas



Joonis 3. Eluasemelaenu ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste euroalaenu kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR. Allikas: Eesti Pank.

Kokkuvõttes püsis Eesti majandus 2016. aastal ning 2017. aasta I poolaastal üldiselt stabiilses seisus, olles mõõdukas kasvu poole liikuv tempas. Kinnisvara poolelt on keskmine tehingusumma ja tehinguaktiivsus paari aasta tagusega võrreldes kasvanud ning kinnisvara soetamist soodustavad ka head laenutingimused. Tööhõive probleemid on leevenenud ning inimesed ei ela enam niivõrd palju laenu võtmise näol tuleviku arvelt.

5.2 Büroopindade turuülevaade

TRENDID JA PROGNOOS

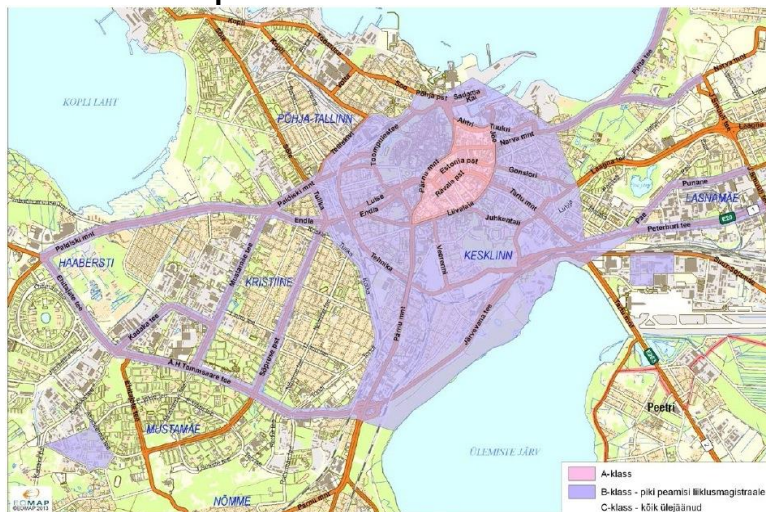
- 2016 tuli turule enam kui 100 000 m² büroopinda, mis on viimase 5-6 aasta suurim maht. 2017. aastal lisandub prognoositavalt ~ 80 000 m² uut büroopinda.
- 2017/2018 on büroopindade turule lisandumas suured projektid. Seega arendajad, kelle projektid valmisid 2016. aastal ja 2017. aasta alguses, teevad kõik endast oleneva, et enne uute pindade lisandumist maksimaalne täituvus saavutada.
- Turgu mõjutavad ka uute infrastruktuuride arendused. Nt Tallinna kesklinna rajatava Reidi tee valmimine mõjutab Narva mnt Pirita poolset osa.
- Jätkuvalt on enim nõutud Tallinna kesklinnas ja selle lähiümbruses asuvad A-klassi büroopinnad. Kuna Tallinna keskusse on tulnud juurde mitmeid suuri A-klassi büroohooneid ning 2018. aastal on lisandumas veel A-klassi pindu, siis tulenevalt sellest on pakkumine osaliselt ületanud nõudlust, mille tulemusel on üürihinnad stabiliseerunud. Arvestades 2017. ja 2018. aastal lisanduvat büroopindade mahtu, siis üürihinna kasvutendentsi lähiperspektiivis ette näha ei ole.
- Suurim on nõudlus 100-150 m² suuruste büroopindade järele. Büroopinda otsivad ettevõtted on jäänud samaks – IT-sektori ettevõtted, finantsteenuste ettevõtted, meditsiin, idufirmad.
- Arendusprojektide lisandumisel süveneb trend, et ettevõtted kolivad C- ja B-klassi hoonetest A-klassi hoonetesse, seda nii büroo kui ka teistes segmentides.
- ERI/Pindi Kinnisvara poolt monitooritavate Tallinna A-klassi büroohonete vakantsus on üldiselt alates 2017. aastast püsitud stabiilsena. Samas on hästi

juhitud hoonetes vakantsus 2017. aasta kesksaiga seisuga endiselt 0% lähedane. 2017. aasta lõpuks ei ole oodata olulisi muutusi büroopindade vakantsuses.

- Tugevate majandusnäitajatega üürnikud soovivad üha enam üüripindasid pigem hästi juhitud büroohoonetesse kui keskpäraselt juhitud büroohoonetesse.

Käesolevas turuanalüüsis on suuresti Tallinna linna ja lähiümbruse põhine. Väljaspool Tallinna on büroopindade turg väheaktiivne. Büroopinnad jagunevad kolme kvaliteediklassi tähistega A, B ja C. A-kvaliteediklassi kuuluvad kaasaegsed väga heas seisukorras büroopinnad. B-kvaliteediklassi kuuluvad üldjuhul rekonstrueeritud büroopinnad, mille tehnosüsteemid ei vasta A-kvaliteediklassi tunnustele. C-kvaliteediklassi kuuluvad kõik muud büroopinnad, millel esinevad olulised puudused (nt. keskmisest madalam seisukord, osaline tehnosüsteemide puudumine vms).

Büroohoonete paiknemine Tallinnas asukoha kvaliteediklassi alusel:



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

NÕUDLUS

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

1 000 m² ja suurematele üüriosoovidele on tänasel turul endiselt keeruline leida kiiret lahendust. Võimalik on erinevates arendustes pind broneerida, kuid analoogseid valmis hoonetes olevaid üüripakkumisi on vähe ja uute büroopindade valmimine võtab aega. Lisaks kitsendab keskmisest suuremate pindade üüriosoovidele lahenduse leidmist parkimiskohtade arv. Suurem nõudlus on A asukoha pindade järgi, kuid samas A asukoha parkimiskohtade arv on piiratud. Mõistlike lahendusi leiab täna peamiselt Ülemiste City ja Technopoli ärikvartalis.

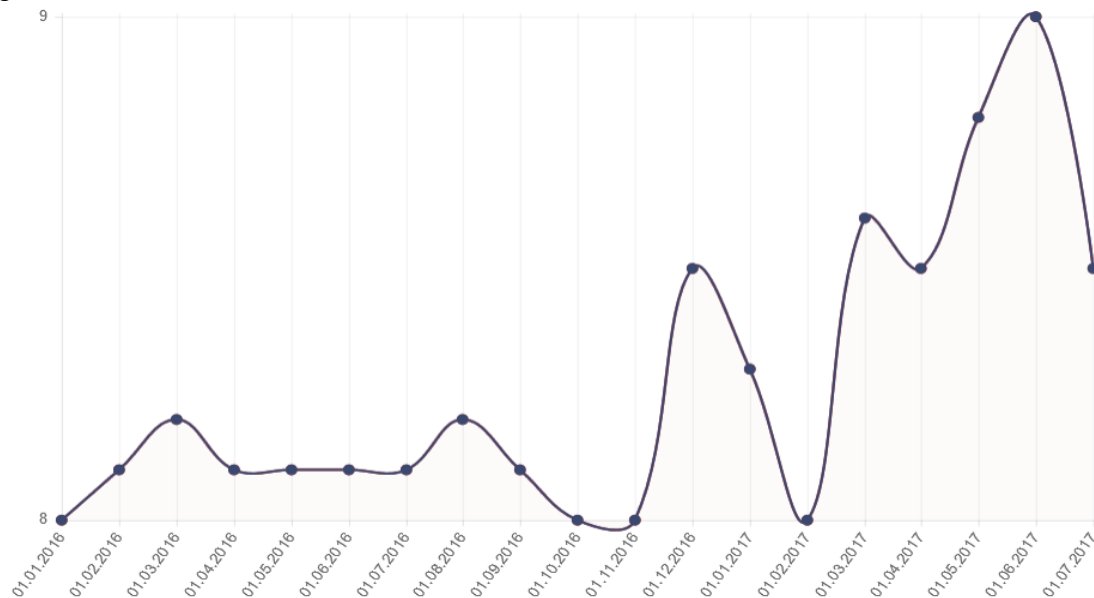
Valdavalt on uued valmivad büroopinnad ehitatud välja üürimise eesmärgil. Büroo 83 ärihoone on üks vähestest näidetest, kus büroopinnad on suunatud otse müügiks.

2017. aasta esimese poole seisuga on endiselt turul ostuhuvilisi keskmise pindalaga büroopindadele. Peamisteks ostjateks on kohaliku ettevõtjad, kellel on piisavalt võimekust, et soetada omale omakasutusse büroopind üürimise asemel. Lisaks on keskmise pindalaga büroopindade potentsiaalseteks ostjateks väiksemad investorid, kes soetavad üksikud büroopinnad välja üürimise eesmärgil.

PAKKUMINE

Kinnisvaraportaali kv.ee andmetel on Tallinna linnas üüritavate äripindade pakkumishinnad perioodil 2016 algusest kuni 2017 aasta juulini tõusnud ~6% - 2016. aasta alguses oli keskmine pakkumishind 8,0 €/m², 2017 aasta juulis 8,5 €/m². Samuti on

nimetatud perioodil üüritavate äripindade pakkumiste arv tõusnud samas suurusjärgus.



Allikas: kinnisvara portaal kv.ee

Büroopindade üürihinnad 2017, €/m²

	A-asukoht	Trend	B-asukoht	Trend	C-asukoht	Trend
A-kvaliteet	13-17	---	10-13	---	7-8	---
B-kvaliteet	9-12	---	8-9	---	5-6,5	---
C-kvaliteet	5,5-8*	---	5	---	3	---

*A-asukohas C-kvaliteeti valdavalt ei eksisteeri.

2017. aasta II kvartali lõpu seisuga on vakantsus püsinud sarnane 2016. aasta vakantsusega. 2017. Aastal ei ole toimunud olulisi muutusi büroopindade vakantsuses.

Vakantsus 2017, max, %

	A-asukoht	Trend	B-asukoht	Trend	C-asukoht	Trend
A-kvaliteet	0-2,5	---	2-5	---	-	-
B-kvaliteet	2,5-7,5	---	5-10	---	10-15	---
C-kvaliteet	10-20	---	10-20	---	10-20	---

BÜROOPINDADE INVESTEERINGUTURG

2016.a ja 2017.a esimeses pooles on kõige enam toimunud tehinguid büroodega, mis viitab, et tegemist on investori jaoks atraktiivse turuga.. Büroo parim tootlus on olnud siiani 6,25%. Kui büroode pakkumine investeringute turul jätkub, võib see veelgi langetada parimat tootlust Kesklinnas ja selle lähiümbruses. Keskmiselt jäävad A-kvaliteediklassi ja A-asukoha büroohoonete tootlused vahemikku 6,5% - 7,0%.

Tehingute tüübi järgi on kõige suuremas mahus sooritatud tehinguid büroopindadega, veidi väiksemas mahus kaubanduspindadega. Hotellidega on nendega võrreldes ligikaudu kaks korda vähemas mahus tehinguid toimunud ja lao-tootmispindadega veel vähem. Vähesel määral (kokku alla 10% ulatuses on tehinguid) on toimunud tehinguid segakasutusega pindadega.

2016-2017. a suurimad büroohoonete tehingud:

SEB peahooned Balti riikides sh Tallinnas, summa teadmata (ostis rahvusvaheline fond);

büroohoone Kesklinnas, 33,0 mln € (ostis rahvusvaheline fond);

büroohoone Südalinnas, 30,8 mln € (ostis rahvusvaheline fond);

büroohoone Haabersti 18,51 mln € (ostis rahvusvaheline fond);

büroohoone Südalinnas 15,4 mln € (ostis rahvusvaheline fond);

ärihoone Vanalinnas 4,65 mln € (ostis välisinvestor);

büroohoone Kesklinnas 1,55 mln € (ostis kohalik investor);

BÜROOHOONETE ARENDUS

2016. aastal nii A-klassi kui ka B-klassi asukohas lisandunud ~ 55 000 m² uut büroopinda on tänaseks neeldunud. Sarnane tendents valitses ka 2017. aasta esimeses pooles. A-klassi asukohta ei valminud 2016. aastal ja 2017. aasta esimeses pooles ühtegi B-kvaliteediklassi hoonet.

2016-2017 valminud projektid

Projekt	Aadress	SNP, m ²	Asukoht	Hoone seisukord	Hoonetuleku aeg
Nelja Ministeeriumi büroohoone	Suur-Ameerika tn 1	23 705	A	valmis	2017
Viimis äritare	Paadi tee 3	8000	A	Valmis	2017
Telia maja	Mustamäe tee 3	9 874,6	B	Valmis	2017
Laev	Paldiski mnt 96A	u 4500	B	Valmis	2017
Rotermanni 18 hoone	Rotermanni 18	10 900	A	valmis	2017
Öpiku maja	Valukoja 8	19 607,8	B	valmis	2016
Novira Plaza	Tartu mnt 25	7 592,7	A	valmis	2016
Kompassi maja	Tartu mnt 13	5 043,8	A	valmis	2016
R14	Rotermanni kvartal	2 885	A	valmis	2016
R2	Rotermanni kvartal	1 744	A	valmis	2016
Mayeri Maja	Paldiski mnt 29	6 400	B	valmis	2016
Technopol 2	Mäealuse tn 2	11 560,5	B	valmis	2016
Tiskre ärimaja	Rannamõisa tee 38d	1187,9	B	valmis	2016

Planeeritavate projektide müük jätkub aktiivselt. Valdavalt on uute hoonete täituvus hea, defitsiitsed pinnad on täitunud.

2017/2018 valmivad projektid

Projekt	Aadress	SNP, m ²	Asukoht	Hoone seisukord	Hoone turule tuleku aeg
Rohelise mõtteviisi maja	Järvevana tee 7b	5000	B	ehitusjärgus	2018
Maakri torn	Maakri 19/21	29 349,4	A	ehitusjärgus	2018
Woho arenduse II etapp	Mustamäe tee 3	6000 + 50 korterit	B	ehitusjärgus	2018
Tartu mnt 83	Tartu mnt 83	7919	B	ehitustööd on lõpufaasis	2017 lõpp
Kadrioru ärihoone	Narva mnt 116	u 900	A	ehitamisel	2017 lõpp
IT Agentuur	Vesilennuki 5	u 4000	B	ehitamisel	2018
Tehnopoli 2 büroohoone	Mäealuse tn 2/2	u 11500	B	ehitusjärgus	2017 lõpp
Flora maja	Tulika 19	4700	B	ehitamisel	2018
Narva mnt 7b büroohoone	Narva mnt 7b	6200	A	ehitusjärgus	2018
Kohtumaja	Lubja tn 4	25800	A	ehitusjärgus	2018
Porto Franco	Ahtri tn	u 30000	A	ehitusjärgus	2019
Liwenhaali büroohoone	Lõõtsa tn 12	10809	A	ehitusluba väljastatud	2018
Noblessneri kvartal	Staapli 3, 4, 8 ja 12	3700	A	ehitusjärgus	2018

5.3 Pakkumine

Hinnatava varaga sarnaseid avalikke büroohonete müügipakkumisi korrustena on Mustamäe linnaosast kinnisvaraportaalis kaks, pinnad on parema kvaliteediga.



617 000 € 1 599 €/m² ☆ 📷

10. Harjumaa, Tallinn, Mustamäe, Mustamäe, Akadeemia tee 20

TERVE TEISE KORRUSE BÜROO ON MÜÜGIL. TEHNIKA ÜLIKOOLI NAABRUSES

Koduraha pakkumine

2 tuba | 385,9 m²



650 000 € 1 064 €/m² ☆ 📷

11. Harjumaa, Tallinn, Mustamäe, Akadeemia tee 18

RENOVEERITUD ÄRIMAJA

Koduraha pakkumine

611 m²

5.4 Hinnang vara turustatavusele

2016.a investeeringute turg oli Eestis aktiivne ja jätkuvalt Tallinna ja Harjumaa keske. Turu aktiivsust võib eelkõige seostada väga madalate intressimääradega, mis tõstavad investorite ostukindlust ning omakapitali tootlust. Märkimisväärne on jätkuvalt turul väliskapital, mis peaaesjalikult tuleb ida suunast ning Lõuna-Euroopast. Jätkuvalt on valdav osa investoritest fondid ning private equity investorid.

Laenuitingimused investeerimiseks on püsinud soodsad, 2017. aasta septembri seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr -0,272% ning pankade pikaajaline intressimäär ettevõtetele 2,45%.

Valdavalt on hinnatava varaga samas suurusjärgus (kuni 500 00 eurot) tehingud suunatud kohalikule turule ja kohalikule investorile, eelistatamad on seejuures rahavoolised objektid.

Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade keskmiseks, müügiperiood kuni 12 kuud.

6 Hindamine

6.1 Hindamine tulumeetodil

Diskonteeritud rahavoogude meetod põhineb printsiibil, mille kohaselt kinnisvara väärtus on määratud tulevikus laekuva puhastuluga rentimisest ja kinnisvara müümisest saadava tulu nüüdisväärtusega. Väärtuse leidmiseks diskonteeritakse tulevikus oodatavad tulud. Diskontomäär on protsentides väljendatava investori poolt eeldatav kapitali tulukuse norm e. tulunorm.

Turuväärtus avaldub diskonteeritud rahavoogude meetodil järgmise valemi abil:

$$V = \sum_{N=0}^m \frac{CF_n}{(1+R)^n} + \frac{CF_n}{(1+R)^m}$$

V	- on objekti turuväärtus hindamise hetkel;
CF _n	- on rahavoog aastal n;
CF	- netotulu objekti müügil;
R	- diskontomäär;
m	- müügihetk aastates;
n	- perioodi näitav täisarv

Üüritulu

Hindamisel on määratud kõigepealt potentsiaalne kogutulu aastas (GPI), mille saamiseks on võrreldud samatüübiliste ja sarnases turupiirkonnas asuvate objektide üürihindu.

Hinnatava objekti analüüs, SWOT tabel

Tugevused	Nõrkused
1. Hoonel on vahetatud aknad; 2. Valdavalt on kasutuskorra järgsete ruumides teostatud san.remont; 3. Teaduspargi naabus.	1. Kaasomand; 2. Perspektiivis hoone soojustamise vajadus, 3. Natuke keerukas liiklusskeem, si-seõu.

Võimalused	Ohud
1. Hoone rekonstrueerimine; 2. Kaasomandi lõpetamine	1. Majanduskeskkonna halvenemisest tingitud kinnisvaraturu languse oht

Käesoleval hetkel majandab hoone omanikfirma hoonet ise, üürides pindu erinevatele üürnikele tubade kaupa.

Vastavalt esitatud andemetele on üüritulu 3077 eurot, mis teeb aastatuluks 36 924 eurot ja keskmiseks üürihinnaks 5,46 €/m² kogupinnale ja 6,87 €/m² väljaüritavate pindade kohta, **üürihind sisaldab kõrvalkulusid**.

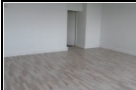
Lepingud on sõlmitud tähtajatud ja vastavalt seadusele vajadusel lõpetatavad.

Aadress	Korrus	Liik	Õtstarve	Tuba Number	m ²	Lepingu n.	m ² / hind	Lepinguaegus	Klient	Tegevus	Summa
Vinkli 13	1	Administratsioon	Trepp	1	16,1						0,0
Vinkli 13	1	Administratsioon	Koridor	2	26,3						0,0
Vinkli 13	1	Administratsioon	Kontor	3	20,9	Leping	11,00 €	1.12.2015	Klient	Büroo ruum	229,9
Vinkli 13	1	Administratsioon	Kontor	4	22,4	Leping	7,00 €	1.10.2015	Klient	du, ja büroo ruum	156,8
Vinkli 13	1	Administratsioon	Kontor	5	17,5	Leping	6,72 €	12.03.2015	Klient	käsitöö	117,6
Vinkli 13	1	Administratsioon	Koridor	6	3,0	Leping	6,72 €	12.03.2015	Klient	käsitöö	20,2
Vinkli 13	1	Administratsioon	Kontor	7	10,3	Leping	6,25 €	1.05.2016	Klient	käsitöö	64,4
Vinkli 13	1	Administratsioon	Kontor	8	14,0	Leping	6,25 €	1.05.2016	Klient	käsitöö	87,5
Vinkli 13	1	Administratsioon	Kontor	9	19,0	Leping	6,25 €	1.05.2016	Klient	käsitöö	118,8
Vinkli 13	1	Administratsioon	Kontor	10	6,9	Leping	6,00 €	1.12.2015	Klient	Ladu	41,4
Vinkli 13	1	Administratsioon	Riietusruum	11	7,7	Leping	6,00 €	1.12.2015	Klient	Ladu	46,2
Vinkli 13	1	Administratsioon	Riietusruum	12	32,2	Leping	6,00 €	1.12.2015	Klient	Ladu	193,2
Vinkli 13	1	Administratsioon	Riietusruum	12a	80,9	Leping	6,89 €	1.06.2017	Klient	Ladu	557,4
Vinkli 13	1	Administratsioon	Dushiruum	13	16,8	Leping	6,89 €	1.06.2017	Klient	Ladu	115,8
Vinkli 13	1	Administratsioon	WC	14	1,8	Leping	6,89 €	1.06.2017	Klient	Ladu	12,4
Vinkli 13	1	Administratsioon	Saun	15	6,0						0,0
Vinkli 13	1	Administratsioon	Tehniline	16	5,0						0,0
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	17	10,7	Leping	7,00 €	1.07.2016	Klient	Büroo ruum	74,9
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	18	11,0	Leping	7,00 €	1.06.2015	Klient	Büroo ruum	77,0
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	19	12,5	Leping	5,20 €	1.06.2016	Klient	Büroo ruum	65,0
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	20	9,7	Leping	9,00 €	1.07.2015	Klient	Büroo ruum	87,3
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	21	10,7	Leping	6,50 €	1.05.2015	Klient	Büroo ruum	69,6
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	22	8,5	Leping	6,00 €	1.05.2016	Klient	Büroo ruum	51,0
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	23	19,9	Leping	6,50 €	1.06.2016	Klient	Büroo ruum	129,4
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	24	12,6	Leping	6,50 €	1.05.2016	Klient	Büroo ruum	81,9
Vinkli 13	2	Administratsioon	WC	25	1,9						0,0
Vinkli 13	2	Administratsioon	Koridor	26	8,2						0,0
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	27	5,3	Leping	7,00 €	1.03.2016	Klient	Büroo ruum	37,1
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	28	8,4	Leping	7,00 €	1.03.2016	Klient	Büroo ruum	58,8
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	29	18,9	Leping	7,00 €	1.03.2016	Klient	Büroo ruum	132,3
Vinkli 13	2	Administratsioon	Riietusruum	30	22,2						0,0
Vinkli 13	2	Administratsioon	Tehniline	31	12,0						0,0
Vinkli 13	2	Administratsioon	Dushiruum	32	14,6						0,0
Vinkli 13	2	Administratsioon	WC	33	2,4						0,0
Vinkli 13	2	Administratsioon	WC	34	1,2						0,0
Vinkli 13	2	Administratsioon	WC	35	6,4	Leping	6,82 €	1.01.2015	Klient	Büroo ruum	43,6
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	36	11,3	Leping	6,82 €	1.01.2015	Klient	Büroo ruum	77,1
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	37	19,3	Leping	6,82 €	1.01.2015	Klient	Büroo ruum	131,6
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	38	13,6	Leping	6,82 €	1.01.2015	Klient	Büroo ruum	92,8
Vinkli 13	2	Administratsioon	Kontor	39	15,6	Leping	6,82 €	1.01.2015	Klient	Büroo ruum	106,4
Vinkli 13	2	Administratsioon	Koridor		25,5						0,0
Kokku					563,7		5,46				3077,1
Kokku üüritavale pinnale					447,8		6,87				

Võrreldavad tehingud

- Mustamäe tee, ärihoone kolmandal korrusel büroopind suurusega 25 m². Kööginurk, WC, koosolekute ruumid ühiskasutuses, 6 €/m² + kõrvalkulud+ km
- Mustamäe tee, ärihoone kolmandal korrusel büroopind suurusega 23 m². Kööginurk, WC, koosolekute ruumid ühiskasutuses, 6 €/m² + kõrvalkulud+ km
- Kadaka tee, ärihoone kolmandal korrusel büroopind suurusega 20,7 m². Soodne gaasiküte. 6,5 €/m², lisakulud fikseeritud 2,5eur/m² aastaringelt + km
- Kadaka tee, ärihoone teisel korrusel büroopind suurusega 19,7 m². Soodne gaasiküte. 6,99 €/m², lisakulud fikseeritud 2,5eur/m² aastaringelt + km

Võrreldavad pakkumised

	26. Harjumaa, Tallinn, Mustamäe, Tammsaare tee 89 Korrus 2/2 Üürile anda vabanev äripind II korrusel 18m2 tuntud kaubanduskeskuses Mustamäel, ...	18 m ²	90 € 5 €/m ²	Koduraha pakkumine
	2. Harjumaa, Tallinn, Mustamäe, Laki 14A Korrus 3/3, kinnistu, kivimaja, valmis, heas korras, keskküte, Internet, parkimine ... Väike kontoriruum, üldpind: 10,2m2. Seinad värvitud, põrandal pvc. Hind 5€/m2. Hinnale ...	1 10 m ²	60 € 6 €/m ²	Koduraha pakkumine
	15. Harjumaa, Tallinn, Mustamäe, Liimi 1-609 Korrus 6/6, kinnistu, kivimaja, valmis, renoveeritud, keskküte, Internet, parkimine ... 33,4m2. Büroo. Heas korras. Seinad värvitud, põrandal laminaat. Hind 6€/m2. Hinnale ...	33.4 m ²	200 € 6 €/m ²	Koduraha pakkumine
	5. Harjumaa, Tallinn, Mustamäe, Laki 15 HUBANE BÜROOPIND OTSIB UUT RENTNIKKU. Korrus 2/3, kivimaja, valmis, renoveeritud, ehitatud 1967, keskküte, ventilatsioon, ... Hubane büroopind otsib uut rentnikku. Pakkumisel on büroopind Laki tänav 15 ...	1 11.7 m ²	80 € 6.80 €/m ²	Koduraha pakkumine
	22. Harjumaa, Tallinn, Mustamäe, Kadaka tee 5 ÜÜRIBINNAS SISALDUVAD KOMMUNAALTASUD Korrus 4/4, kinnistu, kivimaja, valmis, keskmises seisukorras, keskküte, Internet, ... Üürile anda 31,6 m2 pindalaga büroopind Kadaka tee 5 asuvas büroohoones. Ruum on ...	1 31.6 m ²	240 € 7.59 €/m ²	Koduraha pakkumine
	Vinkli tn 4, Mustamäe Tallinn, Harjumaa 63.4 m ² 2/2 Korrusel		323 EUR (kuu) 5,1 EUR/m ²	
	Vilde tee, Vinkli tn 15, Mustamäe Tallinn, Harjumaa 75 m ² 1 Tubade arv 2/2 Korrusel		400 EUR (kuu)	

Vastavalt eelnevale on turuüriks hinnatud ca 5 €/m² väljaüritavate pindade kohta ühes kuus ja konservatiivsuspriitsibist lähtudes on arvestustes võetud üüritasemeks 5 €/m² kohta ühes kuus+ kõrvalkulud +km.

Üürihinna tõusuks on arvestatud vähene, ca 1% aastas (arvestatud THI –st madalama üüritõusuga, Rahandusministeeriumi majandusprognoosi järgi on prognoositud ca 2,6-2,7% THI kasvu aastas).

Vakantsus

Vakantsus arvestab nii võimalike vakantsete pindade osakaalu (tulenevalt analoogsete pindade turusituatsioonist, üürnike voolavusest jne), kui ka üürisummade mitteõigeaegsest laekumisest tingitud krediitkahjumeid. Mida paremas seisukorras ja atraktiivsemas turupiirkonnas asub objekt, seda väiksem on üldjuhul vakantsus. Vakantsimäära leidmisel tuleb arvesse võtta kahesugust vakantsimäära: loomulik vakantsimäär ja tegelik vakantsimäär. Loomulik vakantsimäär varieerub seoses nii aja kui ka ruumiga (pinnaliigiga). Loomulik vakantsimäär on vakantsimäär, mille ümber varieerub tegelik vakantsimäär. Tegemist on antud turusektorile iseloomuliku keskmise vakantsimääraga ehk tasakaalu vakantsimääraga pikema ajaperioodi jooksul (nt 5-aastase vaatluse keskmisena). Üüritase suureneb (alaneb), kui tegelik vakantsimäär on alla (üle) oma loomuliku taseme. Sarnaste varade loomulik vakantsus on ca 10%. Antud juhul on arvestatud 10% vakantsusega.

Hetkel on hinnatava vara osas pinnad küll lepingutega kaetud, kuid sisuliselt vabad on kaks pinda 9,7m² ja 20m², mis teeb hetkevakantsuseks 6,6%, **lisaks on osa pindu omanikfirmadega seotud rentnikud.**



Vinkli tn 13, Mustamäe

Tallinn, Harjumaa

20 m²

1 Tubade arv

2/4 Korrusel

Äripind, Üürile anda

120 EUR (kuu)

Renoveeritud büroopind. Hea hind!

Tina KVB, Natalja Ivanova



Vinkli tn 13, Mustamäe

Tallinn, Harjumaa

9.7 m²

1 Tubade arv

2/4 Korrusel

63 EUR (kuu)

Renoveeritud büroopind. Hea hind!

Tegevus- ja kapitalikulud

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

Hinnatava vara osas on arvestatud üürilepinguga double-net põhimõttel. Double-net rendilepingu tüüp tähendab antud vara juures, et omaniku kanda jäävad kindlustus, maamaks, lisaks remondifond suuremate tsükiliste remonttööde jaoks. Turupõhiselt on sarnaste varade puhul levinud eelkõige double-net lepingu tüübid (aktsepteeritud nii omanike kui üürnike poolt).

Tegevuskuludeks on 0,8 €/m² üüritava pinna kohta ühes kuus. Tegevuskulude kasvuks on arvestatud 2% aastas.

Diskonto- ja kap.määr

Kapitalisatsiooni- ja diskontomäära leidmiseks kasutatakse kõige sagedamini võrdlust, st kapitalisatsiooni- ja diskontomäära tuletamiseks võrreldakse ja analüüsitakse sarnaste varade kapitalisatsiooni- ja diskontomäärasid.

Sektorite parimad tootlused Tallinnas

Sektor	2012	2013	2014	2015	2016
--------	------	------	------	------	------

Büroo (prime yield)	7,50%	7,50%	6,90%	5,93%	6,20%
Kaubandus (prime yield)	7,50%	7,50%	6,90%	7,50%	6,80%
Tootmine (prime yield)	9,00%	9,00%	7,90%	8,00%	7,50%

Arvestades objekti asukohta jt tegureid (siseruume remonditud, hoone vajab perspektiivis soojustamist, kaasomandiga seotud riskid), on objekti 6. aasta müügihinna leidmisel valinud kapitalisatsioonimääraks 10%.

Näiteid varade kap.määradest Tallinnas:

Asukoht	Kasutus	Kvaliteedi-klass	SNP, m ²	Tehingu hind, €	Kap. määr	Tehingu aeg
Tallinn, Kesklinna linnaosa (äärealal)	valdavalt büroo (väga hea ankurüürik olemasolu)	A	10 284,8		6,75	2016
Tallinn, Haabersti linnaosa	büroo	A	8 363	15 425 000	7,5	2016
Tallinn, Kesklinna linnaosa	Büroo (hea ankurüürik)	B	19 547,1	33 000 000	5,93	sept.15
Tallinn, Mustamäe linnaosa	Büroo	A	2376	2 680 000	8,3	nov.15
Tallinn, Jaama tn	Büroo		1398	870 000	9	dets.15

Diskontomäär leidmisel tuleb analüüsida kasumit tootvate sarnaste kinnisvaraobjektide aastast puhastulu ja müügihindu ning investorite üldisi tulunorme. Diskontomäär võtab arvesse investeringu kindluse, riskifaktori, likviidsuse ja juhtimise kulud. Diskontomäär peaks teoorias erinema kapitalisatsioonimäärast investori tegevustulu ja väärtuse kasvumäär võrra, antud juhul on NOI kasvumääraks ca 1% aastas.

Antud juhul on diskontomäär leidmist lisaks kontrollitud kaalutud keskmise kapitali hinna põhjal (WACC)

Kaalutud keskmine kapitali hind (*Weighted Average Cost of Capital, WACC*) leitakse järgmiselt:

$$WACC = R_o = (Y_M \times \text{laenu osatähtsus koguvaras}) + (Y_E \times \text{omakapitali osatähtsus koguvaras})$$

kus

Y_M laenu tegelik intressimäär;

Y_E omakapitali tootlus, omakapitali hind.

50%	Laenu osatähtsus koguvaras, tavapäraselt 60/40, 50/50
50%	Omakapitali osatähtsus koguvaras, tavapäraselt 40/60, 50/50
4,73%	Laenu tegelik intressimäär, üldjuhul 10Y € SWAP (01.10.2017.- 2,45%) + pikaajaline intressimäär (08.2017 EP andmetel 2,28%)
18%	k_e , turupõhine investorite omakapitali tootluse ootus, headel rahavoolistel objektidel 15%, riskide suurenedes omakapitali tootluse ootus suureneb
11,4%	WACC

Diskontomääraks on valitud eeltoodu põhjal 11% ja diskonteerimisperioodiks 5 aastat.

Objektilt saadavad rahavood

Esimese aasta arvestuslik rahavoog

Nimetus	Üüri-pind	Üüri-määr	Kogu-tulu
Büroopinnad 2.korrusel	447,8	5,0	26 868

Aastased rahavood

Aasta	1	2	3	4	5	6
Pot.kogutulu	26 868	27 137	27 408	27 682	27 959	28 239
Vakantsus	2 687	2 714	2 741	2 768	2 796	2 824
Efekt.kogutulu kokku	24 181	24 423	24 667	24 914	25 163	25 415
Tegevuskulud kokku	4 299	4 385	4 473	4 562	4 653	4 746
NOI	19 882	20 038	20 195	20 352	20 510	20 668
Diskontokordaja	0,9009	0,811622	0,7311914	0,65873097	0,593451	
Diskont. rahavood	17912	16263,42	14766	13406	12172	

Objekti müük hoidmisperioodi lõpus (6. aastal)

Hoidmisperioodi lõpul objekti turuväärtuse leidmiseks kapitaliseeritakse objekti üürimisest 6. aastal saadav stabiliseeritud tegevuse puhastulu (NOI).

NOI₆ , €	20 668
Kapitalisatsioonimäär	10%
Müügihind	206 684
Müügikulud	3 100
Netomüügihind	203 583
Diskontokordaja	0,5934513
Müügihinna tänane väärtus	120 817

Diskonteeritud rahavood:

1. aasta	17912
2.aasta	16263
3. aasta	14766
4. aasta	13406
5.aasta	12172
Müük	120 817
Kokku	195336

Seega objekti turuväärtuseks diskonteeritud rahavoogude meetodil kujuneb ~ 200 000 eurot ehk 458 €/m² väljaüüritava kohta.

7 Kokkuvõte

Hinnatava vara (kaasomand büroohoonest (10/45 kaasomandist), aadressil Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Vinkli tn 13) turuväärtus väärtuse kuupäeval 07.10.2017.a on **200 000 (kakssada tuhat) eurot**.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. Kaasomandi olemasolu arvestades hindame tulemuse täpsuseks +/- 15%. Sarnased rahavoolised varad on hetkel rahuldava likviidsusega, kuid kaasomand võib likviidsust vähendada.

Andres Teder

ERI Kinnisvara / kutseline hindaja (Vara hindaja, kutsetunnistus nr 116124), Maaameti litsentseeritud hindaja, riiklikult tunnustatud ekspert

Hindamisaruande kuupäev, 16.10.2017. a

8 Lisad

8.1 Vastavuskinnitus:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele. Kõrvalekalle hindamisstandardist on seotud vaid lähteülesandest tulenevate riigivara hindamise eripäradega.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on olnud sõltumatu.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Andres Teder

ERI Kinnisvara / kutseline hindaja (Vara hindaja, kutsetunnistus nr 116124), Maaameti litsentseeritud hindaja, riiklikult tunnustatud ekspert

Hindamisaruande kuupäev, 16.10.2017. a

8.2 Hindamisel kasutatavad meetodikad

Kinnisvara turuväärtuse määramisel kasutatavad meetodid (EVS 875 osa 1: Hindamise üldised alused):

Turupõhine käsitlus ehk võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach)

Antud meetodi puhul leitakse objekti turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise teel. Objekt peab olema võrreldav teiste analoogsete objektidega füüsiliste, asukoha ja majanduslike näitajate osas.

Võrdlusmeetodil hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib võrdlusmeetodit pidada hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks.

Tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod (Income Approach)

Tulupõhise käsitluse korral hinnatakse vara väärtust, arvutades oodatava tulu nüüdisväärtuse. Tulupõhised käsitlused on:

- *tulu kapitaliseerimine;*
- *diskonteeritud rahavoo analüüs*

Turuväärtuse hindamisel tulumeetodil on aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui ostetav vara talle tulu võib toota.

Tulude kapitaliseerimisel jagatakse kõige tõenäolisem oodatav ühe (tavaliselt esimese) aasta puhastulu kapitalisatsioonimääraga või korrutatakse kapitalisatsiooniteguriga, et arvestada tulu ümber väärtuseks.

Diskonteeritud rahavoo analüüsil hinnatakse eeldatavat rahavoogu iga tulevikuperioodi (tavaliselt aasta) kohta eraldi. Need rahavood arvestatakse diskontomäära kasutades ümber nüüdisväärtuseks.

Kulumeetod (Cost Approach)

Kulupõhise käsitluse rakendamisel tuleb hinnata varade loomise igal etapil tehtud kulusid. Turuväärtuse hindamisel on kulumeetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui on sarnaste varade omandamise kulud (maa ostu ja ehituskulud).

Turuväärtuse hindamine kulumeetodil on võimalik, kui kõik hindamise aluseks olevad andmed leitakse vabalt turult.

Allikas: Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 standardid 1-5

8.3 Fotod



Juurdepääs ja hinnatava osa juurde kuuluv krundiosa



Trepikoda









8.4 Kinnistusregistri väljavõte

Väljavõtte tegija: Andres Teder	
Asutus: ERI KINNISVARA OÜ	
Kuupäev: 12.10.2017 12:56:31	
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Uus registriosa number	24953601
Kinnistu nimi	
Korteri nr	
Õigsuse märg	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 28.10.2009
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 3.11.2010

I jagu KINNISTU KOOSSEIS

Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	78405:502:0187	Ärimaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Vinkli tn 13.	1622 m ²	Maakatastri andmed ülevõetud 28.10.2014.	kehtiv

II jagu OMANIK

Kande number	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3.2	Osaühing FÜLLIIT (registrikood 10115715) 35/45 kaasomandist	3.2 sisse kantud 28.10.2009. 3.3 sisse kantud 24.11.2014.	
3.3	Vinkli Tööstuspark OÜ (registrikood 12739762) 10/45 kaasomandist	10.11.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 24.11.2014. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv

III jagu KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kinnistu valdamise- ja kasutamise kord vastavalt 09.11.2010 lepingu punktile 9.1. ja 09.11.2010 lepingu lisaks olevale plaanile. 9.11.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.11.2010. Kohtunikuabi Edith Oja		kehtiv

IV jagu HÜPOTEEGID

Kande number	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 3 000 000,00 krooni Vinkli Tööstuspark OÜ (registrikood 12739762) kuuluvale mõttelisele osale TALLINNA ÄRIPANGA AS (registrikood 10237984) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 24951501; 24951601; 24953501.	3 000 000,00 EEK	Sisse kantud 6.04.2010. 10.11.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 24.11.2014. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv

8.5 Ehitisregistri väljavõte

Ehitise üldandmed

Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	admin.-elukondlik korpus
Ehitisregistri kood	101013497
Esmase kasutuselevõtu aasta	1997
Kavandatav kasutusele võtmise aeg	
Kavandatav kasutamise lõpetamise aeg	
Ehitise seisund	kasutusel
Peamine kasutamise otstarve	12201 Büroohoone
Ehitise koha-aadress	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Vinkli tn 13

Ehitise üldised tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m ²)	387
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Maapealsete korruste arv	4
Maa-aluste korruste arv	
Absoluutne kõrgus (m)	
Kõrgus (m)	
Pikkus (m)	
Laius (m)	

Sügavus (m)	
Suletud netopind (m ²)	1 256,6
Köetav pind (m ²)	
Maht (m ³)	5 174
Maapealse osa maht (m ³)	
Üldkasutatav pind (m ²)	
Tehnopind (m ²)	