

Ekspertarvamuse nr: 1704/1216H
Käsitletav vara: Elu- ja ärihoone
Vara aadress: Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toom-Rüütli tn 3 // 5



Tellija: Eesti Keskerakond
Toom-Rüütli 3/5, Tallinna linn, 10130

Tellija esindaja: Jaak Aab
Tel: 51 48 372

Ekspertarvamuse eesmärk: Turuväärtuse hindamine müügihinna
määramise eesmärgil

Turuväärtus: 2 900 000 eurot

Hindamine teostatud: 01. – 30. detsember 2016

Hindaja: Priit Rauk
Kutseline hindaja
Kutsetase III, HA051213
Mob 522 2075
Tel 668 4700

Kinnitaja: Kristi Sammal
Kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 7, 116126
Tel 668 4700

/allkirjastatud digitaalselt/

Ekspertarvamuses on 12 lehekülge ja lisad
Hindamisaruanne on allkirjastatud digitaalselt.

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hindamise alused	4
2. Hindamise lähteülesanne.....	4
3. Hindamise lähteandmed ja vara ülevaatus	4
4. Ekspertarvamuse kehtivuse eeldused ja avalikustamine	4
5. Omand.....	4
6. Vara kirjeldus.....	5
6.1 Asukoht.....	5
6.2 Krundi üldandmed.....	6
6.3 Hoonestus.....	7
6.4 Hoone osad.....	8
7. Hindamine	8
7.1 Hindamise lähtekohad.....	9
7.2 Eesti Keskerakonna omandis olevate korteriomandite turuväärtused eraldi ja koos.....	9
7.3 Kogu hoonekompleksi turuväärtuse eeldusel, et kõik 5 korteriomandit realiseeritakse ühtse varana	11
8. Hindamistulemus	12
Ekspertarvamuse lisad	13
Asukoha skeem	13
Fotod	14
Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele	20

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Elu- ja ärihoone
Aadress	Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toom-Rüütli tn 3 // 5
Omanik	Eesti Keskerakond ja Tallinn
Katastritunnus	78401:101:4030
Omandivorm	5 korteriomandit
Kinnistu pindala, m ²	983
Kinnistu hoonestus	Elu-/ ärihoone
Hoone netopind, m ²	1 481,4
Hoone üldseisukord	Vajab investeeeringuid
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine müügihinna määramise eesmärgil
Ülevaatuse kuupäev	01.12.2016
Väärtuse kuupäev	01.12.2016
Hindamisaruande kuupäev	30.12.2016
Tellija	Eesti Keskerakond
Tellimusleping	19.12.2016
Hindamise eeldused	Üürilepingud puuduvad ja juurdepääs korteriomanditesse on tagatud
Turuväärtus, eur	2 900 000 eurot (1 960 eur/m ² hoone netopinna arvestuses)
Hinnang likviidsusele	Keskmine
Hindamistulemuse täpsus	Antud turusegmendi jaoks tavapärase
Käibemaks	Ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
Korteriomandite turuväärtus koos eeldab, et kõik korteriomandid realiseeritakse koos ühtse varana	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toom // Rüütli tn 3 // 5 asuva elu- ja ärihoone turuväärtus on väärtuse kuupäeval 2 900 000 (kaks miljonit üheksasada tuhat) eurot.	

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Priit Rauk
Kutseline hindaja
Kutsetase III, HA051213

Kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Sammal
Kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 7, 116126

1. Hindamise alused

Hindamise alusteks olid:

- Eesti Vabariigi seadusandlus
- Vara hindamise standardiseeria EVS 875. Eesti Standardikeskus
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) Heade Tavade Koodeks

2. Hindamise lähteülesanne

Turuväärtuse hindamine müügihinna määramise eesmärgil.

Kokkuleppel tellijaga on käesolev hindamisaruanne koostatud ekspertarvamuse vormis.

3. Hindamise lähteandmed ja vara ülevaatus

Hindamise lähteandmed

- Tellija esindaja Jaak Aab maili teel edastatud hindamistellimus, 19.12.2016
- Ehitise andmed: <http://ehr.ee>, 28.12.2016
- Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>, 28.12.2016
- Kultuurimälestiste riiklik register www.muinas.ee, 28.12.2016
- Toom-Rüütli 3 / 5 hoone korruste plaanid, OÜ Vana Tallinn, 02.06.2010
- Tellija esindaja Jaak Aab ja Elmar Geine suuline informatsioon

Vara ülevaatus

- Vara ülevaatus kuupäev on 01.12.2016
- Teostatud on vara väline ja siseruumide ülevaatus. Piiratud on visuaalse vaatlusega, teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi ja kasutatud ei ole erivahendeid
- Ülevaatus on teostatud 1Partner Kinnisvara hindaja Priit Rauk poolt ja tellija esindaja Elmar Geine juuresolekul

4. Ekspertarvamuse kehtivuse eeldused ja avalikustamine

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- hindajale edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõesed
- vara ei koorma hinnangus nimetamata lepingud, mis mõjutavad selle üürimäära
- puuduvad võlgnevused kommunalteenuste eest

5. Omand

Korteriomandi nr	1	2	M3	M4	M5
Omandi alusdokument	registriosa ära kiri kinnistusraamatust, 01.12.2016				
Omandivorm	korteriomand				
Registriosa nr	18332301	25066401	18332401	18332501	25066501
Objekti aadress	Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, Toom-Rüütli tn 3 // 5				
Katastritunnus	78401:101:4030				
Krundi pindala	983 m ²				
Sihtotstarve	elamumaa 25%, ärimaa 75%				

Ekspertarvamus nr 1704/1216H
Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Toom-Rüütli tn 3 // 5

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ
Rävala pst 3, 10143, Tallinna linn
Hindaja Priit Rauk

Möttelise osa suurus	2429/14814	1345/14814	1677/14814	4343/14814	5020/14814
Reaalosa suurus	242,9	134,,5	167,7	434,3	502,0
Omanik	Eesti Keskerakond		Tallinn		Eesti Keskerakond
Koormatised	kanded puuduvad		märkus üürilepingu kohta	kanded puuduvad	
Hüpoteegid	kohtulik hüpoteek summas 224 190 eurot Midfield OÜ (registrikood 11368743) kasuks	kohtulik hüpoteek summas 120 102 eurot Midfield OÜ (registrikood 11368743) kasuks	kanded puuduvad		kohtulik hüpoteek summas 456 387 eurot Midfield OÜ (registrikood 11368743) kasuks

Hindajal puudub info üürilepingu parameetrite kohta ja selle mõjuga ei ole hindamisel arvestatud.

Hüpoteekidega tagatud nõuetega ei ole hindamisel arvestatud.

6. Vara kirjeldus

6.1 Asukoht

Piirkond	Tallinn, Kesklinna linnaosa, Vanalinna asum, Toompea
Objekti paiknemine	hinnatav kinnistu paikneb Toompeal Toom-Rüütli tn ääres, Raekoja platsist ca 600 m kaugusel
Juurdepääs	Toom-Rüütli tänavalt
Piirkonna hoonestus	vaadeldavas piirkonnas paiknevad mitmed riigiinstitutsioonid ja -asutused (Stenbocki maja, Riigikogu, Õiguskantsleri büroo) ning välisriikide esindused (Soome, liri, Portugali ja Hollandi saatkond). Lähedusse jääb ka Kohtuotsa vaateplats
Parkimiskohad	parkimine on võimalik ümberkaudsetel tänavatel vanalinna tasulise parkimise alas (24h, 4,8 €/h), parkimistingimused piirkonnas on ebapiisavad
Ühistransport	ühistransport liigub Kaarli puiesteel ja Toompuiesteel, lähimad peatused jäävad ca 500 m kaugusele
Teenindusasutused	lähimad teenindusasutused paiknevad ca 1 km raadiuses
Keskkond	tegemist on kõrgelt hinnatud Toompea piirkonnaga vanalinnas. Saastatuse- ja müratase on keskmisest madalam. Autoliiklus on piirkonnas kitsaste tänavate ja valitsushoone naabruse tõttu raskendatud. Naabruses asuvate vaateplatvormide tõttu on piirkond hinnatud turismipiirkond, kus eeskätt suvel on tihe jalakäijate liiklus.

6.2 Krundi üldandmed



Aerofoto: Krundi kuhu ja paiknemine piirkonna siseselt. (alus: <http://geoportaal.maaamet.ee>)

Krundi üldandmed

Pindala	983 m ²
Hooned/rajatised	elu- ja ärihoone
Kuju ja reljeef	ebakorrapärane, reljeefilt valdavalt tasane
Haljastus	hoonestamata sisehoovi alad on kaetud tänavakividega
Piirded	maatükk piirneb valdavalt naaberkinnistutel paikneva hoonestusega, pääs sisehoovidesse on piiratud väravatega

Kitsendused

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele on Toom-Rüütli 3 // 5 katastriüksus hõlmatud järgnevate kitsendustega:

Katastriüksuse kitsendused				
Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m ²
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL37347865		27.4
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL37347878		2.4
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	KKL114348344		16.7
Geodeetilise märgi kaitsevöönd	Geodeetilised märgid	92053		1.3
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	44262697		1.7
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	87481705		41.3
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL37347876		6.5
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL37347870		5.3
Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	Muinsuskaitseala	2589	Tallinna vanalinn, I - II a - tuh - muinsuskaitseala	983.2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL37347882		30.5
Geodeetilise märgi kaitsevöönd	Geodeetilised märgid	47797		13.8
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL37347860		35.8

Turuväärtusele olemasolevad kitsendused märkimisväärsed mõju ei avalda.

Planeeringud

Tallinna linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu vanalinnas, mis on muinsuskaitseala põhimäärusega kaitstud ala. Vastavalt Tallinna planeeringute registri andmetele kinnistut hõlmav detailplaneering puudub, täiendav ehitusõigus kinnistul puudub.

6.3 Hoonestus

Üldandmed

Ehitisregistrikood	101017211
Ehitise staatus	kasutusel
Hoone tüüp	büroohoone
Ehitusaasta	teadmata
Ehitusluba	nr 52, 15.09.2003 (ehitise rekonstrueerimiseks) nr 33944, 03.09.2008 (ehitise laiendamiseks)
Kasutusluba	info puudub, hoone renoveerimistööd on pooleli
Korruselisus	2 põhikorrust koos osalise keldri- ja katusekorrusega
Ehitusalune pind ¹	754 m ²
Suletud netopind ²	1 481,4 m ² , sh
keldrikorrus	212,3 m ² ,
I korrus	477,6 m ² ,
II korrus	521,0 m ² ,
Katusekorrus	270,5 m ²
Korterite arv	2 eluruumi ja 3 mitteeluruumi
Energiamärgis	määramata
Planeering	kahe sisehooviga hoonekompleks. Mõlemast sisehoovist on pääs Toom-Rüütli tänavale. Hoonel on 2 trepikoda ja lisaks 2 eraldi sissepääsu eluruumi nr 1 ning keldrisse. Äriruumi nr M3 on eraldi sissepääs otse tänavalt
Kasutusotstarve	hoone on osaliselt kasutusel kaupluse ja osaliselt büroona. Valdav enamus hoonest ei ole kasutuses ja on renoveerimisjärgus

Põhikonstruktsioonid

vundament	paekivi
välisseinad	paekivi
siseseinad	paekivi, fibo-plokk, osaliselt rajatud kergvaheseinad
vahe- ja katuslaed	monoliitbetoon, kivi, puittalad
katus	viilkatus, puidust katusekandjad, kivikate
välisviimistlus	värvitud krohv
trepp/lift	kivitrepp
aknad	aknad puitraamidel, kahekordse klaasiga, aknaraamid korrastatud
uksed	puituksed

Tehniline seisukord

Hindaja ei ole teostanud hoone ehitustehnilist ekspertiisi. Visuaalse ülevaatus põhjal otsustades on hoone põhikonstruktsioonide seisukord hea/rahuldav. Hoone välisfassaad ja aknad on renoveeritud ning kastus on vahetatud ja soojustatud. Suuremaid renoveerimistöid hoone välisilme ei eelda. Korrastamist vajab sisehoovi kate.

6.4 Hoone osad

Üldandmed:

Korteri nr	Pind (m ²)	Paiknemine	Märkused
1	242,9	I korrus (176,3 m ²) ja II korrus (66,6 m ²)	Eraldi sissepääsuga, kuid osaliselt büroopinnana kasutusel olev eluruum. Osaliselt renoveerimisjärgus.
2	134,5	katusekorrus	Renoveerimisjärgus. Vaheseinad ja tehnovõrgud puuduvad. Juurdepääs läbi M5 koosseisus oleva trepikoja kaudu
M3	167,7	keldrikorrus (18,8 m ²), I korrus (94,7 m ²) ja II korrus (54,2 m ²)	Eraldi sissepääsuga kaubanduspind
M4	434,3	keldrikorrus (29,3 m ²), I korrus (164,4 m ²) ja II korrus (240,9 m ²)	Eraldi sissepääsuga hoovist. Korteriomandi koosseisus on korruseid ühendav trepikoda. Ruumid on renoveerimisjärgus. Osaliselt kasutusel büroopindadena. Korteriomandi koosseisus on eraldiseisev tehniline ruum (7,2 m ²) mille juurdepääs on eluruumi nr 1 ruumide kaudu. Renoveerimisjärgus
M5	502,0	keldrikorrus (164,2 m ²), I korrus (42,5 m ²), II korrus (159,3 m ²) ja katusekorrus (136 m ²)	Korruste pinnad on eraldi juurdepääsudega. Osaliselt on keldripinnad sissepääsuga hoovist ja M4 ruumide kaudu. I korruse ruumid hõlmavad trepikoja ja soojasõlme. II korruse ruumidesse on juurdepääs korteriomandi koosseisus oleva trepikoja kaudu. Katusekorruse ruumidesse on juurdepääs läbi M4 koosseisus oleva trepikoja kaudu. Üks katusekorruse ruum (34 m ²) on eraldi sissepääsuga M4 ruumide kaudu. Renoveerimisjärgus

Seisukord:

Ruumid on valdavalt renoveerimisjärgus. Vahetatud on aknad ja paigaldatud suurem osa tehnoseadmed (elektrijuhtmed, vee- ja kütetorustik) ning rajatud vaheseinad. Ruumid vajavad ulatuslikke investeeringuid renoveerimistööde lõpetamiseks.

Tehnovõrgud

(alus: tellija suuline informatsioon ja visuaalne vaatlus)

Vesi	tsentraalne
Kanalisatsioon	tsentraalne
Küteseadmed	planeeritud tsentraalne keskküte, soojuskandjaks radiaatorid. Kasutuses olevates ruumides elektriküte
Ventilatsioon	planeeritud sundventilatsioon
Muu	signalisatsioon

7. Hindamine

Käsitletavas turusegmendis vara turuväärtust tõstvad tegurid:

- asukoht hinnatud vanalinna piirkonnas
- hoonesse on tehtud investeeringuid

Käsitletavas turusegmendis vara turuväärtust alandavad tegurid:

- kinnistult vaadete puudumine
- puudulik parkimine
- suur investeeringute vajadus

- keskmisest suuremad korteriomandid
- trepikodade kuulumine korteriomandite koosseisu
- ebaefektiivne planeering

7.1 Hindamise lähtekohad

Vastavalt hindamise lähteülesandele toome välja järgmised turuväärtused:

- Eesti Keskerakonna omandis olevate korteriomandite turuväärtused eraldi
- Eesti Keskerakonna omandis olevate korteriomandite turuväärtused koos
- kogu hoonekompleksi turuväärtuse eeldusel, et kõik 5 korteriomandit realiseeritakse ühtse varana

Hinnatava vara ostja nii osade kui tervikuna on eelkõige arendaja või investor, sest hoonestus vajab suuri investeeringuid. Hindamistulemuse esitamisel kasutame võrdlusmeetodit ja lähtume piirkonna tehingufost.

7.2 Eesti Keskerakonna omandis olevate korteriomandite turuväärtused eraldi ja koos

Järgnevalt on toodud korterite tehingunäited Vanalinna piirkonnas vahemikust 01.01.2016 – 30.11.2016.

Address	Tehingu aeg	Hind	Korteri pind m ²	Hind/ m ²
Lühike jalg // Rüütli tn 1//3//2	01.2016	320 000	112,9	2 834
Munga tn // Müürivahe tn 8//39	02.2016	250 000	116,3	2 150
Lai tn	03.2016	400 000	137,7	2 905
Lai tn // Suur-Kloostri tn 9//5	04.2016	504 100	139,2	3 621
Kiriku plats/ Kohtu tn/ Piiskopi tn 2//2//2	04.2016	340 000	98,0	3 469
Lai tn // Pagari tn // Pikk tn 44//1//59	04.2016	292 500	91,3	3 204
Suurtüki tn 4c	05.2016	658 000	185,6	3 545
Pikk jalg // Rataskaevu tn 3//6	05.2016	277 000	104,7	2 646
Lai tn // Pagari tn // Pikk tn 44//1//59	05.2016	409 500	117,0	3 500
Pikk tn 46	05.2016	320 000	98,2	3 259
Pärnu mnt // Väike-Karja tn 8//9	06.2016	290 000	134,7	2 153
Lai tn // Pagari tn // Pikk tn 44//1//59	06.2016	735 000	180,2	4 078
Vene tn 25	07.2016	1 373 080	345,2	3 977
Pikk tn 35	07.2016	340 000	122,9	2 766
Pikk tn // Sulevimägi 42//1	09.2016	430 000	179,6	2 395
Lai tn // Pagari tn // Pikk tn 44//1//59	10.2016	465 000	118,2	3 934

Allikas: Maa-amet; 1Partner Kinnisvara andmebaas

Hinnatavad korteriomandid on eluruum nr 1 (242,9 m²), eluruum nr 2 (134,5 m²) ja mitteiluruum nr M5 (502,0 m²). Kõik hinnatavad korteriomandid vajavad investeeringuid ruumiplaneeringu korrastamiseks, tehnoseadmete rajamiseks ja viimistluse tegemiseks.

- eluruum nr 1 – kasutusel suures osas büroopinnana. Paikneb läbi kahe korruse. Korteriomandi koosseisu kuuluvad renoveerimisjärgus ruumid mis on hoovist eraldi sissepääsuga ja käesoleval ajal büroopinnaga ühendamata. Eluruum on eraldi realiseeritav, kuid vajab investeeringuid siseviimistluse tegemiseks ja uuendamiseks. Negatiivne on keskmisest suurem pind ja ebaefektiivne planeering ning suur investeeringute vajadus. Positiivne on eraldi juurdepääs sisehoovist
- eluruum nr 2 – renoveerimisjärgus katusekorrus. Puudub ruumiplaneering. Üks ruum paikneb teisel tasapinnal mille juurdepääs on planeeritud rajatava

trepiki kaudu. Vajab ulatuslikke investeeringuid valmimiseks. Juurdepääs on läbi trepikoja, mis kuulub teise korteriomandi koosseisu. **Kuna ilma juurdepääsuta korteriomandil likviidsus puudub, siis antud riski me ei hinda ja eeldame, et juurdepääs on korteriomandile tagatud.** Korteriomandi juures on negatiivne akende vähesus ja vaadete puudumine. Lisaks on probleeme paiknemine eri tasanditel ja suur investeeringute vajadus. Positiivne on efektiivne pind

- mitteiluruum nr M5 – hinnatav äripind paikneb läbi maja erinevatel korrustel, ega ole füüsiliselt ühtsena vaadeldav. Keldriruumidesse on juurdepääs sisehoovist või Tallinna omandis oleva korteriomandi kaudu. Esimese korruse ruumid hõlmavad trepikoja ja soojasõlme, mistõttu ei ole need ruumid realiseeritavad. II korruse ruumid paiknevad kompleksi keskosas juurdepääsuga trepikojast. Katusekorruse ruumidesse on juurdepääs läbi Tallinnale kuuluva korteriomandi koosseisus oleva trepikoja kaudu (**Kuna ilma juurdepääsuta korteriomandil likviidsus puudub, siis antud riski me ei hinda ja eeldame, et juurdepääs on korteriomandile tagatud**). Üks katusekorruse ruum on juurdepääsuga läbi Tallinna linnale kuuluvate ruumide ja kuna juurdepääsu ei ole võimalik mujalt rajada, siis ei saa selle ruumiga hindamisel arvestada. Kõik ruumid vajavad investeeringuid. Katusekorruse ruumid on valge karbi kujul, kuid muus osas on vajalikud investeeringuid sisetööde tegemiseks ja tehnoeadmete paigalduseks.

Otsesed võrreldavad tehingunäited sarnaste korteriomanditega puuduvad. Kuigi hinnatavad korteriomandid on erineva kasutusega, siis ei ole nende kasutus muul otstarbel välistatud ega seadusega otseselt takistatav. Korteriomandite suureks miinuseks on nende realiseerimisel ebaefektiivne planeering ja trepikodade kuulumine korteriomandite koosseisu ja osaliselt juurdepääsude puudumine. Korteriomandid ei ole seatud ega jagatud otstarbekuse põhimõttel ega järgi parima kasutuse printsiipi. Seetõttu on hinnatavate korteriomandite realiseerimine raskendatud. Hoone ühe osa realiseerimine avaldab tugevat mõju teiste korteriomandite likviidsusele.

Hinnatavate korteriomandite turuväärtus kujuneb vanalinna tehinguinfot ja ruumide seisukorda arvestades järgmiselt:

- eluruum nr 1 turuväärtus on **400 000 eurot, s.o. ca 1 645 eur/m²** korteriomandi pinna arvestuses. Likviidsus on keskmine. Eraldi juurdepääsu tõttu realiseeritav, kuid vajab suuri investeeringuid. Planeering ja paiknemine on ebaefektiivne
- eluruum nr 2 turuväärtus on **135 000 eurot, s.o. ca 1 000 eur/m²** korteriomandi pinna arvestuses. Realiseerimine eeldab juurdepääsu tagamist (seadustamist). Negatiivne on paiknemine eri tasapindadel ja valguse vähesuses. Elamispiinana on korteriomand väheatraktiivne
- mitteiluruum nr 5 turuväärtus on **400 000 eurot, s.o. ca 795 eur/m²** korteriomandi pinna arvestuses. Probleemne on paiknemine eri korrustel, suur keldripinna osakaal ja investeeringute vajadus.

Hinnatavate korteriomandite realiseerimine koos ei muuda oluliselt hindamistulemust, sest nii koos kui eraldi realiseerides on vähe tõenäoline, et vara ostaks selle lõpptarbija. Seetõttu võib korteriomandite koondväärtuseks arvestada korteriomandite turuväärtused kokku, ehk **935 000 eurot, s.o. ca 1 063 eur/m²** korteriomandite pinna arvestuses. Varade realiseerimine koos on raskendatud ja likviidsus on madal. **Korteriomandite likviidsust parandaks realiseerimine kogu hoonekompleksi**

koosseisus, sest hoone otstarbekas kasutus eeldab korteriomandite vastavusse viimist potentsiaalse ja efektiivse kasutusega ja üldkasutatavate ruumide (trepikojad) eraldamine korteriomandite pinnast.

7.3 Kogu hoonekompleksi turuväärtuse eeldusel, et kõik 5 korteriomandit realiseeritakse ühtse varana

Vastavalt 1Partner Kinnisvara andmebaasile võib välja tuua järgmised vanalinna kinnistute ja suuremate korteriomandite tehingunäited.

Adress	Tehingu aeg	Tehingu-summa, eur*	Hoone (hoone-osa) suurus m ²	Krundi suurus m ²	Tehingu-hind hoone (hooneosa) pinnahiku arvestuses eur/m ²	Märkused
Pikk tn	05.2016	3 500 000	1 602	705	2 185	Hotellina kasutuses olnud hoone, tehingu taust ei ole teada
Nunne tn/ Suur-Kloostri tn	09.2015	3 128 000	1 587,4	1 423	1 971	Kunstiakadeemia õppehooned, õppetegevus jätkub peale võõrandamist tähtajaga kuni 31.08.2017
Harju tn	07.2015	4 000 000	1 238,8	371	3 228	Ehitisregistri andmetel on tegemist Büroohoonega. Tehingu taust on teadmata, hoones tegutseb hotell
Aia tn	03.2015	1 000 000	839,8	1 098	1 191	Ehitisregistri andmetel on tegemist tööstuse laohoonega. Arhitektuurselt väheväärtuslik ehitis, tehingu taust on teadmata
Vana-Posti tn	03.2015	3 360 000	2 332,3	1 039	1 440	Rendilepingutega koormatud ärihoone, sh St Patric's Pub. Hea seisukord. Täpsemad andmed rendilepingute kohta puuduvad
Rahukohtu tn	12.2014	6 665 000	2 384	1 763	2 843	Esinduspind, saatkondade hoonetega (2) hoonestatud kinnistu. Kehtivad üürilepingud saatkondadega
Tolli tn	12.2014	950 000	274,7	150	3 458	Eluhoone. Tehing seotud osapoolte vahel.
Pikk tn/ Sulevimägi	07.2014	1 496 400	332,7	4 498	604	Mitteeluruum remonditud hoones,
Vana-Posti tn	06.2014	4 300 000	2 656,2	1 704	1 619	Rendilepingutega ärihoone (kino Sõprus)
Viru tn	05.2014	4 325 000	1 826	779	2 369	Rendilepingutega äri- ja meelelahutusahoone (toitlustus ja stuudio). Koormatud turutasemel üürilepinguga. Müüdü enampakkumisel, kuid käsitletav vabaturutehinguna
Uus tn	05.2014	2 519 400	1 218,7	540	2 067	Taanlinna hotell, info tehingu tausta kohta puudub

Allikas: 1Partner Kinnisvara

*Toodud tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu

Vastavalt hindamistellimusele toome välja ka turuväärtuse eeldusel, et kogu hoone kompleks realiseeritakse koos (5 korteriomandit). Hoone on atraktiivne asukohta ja sisehoovide poolest. Hoonestust saab jagada ja võimalik on erinev kasutus (kaubandus, büroo-/ esindusruumid, korterid). Asukohta arvestades sobib hoone nt saatkonnaks või esindushooneks. Hinnatava kinnistu turuväärtuseks võib toodud tehingute alusel arvestada **2 900 000 eurot, s.o. ca 1 960 eur/m²** hoone suletud netopinna arvestuses.

Ekspertarvamus nr 1704/1216H
Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Toom-Rüütli tn 3 // 5

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ
Rävala pst 3, 10143, Tallinna linn
Hindaja Priit Rauk

Hinnatava hoone likviidsus on keskmine ja võimlaik müügiperiood on kuni 12 kuud.

8. Hindamistulemus

1Partner Kinnisvara hinnangul on käsitletava vara (elu- ja ärihoone aadressil Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toom-Rüütli tn 3 // 5) **turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga 2 900 000 (kaks miljonit üheksasada tuhat) eurot**, s.o. ca 1 960 eur/m² hoone netopinna arvestuses.

Turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

Väärtuse kuupäev
Hindamiskuupäev

01. detsember 2016
30. detsember 2016

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Priit Rauk
Kutseline hindaja
Kutsetase III, HA051213

Kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Sammal
Kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 7, 116126

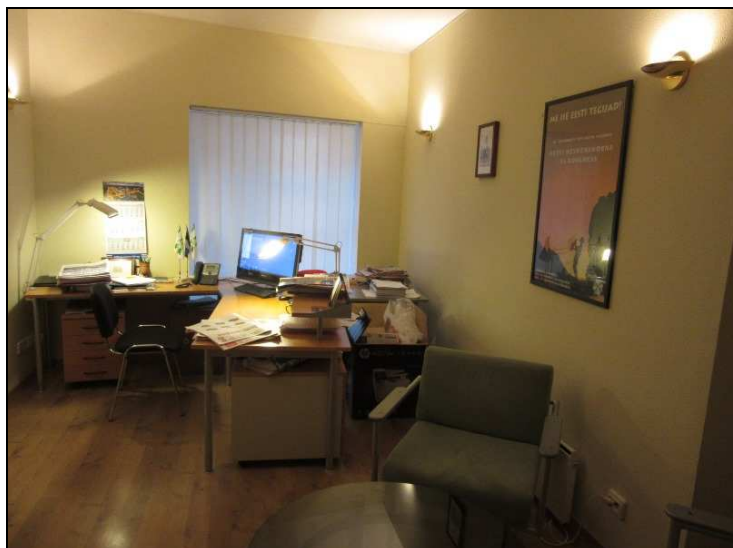


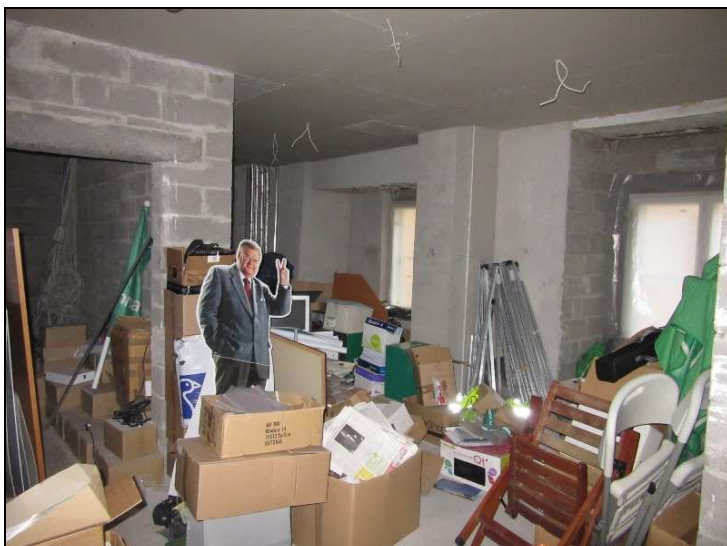
Ekspertarvamus nr 1704/1216H
Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Toom-Rüütli tn 3 // 5

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ
Rävala pst 3, 10143, Tallinna linn
Hindaja Priit Rauk



Eluruum 1.





Eluruum nr 2.





M4.





M5.





Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele, kuid vastavalt tellimuslepingule on hindamisel tehtud järgmised kõrvalekalded:

- esitatud ei ole üksikasjalikku hinnatava vara kirjeldust (esitatud on vaid kõige olulisemad andmed);
- esitatud ei ole üksikasjalikku turuülevaadet;
- esitatud ei ole üksikasjalikku hindamiskäiku;

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

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

Hindaja on tegutsenud välishindajana.

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

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

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

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Priit Rauk
Kutseline hindaja
Kutsetase III, HA051213

Kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Sammal
Kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 7, 116126