Leia hindamisaruande vead ja vajakajäämised ning märgi need käesolevasse faili kommentaarina. Vara omandi, kirjelduse ja turuülevaate puhul lähtuda hinnangus toodud andmetest (reaalsusele vastavuse kontrolli ei vaja), Kui vead on arvutuskäigus, siis märgi ära vea koht ja sisu. Korrektset turuväärtuse arvutust teha ei ole vaja.

**Eksperthinnang nr 3211-15**

**Käsitletav** **vara:** Büroohonega hoonestatud kinnistu

**Omandivorm:** Kinnistu

**Vara aadress:** Laki tn 24, Tallinn



##### Tellija: Kellasepp OÜ

Laki 12, 10203 Tallinn

##### Tellija esindaja: Silver Kuld

Tel: 52 345 678

**Eksperthinnang eesmärk:** Laenutagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks krediidiasutusele

**Vara turuväärtus:** 1 380 000 eurot + km

**Hindamine teostatud:** 06.-09. oktoober 2015

**Hindaja:** **Kinnitaja:**

/allkirjastatud digitaalselt/ /allkirjastatud digitaalselt/

Madis Kaart Jasper Hauka

Hindaja Hindamisgrupi juht

EKHÜ liige EKHÜ liige, vara hindaja AKH 041204

Tel 66 66 555 Tel 66 55 555

Mob 51 66 555 Mob 52 55 666

Eksperthinnangus on 18 lehekülge + lisad

**Sisukord**

1. Hindamise alused 3

2. Hindamise lähteülesanne 3

3. Hindamise lähteandmed ja vara ülevaatus 3

4. Eksperthinnangu kehtivuse eeldused 3

5. Konfidentsiaalsus 3

6. Omand 4

7. Vara kirjeldus 4

7.1 Asukoht 4

7.2 Krunt 5

8. Hindamine 7

8.1 Turuülevaade 7

8.1.1 Majandusülevaade 7

8.1.2 Büroopindade turuülevaade (2015 II kvartali seisuga) 8

8.2 Kasutatud mõisted ja meetodid 12

8.3 Turuväärtuse hindamine 13

9. Hindamistulemus 18

Eksperthinnangu lisad 19

Asukoha skeem 19

Fotod 20

Registriosa ärakiri kinnistusraamatust 20

Väljavõte Ehitisregistrist 20

Maa-ameti kitsenduste kaart 20

Vastavuskinnitus standardite EVS-875 nõuetele 21

# 1. Hindamise alused

Hindamise alusteks olid:

* Eesti Vabariigi seadusandlus;
* Vara hindamise standardisari EVS 875, osad 1-13;
* Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) Heade Tavade Koodeks.

# 2. Hindamise lähteülesanne

Vara kui laenutagatise turuväärtuse hindamine finantsaruandluse eesmärgil.

# 3. Hindamise lähteandmed ja vara ülevaatus

**Hindamise lähteandmed**

* Elektrooniline kinnistu registriosa väljavõte, 07.10.2015;
* Ehitisregistri elektrooniline andmebaas: [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee);
* Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>;
* Tellija Silver Kuld poolt esitatud suuline informatsioon.

**Vara ülevaatus**

* Vara ülevaatuse kuupäev on 06.10.2015;
* Teostatud on vara väline ning siseruumide ülevaatus. Piirdutud on visuaalse vaatlusega, kasutatud ei ole erivahendeid;
* Ülevaatus on teostatud Mikro Kinnisvara hindaja Madis Kaart poolt. Ülevaatuse juures viibis ja selgitusi andis Ülo Veski;
* Eksperthinnangu kinnitaja ei ole teostanud hinnatava vara ülevaatust.

# 4. Eksperthinnangu kehtivuse eeldused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

* hindajale edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;
* vara on omandatud vastavalt seadustele;
* vara ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle väärtust;
* vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;
* puuduvad kommunaalteenuste võlgnevused.

# 5. Konfidentsiaalsus

*Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale 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 (EVS 875-4:2010).*

*Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4:2010).*

# 6. Omand

Omandi alusdokument elektrooniline kinnistu registriosa väljavõte seisuga 07.10.2015;

Omandivorm kinnistu;

Registriosa nr. 3347901;

Vara aadress Laki tn 24, Tallinn;

Katastritunnus 78405:502:2310;

Krundi pindala 7 672 m2;

Sihtotstarve ärimaa 40% tootmismaa 60%;

Omanik Büroohoone OÜ (registrikood 12245678);

Koormatised ja kitsendused seisuga 07.10.2015 on registriosa III jaos tasuta isikliku kasutusaõiguse kanne OÜ Elektripaigaldis (registrikood 12136889) kasuks.

Hindajale teadaolevalt on kasutusõiguse kanne seotud elektrimaakaabelliini hooldamise, remondi jms. Nimetatud kanne ei oma hinnanguliselt negatiivset mõju kinnistu turuväärtusele;

Hüpoteegid hinnatav kinnistu on koormatud hüpoteegiga AS Krediidiasutus kasuks summas 1 300 000 eurot.

Tellija esindaja Silver Kuld poolt esitatud info kohaselt on kinnistu koormatud ühe kinnistusraamatusse kandmata tähtajalise üürilepinguga. Üürilepingu tingimusi on kirjeldatud täpsemalt punkti 8.3 all.

# 7. Vara kirjeldus

## **7.1 Asukoht**

Asukoht Tallinna linn, Mustamäe linnaosa;

Vara paiknemine hinnatav kinnistu paikneb Mustamäe ja Kristiine linnaosa piiril Laki tänaval, Kadaka tee ja Mustamäe tee vahelisel alal. Kaugust südalinnast on ca 5 km;

Piirkonna hoonestus lähinaabruses paiknevad valdavalt vanemad tootmis- ja laohooned, aga ka üksikud uuemad kaubandus- ja laopinnad;

Ühistransport lähim ühistranspordipeatus asub Kadaka tee ääres, ca 400-500 m kaugusel;

Juurdepääsuteed juurdepääs toimub mööda asfalteeritud Laki tänavat, juurdepääsutingimusi võib pidada heaks;

Parkimisvõimalused parkimine on lahendatud kinnistu piires asfalteeritud platsil. Parkimistingimusi võib pidada heaks – kokku on kinnistul ca 100 parkimiskohta;

Teeninduspunktid lähimad kauplused ja teenindusasutused paiknevad ca 1 km raadiuses;

Keskkond hinnatav vara paikneb suurematest magistraalidest eemal, mistõttu on tegemist mõnevõrra vaiksema piirkonnaga. Eelnevast tulenevalt on aga ka hoone nähtavus piiratud. Logistilisest ja turunõudluse seisukohast võib asukohta pidada teisejärguliseks.

## **7.2 Krunt**



***Aerofoto****: Kinnistu paiknemine (alus:* [*http://geoportaal.maaamet.ee*](http://geoportaal.maaamet.ee)*)*

**Krundi üldandmed**

Kasutus ärimaa 40% tootmismaa 60%;

Pindala 7 672 m2;

Hooned/rajatised büroohoone suletud netopinnaga 2 558,2 m² ja garaaž suletud netopinnaga 174,4 m2;

Kuju ja reljeef krunt on ebakorrapärase kujuga, reljeef on tasane;

Haljastus kinnistu hoonestamata osa on kaetud asfaltkattega, garaaži kõrval paiknevad üksikud puud, hoone ümbrus on haljastatud;

Piirded hoone tagune parkimisala on ümbitsetud võrkaiaga, sissepääs parklasse on piiratud tõkkepuuga, ülejäänud osas piirded puuduvad;

Kitsendused Maakatastri kitsenduste väljavõtte kohaselt paiknevad kinnistul järgmised kitsendusi põhjustavad objektid: elektrimaakaabelliinid kogupindalaga 376,9 m2 ning alajaamad ja jaotusseadmed pindalaga 11,3 m2.

Eelnimetatud maakasutuse kitsendused ei takista kinnistu sihipärast kasutust ning seega ei mõjuta need ka hinnatava vara turuväärtuse kujunemist.

**Planeeringud:**

Kehtiva Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kohaselt paikneb hinnatav vara linna/linnaosa keskuse/äriehitiste/elamute arengualal.

Laki tänava ja Kadaka tee vahelise kvartaliosa detailplaneering on kehtestatud 15. mail 2003.a. Detailplaneeringuga on Laki tn 24 kinnistule lubatud püstitada kuni kolm kuni 5-korruselist hoonet maksimaalse ehitusaluse pinnaga 1 920 m² ning suletud brutopinnaga kuni 9 600 m². Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt on hetkel kinnistul paiknevate hoonete ehitistealune pind kokku 1 925 m², mistõttu märkimisväärne lisaehitusõigus kinnistul puudub (võimalik ainult korruste juurdeehitamise teel). Hetke turusitiatisoonis ei omaks lisaehitusõigus hinnanguliselt ka olulist lisandväärtust.

*Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval objektil ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-13:2011).*

**7.3 Büroohoone**

(alus [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) ja Tellija esindaja suuliselt esitatud informatsioon)

**Üldandmed**

Ehitisregistri kood 101018115;

Hoone tüüp büroohoone;

Ehitusaeg 1973.a., rekonstrueeritud 2001.a.;

Ehitus- ja kasutusload hoonele on väljastatud 27.02.1996 ehitusluba nr 19095 ehitise rekonstrueerimiseks ja 25.08.2000 ehitusluba nr 24659 ehitise laiendamiseks. Kasutuslubade kohta info puudub;

Korruselisus 4 põhikorrust;

Ehitusalune pind 766 m2;

Suletud netopind 2 558,2 m²;

Väljaüüritav pind 2 350 m2 (ei sisalda tehnilisi ruume);

Energiamärgis puudub;

Ruumiplaneering I korrusel asub fuajee, nõupidamisteruumid ja bürooruumid ning väike majasisene kohvik/söökla. II-IV korrusel paiknevad bürooruumid. Korruseplaan on kõigil korrustel suhteliselt standardne. Korruse üldpind on ca 640 m². Ruumid paiknevad koridorsüsteemis, mistõttu on neid olemasoleva üürniku lahkumisel võimalik välja üürida nii korruse kui ka väiksemate üksuste (nt tubade) kaupa. Ruume on võimalik ühendada, aga ka väiksemateks üksusteks muuta.

Kaasaja büroohoonete kontekstis on hinnatava vara ruumiplaneering suhteliselt ebafunktsionaalne.

**Põhikonstruktsioonid**

Vundament vaivundament;

Kandekonstruktsioon tellised, 4. korruse osas teraskarkass;

Välisviimistlus värvitud krohv;

Vahelaed raudbetoonist paneelid;

Katus lamekatus, kaetud bituumenkattega;

Välisuksed klaaspakettuksed.

**Siseviimistlus**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Põrandad** | **Seinad** | **Laed** | **Uksed** | **Aknad** |
| **Olmeruumid** | PVC-kate | Värv | Värv | Sileuksed | PVC-raamidel pakettaknad |
| **Bürooruumid** | PVC-kate | Värv | Moodulripplagi | Sileuksed | PVC-raamidel pakettaknad |
| **San. ruumid** | Keraamilised plaadid | Keraamilised plaadid | Moodulripplagi | Sileuksed | PVC-raamidel pakettaknad |

**Tehnoseadmed** (alus [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee))

Küte elektriküte;

Küttekehad elekitriradiaatorid;

Ventilatsioon mehaaniline sissetõmbe-väljapuhke ventilatsioon, jahutus;

Muu hoones on tuletõrje- ja valvesignalisatsioon.

**Tehnovõrgud** (alus [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee))

Veevarustus tsentraalne;

Kanalisatsioon tsentraalne;

Gaas puudub;

Küte elektriküte;

Elektrivarustus tsentraalne, peakaitsme võimsus hindajale teadmata.

**Ehitustehniline seisukord**

Hindaja ei ole teostanud hoone ehitustehnilist ekspertiisi. Aastal 2001 ehitati hoonele peale 4. korrus, mille käigus uuendati hoone fassaadi ning rekonstrueeriti ülejäänud korrused. Viimastel aastatel on teostatud osades I ja II korruse ruumides vähest viimistlusremonti (seinade värvimine, põrandakatte uuendus). Välise ülevaatluse põhjal otsustades on hoone põhikonstruktsioonide seisukord hea ja siseruumide seisukord samuti hea. Otsene remondivajadus puudub.

*Hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamisel 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 875-4:2010).*

# 8. Hindamine

## **8.1 Turuülevaade**

## **8.1.1 Majandusülevaade[[1]](#footnote-1)**

**Eesti majanduskasv kiireneb, kuid jääb aeglasemaks kui enne kriisi.**Selle aasta 2,2% majanduskasv on umbes sama suur nagu eelmise aasta oma. Järgmisel kahel aastal jääb kasv 3–4% juurde, mis on ühtlasi Eesti pikaajaline kasvuvõimekus. Hoogsam kasv on piiratud nii elanike arvu vähenemise kui ka praeguseks välja kujunenud tootmisstruktuuri, -sisseseade ja -tehnoloogia tõttu, mida on varasemaga võrreldes keerulisem ja kulukam täiendada. Kasvu toetavate struktuurireformideta saaks majanduskasv kiireneda üle 4% üksnes ajutiselt ja tõenäoliselt majanduse ülekuumenemise hinnaga.

**Kuna mitme olulise ekspordituru olukord on keeruline, võib Eesti majanduse eelmise aasta kasvu pidada rahuldavaks.** Järgmiste aastate majanduskasvu väljavaade pole detsembriprognoosiga võrreldes eriti muutunud, sest eksportiv sektor on suutnud seni raskustega edukalt toime tulla. Kuigi kaubavedu Venemaale on vähenenud umbes kaks korda ja Venemaa negatiivne mõju jõuab Eesti majandusse ka teiste kaubanduspartnerite kaudu, on ekspordi maht siiski suurenenud.

**Venemaa osakaalu vähenemist väliskaubanduses on tasakaalustanud Rootsi ja euroala riikide osakaalu suurenemine.** See muutus on Eesti jaoks soodne ka lähiettevaates. Euroala kasvu turgutab nõrgem euro vahetuskurss, paranenud konkurentsivõime, tööpuuduse vähenemine, ekspansiivne rahapoliitika, väiksemad krediidipiirangud ja pisem vajadus avaliku sektori eelarvet konsolideerida.

**Eesti majanduskasvule on viimastel aastatel aidanud kõige enam kaasa hoogne sisetarbimine.** Tarbimine on suurenenud eelkõige tänu majapidamiste sissetulekute kasvule: nii hõive kui ka keskmine palk on kerkinud kiiremini, kui ettevõtete tootmismahu kasvu põhjal võinuks oodata. Palgakulude jõudsast kasvust hoolimata on ettevõtete arvates nende konkurentsivõime Euroopa Liidu turul pigem paranenud. See annab alust arvata, et hinnaväline konkurentsivõime on paranenud ning Eesti eelis tootjana ei seisne vaid odavas tööjõus.

**Hõive kasv ja muutumatu täitmata töökohtade määr viitavad sellele, et palgatõusu surve pole suurenenud.** Töötuse määr on langenud buumiaja taseme juurde ning positiivse suundumusena on vähenenud ka pikaajaliste töötute hulk. Hõivatute arv rahvastiku kahanemise tõttu järgmistel aastatel väheneb, kuid 2016. aastal jõustuva töövõimereformi tulemusena on alates 2017. aastast hõive kahanemine väiksem kui tööealiste inimeste oma. Paljudel uutel reformi käigus tööturule sisenejatel ei ole siiski sobivaid oskusi ega teadmisi, mistõttu töötuse määr reformi tagajärjel tõuseb.

**Ettevõtlussektori kasumi vähenemine viitab ohule, et investeerimine ja majanduse kasvuvõimekuse ülesehitamine võivad muutuda keerulisemaks.** See võib juhtuda, kui eelmisel aastal aset leidnud kasumi kahanemine jääb kestma pikema aja jooksul. Ettevõtlussektori kasum saab suureneda aga peamiselt tootlikkuse tõusu kaudu, mille jaoks on tarvis investeerida tootmise tõhustamisse ja tootearendusse. Investeerimine tootmise tõhustamisse on vältimatu ka tööealiste arvu vähenemise tõttu. Laenutingimused investeeringute rahastamiseks ja edasiseks kasvuks on jätkuvalt soodsad.

**Eelmisel aastal alanud tarbijahindade langus on olnud Eesti jaoks soodne.** Energiakandjate hinna langusel on olnud positiivne mõju, kuna Eesti impordib kütuseid rohkem, kui ekspordib. Teiste riikidega võrreldes on odavam energia Eesti majandust ergutanud pisut enam, sest siin tarbitakse energiat suhteliselt rohkem.

**Hinnatõus kiireneb selle aasta teisel poolel, kuna toiduained ja energia hakkavad kallinema.** Järgmisel kahel aastal hakkavad hinnataset kergitama plaanitavad tarbimismaksude tõusud. Lisaks sisemaise toodangu hinna tõusule, mida veab palgakulude kasv, on euro odavnemise tõttu hakanud juba kiirenema ka importtoodete hinna tõus.

**Majanduskasv kiireneb järgmistel aastatel tagasihoidlikult ning seda ümbritsevad riskid võivad kasvu pigem veelgi vähendada.**Olulisemad kasvu väljavaadet ohustavad riskid tulenevad endiselt väliskeskkonnast: kaubanduspiirangute ja geopoliitiliste suhete edasine kulg Venemaa ja Euroopa Liidu vahel, aga ka maailmamajanduse taastumine ja arenevate riikide majanduse üha suurem roll selle määrajana. Majanduse suure investeeringumahukuse juures kätkeb endas ohtu ka pankade rahastamisvõime võimalik halvenemine juhul, kui Põhjamaade varahinnad peaks hakkama langema.

## **8.1.2 Büroopindade turuülevaade (2015 II kvartali seisuga)**

Üldjoontes võib öelda, et Tallinna büroopindade turul on nõudlus ja pakkumine tasakaalus. Mõni aasta tagasi, pärast majanduskriisi, oli nõudlus büroopindade vastu üsna suur, mis tõi kaasa ka üürihindade tõusu. Nõudluse rahuldamiseks algatati mitmeid kontorihoonete projekte, mille tulemusel paranes oluliselt pakkumiste pool. Uute projektide algatamisele aitas kindlasti kaasa riigiasutuste pindade vajadus. Näiteks rajas erasektor riigisektorile koostöös RKAS-iga kaks büroohoonet 2013. aasta I kvartaliks (ehitust alustati 2012.a I kvartalis). Statistikaametile rajati ca 4 800 m2 büroohoone asukohaga Tatari tn 51 ja Maksu- ja Tolliametile rajati ca 11 650 m2 büroohoone asukohaga Lõõtsa tn 8 (Ülemiste City). 2013.a augustis alustati kesklinnas Hallivanamehe tn 4 uue büroohoone ehitust, mille ankurrentnikuks on AS Eesti Loto (hoone suletud netopind on 7 616,6 m2 ja hoone valmib 2015.a III kvartalis).

Käesoleval hetkel on büroopindade pakkumine võrreldes paari aasta taguse ajaga märgatavalt suurenenud ja Mikro Kinnisvara hinnangul on kesklinna äripiirkonnas (CBD) A-klassi ärikinnisvara osas pakkumine ja nõudlus 2015 II kvartali seisuga tasakaalus. Arvestades töös olevaid büroohoonete arendusi (2013-2015 lisandus ja lisandub Tallinnasse kokku ca 70 000 m2 büroopinda) ja jahtuvat majandust Eestis ja lähiturgudel, siis turg on liikumas pigem üürilevõtjate keskseks ja lähiaastatel on oht ülepakkumiseks.

**Valik 2011-2016 planeeritavatest/alustatud/valmivatest/valminud büroohoonetest**

|  |  |
| --- | --- |
| **Aadress** | **Hoone suletud netopind, m2** |
| **Väike-Paala 1 (Peterburi ärikvartal, ankurrentnik Siemens), Lasnamäe linnaosa** | 9 731,3 (valmis) |
| **Lõõtsa tn X, Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa** | Ca 10 000 (valmis 2015 alguses) |
| **Tatari tn 23/25 (äri- ja eluhoone), Kesklinna linnaosa** | Ca 3 000 (valmis) |
| **Rahumäe tee 6 (Eesti Kohtuekspertiisi hoone), Kristiine linnaosa** | 10 076 (valmis) |
| **Selise tn 24, Haabersti linnaosa** | 256,17 (valmis) |
| **Mäealuse tn 2, Mustamäe linnaosa (Tehnopolis, Tehnomeedikum)** | Ca 10 000 (valmis 2012) |
| **Teaduspargi tn 8, Mustamäe linnaosa (Tehnopolis, Mehhatroonikum)** | Ca 8 300 (valmis 2012.a) |
| **Tatari tn 51, Kesklinna linnaosa (valmib 2013.a algus)** | Ca 4 800 (valmis 2013 I poolaastal) |
| **Lõõtsa tn 8, Ülemiste City, nn kolmik torn** | Ca 23 000 (valmis 2013.a) |
| **Paldiski mnt 80, Haabersti linnaosa** | Ca 8 000 (valmis 2013.a lõpus). G4S peahoone |
| **Laeva tn 2 (Navigator), Kesklinna linnaosa** | 8 764,5, valmis 2013.a lõpus |
| **Sõpruse pst 157, Kristiine linnaosa** | väljaüüritav pind 2 400, valmis 2014.a kevad. |
| **Sakala tn 10/Kentmanni tn 4, Kesklinna linnaosa** | 4 129,7 (valmis 2013.a august) |
| **Pärnu mnt 139c, Kesklinna linnaosa** | Ca 7 500 (valmis 2014.a lõpp, üürnik AS Eesti Energia, leping sõlmitud 10 aastaks) |
| **Mehhaanika tn 21, Kristiine linnaosa** | 2 409,7 (valmis 2014 I kvartal) |
| **Hallivanamehe 4, Kesklinna linnaosa** | 7 671,6 (ehitust alustati 2013.a augustis, planeeritav valmimisaeg 2015 suvi), ankurrentnik AS Eesti Loto (tehingut vahendas AS Arco Vara) |
| **Kentmanni tn 6 (äri- ja eluhoone), Kesklinna linnaosa** | Ca 15 250 (14-korruseline maa-aluste korrustega hoone, 2 korrust äripindasid ja 12 korrust kortereid). Ehitust alustatud 2013.a kevadel ja valmis 2014.a lõpp |
| **Narva mnt 63, Kesklinna linnaosa** | Ca 12 000 (ehitust alustatud 2013.a lõpp ja valmis 2015.a algus) |
| **Baltika kvartel, Kesklinna linnaosa** | Ca 9 000 (ehitusleping sõlmitud ja hoone valmimise aeg 2015.a sügis, arendaja AS KAWE Group, ehitaja AS Nordecon). |
| **Tartu mnt 25, Kesklinna linnaosa** | Ca 6 300 (sh äripinnad ca 5200 ja ülejäänud korterid), ehitust alustatud 2014.a III kvartalis, planeeritav valmimise aeg 2016.a suvi, arendaja AS Novira |
| **Tartu mnt 83, Kesklinna linnaosa** | Ca 6 000, ehitust alustatud 2014.a teisel poolel, valmis 2015.a teine poolaasta, arendaja AS Novira |
| **Ülemiste City, Lasnamäe linnaosa (Ernst Öpiku Maja)** | Üle 30 000 m2, ehitust alustati 2015 juunis |

*Allikas: Mikro Kinnisvara;* [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee/)

Arvestades eeltoodut, on 2011. aasta keskpaigast büroohoonete ehitusturg võrreldes 2009-2010.a aktiviseerunud. Mahukamat uute büroopindade ehitust on takistanud viimasel aastal toimunud kiire ehitushindade tõus.

Alltoodud Ehitisregistri statistika Harjumaa kontoripindade ehitus- ja kasutuslubade kohta ei kajasta kahjuks eriti täpselt valminud kontorihoonete tegelikku mahtu möödunud perioodidel – info täpsustamisel on selgunud, et kasutusluba on üsna paljudel juhtudel antud ühele hoonele mitmekordselt (näiteks juhtudel, kui hoone on võetud kasutusse osade kaupa), st. hoone on kasutuslubade statistikas kajastatud oma mahuga mitmekordselt.

**Väljastatud büroopindade ehitus- ja kasutuslubade mahud Harjumaal**

Alates 2010.a II. poolaastast stabiliseerus Tallinna büroopindade turg ning sama trend on jätkunud käesoleva ajani. Üürihindade tõus on alates 2010.a teisest poolaastast olnud A klassi pindadel keskmiselt 3% aastas ja vakantsused on vähenenud kõigis büroopindade kvaliteediklassides.

Büroopindade aktiivsem ja likviidsem piirkond on kesklinn, kuid ka siin ei kiirustata otsuse tegemisega. Hinnanguliselt jääb vakantsus alla 10%, kuid see on piisav, et üüripinna huvilisel oleks valik. Oleme ka seisukohal, et uusi pindasid rohkem juurde oluliselt ei mahu, olemasolev pakkumiste maht jääb turule 1-2 aastaks.

Vabade pindade maht ning lähiajal lisanduvad uued büroohooned pole pakkumist nii palju mõjutanud, et sel oleks hetkel mõju üürihinnale, kuid arvestades pakkumise suurenemisega ja majanduse jahtumisega on järgneval aastal surve üürihindade seisakule või langusele olemas.

Eelistatud on need üürileandjad, kes on paindlikud. Jäik ja kõrge üürihind on nii mõnegi büroohoone täituvust raskendanud. Enamnõutud on 40 – 100 m² suurused büroopinnad.

Viimastel aastatel valminud kesklinna büroohoonetes Laeva 2, Kentmanni 4 on üüri hinnatase 14-16 eurot m². Olemasolevates kesklinna A-klassi büroomajades on hinnaklass alates 12 eurost m². Natuke vanemas hoones saab bürood üürida ka 6 euro eest m². Kesklinnast välja liikudes on pakkumises uued pinnad Ülemiste Citys või Sõpruse pst 157 hinnaklassiga ca 11 eur/m².

**Büroohoonete üürihinnad ja vakantsus**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **A klassi büroohooned keskses äripiirkonnas** |  |  |
|  | Netoüürihind, €/m² | Vakantsus |
| City Plaza, Tartu mnt 2 | 12-16 | 0% |
| Nordea Maja, Liivalaia 45 | 16,5 (koos listeenuste müügiga) | 0% |
| Tornimäe Ärikeskus, Tornimäe 5 | 13 | 5% |
| Hobujaama 4 | 9 | 0% |
| Metro Plaza, Viru väljak 2 | 12-16 | 5% |
| Rotermanni Kvartal | 12-14 | 3% |
| Laeva tn 2 | 13-16 | 5% |

*Allikas: Mikro Kinnisvara*

Büroopindade sektori stabiliseerumine (üürihindade tõus ja vakantsuste vähenemine) on oluliselt aktiviseerinud rahavoogudega büroo- ja administratiivhoonete müügiturgu. Hooneid on müüdud nii enampakkumisel, kui läbirääkimiste käigus vabal turul. Kui 2009.a osteti sarnaseid hooneid tootlusega 10-11%, siis 2010-2015 II kvartal on objekte ostetud juba tootlusega 6-9%, mis näitab majanduse stabiliseerumist. Rahavooga büroohoonete ostjateks on valdavalt kohalikud ja välismaised kinnisvarafondid. Kõige aktiivsem on hetkel turul kohalikul kapitalil baseeruv kinnisvarafond Eften Capital.

Mõned näited büroohoonetega toimunud tehingutest on järgmised:

* 2013.a märtsi lõpus müüdi kesklinnas Rävala pst 5 ärihoone (tuntumad üürnikud on Swedbank, Microsoft ja Lindorff). Hoones on üüritavat pinda 7345 m². Müüdi ettevõtet ja täpne tehinguhind teadmata (tõenäoliselt vähemalt 12 mln eurot);
* 2013.a juunis müüdi rahavooga büroohooned kesklinnas Pronksi tn 19 hinnaga 3,65 mln eurot ja Mustamäel Laki tn 32 hinnaga 1,3 mln eurot (müüja If Kindlustus ja ostja Eften Capital);
* 2013.a septembris müüdi rahavooga büroohoone Kesklinnas Endla tn 4 hinnaga 5 mln eurot, tootlus ca 7%;
* 2013.a detsembris müüdi rahavooga büroohoone Kesklinnas Pärnu mnt 139f hinnaga 3,3 mln eurot (ostjaks Kawe, ankurrentnik Isku);
* 2014.a veebruaris müüdi rahavooga kaubanduspindadega büroohoone Kristiines Mustamäe tee 50 hinnaga 5,38 mln eurot (ostjaks Colonna investorid);
* 2014.a mai kuus müüdi müüdi büroohoone Mustamäel Laki tn 32 hinnaga 2,5 mln eurot (osteti hoone valdavalt omakasutusse, ostjaks mängude tootja Crative Mobile);
* 2014.a augustis müüdi rahavooga büroohoone Kesklinna linnaosas Pärnu mnt 139v hinnaga 3 mln eurot + km (ostjaks Colonna investorid);
* 2014. aasta oktoobris tehti tehing Metro Plaza kaasaegse büroohoonega (ostjaks East Capital). Tehingu hind oli 21,8 mln eurot. Edastatud info kohaselt oli kapitalisatsioonimäär ca 7%;
* 2015.a veebruaris müüdi rahavooga ärihoone (politse- ja piirivalveameti hoone) Kesklinna linnaosas Pärnu mnt 139 hinnaga 27,25 mln eurot + km (ostja Eesti kapitalil põhinev ettevõte, koormatud pikaajalise üürilepinguga);
* 2015.a märtsis müüdi rahavooga büroohoone Kesklinna linnaosas Lelle tn 22. Täpne tehinguhind teadmata (ostjaks Colonna investorid, ankurrentnik Eesti Energia).

Varade müügihinnad on jäänud keskmiselt vahemikku 700 – 1 500 eurot/m² hoone suletud netopinna kohta.

Üksikute büroopindade ostu-müügiturg on endiselt passiivne, sest ettevõtetel puudub huvi omada büroopinda ja Pangad ei ole valmis finantseerima mõistlikel tingimustel büroopindade ostmist. Üksikud tehingud on jäänud 2014 II kvartal kuni 2015 II kvartal valdavalt vahemikku 1 000 – 2 000 eurot/m².

Büroopindade/hoonete A-klassi keskmised müügihinnad Tallinna turupiirkonnas 2015 II kvartali seisuga jäävad vahemikku 1 200 – 2 000 €/m2.

Mikro Kinnisvara on seisukohal, et sarnaste varade hinnad- ja üürimäärad püsivad järgneva poole aasta jooksul üldjoontes eespool toodud hinnaklassis.

Prognoos

Arvestades töös olevaid büroohoonete arendusi (2013-2015 lisandus ja lisandub Tallinnasse kokku ca 70 000 m2 büroopinda) ja jahtuvat majandust Eestis ning lähiturgudel, on turg liikumas pigem üürilevõtjate keskseks ja lähiaastatel on oht ülepakkumiseks.

Arvestades pakkumise kasvuga ja majanduse jahtumisega on järgneval aastal surve üürihindade seisakule või langusele olemas. Arvestades eeltoodut, Mikro Kinnisvara järgmise poole aasta jooksul büroopindade turul vakantsuse alanemist ja üürihindade tõusu ette ei näe.

Edu tagamiseks peab iga arendaja/hoone omanik pakkuma midagi uut võrreldes teistega. Märksõnadeks on kindlasti säästlikkus ja keskkonda säästev mõtteviis.

Mikro Kinnisvara hinnangul on ületavad büroohoonete/pindade investeeringute turu (rahavooga varad) mahud käesoleval aastal 2014. aasta taset. 2015.a I poolaastal on juba suuremahulisi rahavooga büroohoonete tehinguid teostatud.

## **8.2 Kasutatud mõisted ja meetodid**

**Turuväärtus *(Market Value)*:**

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval üle minema tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1:2010, lk 9).

**Parim kasutus *(Highest and best use)*:**

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1:2010, lk 9).

**Võrdlusmeetod *(Sales Comparison Approach)*:**

Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnaste müüdud varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdud varade hindu ja leitakse hinnatava vara väärtus (EVS 875-1:2010, lk 9).

**Diskonteeritud tulude meetod *(Discounted Cash Flow Method)***

Hindamise diskonteeritud rahavoogude alusel seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdisväärtuste kindlaksmääramises (EVS 875-9:2012, lk 25).

Vastav arvutusvalem on järgmine:



kus

CF1 ... CFn – perioodi rahavoog (aastane keskmine puhastulu, *Net Operating Income* e.NOI)

CFlõpetav – rahavoog prognoosiperioodi lõpus

i – diskontomäär

n – perioodide arv.

**Hindamisaruande kuupäev:**

kuupäev, millal on allkirjastatud hindamisaruanne (EVS 875-1:2010, lk 9).

**Väärtuse kuupäev:**

kuupäev, mille seisuga hindamisetulemus on esitatud. Peab alati kokku langema hindamise kuupäevaga või sellele eelnema, st hindamine peab olema teostatud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1:2010, lk 9).

**Ülevaatuse kuupäev:**

kuupäev, millal on teostatud objekti ülevaatus. Objekti ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema hindamise kuupäevale (EVS 875-1:2010, lk 9).

## **8.3 Turuväärtuse hindamine**

**Käsitletavas turusegmendis vara turuväärtust tõstvad tegurid:**

* heas seisukorras büroohoone;
* piisavad parkimistingimused.

**Käsitletavas turusegmendis vara turuväärtust alandavad tegurid:**

* kaasaja büroohoonete seisukohalt ebafunktsionaalne planeering;
* piiratud nähtavus ja paiknemine büroo nõudluse kontekstis teisejärgulises asukohas.

**Parim kasutus:**

Võttes arvesse hoone kasutusotstarvet, kehtivat üürilepingut, üld- ja detailplaneeringut ning hetke turusituatsiooni, võib pidada hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolevat kasutust büroohoonena. Arendustegevust toetava turusituatsiooni korral võib pikemas perspektiivis kaaluda olemaoleva hoone lammutamist ja kinnistu hoonestamist kaasaegse hoonestusega.

**Hindamiskäik:**

Hindamisel oleme kasutanud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Analüüsi prognoosiperioodiks oleme valinud tavapäraselt kasutatava 5+1 aastat.

**Kehtiv(ad) üürileping(ud)**

Hinnatav vara on koormatud tähtajalise üürilepinguga OÜ Ettevõte kasuks kuni 31.12.2017. Igakuine üüritulu on kokku 13 000 €/kuus ehk ca 5,53 € üüritava pinna m2 kohta kuus. Üürilepingu kohaselt kuni lepingu tähtaja lõpuni indekseerimist ei toimu. Tegemist on täieliku puhasrendiga ehk kõik varaga seotud tegevuskulud jäävad üürniku kanda. Lepingu ennetähtaegne ülesütlemisvõimalus puudub. OÜ Ettevõtte üür on tagatud kuni üürilepingu perioodi lõpuni emaettevõtte AS Grupp poolt.

**Üüritulu**

Hindajale teadaolevalt jäävad hinnatava varaga võrreldavates piirkondades paiknevate vanemate büroopindade netoüürihinnad valdavalt vahemikku 5,5 – 7,0 eurot/m²/kuus.

Näitena võib tuua Mustamäe linnaosas paikneva vanemas hoones asuva ca 1 000 m2 suuruse heas seisukorras büroopinna, kus 2015. aasta kevadel sõlmitud üürilepingu üürihind lepiti kokku tasemel 6,0 eurot/m²/kuus. Asukoht kaudselt võrreldav.

Teise näitena võib tuua Kristiine linnaosas 2015. aasta talvel sõlmitud büroopindade üürilepingu, mille kohaselt on mõnevõrra vanemas büroohoones asuva 500 m2 suuruse kontoripinna üürihind 7,0 eurot/m²/kuus. Asukoht võrreldes hinnatava varaga parem.

Lisaks võib näitena tuua ka Mustamäe linnaosas, Kadaka tee ääres asuvas büroopinna, kus uuendati 2015. aasta suvel üürilepingut tasemel 6,0 eurot/m²/kuus. Asukoht võrreldes hinnatava varaga mõnevõrra parem.

Eelpool toodud üürhindadele lisanduvad üürniku poolt tasutavad maksed üüripinna kasutamisega seotud tarbimisteenuste (nt kommunaalteenused jne) eest ning käibemaks 20%.

Võttes arvesse eelnevat on potentsiaalse kogutulu arvutamisel arvestatud kogu hoone pinna osas lepingujärgse üürihinnaga 13 000 €/kuus ehk ca 5,53 €/m²/kuus, mis vastab turutasemele:

13 000 €/kuus x 12 kuud = 156 000 eurot.

Oleme prognoosinud, et üüritulu kasvab sarnaselt prognoositavale keskmisele inflatisoonile 2% aastas.

**Vakantsus**

Võimalikust kogutulust arvutatakse maha arvestuslik vakants. Vakantsusmäär arvestab nii võimalike vakantsete pindade osakaalu hoones kui ka üürisummade mitteõigeaegsetest laekumistest tingitud krediidikahjumeid.

Sarnaste büroopindade keskmine vakantsus on turul vahemikus 10-15%. Võttes arvesse kinnistu asukohta, olemust ja kehtivat üürilepingut, oleme arvestanud kõigil prognoosiaastatel 10% vakantsusega.

Seega kujuneb esimese aasta vakantsuseks:

156 000 € x 10% = 15 600 €.

**Tegevuskulud ja kapitalikulu**

Tavapäraselt omaniku kanda jäävad kulud sisaldavad maamaksu, hoone kindlustust ning hinnangulist remondifondi osa.

Sarnaste varade puhul jääb nimetatud kulude suurusjärk keskmiselt vahemikku 0,5-1,0 € hoone suletud netopinna kohta kuus, millest jooksvad kapitalikulud[[2]](#footnote-2) moodustavad hinnanguliselt 0,2-0,3 €/m2/kuus. Eelnevast tulenevalt on arvestatud hinnatava vara puhul omaniku kanda jäävate kuludena 0,7 €/m2/kuus, millest jooksvad kapitalikulud moodustavad hinnanguliselt 0,3 €/m2/kuus.

Seega kujuneb esimese aasta tegevuskuludeks:

0,4 €/m2/kuus x 2 558,2 m2 x 12 kuud = 12 279 €

ja jooksvateks kapitalikuludeks:

0,3 €/m2/kuus x 2 558,2 m2 x 12 kuud = 9 210 €.

Võttes arvesse prognoositavat keskmist inflatsiooni, arvestame omaniku kanda jäävate kulude keskmiseks kasvuks 2% aastas.

**Diskonto- ja kapitalisatsioonimäär:**

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

Üheks diskontomäära määramise võimaluseks on diskontomäära tuletamine kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära vahelisest seosest. Vastav valem on järgmine:

Y = R + A,

kus Y on diskontomäär,

R on kapitalisatsioonimäär ja

A on kohanduse määr, mis arvestab muutust või kasvu varalt saadavalt jooksvalt tulult ja vara väärtuselt.

Hindajale teadaolevalt jääb sarnaste varade puhta tegevustulu ja hinna suhe käesoleval ajal valdavalt vahemikku 8-9%. Näidetena võib tuua järgmised tehingud:

| **Asukoht** | **Hoonestuse**  **suurus,**  **m2** | **Kinnistu**  **suurus,**  **m2** | **Hoone seisukord** | **Tehingu**  **hind, eur\*** | **Tehingu hind, eur/m2** | **Tehingu aeg** | **Kap.määr** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kristiine linnaosa, Mustamäe tee, asukoht kaudselt võrreldav | 1 203 | 3 250 | Vanem rahuldavas seisukorras üürilepingutega koormatud büroo-hoone | 1 020 000 | 848 | jaan. 15 | ca 8,6% |
| Kristiine linnaosa, Sõpruse pst, asukoht hinnatum | 3 462 | 4 620 | Vanem heas seisukorras üürilepingutega koormatud büroo-hoone koos väikse laokompleksiga | 2 450 000 | 708 | juuni 15 | ca 8,3% |
| Mustamäe linnaosa, Laki tn, asukoht mõnevõrra parem | 2 240 | 2 436 | Vanem heas seisukorras üürilepingutega koormatud büroo-hoone | 1 250 000 | 558 | dets.14 | ca 8,7% |

*Allikas: Mikro Kinnisvara, Maa-ameti tehinguregister*

Võttes arvesse eelpooltoodud, hoone asukohta ja seisukorda ning vara koormavat üürilepingut, jääb hindaja hinnangul hinnatava vara kapitalisatsioonimäär käesoleval hetkel suurusjärku 8,5%.

Kuna nii üüritulu kui ka tegevuskulud kasvavad keskpikas perspektiivis prognoositavalt 2% aastas, siis kujuneb diskontomääraks ülaltoodud valemist lähtuvalt: 8,5% + 2% = 10,5%.

Lõpetava rahavoo arvutamiseks oleme kapitaliseerinud prognoosiperioodile järgneva aasta puhta tegevustulu. Võttes arvesse vara asukohta, arvestades hetkel investorite poolt valdavalt väljendatavat põhimõtet, mille kohaselt väljumisel oodatava kasumi aluseks on eelkõige üüritulu kasv, mitte niivõrd üleüldine kinnisvarahindade kasv, on lõpetava rahavoo arvutamisel arvestatud sama kapitalisatsioonimääraga, mis hetkel ehk 8,5%.

**Müügikulu**

Sarnaste kinnistute müügikulu on turul keskmiselt ca 2% tehingusummast. Seetõttu oleme müügikuluks arvestanud 2% prognoosiperioodi lõpus prognoositavast müügihinnast.

Alljärgnevalt on toodud rahavoogude arvestus võttes arvesse eelpool toodud sisendeid. Kõik sisendid on ilma käibemaksuta.

**Rahavoogude arvestus:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Aasta** | | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| Üüritulu kasv | 2% | - | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| **Potentsiaalne üüritulu (PGI), €** | 5,53 €/m² | **156 000** | **159 120** | **162 302** | **165 548** | **168 859** | **172 237** |
| Vakantsus (%) |  | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Vakantsus, € |  | -15 600 | -15 912 | -16 230 | -16 555 | -16 886 | -17 224 |
| **Efektiivne kogutulu (EGI), €** |  | **140 400** | **143 208** | **146 072** | **148 994** | **151 973** | **155 013** |
| Omanikukulude kasv (%) | 2% | - | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| Tegevuskulud, € |  | -12 279 | -12 525 | -12 775 | -13 031 | -13 292 | -13 557 |
| Kapitalikulu, € |  | -9 210 | -9 394 | -9 582 | -9 773 | -9 969 | -10 168 |
| **Puhas tegevustulu (NOI), €** |  | **118 911** | **121 289** | **123 715** | **126 189** | **128 713** | **131 287** |
| Müügihind, € | @8,5% |  |  |  |  | 1 544 559 |
| Müügikulud, € | @2% |  |  |  |  | -30 891 |
| Netomüügihind, € |  |  |  |  |  | 1 513 667 |
| **Rahavoog, €** |  | **118 911** | **121 289** | **123 715** | **126 189** | **1 642 381** |
| Diskontokordaja | 10,5% | 0,9050 | 0,8190 | 0,7412 | 0,6707 | 0,6070 |
| **Diskonteeritud rahavood, €** |  | 107 612 | 99 334 | 91 693 | 84 640 | 996 925 |
| **Turuväärtus, €** | **1 380 203** |

Saadud tulemuse võib ümardada 1 380 000 eurole, s.o. ca 539 eur/m2 hoone suletud netopinna arvestuses.

Toodud tulemus ei sisalda käibemaksu.

# 9. Hindamistulemus

Mikro Kinnisvara hinnangul on käsitletava vara (büroohoonega hoonestatud kinnistu aadressil Laki tn 24, Tallinn) **turuväärtus 1 380 000 (üks miljon kolmsada kaheksakümmend tuhat) eurot**. Toodud tulemus ei sisalda käibemaksu.

Hindamiskuupäev 9. oktoober 2015

Väärtuse kuupäev: 9. oktoober 2015

Hindaja: Kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/ /allkirjastatud digitaalselt/

Madis Kaart Jasper Hauka

Hindaja Hindamisgrupi juht

EKHÜ liige EKHÜ liige, AKH 041204

# Eksperthinnangu lisad

## 

## Asukoha skeem



## Fotod

## Registriosa ärakiri kinnistusraamatust

## Väljavõte Ehitisregistrist

## Maa-ameti kitsenduste kaart

**Nimetatud lisade puudumist mitte lugeda veaks!**

## **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 standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele;
* Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud;
* Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks;
* Hindaja on tegutsenud välishindajana;
* Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes;
* Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega;
* Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed;
* Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindaja: Kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/ /allkirjastatud digitaalselt/

Madis Kaart Jasper Hauka

Hindaja Hindamisgrupi juht

EKHÜ liige EKHÜ liige, AKH 041204

1. Eesti Panga majanduskommentaar seisuga 10.06.2015 [↑](#footnote-ref-1)
2. Jooksvad kapitalikulud on kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seotud ühekordsed kulud, mis on vajalikud vara remondiks (asendamaks ja taastamiseks) ja mis raamatupidamises kapitaliseeritakse (EVS 875-10:2013, lk 29). [↑](#footnote-ref-2)