

## Ülesanne 1.1. (KH VI tase)

Kood: .....

Tuginedes alltoodud informatsioonile anna hinnang hinnatava vara turuväärtusele võrdlusmeetodil selgitades hindamiskäiku:

- a) Mis on vara parimaks kasutuseks?
- b) Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud ja miks? (jätta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
- c) Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
- d) Milliseid võrdluselemente kasutad?
- e) Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 29.10.2018. Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediitiasutusele.

### Hinnatava vara kirjeldus:

#### Hinnatav vara ja selle asukoht

Hinnatavaks varaks on Harjumaal Koidutähe vallas Taevakivi külas Linnu tee 18 asuv hoonestatud kinnistu. Tegemist on endise kolhoosi maade servas asuva kinnistuga, mille oluliseks osaks on amortiseerunud laudahoone. Vaadeldava piirkonna näol on tegemist uuselamupiirkonnaga, kus asuvad valdavalt hoonestamata elamukrundid, juba valminud ja pooleliolevad ühepereelamud ning üksikud paariselamud.

#### Omandi suhted

Omanik:	Toomas Hannes Pruul
Koormatiseid ja kitsendused:	puuduvad
Hüpoteegid:	hüpoteek summas 28 000 eurot AS Põhja Hoiu-laenuühistu kasuks; hüpoteegiga pole hindamise hetkel seotud ühtegi laenukohustust
Üüri/rendilepingud:	puuduvad

#### Kinnistu andmed

Kuju:	korrapärane nelinurk
Reljeef:	tasane
Pindala:	2 450 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve:	100% elamumaa
Haljastus:	madalhaljastus
Üldplaneering:	2014.a. kehtestatud Koidutähe valla üldplaneering sätestab hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioonina väikeelamumaa, kuhu on lubatud ehitada ühepere- ja paariselamuid
Detailplaneering:	2016.a. kehtestatud detailplaneering võimaldab hinnataval kinnistul paikneva lagunenud laudahoone lammutamist ning lubab kinnistule ehitada ühe kuni 2-korruselise ühepereelamu koos seda teenindava kõrvalhoonega. Nimetatud ehitusõigust võib lugeda piirkonna jaoks tavapäraseks, käesoleval hetkel on detailplaneeringu-järgne ehitusõigus täies mahus realiseerimata
Ehitusluba:	hinnatavale varale on Koidutähe vallavalitsuse poolt 12.08.2018 väljastatud ehitusluba olemasoleva hoone lammutamiseks.

### Tehnovõrgud ja seadmed

Veevarustus:	puudub, tsentraalne liitumispunkt kinnistu piiril, liitumistasu tasumata
Kanalisatsioon:	puudub, tsentraalne liitumispunkt kinnistu piiril, liitumistasu tasumata
Elektrivarustus:	3x20A, liitumistasu tasutud

### Kinnistul asuv laudahoone

Ehitusaasta:	1951
Suletud netopind:	651 m <sup>2</sup>
Konstruksioon:	silikaattellis
Korruseid:	2
Seisukord:	halb, hoone katus on sisse varisenud
Kasutus:	hoone on viimased ca 30 aastat olnud aktiivsest kasutusest väljas ja seisab tühjana

01.09.2018 seisuga on järgmistelt ettevõtelt võetud hinnapakumised kinnistul asuva hoone lammutamiseks, kõikide lammutamisjäätmete ja prügi eemaldamiseks ning krundi pinna täitmiseks (tegemist on lõpphindadega, kõik hinnad sisaldavad käibemaksu):

OÜ Majalammutaja	10 400 eurot
AS Kivipurustaja	15 900 eurot
OÜ Kirves	12 000 eurot
OÜ Ehitusmees	11 300 eurot

Keskkonnainvesteeringute Keskuselt (KIK) on jäätmekäitluse programmi raames taotletud olemasoleva hoone lammutamiseks lammutamistoetust. 01.10.2018 seisuga on väljastatud otsus katta lammutuskulud summas 6 000 eurot, antud summa makstakse välja vara igakordsele omanikule hoone täieliku lammutamise korral.

### **Turuinformatsioon:**

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
  - 2017.a. esimesel poolaastal tõusid hoonestamata elamukruntide hinnad kokku 5%.
  - 2017.a. viimase kahe kvartali jooksul püsisid hinnad üldjoontes stabiilsed.
  - 2018.a. I ja II kvartali jooksul langesid vaadeldavas piirkonnas hoonestamata elamukruntide hinnad tulenevalt järsult suurenenud pakkumismahust ja vähenenud nõudlusest kokku ca 10%, nimetatud muutused olid kuude lõikes ühtlased. 2018.a. III kvartalis hindade langus pidurdus ning elamukruntide hinnad on püsinud käesoleva hetkeni muutumatuna.
  - Järgmiseks aastaks prognoositakse hoonestamata elamumaa turul hindade stabiliseerumist ja keskmiselt 5%-suurust hinnatõusu.
  - Eeltooduga samasugune hinnadünaamika kehtib ka kaksikelamute ehitamiseks sobilike kruntide osas.
  - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
- Koidutähe vallas on vabaturutingimustes teostatud hoonestamata elamukruntide tehingute hinnad jäänud viimase aasta jooksul olenevalt kinnistu suuruselt valdavalt vahemikku 90 000 – 180 000 €.
- Juhul, kui kinnistul puudub kehtiv detailplaneering, siis alandab see kinnistu turuväärtust 15%. Kehtivaid projekteerimistingimusi võib turuväärtuse kujunemise võtmes käsitleda samaväärsena kehtiva detailplaneeringuga.

- Hoonestamata kinnistute tehinguhindade kujunemisel tekib järgmine mastaabiefekt:  
kinnistu suurus 1000 – 1 500 m<sup>2</sup>: 10% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)  
kinnistu suurus 1 501 – 2 000 m<sup>2</sup>: mastaabiefekti ei teki – tegemist on antud piirkonnas optimaalse suurusega elamukruntidega  
kinnistu suurus 2 001 – 2 500 m<sup>2</sup>: 10% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
- Turul on välja kujunenud, et tsentraalse vee ja kanalisatsiooniga elamukruntide hinnad on liitumistasu võrra kõrgemad kui kinnistutel, millel liitumine tsentraalse vee ja kanalisatsiooniga on teostamata ja liitumistasud on tasumata. Antud seisukohta toetab viimase viie aasta jooksul teostatud põhjalik tehingustatistika analüüs ja seda võib pidada faktiliselt piisavalt põhjendatuks. Kogu Koidutähe valla territooriumil on tsentraalse vee ja kanalisatsiooniga liitumistasuks fikseeritud 15 000 eurot igale üksikelumuga (või selle ehitamiseks sobilikule) kinnistule ja 9 000 eurot iga paariselamuosa kohta. Kohanduse suurus määrata vastavalt konkreetsele summale kooskõlas EVS 875 nõutud täpsusega.
- Madalhaljastusega kinnistud on ca 10% vähemhinnatud kui kõrghaljastusega kinnistud.
- Kaksikelumute ehitamiseks sobilike kruntide tehingute hinnad on keskmiselt 25% võrra kõrgemad kui analoogsetel üksikelumukruntidel.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalisel teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt kinnistu tervikhinnast.
- Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud andmete osas 5%-se täpsusega, välja arvatud juhtudel, kui algandmed kooskõlas EVS 875-ga on võimaldanud täpsemat kohandust.

#### **Tehinguinfo:**

- Kõik ülesandes toodud summad ei sisalda käibemaksu ning nendele ei lisandu käibemaksu (NB! kui ei ole märgitud teisiti).
- Kirjeldamata parameetrite osas on alljärgnevalt toodud varad hinnatava varaga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.
- Kõik alljärgnevalt toodud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.

Hindamisel on kasutada järgmised Harjumaal Koidutähe vallas asuvate hoonestamata kinnistute müügitehingute andmed:

Nr	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Haljastus	Detailplaneering/Projekteerimis-tingimused	Lubatud ehitusõigus	Liitumised tehnovõrkudega	Märkused	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	1 400	kõrghaljastus	väljastatud projekteerimis-tingimused	ühepereelamu	tasumata	Kinnistu osteti omavahendeid kasutades. Ostjaks oli müüja sugulane.	sept. 18	45 000
2	2 050	kõrghaljastus	puudub	kaksikelamu	tasumata	Kinnistu müüdi teisel korral avalikul enampakkumisel, sealjuures reklaamiti vara vaid minimaalses seadusandluses ettenähtud mahus.	märts 18	115 000
3	1 680	madalhaljastus	puudub	ühepereelamu	tasumata	Müüjaks füüsiline isik, ostjaks samale füüsilisele isikule kuuluv osaühing	mai 18	125 000
4	1 720	kõrghaljastus	detailplaneering kehtestatud	ühepereelamu	tasutud	Ostja oli juriidiline isik. Kinnistu osteti pangalaenuga.	aprill 18	136 000
5	1 480	madalhaljastus	detailplaneering kehtestatud	laohoone	tasumata	Kehtiva detailplaneeringu järgi on tegemist äri- ja tootmiskrundiga.	mai 18	230 000
6	2 160	kõrghaljastus	väljastatud projekteerimis-tingimused	ühepereelamu	tasutud	Kinnistu on koormatud ostueesõigusega Eesti Vabariigi kasuks	veebr. 18	167 000
7	1 800	kõrghaljastus	detailplaneering kehtestatud	ühepereelamu	tasumata	Kinnistul paikneb heas korras üksikelamu, mille jääkasendus-maksumuseks on eksperdid tehingu kuupäeva seisuga hinnanud 150 000 €.	sept.18	280 000
8	2 120	kõrghaljastus	puudub	ühepereelamu	tasutud	Kinnistu osteti hollandi suursaadiku residentsi tarbeks <i>sale-and-leaseback</i> tehingu alusel	aug. 18	170 000
9	1 190	madalhaljastus	detailplaneering kehtestatud	kahepereelamu	tasutud	Tehing toimus ettevõtete vahel, mille juhatuse liige oli üks ja sama isik.	okt. 18	100 000
10	1 360	kõrghaljastus	puudub	kahepereelamu	tasumata	Finantseerimisel kasutati pangalaenu (15 aastat, intressimäär 2,1% + 6 kuu Euribor, omafinantseering 40%).	märts 15	145 000
11	1 550	kõrghaljastus	väljastatud projekteerimis-tingimused	ühepereelamu	teadmata	Puudub info tehnovõrkudega liitumistasude tasumise kohta	veebr.18	136 000

Nr	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Haljastus	Detailplaneering/ Projekteerimis- tingimused	Lubatud ehitusõigus	Litumised tehnovõrkudega	Märkused	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
12	1 300	madalhaljastus	puudub	kahepereelamu	tasutud	Krundi pinnas on reostunud. Reostuse likvideerimise maksumuseks on vastavad spetsialistid hinnanud käibemaksuta 16 000 eurot (nimetatud kulu tuli tasuda täiendavalt kinnistu ostjal, ostja oli sellest teadlik enne tehingu toimumist)	jaan.16	135 000
13	1 170	kõrghaljastus	detailplaneering kehtestatud	ühepereelamu	tasumata	Vara osteti naaberkiinnistu omaniku poolt.	jaan. 18	265 000
14	2130	madalhaljastus	puudub	puudub	tasumata	2014 kehtestatud üldplaneering näeb valdava osa kinnistu juhtfunktsioonina ette transpordimaa. Kinnistu osteti spekulatiivsetel eesmärkidel	juuli 18	110 000
15	1 380	madalhaljastus	puudub	ühepereelamu	tasutud	Tehingut vahendas kinnisvarafirma. Teenustasu müügi vahenduse eest oli 5 000 eurot.	juuni 18	107 000