

Ülesanne 1.1. (NH V tase)

Kood:

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

- Mis on vara parimaks kasutuseks?
- Kuidas mõjutab hinnatava vara turuväärtust vara koormav üürileping?
- Millised tehingud ei ole võrdluskõlblikud ja miks? (jätta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
- Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
- Milliseid võrdluselemente kasutad ja miks?
- Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 30.10.2018. Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediitiasutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara

Hinnatavaks varaks on 5-toaline korter (korteriomand) aadressil Supelranna tn 4 -18, Pärnu linn. Korter on kasutuses vastavalt oma kasutusotstarbele (st. eluruumina), suveperioodidel on korter olnud tavaliselt kaetud lühiajaliste üürilepingutega.

Omandisuhted

Omanik: Madleen Kaljuste
Korteriomandi igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused: puuduvad
Koormatiseid ja kitsendusi: puuduvad
Hüpoteegid: hüpoteek summas 56 700 eurot AS Rahafond kasuks; laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 44 816 eurot

Üürilepingud: korter on käesoleval aastal alates maikuust olnud kaetud tähtajaliste üürilepingutega (tähtajaga 1 – 4 nädalat); üürilepingutepõhine korteri üür on keskmiselt olnud 1 000 – 1 350 eurot/nädalas koos kõrvalkuludega, mis on hinnanguliselt analoogsete varade turutasemel. Hindamise hetkel on hinnatav vara koormatud üürilepinguga kuni 04.11.2018. Rohkem üürilepinguid hindamise hetkel sõlmitud ei ole, kinnistusraamatus puuduvad märked üürilepingute kohta

Asukoht, planeeringud, krunt

Linnaosa: Kuusekäbi, Liivaluute asum
Elamu paiknemine: suhteliselt atraktiivse ainult jalakäijatele mõeldud Supelranna tänava ääres
Piirkonna arhitektuur: tegemist väljakujunenud maakasutusega ja kõrgelt hinnatud elamu- ja äripiirkonnaga, lähinaabruses asuvad eelkõige sarnased 6- kuni 10-korruselised uued korterelamud, elamute tänavaäärsetel esimestel korrustel paiknevad äripinnad, ca 300 m kaugusel elamust asub liivarand
Teenindusasutused: kauplused ja teenindusasutused on ca 1 km raadiuses
Ühistransport: ühistranspordipeatused asuvad ca 400 m kaugusel
Parkimiskohad: tasuta parkimisvõimalused on elamu taga sisehoovis vastavalt korteriühistu parkimiskorraldusele, piirkonnas tervikuna on parkimine tasuline

Krunt: pindalaga 4 780 m², sihtotstarbega 90% elamumaa ja 10% ärimaa, piiratud aiaga ja sissesõidul tõkkepuuga, enamus kinnistust on kaetud tänavakividega, krundil paikneb ka väiksem haljasala laste mänguväljakuga

Planeeringud: kehtiv üldplaneering näeb ette maakasutuse juhtfunktsioonina korruselamu- ja ärimaa lubatud korruselisusega kuni 10; vaadeldavat ala hõlmava 01.08.2013.a. kehtestatud detailplaneeringu kohane ehitusõigus on realiseeritud sihtotstarbeliselt ja maksimaalselt.

Korterelamu

Elamu tüüp: 1 trepikojaga, 23 korteriga ja 1 äripinnaga r/b paneelidest korterelamu

Elamu ehitusaasta: elamu on valminud 2017. aastal

Korruste arv: 8

Põhikonstruktsioonid: kandekonstruktsioon r/b paneelidest, hoonel on rullmaterjaliga kaetud lamekatus

Seisukord, ühistu: elamu haldamiseks on moodustatud korteriühistu; elamu seisukorda võib pidada väga heaks

Korter

Üldandmed:

Korrus: 8

Planeering / vaade: nn läbi maja planeering, aknad on vaatega sisehoovi, elamu küljele ja mere poole

Suletud netopind: 84,6 m²

Ruumijaotus: 5 tuba, avatud köök, esik, koridor, wc ja wc-vannituba

Rõdu / lodža: olemas, avaneb mere poole

Aknad: 2-kordsete klaasidega puitraamid pakettaknad

Siseuksed: kaasaegsed puitspoonuksed

Välisuks: metallist turvauks

Siseviimistlus:

Põrandad: naturaalne puitliistparkett, san. ruumides keraamilised plaadid

Seinad: tapeet, san. ruumides keraamiline plaat

Laed: värvitud

Tehnovõrgud ja seadmed:

Veevarustus: tsentraalne

Kanaliseatsioon: tsentraalne

Küttesüsteem: tsentraalne (elamu autonoomse gaasiküttel keskküttesüsteemi ning korteris paiknevate reguleeritavate radiaatorite baasil)

Elektrivarustus: 220 V

Seisukord:

Korter on valminud 2017. aasta alguses, kuid siseviimistluses on kohati märgata olulisi kulumise jälgi, mistõttu on korteri üldseisukord hindamise hetkel hea.

Turuinformatsioon:

Piirkonnas paiknevad valdavalt korterelamud, mille tänavapoolsetel esimestel korrustel asuvad äripinnad. Korteri turg vaadeldavas linnaosas on aktiivne. Samuti on nõudlus kõrge Liivaluute asumis hoonete I korrustel asuvate teenindus- ja kaubanduspindade järele – seetõttu on äripindade hinnatasemed antud piirkonnas üldjuhul ca 20 - 30% kõrgemad võrreldes eluruumidega.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - Aasta aega tagasi, 2017.a lõpus olid hinnad üldjoontes stabiilsed. 2018.a. I ja II kvartali jooksul langesid aga Pärnu linnas kaasaegsete korterite 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 uute korterite hinnad on püsinud käesoleva hetkeni muutumatuna.
 - Analoogsete varade tavapärase müügiperiood vaba turu tingimustes on 2018. aastal olnud keskmiselt 4 kuud.
 - Korteri üürihinnad on 2017.a. III kvartalist käesoleva hetkeni tõusnud 15%, hinnatõus on olnud kuude lõikes ühtlane.
 - Vanemates (enne 1990. aastat ehitatud) paneelilamutes asuvate korterite hinnad on viimase kahe aasta jooksul tõusnud ca 5% aastas.
- Pärnu linna Kuusekäbi ja Tammelehe linnaosad on sarnased merelähedased piirkonnad, kus tüüpiliste vaba turu tingimustes võõrandatud 3- kuni 5-toaliste uuemates korterelamutes paiknevate korterite hinnatasemed jäänud käesoleval aastal vahemikku 100 000 – 200 000 eurot ehk ca 1 600 – 2 000 eurot pinna ühe ruutmeetri kohta. Mujal piirkondades asuvate korterite hinnatase ei ole nendega võrreldav. Samuti on vanemates elamutes asuvate korterite hinnatasemed oluliselt madalamad, mistõttu ei ole vanemates ja kaasaegsetes elamutes asuvad korterid omavahel võrdluskõlblikud.
- Väga heas seisukorras uuselamutes asuvad korterid on keskmiselt 10% võrra kõrgema väärtusega kui heas korras uuselamutes asuvad korterid (reeglina ehitatud nn buumiajal enne 2010. aastat). Täiesti uutes (2018. aasta algusest kuni käesoleva hetkeni valminud) elamutes asuvad korterid on keskmiselt 5% võrra kõrgema väärtusega kui 2011 – 2017.a. ehitatud väga heas seisukorras elamutes asuvad korterid.
- Uuselamus asuv väga heas seisukorras korter on keskmiselt 10% kõrgema väärtusega kui heas seisukorras korter ning 15% kõrgema väärtusega kui rahuldavas seisukorras korter.
- Hoonete sisehoovipoolsete esimesel korrusel asuvate korterite hinnad on ca 5% madalamad kui vahepealsetel korrustel asuvate korterite hinnad (puudub võimalus neid ümber ehitada äripindadeks ja kasutada äripindadena). Vaadeldavas piirkonnas asuvate elamute 8. – 10. korrusel asuvate korterite hinnad on 10% kõrgemad võrreldes vahepealsete korrustega, kuna antud korteritest avanevad vaated merele.
- Tulenevalt ostjate eelistustest ja planeeringulisest aspektist (samasuuruste korterite puhul on kõrgemalt hinnatud suurema tubade arvuga ehk eraldi tubadega korterid) on 5-toaliste korterite ruutmeetrihind 4-toaliste korterite vastavast näitajast 5% kõrgem ning 3-toaliste korterite ruutmeetrihinnast 10% kõrgem.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et antud piirkonnas keldri ja/või parkimiskoha olemasolu ei suurenda korteri turuväärtust, kuna kõikidel vaadeldava piirkonna korteritel on olemas nii keldriboks kui ka parkimiskoht.
- Rõdu või lodža olemasolu korteris tõstab selle turuväärtust antud piirkonnas ca 10% võrra.

- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosaliselid teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt korteri eluruumide suletud netopinnale taandatud tehingu hinnast. 3- kuni 5-toaliste uuemate korterite tehinguhindade kujunemisel tekib järgmine mastaabiefekt:
korterite suurus 60 – 74 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)
korterite suurus 75 – 90 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega korteriga
korterite suurus 91 – 110 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
- Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud 5%-se täpsusega.

Tehinguinfo:

- Kõik alljärgnevalt toodud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
- Kirjeldamata parameetrite osas on alljärgnevalt toodud varad hinnatava korteriga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.
- Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu. Samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.

Hindamisel on kasutada järgmised uuselamutes asuvate korteriomandite müügitehingute andmed:

Nr	Address	Elamu ehitus-aasta	Korteri suletud neto-pind, m ²	Vara sise- viimistluse seisukord	Lodža või rõdu	Korruse- liskus/ Korrus	Teadaolev informatsioon	Vara tüüp	Tehingu aeg	Tehingu summa, €
1	Orava tn 2, Kuusekäbi linnaosa	2011	95,6	hea	jah	8/4	Korter müüdi krediidasutuse nn halbade laenude osakonna enampakkumisel. Müük korraldati minimaalses seadusandluses ettenähtud mahus	5-toaline korter	märts 18	132 000
2	Pähklimetsa tn 28, Tammelehe linnaosa	2017	77,9	väga hea	jah	6/6	Korterrisse jäi poolte kokkuleppel sisse mittestatsionaarne eritellimusel disainmööbel maksumusega 8000 eurot, mis sisaldus tehingu hinnas	4-toaline korter	juuni 18	143 000
3	Seedri tn 19, Kuusekäbi linnaosa	2016	93,1	rahuldav	jah	10/9	Korter oli tehingu hetkel 2 mitteresidendi ühisomandis	5-toaline korter	veebr 18	168 000
4	Pagari tee 5, Narva linn	2015	84,0	väga hea	ei	8/7	Korter osteti omavahenditest	4-toaline korter	sept.18	109 000
5	Pähklimetsa 44, Tammelehe linnaosa	1990	78,4	hea	jah	10/4	Korteri müügiperioodiks kujunes 6 kuud, ostmisel kasutati käenduseks Kredexit	4-toaline korter	okt.18	98 000
6	Tõru tn 12a, Tammelehe linnaosa	2009	67,9	väga hea	jah	6/4	Korter osteti investeerimise eesmärgil	2-toaline korter	aug. 18	147 000
7	Pargi allee 31, Tammelehe linnaosa	2013	102	teadmata	ei	8/5	Korteri seisukord hindajale teadamata	5-toaline korter	juuli 18	173 000
8	Lehise 29, Kuusekäbi linnaosa	2017	76,0	väga hea	jah	6/6	Vara ei olnud avalikult müügis, ostjaks oli müüja lapselaps	3-toaline korter	jaan.18	83 000
9	Lehise 15, Kuusekäbi linnaosa	2015	72,5	väga hea	jah	8/1	Vara vahendajaks oli tarbijakaitseameti poolt musta nimekirja kantud kinnisvarafirma, tehingu vahendustasuks oli 2% tehinguhinnast. Sisehoovipoolne korter	3-toaline korter	aprill 18	124 000
10	Tõru tn 37, Tammelehe linnaosa	2016	104,6	väga hea	ei	8/8	Korteri müügiperiood oli 2 kuud. Ostjaks oli naaberomaja elanik.	5-toaline korter	dets.16	181 000
11	Supelranna tn 5, Kuusekäbi linnaosa	2018	97,1	hea	ei	6/1	Vara osteti eesmärgiga see ümber ehitada juuksurisalongiks ja hiljem välja üürida	mitteeluruum	sept.18	210 000

