

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 05.11.2021. Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediidasutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara ja selle asukoht

Hinnatavaks varaks on Saare maakonnas, Saaremaa vallas, Pihlaka külas asuv üksikelumuga hoonestatud kinnistu, kõrvalhooned hinnataval kinnisasjal puuduvad. Samas piirkonnas asuvad üksikelumud, kahepereelamud ning ka mõned üksikud hoonestamata elamukrundid. Vara omaniku ütluste kohaselt on hoone ehitamiseks kulunud väärtuse kuupäeva seisuga kokku 154 000 eurot.

Omandusuhed

Omanik: Ülle Tamtik
Koormatiseid ja kitsendusi: isiklik tähtajatu ja tasuta kasutusõigus Saare Soojus OÜ kasuks kütetorustiku paigaldamiseks ja majandamiseks kaitsevööndi ulatuses
Hüpoteegid: hüpoteek summas 63 000 eurot AS Pank kasuks; laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 48 513 eurot
Üüri/rendilepingud: puuduvad

Maatüki andmed

Kuju: ruut
Reljeef: tasane
Pindala: 2 014 m²
Sihtotstarve: 100% elamumaa
Haljastus: madalhaljastus (valdavalt muru ja kadakad), heakorrastatud, maatüki serva on rajatud kiviaed
Üldplaneering: 2012.a. kehtestatud Kuressaare ja lähiümbruse üldplaneeringu kohaselt asub hinnatav kinnistu alal, mille maakasutuse juhtfunktsioonina on ette nähtud elamumaa ning kuhu on lubatud ehitada vaid ühepereelamuid
Detailplaneering: 2015.a. kehtestatud detailplaneering võimaldab kinnistule ehitada ühe kuni 2-korruselise ühepereelamu koos seda teenindava kõrvalhoonega; nimetatud ehitusõigust võib lugeda vaadeldava piirkonna jaoks tavapäraseks. Detailplaneeringu kohane ehitusõigus on realiseeritud sihtotstarbeliselt, kuid osaliselt – kinnistule on võimalik ehitada ka kõrvalhoone.

Elamu

Üldandmed:
Korruseid: 1 põhikorrus ja katusekorrus
Ehitusaasta: 2017

Konstruksioon:	väikeplok, puit
Suletud netopind:	174,3 m ²
Eluruumide pind:	158,1 m ²
Ruumiplaneering:	tuulekoda, esik, köök, elutuba, WC, duširuum, leiliruum, kolm tuba, wc-vannituba, lisaks on elamu ees autovarjualune
Rõdu / terrass:	terrass
Välisviimistlus:	kiudtsemendist voodrilaud
Aknad:	2-kordsete klaasidega puitraamidil pakettaknad
Siseuksed:	kaasaegsed puitspoonuksed
Välisuks:	tammespoon 3 x klaaspaketiga

Siseviimistlus:

Põrandad:	puitliistparkett, san. ruumides keraamilised plaadid
Seinad:	tapeet / värv, san. ruumides keraamilised plaadid
Laed:	värvitud

Siseviimistluses on kasutatud keskmisest kõrgema hinnaklassiga materjale, hoone ja ruumide üldine seisukord on väärtuse kuupäeva seisuga visuaalsel vaatlusel väga hea.

Tehnovõrgud ja seadmed

Veevarustus:	lokaalne, tsentraalne liitumispunkt kinnistu piiril, liitumistasu tasumata
Kanalisatsioon:	lokaalne, tsentraalne liitumispunkt kinnistu piiril, liitumistasu tasumata
Elektrivarustus:	3x20A, liitumistasu tasutud
Signalisatsioon:	olemas

Turuinformatsioon

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - 2020.a. teisel poolaastal tõusid üksikelamute hinnad kokku 5%.
 - 2021.a. esimese kolme kvartali jooksul tõusid üksikelamute hinnad kokku ca 10%.
 - 2021.a. IV kvartalis on üksikelamute hinnad olnud üldjoontes stabiilsed. Edasiseks prognoositakse samuti hindade stabiilsust.
 - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
 - Eeltooduga samasugune hinnadünaamika kehtib nii paariselamuosade kui ka hoonestamata elamukruntide osas.
- Vaadeldavas piirkonnas on elamispindade turul üksikelamu ostjale alternatiiviks ka paariselamuosad, mis on mõnevõrra madalamast privaatsusest tulenevalt keskmiselt 15% võrra odavama hinnaga kui üksikelamud.
- Saaremaa vallas on viimase aasta jooksul vabaturutingimustes uuemate üksikelamutega ja paariselamuosadega toimunud tehingute hinnad jäänud olenevalt hoone suurusest ja viimistluse kvaliteedist valdavalt vahemikku 100 000 – 200 000 eurot.
- Üksikelamutega ja paariselamuosadega hoonestatud kinnistute tehinguhindade kujunemisel tekib järgmine seaduspärasus: kinnistud hoone suurusega 90 – 130 m² on 10% madalama hinnaga kui optimaalse hoone suurusega (130 – 150 m²) kinnistud. Kinnistud hoone suurusega 150 – 190 m² on omakorda 10% kõrgema hinnaga kui optimaalse suurusega elamud.
- Kivihooned on keskmiselt ca 10% võrra kallimad kui puithooned. Segakonstruksioonil hooned (kivi + puit) on 5% võrra madalamalt hinnatud kui kivihooned.

- Rahuldavas seisukorras elamud on keskmiselt 15% madalama hinnatasemega kui heas seisukorras elamud, sealjuures on väga heas seisukorras ja kallimast hinnaklassist siseviimistlusega elamute hinnatasemed ca 10% kõrgemad kui heas seisukorras elamutel.
- 2021. aasta 15. detsembriks on valmimas Saaremaa vallas ulatusliku keskkonnamõjuga puidurafineerimise tehas, mille rajamise otsust toetas 2018. aastal üksmeelselt ka kogu kohalik elanikkond. Seoses sellega on vaadeldavas piirkonnas alates 12. novembrist 2021.a. keelatud lokaalsete vee- ja kanalisatsioonisüsteemide kasutamine. Alternatiiviks on kogu valla elamupiirkondadesse rajatud uus tsentraalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem, mille liitumispunktid on alates 1. novembrist 2021 olemas kõikide Saaremaa valla elamukruntide piiril. Liitumistasuks on fikseeritud 7 000 eurot igale üksikelamuga hoonestatud või selle ehitamiseks sobilikule kinnistule (sõltumata kinnistu suurusest) ja 4 000 eurot iga paariselamuosa kohta. Peale liitumistasu tasumist on 24h jooksul garanteeritud kinnistul asuva elamu või paariselamuosa tsentraalsesse võrku ümberlülitamine.
- Tulenevalt vaadeldava piirkonna eripärast, on tsentraalse vee ja kanalisatsiooniga elamute ja paariselamuosade hinnad liitumistasu võrra kõrgemad kui kinnistutel, millel vesi ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt. Kohanduse suurus määrata vastavalt konkreetsele summale kooskõlas EVS 875 nõutud täpsusega.
- Maatüki suurus ei mõjuta üksikelamuga või paariselamuosaga hoonestatud kinnistu hinda, kui maatüki suurus on vahemikus 1000 m² kuni 1500 m², suurema maatüki (kuni 2 200 m²) puhul on kinnistute hinnad vaadeldavas piirkonnas keskmiselt 5% kallimad. Väiksemate kui 1000 m² suuruste maatükkide puhul on aga kinnistu hinnad 5% madalamad võrreldes optimaalse suurusega kinnistutega ning 10% madalamad võrreldes suurema maa-alaga kinnistutega.
- Kaasaegse ja heas seisukorras kõrvalhoonega üksikelamute hinnatasemed on ca 10% võrra kõrgemad võrreldes kinnistutega, millel kõrvalhoone puudub.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalisel teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt tehingu 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.
- NB! Võrreldavatel varadel kõrvalhooned puudusid, kui ei ole märgitud teisiti.

Hindamisel on kasutada järgmised Saare maakonnas Saaremaa vallas asuvate hoonestatud kinnistute müügitehingute andmed:

Nr	Hoone suletud netopind, m ²	Seisukord	Konstruktioon	Kinnistu pindala, m ²	Hoone tüüp	Tehnovõrkudega liitumine	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	94,3	rahuldav	puit	914	üksikelamu	tasumata	Tehing toimus ettevõtete vahel, mille juhatuse liige oli üks ja sama isik.	jaan 21	187 000
2	184,7	hea	kivi	1 234	üksikelamu	tasumata	Vara oli koormatud pikaajalise (tähtajalise) turutasemest madalama üürilepinguga, ostjaks üürnik	dets 20	134 000
3	120,6	hea	kivi	1 815	paariselamuosa	tasumata	Tehingu hinnas sisaldus ka kogu mittestatsionaarne sisseseade. Sisseseade maksumuse kohta (mõju kohta tehingu hinna kujunemisele) info puudub	mai 21	184 000
4	121,0	väga hea	puit	1594	üksikelamu	tasutud	Kinnistul asub kasutusest väljas varisemisohtlik vanem kõrvalhoone. Tehingu toimumise ajaks olid kolmest ehitusettevõttest olemas hinnapakkumised kõrvalhoone lammutamiseks ja maatüki korrastamiseks summas ca 4 000 eurot.	märts 21	129 000
5	146,9	hea	puit	1 380	üksikelamu	tasumata	Vara osteti naaberkinnistu omaniku poolt.	sept. 21	226 000
6	101,5	väga hea	kivi	1 298	paariselamuosa	tasutud	Ostjaks on võlausaldajaga seotud ettevõtte.	aprill 21	93 700
7	185,9	väga hea	kivi, puit	890	paariselamuosa	tasutud	Kinnistu müügiperiood oli 9 kuud.	juuli 21	137 000
8	132,0	väga hea	puit	1 002	üksikelamu	tasutud	Kinnistul paikneb heas seisukorras 2014.a. renoveeritud elamu.	märts 19	171 000
9	108,6	rahuldav	kivi	1 150	üksikelamu	tasutud	Kehtiva detailplaneeringu järgi on tegemist ärimaaga, kinnistu paikneb viie suure tee ristil.	okt. 20	204 000
10	128,6	hea	kivi	1 162	paariselamuosa	tasutud	Kinnistul paikneb paariselamuosa. Ostjaks oli omaniku vennapoeg.	aug. 21	89 500
11	138,6	väga hea	kivi	1 341	üksikelamu	tasutud	Kinnistu oli tehingu hetkel 3 mitteresidendi kaasomandis, notariaalselt tõestatud kasutuskord puudus. Kinnistul asub kõrvalhoone, mis suulise kasutuskorra alusel oli ühe kaasomaniku ainukasutuses, ülejäänud kaks kaasomanikku kasutasid ühiselt elamut.	nov. 20	165 000
12	117,1	rahuldav	puit	865	paariselamuosa	tasutud	Vara müüdi avalikul enampakkumisel kohtutäituri poolt, sealjuures reklaamiti vara maksimaalses seadusandluses ettenähtud mahus.	juuni 21	112 000