

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 omaniku poolt majutusteenuse pakkumine?
- Millised tehingud ei ole võrdluskõlblikud ja miks?
- 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 08.11.2021. **Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega.** Hinnang on vaja koostada eluasemelaenu tagatise hindamiseks ning esitatakse krediitiasutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara

Hinnatavaks varaks on 2-toaline korteriomand aadressil Rõõmuvälja tee 16-1, Palli linnaosa, Kelmiku linn. Korter on kasutuses vastavalt oma kasutusotstarbele (st. eluruumina).

Omandisuhted

Omanikud: Mihkel Maasikas ja Kadri Maasikas (abikaasade ühisvara)
Korteriomandi igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused: puuduvad
Koormatiseid ja kitsendused: puuduvad
Hüpoteegid: esimesel järjekohal on hüpoteek summas 13 000 eurot AS PCS Pank kasuks; teisel järjekohal on hüpoteek summas 24 000 eurot AS PCS Pank kasuks; hüpoteekide laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 21 565 eurot

Üürilepingud: väärtuse kuupäeva seisuga kehtivad üürilepingud puuduvad. Kelmiku linnas toimub igal aastal augusti alguses suur muusikafestival, mille ajal omanikud on pakkunud majutusteenust. 2021. aastal ajavahemikul 4-8. august pakuti hinnatava korteri osas majutusteenust hinnaga 84 eurot/öö, kokku 420 eurot. Muul ajal on olnud korter omakasutuses.

Asukoht, planeeringud, maaüksus

Linnaosa: Palli linnaosa
Elamu paiknemine: linnaosa keskses
Piirkonna arhitektuur: tegemist on väljakujunenud korterelamute piirkonnaga, kus asuvad eelkõige 3 kuni 5-korruselised korterelamud, mis on valdavalt ehitatud aastatel 2005-2010, uuemaid korterelamuid on Palli linnaosas üksikuid
Teenindusasutused: kauplused ja teenindusasutused paiknevad ca 2 km raadiuses, 500 m kaugusel asub spordikompleks ujulaga.
Ühistransport: ühistranspordipeatused asuvad ca 200 m kaugusel
Parkimiskohad: igale korterile on kinnistusraamatusse kantud kasutuskorra alusel ette nähtud korterinumbriga tähistatud parkimiskoht

elamu sisehoovis, välishoovis on elamul 3 kohta külalistele ning need parkimiskohad ei ole tähistatud, parkimine on tasuta

Maaüksus: pindala 3004 m², 100% elamumaa, piiratud aiaga, millel on lukustatav jalakäijate värav ja eraldi autovärav (mõlemad toimivad puldiga), enamus kinnistust on asfalteeritud, haljasala moodustab ca 10% pindalast ning sellel paiknevad laste liivakast ja jalgrataste hoidikud

Planeeringud: kehtivad detailplaneeringud puuduvad, linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist korterelamumaaga

Korterelamu

Elamu tüüp: 2 trepikojaga ja 32 korteriga korterelamu

Elamu ehitusaasta: elamu on valminud 2006. aastal

Korruste arv: 5

Põhikonstruktsioonid: kandekonstruktsioon monteeritav raudbetoon, väike- või suurplokk ja puit, vahelaed monteeritav raudbetoon ja puit, hooneel on plekkkattega puitkonstruktsioonil viilkatus

Energiamärgis: C

Seisukord, ühistu: elamu haldamiseks on moodustatud korteriühistu; korterelamu seisukord on hea; elamu välisviimistlus on uuendatud, katusekate ja hoonesisesed tehnoseadmed on vahetatud (väljastatud on ka vastavad ehitus- ja kasutusload).

Korter

Üldandmed:

Korrus: 5

Planeering / vaade: nn läbi maja planeering, aknad on vaatega Rõõmuvälja teele ja sisehoovile

Suletud netopind (eluruumi pind): 46,8 m²

Ruumijaotus: 2 tuba, avatud köök, koridor ja wc-vannituba

Rõdu / lodža: olemas, 4,8 m²

Aknad: 2-kordsete klaasidega PVC-raamid pakettaknad

Siseuksed: puituksed

Välisuks: metallist turvauks

Panipaik/keldriboks: puudub, hoones ei ole keldribokse ega eraldi panipaikasad

Parkimiskoht: sisehoovis parkimiskoht nr 1

Kohtkindel sisustus: puudub

Siseviimistlus:

Põrandad: naturaalne puitliistparkett, san. ruumides keraamilised plaadid

Seinad: värvitud, tapeet, san. ruumis keraamiline plaat

Laed: värvitud

Tehnovõrgud ja seadmed:

Veevarustus: võrk (tsentraalne)

Kanalisatsioon: võrk (tsentraalne)

Küttesüsteem: tsentraalne kaugküte (vesipõrandaküte, korteri sees reguleerib temperatuuri termostaatidega juhtautomaatika)

Elektrivarustus: 220 V

Seisukord:

Korteris on 2018. aastal kaasajastatud siseviimistlust (värvitud laed, uus tapeet) ning 2020. aastal paigaldatud Wavin Sentio küttesüsteemi juhtautomaatika, mis võimaldab

reguleerida tubade temperatuuri läbi telefoni. Siseviimistluses on väärtuse kuupäeva seisuga märgata küll kohati väikeseid kulumise jälgi, kuid korteri üldseisukorda võib hinnata heaks.

Turuinformatsioon:

Piirkonnas paiknevad valdavalt korterelamud ning korterite turg Palli linnaosas ja ka Kelmiku linnas tervikuna on suhteliselt aktiivne. Väga suur on nõudlus korterite järgi uutes korterelamutes, kuid nende osakaal pakkumises on Palli linnaosas väga vähene. Nõudlus on kõrge üürkorterite järele ning piirkonnas on levinud ka korterite soetamine investeerimise (väljaüürimise) eesmärgil.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - Viimaste aastate turgu analüüsides on korterite hinnad Kelmiku linnas sujuvalt tõusnud, võrreldes 2021.a. algusega on sama aasta novembrikuu alguseks hinnad tõusnud 10%, hindade muutus oli kuude lõikes ühtlane.
 - Analoogsete varade tavapärase müügiperiood vaba turu tingimustes on 2021. aastal olnud varasemaga sarnane ehk keskmiselt 2-4 kuud.
 - Korteri üürihinnad on 2021. aasta algusest käesoleva hetkeni tõusnud 15%, hinnatõus on olnud kuude lõikes ühtlane.
 - Uute korterite hinnad on võrreldes hindamise hetke aastataguse ajaga tõusnud 20%.
- Kelmiku linna Palli ja Reketi linnaosad on sarnased valdavalt korterelamutega keskmise asustustihedusega piirkonnad, kus tüüpiliste vaba turu tingimustes võõrandatud 2- kuni 3-toaliste vanemates aastatel 2005 kuni 2010 ehitatud korterelamutes paiknevate korterite hinnatasemed on jäänud käesoleval aastal vahemikku 50 000 – 100 000 eurot ehk sõltuvalt suurusest ca 1 100 – 1 700 eurot pinna ühe ruutmeetri kohta. Mujal piirkondades asuvate korterite hinnatasemed ei ole nendega võrreldavad. Uuselamutes asuvate korterite hinnatasemed on vanemates elamutes asuvatest korteritest tulenevalt kvaliteedist, suurest nõudlusest ja vähesest pakkumisest oluliselt kõrgemad, mistõttu ei ole vanemates ja uutes, kaasaegsetes elamutes asuvad korterid omavahel võrreldavad.
- Väga heas seisukorras korter on keskmiselt 10% kõrgema väärtusega kui heas seisukorras korter ning 20% kõrgema väärtusega kui rahuldavas seisukorras korter.
- Heas seisukorras korterelamutes asuvad korterid on keskmiselt 15% madalama hinnatasega kui täielikult remonditud väga heas seisukorras vanemates elamutes asuvad korterid ning 5% kõrgema hinnatasega võrreldes rahuldavas seisukorras korterelamutes asuvate korteritega.
- Kuni 5-korruseliste hoonete esimesel ja viimasel korrusel asuvate korterite hinnad on ca 5% madalamad kui samade elamute vahepealsetel korrustel asuvate korterite hinnad.
- Turuanalüüsi tulemusena on teada, et antud piirkonnas keldri ja/või panipaiga olemasolu ei mõjuta korteri turuväärtust, küll aga mõjutab väärtust parkimiskoha olemasolu korterelamu juures, kuna linnaosas tervikuna on parkimiskohtadega probleeme. Ainukasutuses parkimiskoha olemasolu korteri juures tõstab korteri turuväärtust 5% võrra.
- Rõdu või lodža olemasolu korteris tõstab selle turuväärtust Kelmiku linnas 5% võrra.

- Turuanalüüsi tulemusena on teada, et turuosalised teevad oma otsuseid antud turusektoris lähtuvalt korteri eluruumi pinnale taandatud tehingu hinnast. Kõigis Kelmiku linna linnaosades tekib 2- kuni 3-toaliste vanemate korterite tehinguhindade kujunemisel järgmine mastaabiefekt:
 - korteri eluruumi pind 35 - 49,9 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks),
 - korteri eluruumi pind 50 – 59,99 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega korteriga,
 - korteri eluruumi pind 60 - 75 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).

Tehinguinfo:

- Kõik alljärgnevalt toodud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
- Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud 5%-se täpsusega.
- 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 korteriomandite müügitehingute andmed:

Nr	Asukoht	Elamu seisukord	Elamu ehitusaasta	Korteri suletud netopind (eluruumi pind), m ²	Korteri (siseviimistluse) seisukord	Rõdu või lodža	Parkimis-koht korteri juures	Korruse -lius/ Korrus	Teadaolev informatsioon	Vara tüüp	Tehingu aeg	Tehingu summa, €
1	Pärna tn 6, Reketi linnaosa	rahuldav	2010	67,8	info puudub	ei	ei	5/5	Korteri müügiperiood oli 2 kuud. Korteri seisukorra kohta hindajal info puudub.	3-toaline korter	aug.19	75 000
2	Rõõmu tee 11, Palli linnaosa	hea	2006	49,5	rahuldav	jah	ei	5/5	Korteri müügiperiood oli 5 kuud	2-toaline korter	juuli 21	68 000
3	Kaevu tn 47, Suusa linnaosa	väga hea	2020	45,5	väga hea	jah	jah	3/3	Korterisse jäi poolte kokkuleppel sisse stationaarne eritellimusel disainmööbel maksumusega 9000 eurot, mis sisaldus tehingu hinnas	2-toaline korter	juuni 20	97 000
4	Õne tn 18, Palli linnaosa	hea	2005	48,1	hea	ei	jah	5/4	Korteri ostmisel kasutati Kredexi käendust, omafinantseeringu osakaal oli 20%	2-toaline korter	jaan 21	71 000
5	Sõpruse pst 25 Reketi linnaosa	väga hea	2009	59,4	hea	jah	ei	5/1	Korteri müüjateks olid abikaasad, kes müüsid oma ühisvara	2-toaline korter	sept.21	94 000
6	Pargi tn 1, Palli linnaosa	rahuldav	1998	73,8	vajab kapitaalremonti	ei	ei	4/4	Korter müüdi kohtutäituri enampakkumisel eelmise omaniku võlgade katteks	4-toaline korter	veebr 21	58 000
7	Kirsi tn 5, Palli linnaosa	hea	2006	51,6	rahuldav	ei	ei	5/5	Korteri ostis naaber, kellel oli huvi oma korterit laiendada ja 2 korterit kokku ehitada.	2-toaline korter	aug 21	81 000
8	Jõe tn 17, Palli linnaosa	uus korterelamu	2021	55,0	väga hea	jah	jah	5/3	Korteriomand osteti investeerimise eesmärgil	2-toaline korter	sept 21	125 000
9	Heina tn 65, Ratta linnaosa	rahuldav	2001	62,1	väga hea	jah	ei	4/2	Müüjad müüsid korterid oma tütrele ja tema elukaaslasele kaasomandisse	2-toaline korter	aprill 21	98 000
10	Hiimäe tn 12, Ketta linnaosa	hea	2015	57,1	rahuldav	jah	jah	4/3	Korter osteti eesmärgiga hakata pakkuma ilu- ja massaažiteenust	mitteeluruum	jaan.21	50 000
11	Raudtee tn 9, Uisu linnaosa	hea	2003	28,4	hea	ei	ei	3/2	Korter osteti omavahenditest, korterelamu asub raudtee kõrval	1-toaline korter	juuni.21	47 000