

Ülesanne 1.1. (VH VII tase)

Kood:

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

- Mis on vara parimaks kasutuseks?
- Kas ja kuidas mõjutavad hinnatava vara turuväärtust vara koormavad üürilepingud?
- Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud ja miks? (jätta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
- Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
- Milliseid võrdluselemente kasutad?
- 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 Viljandis, Pähklimänni linnaosas asuv vanema korterelamuga hoonestatud kinnistu. Tegemist on segahoonestusega Metsa asumiga, mille servas paiknevad korterelamud, erinevad vanemad (enamus neist renoveeritud) ja uuemad äri- ja tootmishooned ning üksikud büroohooned. Kinnistu paikneb linnaosa läbivate peamagistraalide ristumiskohas.

Omandsuhted

Omanik: Valuation Investments OÜ (tegemist on käibemaksu-kohuslasega)
Koormatiseid ja kitsendused: puuduvad
Hüpoteegid: hüpoteek summas 104 000 eurot AS Hoiu-laenuühistu kasuks; hüpoteegiga pole hindamise hetkel seotud ühtegi laenukohustust
Üüri/rendilepingud: olemasolevast korterelamust ca 65% on koormatud kaheaastaste tähtajaliste üürilepingutega 5 erineva üürniku kasuks alates 2020. aasta 01. juulist; üürilepingutekohased üürimäärad on 0 eurot/kuus, üürnikud tasuvad tarbimisteenuste eest. Märked tähtajaliste üürilepingute kohta kuni 31. juunini 2022.a. on kantud kinnistusraamatusse.

Kinnistu andmed

Kuju: korrapärase kujuga nelinurk
Reljeef: tasane
Pindala: 5 940 m²
Sihtotstarve: 100% elamumaa
Kinnistu olulised osad: kinnistul asub puidust korterelamu, saun-pesuköök ja kergkonstruktsioonil puukuurid, valdav osa kinnistust on tühermaa

Üldplaneering: 2020.a. detsembris kehtestatud uus Viljandi üldplaneering sätestab hinnatava kinnistu maakasutuse juhtotstarbena 100% teenindus- ja ärimaa

Detailplaneering: puudub
Ehitusõigus: hindamise hetkel detailplaneering puudub. Äsja kehtestatud üldplaneeringu järgi võimaldatakse olemasoleva hoone lammutamist ja parkimismajaga kaubanduskeskuse ehitamist. Alale võib kavandada põhiliselt teenindus- ja ärifunktsioonilisi ehitisi, samuti ühiskondlikke hooneid. Uusi elamuid alale kavandada ei ole lubatud. Üldplaneeringu kohaselt on vaadeldava ala hoonestustihedus 1,4. Hoonete korruselisust vaadeldavas piirkonnas üldplaneering ei

reguleeri. Kehtestatud üldplaneeringust erinevate detailplaneeringute kehtestamine ei ole vaadeldavas piirkonnas võimalik, st hoonestamisel saab lähtuda ainult üldplaneeringus toodud ehitusprintsipiidest ning ehitusmahtudest. Hinnatav vara asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alas.

Tehnovõrgud ja seadmed

Veevarustus:	lokaalne salvkaev, veevarustus korterites sees puudub, tsentraalne liitumispunkt kinnistu piiril, liitumistasud maksmata
Kanaliseatsioon:	lokaalne kogumiskaev, hoones on kuivkäimlad, tsentraalne liitumispunkt kinnistu piiril, liitumistasud maksmata
Elektrivarustus:	3 x 40A (lahendatud ajutiselt läbi naaberkinnisasja); äriliseks kasutuseks vajamineva võimsusega elektrivarustus puudub, el. alajaam asub kinnistu naabruses, liitumistasud maksmata
Küte:	ahiküte, tsentraalne küttevareustus puudub

Kinnistul asuv hoonestus

Ehitusaasta:	1913
SNP:	576 m ²
Konstruksioon:	puit
Korruseid:	2
Kirjeldus:	tegemist on ühe trepikoja ja 8 korteriga (eluruumi pinnad 40 – 55 m ²) väiksema korterelamuga
Seisukord:	remontivajav (suuremaid investeeringuid ei ole viimase paarikümne aasta jooksul teostatud)
Kasutus:	hoone on suuremas osas üürilepingute alusel kasutusel elamispiinana

Turuinformatsioon:

Hinnatav vara paikneb tiheda liiklusega tänavate ristumiskohas Viljandi Pähklimänni linnaosa südames. Korteri ja äripindade turg vaadeldavas asumis on aktiivne, viimase nelja aasta jooksul võib piirkonnas täheldada nõudluse kasvu arenduseks sobivate maatükkide ja kruntide järele.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - 2020.a. algusest kuni 2020.a. IV kvartalini püsisid arenduseks sobivate maatükkide hinnad muutumatuna.
 - 2020.a. IV kvartalist kuni 2021.a. I kvartali lõpuni tõusid hoonestamata ja/või arenduspotentsiaaliga maade hinnad kokku 5%.
 - Alates 2021.a. aprillist on kahe järgmise kvartali jooksul antud varade hinnad tõusnud kokku ca 10%.
 - Edasiseks prognoositakse mõõdukat tõusu 5 – 10% aastas.
 - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
 - Arenduseks sobivate maatükkide tavapärase müügiperiood vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt 6 kuni 12 kuud.
- Detailplaneeringute koostamiseks kuluv aeg (algatamisest kehtestamiseni) on Viljandi linnas keskmiselt 9 - 12 kuud. Varade osas, kus kehtiv detailplaneering puudub, lähtuvad turuosalisel tehingute tegemisel üldplaneeringus sätestatud üldistest hoonestamistingimustest.
- Vabaturutingimustes müüdud vanemate korterelamutega hoonestatud kinnistute tehingute hinnatasemeid on keeruline välja tuua, kuna varad on oma olemuselt ja parameetritelt väga erinevad, samuti toimub analoogseid tehinguid tervikuna harva. Reeglina jäävad Viljandi linnas vanemates ahiküttega puitelamutes asuvate kuni 70 m² suuruste remontivajavate korterite hinnad vahemikku 20 000 – 50 000 eurot. Piirkonna hoonestamata ja

arenduspotentsiaaliga elamu- ja ärimaa keskmine hinnatase jääb üldjoontes vahemikku 50 –110 €/m²SBP (ilma km-ta).

- Turuinfo põhjal on teada, et ehitusõigusega kinnistute puhul kehtib tehinguhindade kujunemisel alljärgnev mastaabiefekt:
Hoone SBP on 3 000 – 5 000 m²: 10% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)
Hoone SBP on 5 001 – 7 500 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega hoonestusega
Hoone SBP on 7 501 – 11 000 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
- Metsa asumis asuvate hoonestamata ja arenduseks sobivate kinnistute hinnatase on 10% kõrgem kui Raba asumis ning 5% kõrgem kui Kuusekäbi asumis.
- Valdavas osas (vähemalt 80%) elumumaa sihtotstarbega kinnistute hinnad on vaadeldavas piirkonnas 15% madalama hinnatasemega kui ainult ärimaa otstarbega kinnistud. Segakasutusega (elumumaa osakaal mitte suurem kui 50%) kinnistute hinnad on 10% madalamad võrreldes ärimaaga.
- Kinnistud, millel on kehtiv detailplaneering on keskmiselt 15% kõrgema hinnatasemega kui kehtiva detailplaneeringuta kinnistud.
- Erinevate ekspertide hinnangul maksab kinnistul paikneva hoonestuse lammutamine väärtuse kuupäeva seisuga koos käibemaksuga ca 50 eurot korterelamu suletud netopinna kohta.
- Turul on väljakujunenud seaduspärasus, et ilma tehnovõrkude (vee, kanalisatsiooni ja elektritrassidega) liitumislepinguteta arenduseks sobilike maatükkide hinnad on 80 000 euro võrra madalamad kui kinnistutel, millel eelnimetatud liitumislepingud on olemas ja tasutud, kuna sellised on vaadeldavas piirkonnas kehtivad fikseeritud tehnovõrkude liitumistasud. Toodud liitumistasule lisandub käibemaks. Elektriliitumine moodustab tavaliselt poole toodud liitumistasudest.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalisel teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt hoone SNP-le või ehitusõiguse SBP-le taandatud tehingu hinnast.
- Kõik ülesandes toodud summad ei sisalda käibemaksu (NB! kui ei ole märgitud teisiti).
- 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:

- Tehingute hindades sisaldunud 20% käibemaksu info on toodud tehingute tabelis.
- Kõik alljärgnevalt toodud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
- Kirjeldamata parameetrite osas on alljärgnevalt toodud varad hinnatava varaga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.

Hindamisel on kasutada järgmised hinnatava varaga samas turupiirkonnas asuvate varade müügitehingute andmed:

Nr	Asukoht	Maatüki pindala, m ²	Lubatud maatüki max täisehitus	Lubatud maksimaalne korruselisus	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Detail-planeering	Liitumised tehnovõrkudega	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu summa, €	KM tehingu-hinnas
1	Tähe 16, Kuusekäbi	3 400	35%	4	üldkasutatav maa	puudub	tasutud	Kinnistu osteti spekulatiivsel eesmärgil	dets. 20	320 000	F
2	Taevakivi 8, Metsa	3 860	45%	4	ärimaa	olemas	tasutud	Krundi pinnas on reostunud. Reostuse likvideerimise maksumuseks on vastavad spetsialistid hinnanud käibemaksuta 30 000 eurot (nimetatud kulu tuli tasuda täiendavalt kinnistu ostjal, ostja oli sellest teadlik enne tehingu toimumist)	veebr.21	780 000	T
3	Koidu 4, Metsa	2 670	40%	5	elamumaa 40%, ärimaa 60%	puudub	tasumata	Vara vahendajaks oli Tarbijakaitseameti poolt musta nimekirja kantud kinnisvarafirma, tehingu vahendustasuks oli 1,5% tehinguhinnast	juuni 18	480 000	T
4	Linnutee 7a, Metsa	2 600	50%	2	ärimaa	puudub	tasumata	Ost-müük on toimunud sama omanikeringiga juriidiliste isikute vahel	märts 21	250 000	T
5	Koidu 38, Raba	6 500	30%	4	elamumaa	puudub	tasutud	Kinnistul paiknes hiljuti osaliselt renoveeritud 4-korruseline korterelamu, täiendavalt on hoonele võimalik peale ehitada üks korrus.	okt 21	1 630 000	F
6	Tähe 47, Raba	1 150	40%	1	ärimaa	puudub	tasumata	Vara osteti kohaliku omavalitsuse poolt seoses piirneva tänava laiendusega.	jaan.21	50 000	F
7	Päikese 2, Raba	3 310	25%	5	elamumaa 50%, ärimaa 50%	olemas	tasutud elektri-liitumine	Kinnistul oli tehingu hetkel 3 mitteresidendist kaasomanikku, notariaalne kasutuskord puudus	sept.21	350 000	F
8	Koidu 53, Raba	6 230	40%	3	ärimaa	olemas	tasutud	Vara müüdi avalikul enampakkumisel kohtutäituri poolt, sealjuures reklaamiti vara vaid minimaalses seadusandluses ettenähtud mahus.	nov. 20	460 000	F
9	Linnutee 17, Metsa	5 209	45%	3	ärimaa 20%, elamumaa 80%	puudub	teadmata	Puudub info tehnovõrkudega liitumistasude tasumise kohta	mai 21	690 000	T

Nr	Asukoht	Maatüki pindala, m ²	Lubatud maatüki max täisehitus	Lubatud maksimaalne korruselisus	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Detail-planeering	Liitumised tehno-võrkudega	Teadadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu summa, €	KM tehingu-hinnas
10	Planeedi 6, Kuusekäbi	4 050	35%	4	ärimaa	olemas	tasutud	Vahetult enne müüki reklaamiti vara hinnaga 450 000 eurot, sealjuures oli vara sellise hinnaga pakkumises ja üritati müüa viimased kolm aastat.	dets. 20	700 000	F
11	Taevakivi 45, Metsa	2 720	60%	2	elamumaa	puudub	tasumata	Kinnistu oli koormatud tasuta ja tähtjatu isikliku kasutusvaldusega maailmakuulsa estradailaulja kasuks, nimetatud koormatis jäi peale tehingut kehtima	aprill 21	380 000	F
12	Orbiidi 24, Kuusekäbi	9 600	35%	3	ärimaa 20%, elamumaa 80%	puudub	tasutud	Finantseerimisel kasutati Kredexi käendust, omafinantseeringu osakaal 50%	juuni 21	810 000	T
13	Päevakoera 4, Kuusekäbi	4 100	40%	3	ärimaa 10%, elamumaa 90%	olemas	tasutud	Vara reklaamiti avalikes kinnisvaraportalides hinnaga 420 000 eurot + km.	juuli 21	150 000	T
14	Kastani 56, Metsa	3 800	30%	5	elamumaa 50%, ärimaa 50%	puudub	tasumata	Kinnistu oli koormatud hoonestusõigusega. Ostjaks on hoonestusõiguse omanik.	mai 21	160 000	F
15	Pääsukese 69, Raba	5 943	35%	3	ärimaa	puudub	tasutumata	Ostjaks on naaberkinnistu omanik. Omanikul huvi müüa ei olnud, ent nõustus müügiga, kuna ostja tegi turutasemest kõrgema pakkumise.	mai 21	800 000	F

Käibemaks tehinguhinnas – T sisaldas, F ei sisaldunud