

Ülesanne 1.1 (NH V tase)

Kood:

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

- Mis on vara parimaks kasutuseks?
- Kuidas mõjutavad vara väärtust piiratud asjaõigused ja kitsendused?
- Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud 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 21.02.2022. **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 Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Masti külas asuv üksikelumuga hoonestatud kinnistu. Samas piirkonnas asuvad erinevad üksikelumud, kahepereelamud, suvilad ning ka mõned hoonestamata elamukrundid. Hoone on kasutuses vastavalt oma kasutusotstarbele (st. üksikelumuna).

Omandisuhted

Omanik:	Mati Kivi
Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused:	Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks, isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks
Kinnistu kitsendused:	Mere ranna ehituskeeluvöönd 767 m ² , ranna piiranguvöönd 1230 m ² , elektripaigaldise kaitsevöönd 126 m ² , sideehitise kaitsevöönd 56 m ²
Hüpoteegid:	Puuduvad
Üürilepingud:	Puuduvad

Asukoht, planeeringud, kinnistu

Asukoht:	Harju maakond, Kuusalu vald, Masti küla, kinnistu piirneb Soome lahega omades merepiiri ca 35 m
Piirkonna arhitektuur:	tegemist on väljakujunenud väikeelamute ja suvilate piirkonnaga, mitmed endised suvilad on ümberehitatud aastaringseks elamiseks
Teenindusasutused: Juurdepääs:	kauplused ja teenindusasutused paiknevad ca 10 km kaugusel kinnistu piirneb kohalikule omavalitsusele kuuluva avaliku teega Liiva-Ranna tee
Pindala:	pindala 1230 m ²
Sihtotstarve:	100% elamumaa
Haljastus:	valdavalt kõrghaljastus (rannamännid), heakorrastatud. Ka ümbruses valdavalt kõrghaljastusega kinnistud
Reljeef:	Tasane
Kuju:	Ruudukujuline, kompaktne
Üldplaneering:	2015.a. kehtestatud üldplaneering sätestab hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioonina elamumaa, kuhu on lubatud ehitada ühe- ja kahepereelamuid
Detailplaneering:	2017.a. kehtestatud detailplaneering võimaldab kinnistule ehitada ühe kuni 2-korruselise ühepereelamu koos seda teenindava kõrvalhoonega, nimetatud ehitusõigust võib lugeda piirkonna jaoks tavapäraseks
Ehitus- ja kasutusluba:	326/2017 Ehitusloa taotlus üksikelamu püstitamiseks 327/2017 Ehitusluba üksikelamu püstitamiseks 133/2018 Kasutusloa taotlus üksikelamu püstitamisel 134/2018 Kasutusluba üksikelamu püstitamisel

Elamu

Elamu tüüp:	Üksikelamu
Elamu ehitusaasta:	2018
Korruste arv:	2
Konstruksioon:	Monoliitne raudbetoon, tellis
Suletud netopind:	153 m ²
Ruumiplaneering:	tuulekoda, esik, köök, elutuba, üks tuba, WC, duširuum, sauna eesruum ja leiliruum, teisel korrusel kaks tuba ja wc-vannituba, lisaks on elamu ees autovarjualune
Rõdu / terrass:	terrass
Välisviimistlus:	krohv
Aknad:	3-kordsete klaasidega puitraamid pakettaknad
Siseuksed:	kaasaegsed puitspoonuksed
Välisuks:	metallist turvauks

Siseviimistlus:

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

Tehnovõrgud ja seadmed

Veevarustus:	piirkonna tsentraalne, liitumistasu tasutud
Kanaliseatsioon:	piirkonna tsentraalne, liitumistasu tasutud
Elektrivarustus:	3x20A, liitumistasu tasutud
Küttesüsteem:	maaküttel keskküttesüsteem, vesipõrandaküte
Signaliseatsioon:	olemas
Energiatõhususarvu klass:	B

Seisukord:

Elamu on valminud 2018. aastal, siseviimistluses on kasutatud keskmisest hinnaklassist materjale. Olulisi kattematerjalide kulumise märke ülevaatusel ei täheldatud, remondivajadus puudub. Hoone ja ruumide üldseisukorda võib visuaalsel vaatlusel pidada väga heaks.

Turuinformatsioon:

Piirkonda iseloomustab väljakujunenud asustus (rannaküla), viimastel aastatel on lisandunud mõned uusarendused. Nõudlus elamispindade järele on kõrge, mistõttu on elamuturg vaadeldavas piirkonnas suhteliselt aktiivne.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - 2021.a. teisel poolaastal tõusid üksikelamute hinnad kokku 5%.
 - 2021.a. I ja II kvartali jooksul tõusid üksikelamute hinnad kokku 10%.
 - Edasiseks prognoositakse hinnatõusu 5 – 10% aastas.
 - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
 - Analoogete varade tavapärase müügiperiood vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt 6 - 9 kuud.
- Kuusalu vallas on viimase aasta jooksul vabaturutingimustes uuemate üksikelamutega toimunud tehingute hinnad jäänud olenevalt hoone suurusest ja viimistluse kvaliteedist valdavalt vahemikku 150 000 – 300 000 eurot, merega piirnevate tehingute hinnad on kõrgemad jäädes enamasti vahemikku 200 000 – 400 000 eurot. Vanemate elamute hinnatasemed on uuselamutest üldjuhul oluliselt madalamad, mistõttu ei ole vanemad elamud ja kaasaegsed uuselamud omavahel võrdluskõlblikud.
- Üksikelamutega hoonestatud kinnistute tehinguhindade kujunemisel esineb järgmine seaduspärasus: kinnistud hoone suletud netopinnaga 90 – 120 m² on 10% madalama hinnaga kui optimaalse suletud netopinnaga (120 – 160 m²) üksikelamutega hoonestatud kinnistud. Kinnistud elamu suletud netopinnaga 160 – 220 m² on omakorda 10% kõrgema hinnaga kui optimaalse suurusega elamud.
- Kivi konstruktsiooniga elamud on keskmiselt ca 10% võrra kallimad kui analoogsed puitelamud.

- Heas seisukorras elamud on keskmiselt 15% madalama hinnatasega kui väga heas seisukorras elamud, sealjuures on kallimast hinnaklassist siseviimistlusega elamute hinnatasemed kuni 10% kõrgemad kui keskmise hinnaklassi siseviimistlusega väga seisukorras elamutel.
- Oluliseks vara hinda mõjutavaks teguriks on ka hoone küttesüsteem. Ostjate seas on kõige kõrgemalt hinnatud maaküttesüsteemiga elamud, mis on keskmiselt 5% kõrgema hinnatasega kui muud vesikandjal lokaalse keskküttesüsteemiga elamud. Kohtküttega (ahi- ja/või elektriküttega) elamute hinnatase on muu vesikandjal lokaalse keskküttesüsteemiga elamutest 5% võrra madalam.
- Krundi pindala ei mõjuta vara hinda kinnistutel krundi suurusega vahemikus 1000 m² kuni 2000 m², suurema krundi puhul on kinnistute hinnad vaadeldavas piirkonnas keskmiselt 5% kõrgemad. Väiksemate kui 1000 m² suuruste kruntide puhul on aga kinnistu hinnad 5% madalamad võrreldes optimaalse suurusega kruntidega ning 10% madalamad võrreldes suuremate kruntidega kinnistutega.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et antud piirkonnas ei suurenda realiseerimata kõrvalhoone ehitusõiguse olemasolu olemasolevate elamute turuväärtust, kuna kõikidel vaadeldava piirkonna elamukruntidel on olemas elamut teenindava kõrvalhoone rajamise õigus.
- Kõrghaljastusega kinnistud on 10% kõrgema hinnatasega kui madalhaljastusega kinnistud.
- Merega piirnevad kinnistud on 30% kõrgema hinnatasega kui merest kaugemal asuvad kinnistud.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalised teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt tehingu tervikhinnast.

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 varaga 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 Harju maakonnas Kuusalu vallas asuvate hoonestatud elamumaa kinnistute müügitehingute andmed:

	Elamu ehitus-aasta	Suletud netopind, m ²	Seisukord	Konstruksioon	Kinnisasja pindala, m ²	Küttesüsteem	Haljastus	Paiknemine mere suhtes	Muu teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	2017	98	väga hea	puit	1 014	kohtküte (elektriküte)	madalhaljastus	meri 540 m	Vara oli koormatud pikaajalise (tähtajalise) turutasemest madalama üürilepinguga, ostjaks üürnik	mai 19	150 000
2	2020	270	Väga hea	puit	1 150	lokaalküte (maasoojuspump)	madalhaljastus	meri 1 km	Vara kasutatakse toitlustusasutuse eesmärgil ja seda kasutust plaanib ostja jätkata (ka kehtestatud detailplaneeringu järgi on tegemist ärimaaga, kinnistu paikneb kahe suure tee ristil)	august 21	600 000
3	2018	132	hea	kivi	950	lokaalküte (pelletküte)	kõrghaljastus	piirneb merega	Müüjad müüsid kinnistu oma pojale ja tema elukaaslasele kaasomandisse	juuli 21	240 000
4	2014	110	väga hea	puit	1 765	kohtküte (ahiküte)	kõrghaljastus	piirneb merega	Juriidiliste isikute vaheline tehing, mõlema juriidilise isiku juhatuses/osanik sama eraisik.	veebr 21	210 000
5	2012	155	-	kivi	1 264	lokaalküte (maasoojuspump)	kõrghaljastus	meri 300 m	Müügiperiood oli 2 kuud. Elamu seisukorra kohta info puudub.	jaan 20	150 000
6	2015	150	väga hea	puit	1 580	lokaalküte (õliküte)	kõrghaljastus	meri 125 m	Kinnistu müüdi kohtutäituri enampakkumisel eelmise omaniku võlgade katteks, ostis naaberkinnistu omanik	märts 21	190 000
7	1981	145	rahuldav/halb	kivi	1 711	lokaalküte (gaasiküte)	kõrghaljastus	meri 2 km	Põlenud hoone, kasutuskoõlbmatu, juurdepääs kinnistule puudub	dets 19	50 000
8	2019	137	väga hea	kivi	1 632	lokaalküte (gaasiküte)	madalhaljastus	meri 140 m	Müüjateks olid abikaasad, kes müüsid lahutuse järgselt oma ühisvara	veebr 21	200 000
9	2017	180	hea	kivi	1 510	maakütel keskküttesüsteem	kõrghaljastus	piirneb merega	Vara osteti investeerimise eesmärgil	juuni. 21	315 000
10	2018	151	väga hea	puit	1 811	kohtküte (elektriküte)	kõrghaljastus	meri 200 m	Kinnistu müügiperiood oli 11 kuud	dets 21	230 000
11	2015	125	hea	kivi	1 915	lokaalküte (ahiküte)	madalhaljastus	meri 250 m	Tehingu hinnas sisaldus mitte-statsionaarne sisseseade. Sisseseade maksumuse kohta (mõju kohta tehingu hinna kujunemisele) info puudub	sept 21	260 000
12	1953	130	hea (täielikult renoveeritud)	puit	5 840	kohtküte (ahiküte ja õhk-õhksoojuspump)	madalhaljastus	meri 500 m	Kinnistul paikneb vana rehielamu, mis on 2015.a. täielikult renoveeritud. Maakivist kõrvalhooned, mis on ehitatud elamuga samal aastal.	märts 20	150 000