

Ülesanne 1.1. (VH VII tase) Kood:

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

- a) Mis on vara parimaks kasutuseks?
- b) Kuidas mõjutavad hinnatava vara turuväärtust vara koormavad üürilepingud?
- c) Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud ja miks? (jätta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
- d) Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
- e) Milliseid võrdluselemente kasutad?
- f) Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 29.10.2018. Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediitiasutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara ja selle asukoht

Hinnatavaks varaks on Tallinnas, Mustamäe linnaosas asuv vanema korterelamuga hoonestatud kinnistu. Tegemist on segahoonestusega Kadaka asumiga, mille servas paiknevad korterelamud, erinevad vanemad (enamus neist renoveeritud) ja uuemad äri- ja tootmishooned ning üksikud büroohooned. Kinnistu paikneb linnaosa läbivate peamagistraalide ristumiskohas.

Omandusuhted

Omanik: SKL Investeeringud OÜ (tegemist on käibemaksu- kohuslasega)

Koormatiseid ja kitsendused: puuduvad

Hüpoteegid: hüpoteek summas 50 000 eurot AS Lõuna Hoiu- laenuühistu kasuks; hüpoteegiga pole hindamise hetkel seotud ühtegi laenukohustust

Üüri/rendilepingud: olemasolevast korterelamust ca 70% on koormatud üheaastaste tähtjaliste üürilepingutega 5 erineva üürniku kasuks alates 2018. aasta 01. jaanuarist; üürilepingutekohased üürimäärad on hinnanguliselt analoogsete varade turutasemest oluliselt madalamad. Märked üürilepingute kohta kinnistusraamatus puuduvad

Kinnistu andmed

Kuju: korrapärase kujuga nelinurk

Reljeef: tasane

Pindala: 13 500 m²

Sihtotstarve: 100% elamumaa

Kinnistu olulised osad: kinnistul asub puidust korterelamu, saun-pesuköök ja kergkonstruktsioonil puukuurid, valdav osa kinnistust on tühermaa

Üldplaneering: 2018.a. kehtestatud uus Tallinna 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 äriefunktsioonilisi ehitisi, samuti ühiskondlikke hooneid. Uusi elamuid alale kavandada ei tohi. Üldplaneeringu kohaselt on vaadeldava ala hoonestustihedus 1,6 (krundi hoonestustihedus on hoonete maapealsete korruste suletud brutopindala suhe krundi pindalasse). Koostatud ning kehtestatud üldplaneeringust erinevate detailplaneeringute kehtestamine ei ole võimalik, st hoonestamisel saab lähtuda ainult üldplaneeringus toodud ehituspritsiipidest ning ehitusmahtudest.

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; äriliseks kasutuseks vajamineva võimsusega elektrivarustus puudub, el. alajaam asub kinnistu naabruses, liitumistasud maksmata
Küte:	ahiküte, tsentraalne küttevareustus puudub

Kinnistul asuv hoonestus

Ehitusaasta:	1902
SNP:	716 m ²
Konstruksioon:	puit
Korruseid:	2
Kirjeldus:	tegemist on ühe trepikoja ja 8 korteriga väiksema korterelamuga
Seisukord:	remontivajav (suuremaid investeeringuid ei ole viimase paarikümne aasta jooksul teostatud)
Kasutus:	hoone on suuremas osas üürilepingute alusel kasutusel elamispinnana

Turuinformatsioon:

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

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - 2017.a. algusest on arenduseks sobivate maatükkide hinnad püsinud muutumatuna.
 - 2017.a. IV ja 2018.a. I kvartalis tõusid hoonestamata ja/või arenduspotentsiaaliga maade hinnad kokku 5%.
 - Alates 2018.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.
- Vabaturutingimustes müüdnud 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. Piirkonna hoonestamata ja arenduspotentsiaaliga elamu- ja ärimaa keskmine hinnatase jääb üldjoontes vahemikku 50 –170 €/m²SBP.

- Turuinfo põhjal on teada, et ehitusõigusega kinnistute puhul kehtib tehinguhindade kujunemisel alljärgnev mastaabiefekt:
Hoone SBP on 3 000 – 7 000 m²: 10% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)
Hoone SBP on 7 001 – 13 500 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega hoonestusega
Hoone SBP on 13 501 – 22 000 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
- Kadaka asumis asuvate hoonestamata ja arenduseks sobivate kinnistute hinnatase on 10% kõrgem kui Sääse asumis ning 5% kõrgem kui Laki asumis.
- Valdavas osas (vähemalt 80%) elamumaa sihtotstarbega kinnistute hinnad on vaadeldavas piirkonnas 15% madalama hinnatasemega kui ainult ärimaa otstarbega kinnistud. Segakasutusega (elamumaa osakaal mitte suurem kui 50%) kinnistute hinnad on 10% madalamad võrreldes ärimaaga.
- Kinnistud, millel on kehtiv detailplaneering on keskmiselt 20% kõrgema hinnatasemega kui kehtiva detailplaneeringuta kinnistud.
- Erinevate ekspertide hinnangul maksab kinnistul paikneva hoonestuse lammutamine väärtuse kuupäeva seisuga koos käibemaksuga 45 000 eurot.
- Turul on väljakujunenud seaduspärasus, et ilma tehnovõrkude (vee, kanalisatsiooni ja elektritrassidega) liitumislepinguteta kruntide hinnad on 10% võrra madalamad kui kinnistutel, millel eelnimetatud liitumislepingud on olemas ja tasutud. Elektriliitumine moodustab tavaliselt poole toodud liitumistasudest.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalistes 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 kinnistute müügitehingute andmed:

Nr	Asukoht	Krundi pindala, m ²	Lubatud krundi max täisehitus	Lubatud maksimaalne korruselisus	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Detail-planering	Liitumised tehnovõrkudega	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu summa, €	KM tehingu-hinnas
1	Taevakivi 8, Kadaka	6 800	45%	4	ärimaa	olemas	tasutud	Krundi pinnas on reostunud. Reostuse likvideerimise maksumuseks on vastavad spetsialistid hinnanud käibemaksuta 25 000 eurot (nimetatud kulu tuli tasuda täiendavalt kinnistu ostjal, ostja oli sellest teadlik enne tehingu toimumist)	märts 18	1 840 000	T
2	Tähe 16, Laki	7 400	35%	10	üldkasutatav maa	puudub	tasutud	Kinnistu osteti spekulatiivsel eesmärgil	dets. 17	680 000	F
3	Koidu 53, Säase	12 200	40%	3	ärimaa	olemas	tasutud	Vara müüdi avalikul enampakkumisel kohtutäituri poolt, sealjuures reklaamiti vara vaid minimaalses seadusandluses ettenähtud mahus.	nov. 17	1 530 000	F
4	Linnutee 7a, Kadaka	4 600	50%	6	ärimaa	puudub	tasumata	Ost-müük on toimunud sama omanikeringiga juriidiliste isikute vahel	märts 18	1 420 000	T
5	Koidu 38, Säase	9 500	30%	3	elamumaa	puudub	tasumata	Kinnistul paiknes hiljuti osaliselt renoveeritud 4-korruselise korterelamu. Hoonet laiendada tulenevalt kehtivas detailplaneeringus sätestatust ei ole võimalik.	okt 18	3 870 000	F
6	Tähe 47, Säase	2 150	40%	1	ärimaa	puudub	tasumata	Vara osteti kohaliku omavalitsuse poolt seoses piirneva tänava laiendusega.	veebr.18	350 000	F
7	Linnutee 17, Kadaka	10 200	45%	3	ärimaa 20%, elamumaa 80%	puudub	teadmata	Puudub info tehnovõrkudega liitumistasude tasumise kohta	mai 18	1 650 000	T
8	Koidu 4, Kadaka	5 970	40%	5	elamumaa 40%, ärimaa 60%	puudub	tasumata	Vara vahendajaks oli Tarbijakaitseameti poolt musta nimekirja kantud kinnisvarafirma, tehingu vahendustasuks oli 1,5% tehinguhinnast	juuni 14	930 000	T
9	Päikese 2, Säase	4 550	25%	6	elamumaa 50%, ärimaa 50%	olemas	tasumata	Kinnistul oli tehingu hetkel 3 mitteresidentist kaasomanikku, notariaalne kasutuskord puudus	sept.18	790 000	F

Nr	Asukoht	Krundi pindala, m ²	Lubatud krundi max täisehitus	Lubatud maksimaalne korruselisus	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Detail-planering	Liitumised tehno-võrkudega	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu summa, €	KM tehingu-hinnas
10	Planeedi 6, Laki	16 000	35%	4	ärimaa	olemas	tasutud	Müüjaks füüsiline isik, ostjaks samale füüsilisele isikule kuuluv osaühing	dets. 17	1 000 000	T
11	Taevakivi 45, Kadaka	5 300	20%	2	elamumaa	puudub	tasumata	Kinnistu oli koormatud tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusvaldusega tuntud estraadilaulja kasuks, nimetatud koormatis jäi peale tehingut kehtima	aprill 18	355 000	T
12	Pääsukese 69, Sääse	11 900	35%	3	ärimaa	puudub	tasutumata	Ostjaks on naaberkinnistu omanik. Omanikul huvi müüa ei olnud, ent nõustus müügiga, kuna ostja tegi turutasemest kõrgema pakkumise.	mai 18	1 900 000	F
13	Päevakoera 4, Laki	8 100	40%	5	ärimaa 10%, elamumaa 90%	olemas	tasutud	Kinnistul paiknes üürilepingutega kaetud büroohoone. Täpsed üüritingimused on teadmata, täiendavalt on hoonele võimalik peale ehitada üks korrus	juuli 18	4 650 000	T
14	Kastani 56, Kadaka	7 800	30%	5	elamumaa 50%, ärimaa 50%	puudub	tasumata	Kinnistu oli koormatud hoonestusõigusega. Ostjaks on hoonestusõiguse omanik.	mai 18	940 000	F
15	Orbiidi 24, Laki	23 460	35%	2	ärimaa 20%, elamumaa 80%	puudub	tasutud elektri-liitumine	Finantseerimisel kasutati Kredexi käendust, omafinantseeringu osakaal 50%	juuli 18	1 535 000	T

Käibemaks tehinguhinnas – T sisaldas, F ei sisaldunud