

## Ülesanne 1.1. (KH 6. 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 **01.07.2022**. Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks kohtule.

### Hinnatava vara kirjeldus:

#### Hinnatav vara ja selle asukoht

Hinnatavaks varaks on Harjumaal Maarja vallas Rabaserva külas Kotka põik 6 asuv hoonestatud kinnistu. Tegemist on endise Järvepere mõisa maade servas asuva kinnistuga, mille oluliseks osaks on amortiseerunud mõisa abihoone. Vaadeldava piirkonna näol on tegemist uuselamupiirkonnaga, kus asuvad valdavalt hoonestamata elamukrundid, juba valminud ja pooleliolevad ühepereelamud ning üksikud paariselamud.

#### Hinnatava vara koosseis

Registriora nr:	63400012
Pindala:	1 896 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve:	100% elamumaa
Omanik:	Merlin Vasar
Koormatiseid ja kitsendused:	puuduvad
Hüpoteegid:	hüpoteek summas 64 000 eurot AS Kirde Hoiu-laenuühistu kasuks; hüpoteegiga pole hindamise hetkel seotud ühtegi laenukohustust
Üüri/rendilepingud:	puuduvad

#### Maaüksuse andmed

Kuju:	korrapärase nelinurk
Reljeef:	tasane
Haljastus:	madalhaljastus
Üldplaneering:	2018.a. kehtestatud Maarja valla üldplaneering sätestab hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioonina väikeelamumaa, kuhu on lubatud ehitada ühepere- ja paariselamuid
Detailplaneering:	2020.a. kehtestatud detailplaneering võimaldab hinnataval kinnistul paikneva lagunenu mõisa õlleköögi lammutamist ning lubab kinnistule ehitada ühe kuni 2-korruselise ühepereelamu koos seda teenindava kõrvalhoonega. Nimetatud ehitusõigust võib lugeda piirkonna jaoks tavapäraseks, käesoleval hetkel on detailplaneeringu-järgne ehitusõigus täies mahus realiseerimata.

Ehitusluba: hinnatavale varale on Maarja vallavalitsuse poolt 16.10.2021 väljastatud ehitusluba olemasoleva hoone lammutamiseks.

#### Tehnovõrgud ja seadmed

Veevarustus: puudub, tsentraalne liitumispunkt kinnistu piiril, liitumistasu tasumata  
Kanalisatsioon: puudub, tsentraalne liitumispunkt kinnistu piiril, liitumistasu tasumata  
Elektrivarustus: 3x20A, liitumistasu tasutud

#### Kinnistul asuv mõisa õlleköök

Ehitusaasta: 1903  
Suletud netopind: 568 m<sup>2</sup>  
Konstruktsioon: paekivi  
Korruseid: 2  
Seisukord: halb, hoone katus on sisse varisenud  
Kasutus: hoone on viimased ca 30 aastat olnud aktiivsest kasutusest väljas ja seisab tühjana, niiskuskahjustuste ulatus ei võimalda hoonet rekonstrueerida.

30.06.2021 seisuga on järgmistelt ettevõtetelt võetud hinnapakumised kinnistul asuva hoone lammutamiseks, kõikide lammutamisjäätmete ja prügi eemaldamiseks ning krundi pinna täitmiseks (tegemist on lõpphindadega eurot/ m<sup>2</sup> hoone suletud netopinna kohta, kõik hinnad sisaldavad käibemaksu):

OÜ Majalammutaja	30 eurot/ m <sup>2</sup>
AS Kivipurustaja	40 eurot/ m <sup>2</sup>
OÜ Kirves	27 eurot/ m <sup>2</sup>
OÜ Ehitusmees	32 eurot/ m <sup>2</sup>

2021. aasta keskpäigast kuni 2022. aasta keskpäigani on ehitushinnad tõusnud keskmiselt 10%, sealhulgas lammutustööde hinnad.

Keskkonnainvesteeringute Keskuselt (KIK) on jäätmekäitluse programmi raames taotletud olemasoleva hoone lammutamiseks lammutamistoetust. 01.04.2022 seisuga on väljastatud otsus katta lammutuskulud summas 11 000 eurot, antud summa makstakse välja vara igakordsele omanikule hoone täieliku lammutamise korral.

#### **Turuinformatsioon:**

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
  - 2021.a. esimesel poolaastal tõusid hoonestamata elamumaad hinnad kokku 5%.
  - 2021.a. viimase kahe kvartali jooksul püsisid hinnad üldjoontes stabiilsed.
  - 2022.a. I kvartali jooksul tõusid vaadeldavas piirkonnas hoonestamata elamumaade hinnad kokku ca 10%, 2022.a. II kvartali jooksul tõusid vaadeldava piirkonna hoonestamata elamumaade hinnad kokku ca 5%, nimetatud muutused olid kuude lõikes ühtlased.
  - 2022.a. III kvartali algusest oktoobri lõpuni on elamumaade hinnad tõusnud kokku 5%.
  - Järgmiseks aastaks prognoositakse hoonestamata elamumaa turul hindade stabiliseerumist ja keskmiselt 5%-suurust hinnatõusu aastas.
  - Eeltoodud hinnadünaamika kehtib üksik- ja kaksikelamu ehitamiseks sobilike elamumaade kohta. Kolme ja enama korteritega elamute ehitamiseks sobilike

elamumaade hinnad kasvasid eelkirjeldatud hinnadünaamikaga võrreldes kaks korda kiiremini.

- Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
- Maarja vallas on vabaturutingimustes teostatud hoonestamata üksikelamu ja kahe korteriga elamu püstitamiseks sobilike elamumaade tehingute hinnad jäänud viimase aasta jooksul olenevalt kinnistu suurusest valdavalt vahemikku 160 000 – 220 000 €.
- Juhul, kui kinnistul puudub kehtiv detailplaneering, siis alandab see kinnistu turuväärtust 15%. Kehtivaid projekteerimistingimusi võib turuväärtuse kujunemise võtmes käsitleda samaväärsena kehtiva detailplaneeringuga.
- Hoonestamata kinnistute tehinguhindade kujunemisel tekib järgmine mastaabiefekt:  
kinnistu suurus 1000 – 1 500 m<sup>2</sup>: 10% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)  
kinnistu suurus 1 501 – 2 000 m<sup>2</sup>: mastaabiefekti ei teki – tegemist on antud piirkonnas optimaalse suurusega elamumaadega  
kinnistu suurus 2 001 – 2 500 m<sup>2</sup>: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
- Turul on välja kujunenud, et tsentraalse vee ja kanalisatsiooniga elamumaade hinnad on liitumistasu võrra kõrgemad kui kinnistutel, mille liitumine tsentraalse vee ja kanalisatsiooniga on teostamata ja liitumistasud on tasumata. Antud seisukohta toetab viimase viie aasta jooksul teostatud põhjalik tehingustatistika analüüs ja seda võib pidada faktiliselt piisavalt põhjendatuks. Kogu Maarja valla territooriumil on tsentraalse vee ja kanalisatsiooniga liitumistasuks fikseeritud 23 000 eurot igale üksikelamuga (või selle ehitamiseks sobilikule) kinnistule ja 14 000 eurot iga paariselamuosa kohta. Kohanduse suurus määrata vastavalt konkreetsele summale kooskõlas EVS 875 nõutud täpsusega.
- Elektriliitumise olemasolu mõjutab kinnisasjade väärtust vaadeldavas piirkonnas 5% võrra.
- Madalhaljastusega kinnistud on ca 10% vähemhinnatud kui kõrghaljastusega kinnistud.
- Kaksikelamute ehitamiseks sobilike elamumaade tehingute hinnad on keskmiselt 25% võrra kõrgemad kui analoogsetel üksikelamu ehitamiseks sobilikel elamumaadel.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalistes teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt kinnistu 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 ülendes 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 lõpu seisuga.



Hindamisel on kasutada järgmised Harjumaal Maarja vallas asuvate hoonestamata kinnistute müügitehingute andmed:

Nr	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Haljastus	Detailplaneering/ Projekteerimis- tingimused	Lubatud ehitusõigus	Liitumised tehnovõrkudega*	Märkused	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	1 463	kõrghaljastus	puudub	kahepereelamu	tasumata	Finantseerimisel kasutati pangalaenu (15 aastat, intressimäär 2,1% + 6 kuu Euribor, omafinantseering 40%).	okt. 20	206 000
2	2 150	kõrghaljastus	puudub	kaksikelamu	tasumata	Kinnistu müüdi teisel korral avalikul enampakkumisel, sealjuures reklaamiti vara vaid minimaalses seadusandluses ettenähtud mahus.	märts 22	175 000
3	1 870	madalhaljastus	puudub	ühepereelamu	tasumata	Müüjaks füüsiline isik, ostjaks samale füüsilisele isikule kuuluv osaühing	juuli 22	180 000
4	1 515	madalhaljastus	detailplaneering kehtestatud	laohoone	tasumata	Kehtiva detailplaneeringu järgi on tegemist äri- ja tootmiskrundiga.	mai 22	230 000
5	2 120	madalhaljastus	puudub	puudub	tasumata	2017 kehtestatud üldplaneering näeb valdava osa kinnistu juhtfunktsioonina ette transpordimaa. Kinnistu osteti spekulatiivsetel eesmärkidel	juuli 22	194 000
6	1 481	kõrghaljastus	detailplaneering kehtestatud	ühepereelamu	tasutud	Ostja oli juriidiline isik. Kinnistu osteti pangalaenuga, kinnistu IV jakku seati hüpoteek.	veebr. 22	192 000
7	2 160	madalhaljastus	väljastatud projekteerimis- tingimused	ühepereelamu	tasutud	Kinnistu on koormatud ostueesõigusega Eesti Vabariigi kasuks	jaan. 22	212 000
8	1 309	kõrghaljastus	väljastatud projekteerimis- tingimused	ühepereelamu	tasumata	Kinnistu osteti omavahendeid kasutades. Ostjaks oli müüja sugulane.	mai 22	90 000
9	1 415	madalhaljastus	puudub	kahepereelamu	tasutud	Katastriüksuse pinnas on reostunud. Reostuse likvideerimise maksumuseks on vastavad spetsialistid hinnanud käibemaksuta 16 000 eurot (nimetatud kulu tuli tasuda täiendavalt kinnistu ostjal, ostja oli sellest teadlik enne tehingu toimumist)	märts.19	175 000
10	1 679	kõrghaljastus	detailplaneering kehtestatud	ühepereelamu	tasumata	Kinnistul paikneb heas korras üksikelamu, mille jääkasendus-maksumuseks on eksperdid tehingu kuupäeva seisuga hinnanud 150 000 €.	sept.21	314 000

Nr	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Haljastus	Detailplaneering/ Projekteerimis- tingimused	Lubatud ehitusõigus	Liitumised tehnovõrkudega*	Märkused	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
11	2 006	kõrghaljastus	puudub	ühepereelamu	tasutud	Kinnistu osteti hollandi suursaadiku residentsi tarbeks <i>sale-and-leaseback</i> tehingu alusel, saatkonna poolt tasutav üür hoone valmimisel ületab hinnanguliselt turutaset 40%	juuni. 22	236 000
12	1 240	madalhaljastus	detailplaneering kehtestatud	kahepereelamu	tasutud	Tehing toimus ettevõtete vahel, mille juhatuse liige oli üks ja sama isik.	aprill 22	140 000
13	1 590	kõrghaljastus	väljastatud projekteerimis- tingimused	ühepereelamu	teadmata	Puudub info tehnovõrkudega liitumistasude tasumise kohta	veebr.22	166 000
14	1 257	kõrghaljastus	puudub	ühepereelamu	tasutud	Kinnisasi oli tehingu hetkel kahe füüsilise isiku kaasomandis.	mai 22	188 000
15	1 170	kõrghaljastus	detailplaneering kehtestatud	ühepereelamu	tasumata	Vara osteti naaberkiinnistu omaniku poolt.	august 22	265 000

\* Tsentraalne vesi, kanalisatsioon ja elekter.