

Ülesanne 1.1 (NH V tase)

Kood:

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

- Mis on vara parimaks kasutuseks?
- 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 31.10.2022. **Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega.** Hinnang on vaja koostada esitamiseks krediidasutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara

Hinnatavaks varaks on Männi vallas, Seene külas asuv elamumaa kinnistu, millel paikneb lagunenud ja kasutamiskõlbmatu suvila. Hoone ei ole olnud kasutuses ca 10 aastat.

Omandisuhted

Omanik:	Signe Riisikas
Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused:	Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks
Kinnistu kitsendused:	Elektripaigaldise kaitsevöönd 102 m ² , sideehitise kaitsevöönd 6 m ² , avaliku tee kaitsevöönd 17 m ²
Hüpoteegid:	Puuduvad
Üürilepingud:	Puuduvad

Asukoht, planeeringud, kinnistu

Asukoht:	Männi vald, Seene küla. Kinnistu asub Tallinnast 38 km ja merest 700 m kaugusel.
Piirkonna arhitektuur:	Tegemist on endise aiandusühistu piirkonnaga, kus asuvad aastaringseks kasutamiseks ümberehitatud ja uued üksikelmud, mõned suvilad ning üksikud hoonestamata elamukrundid.
Teenindusasutused:	Kohalik kauplus asub ca 1 km kaugusel, suuremad kauplused ja teenindusasutused paiknevad ca 10 km kaugusel
Juurdepääs:	Kinnistule juurdepääs toimub mööda aiandusühistu sisest avalikku teed. Aiandusühistu alale viib kohalikule omavalitsusele kuuluv Männi-Liiva tee.
Pindala:	980 m ²
Sihtotstarve:	100% elamumaa
Haljastus:	valdavalt madalhaljastus (maatükil üksik vana õunapuu), kinnistu on heakorrastatud ja hooldatud. Ümbruses valdavalt kõrghaljastusega kinnistud.
Reljeef:	Tasane
Kuju:	Ruudukujuline, kompaktne
Üldplaneering:	01.04.2013 kehtestatud üldplaneering sätestab hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioonina elamumaa, koostamisel oleva üldplaneeringu järgi säilib senine juhtfunktsioon.
Detailplaneering:	18.10.2020 kehtestatud detailplaneering võimaldab kinnistule ehitada ühe kuni 2-korruselise ühepereelamu koos seda teenindava abihoonega, nimetatud ehitusõigust võib lugeda piirkonna jaoks tavapäraseks.
Ehitusluba:	02.02.2022 välja antud ehitusluba 2-korruselise ühepereelamu ehitamiseks koos abihoonega. Ühepereelamu suletud brutopind 150 m ² ja abihoonel 20 m ² .

Kinnistul asuv hoonestus

Ehitusaasta:	1954
Ehitusalune pind:	55 m ²
Suletud netopind:	86 m ²

Korruseid:	1 põhikorrus
Konstruksioon:	Silikaattellis, puidust vahelagi ja katusekonstruktsioon
Seisukord:	Halb, kasutamiskõlbmatu, hoone on olnud aastaid kasutusest väljas. Olemasolevas hoones puudub vee- ja kanalisatsioonivarustus.

Tehnovõrgud ja seadmed

Veevarustus:	Tsentraalse võrgu liitumispunkt kinnisasja piiril, liitumisleping sõlmitud ja liitumistasu tasutud
Kanalisatsioon:	Tsentraalse võrgu liitumispunkt kinnisasja piiril, liitumisleping sõlmitud ja liitumistasu tasutud
Elektrivarustus:	3 x 16 A
Sidevarustus:	Tsentraalse võrgu liitumispunkt kinnisasja piiril, liitumisleping sõlmitud
Küte:	Vaadeldavas piirkonnas kaugkütte võrk puudub, hoones kohtküte (tahkeküttele ahi).

Turuinformatsioon:

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünamika:
 - 2022.a. esimesest poolaastast alates on hoonestamata elamumaade hinnad püsinud samal tasemel 2021. aasta teise poolaastaga.
 - 2021.a. III ja IV kvartali jooksul tõusid maade hinnad kokku 5% 2021. aasta esimese poolaastaga võrreldes.
 - Edasiseks prognoositakse hindade püsimist või kergest langust kuni 5%.
 - Mäni vallas sarnastes asukohtades (endistes aiandusühistu piirkondades) on hoonestamata elamukruntide nappuse tõttu ostetud hoonestusega kinnisasju eesmärgiga hoonestus lammutada ja ehitada seejärel asemele uus hoone st olukorras, kus eluhoone seisukord on halb, eelistatakse turuosaliste poolt olemasoleva hoone lammutamist kui selle rekonstrueerimist.
 - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
 - Analoogete varade tavapärase müügiperiood vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt 6 – 9 kuud.
- Hinnatava vara turupiirkonnas on viimase aasta jooksul vabaturutingimustes hoonestamata elamumaadega toimunud tehingute hinnad jäänud valdavalt vahemikku 25 – 45 €/m². Hoonestamata elamumaa turg hinnatava vara turupiirkonnas Mäni vallas on keskmiselt aktiivne. Naabervallad (Kase vald ja Kuuse vald) eristuvad Mäni vallaga võrreldes oluliselt oma hinnatasemetelt ning kinnistute hinnad jäävad seal vahemikku 2 – 15 €/m², mistõttu ei ole sealsed tehingud võrreldavad.
- Hinnatasemelt kallimad tehingud Mäni vallas on toimunud aiandusühistu merepoolsemas osas. Kõrgemalt on hinnatud merega piirnevad ja merest kuni 200 m kaugusel asuvad kinnistud. Merega piirnevad kinnistud on keskmiselt 30% kallimad ning merelähedased s.t kuni 200 m kaugusel asuvad kinnistud on keskmiselt 10% kallimad ülejäänud kinnistutega võrreldes.
- Hoonestamata maa tehinguhindade kujunemisel nähtub järgmine pindala mastaabiefekt:
 - 501 – 1 000 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk tuleks hindajal märkida iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)
 - 1 001 – 2 000 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega kinnisasjadega
 - 2 001 – 3 000 m²: 10% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk tuleks hindajal märkida iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
- Ilma vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivõrguga liitumislepinguteta hoonestamata kinnisasjade hinnad on keskmiselt ca 10% võrra madalamad kui seda kinnisasjadel, millel eelnimetatud liitumislepingud on olemas. Sidevõrguga liitumisel tasu ei ole.
- Tehingute hinnad viitavad, et oluline mõju väärtusele on ka kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusloa olemasolul. Juhul, kui kinnistul puudub kehtiv detailplaneering, siis alandab see kinnistu turuväärtust ca 10%. Kehtivaid projekteerimistingimusi võib turuväärtuse

kujunemise osas käsitleda samaväärsena kehtiva detailplaneeringuga. Ehitusloa olemasolu uue elamu ehitamiseks tõstab kinnistu väärtust ca 5%.

- Madalhaljastusega kinnistud on ca 10% vähemhinnatud kui kõrghaljastusega kinnistud.
- Avalikult teelt juurdepääsu mitteomavad kinnistud on turul ca 5% vähemhinnatud võrreldes kinnistutega, kus juurdepääs avalikult teelt on olemas.
- Kinnistu omaniku poolt küsitud kolme ehitusfirma hinnapakumise alusel maksab hinnataval kinnistul paikneva suvila lammutamine koos utiliseerimise ja vajaliku dokumentatsiooniga (sh vastav ehitusluba) väärtuse kuupäeva seisuga koos käibemaksuga keskmiselt ca 5 000 eurot.
- Turuanalüüsi tulemusena on teada, et turuosalised teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt kinnisasja pindalale taandatud tehingu hinnast.
- Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud 5%-se täpsusega.

Tehinguinfo:

- Kõik alljärgnevalt esitatud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
- Kirjeldamata parameetrite osas on müüdud varad hinnatava varaga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.
- Kõik ülesandes toodud summad ei sisalda käibemaksu ning nendele ei lisandu käibemaksu (NB! kui ei ole märgitud teisiti).

Hindamisel on kasutada järgmised hoonestamata elamumaa kinnistute müügitehingute andmed:

	Asukoht	Kinnistu pindala, m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Kehtiv detailplaneering (tehingu hetkel)	Ehitusloa olemasolu	Liitumised tehno-võrkudega	Juurdepääs avalikult teelt	Haljastus	Paiknemine mere suhtes	Muu teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	Männi vald	1530	elamumaa	olemas	puudub	olemas, tasutud	olemas	kõrghaljastus	meri 50 m	Kehtiva detailplaneeringu järgi on tegemist ärimaa kinnistuga. Tehingu hind sisaldas käibemaksu	mai 22	100 000
2	Männi vald	784	elamumaa	puudub	puudub	tasutud vesi, kanalisatsioon ja elekter, puudub sideliitumine	olemas	kõrghaljastus	meri 910 m	Olemas kehtivad projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks Ostjaks oli eraisik	august 22	28 000
3	Kase vald	2700	elamumaa	olemas	olemas	puuduvad	olemas	kõrghaljastus	meri 25 km	Müüjateks 4 kaasomanikku, notariaalne kasutuskord puudus.	dets 21	10 000
4	Männi vald	1250	elamumaa	olemas	olemas	puuduvad	olemas	madalhaljastus	meri 190 m	Vara oli avalikus müügis hinnaga 38 000 eurot	mai 21	41 000
5	Männi vald	1611	elamumaa	puudub	puudub	puuduvad	olemas	kõrghaljastus	meri 300 m	Müügiperiood oli 1 kuu. Kinnistul elamu, mille seisukorra kohta info puudub	jaan 20	30 000
6	Männi vald	990	elamumaa	olemas	olemas	tasutud vesi, kanalisatsioon ja elekter, puudub sideliitumine	olemas	kõrghaljastus	meri 25 m	Kinnistu müüdi kohtutäituri enampakkumisel eelmise omaniku võlgade katteks, ostis naaberkinnistu omanik	märts 21	39 000
7	Männi vald	915	elamumaa	puudub	puudub	olemas, tasutud	olemas	kõrghaljastus	meri 750 m	Vara osteti korraga kahe eraisiku poolt kaasomandisse	veebr 22	29 000
8	Kuuse vald	2440	elamumaa	puudub	puudub	olemas, tasutud	olemas	madalhaljastus	meri 17 km	Olemas kehtivad projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks, äriühingute vaheline tehing, millel samad osanikud	juuli 21	24 000
9	Männi vald	1100	elamumaa	olemas	puudub	info puudub	olemas	kõrghaljastus	piirneb merega	Puudub info tehno-võrkudega liitumistasude tasumise kohta	veebr 21	45 000
10	Männi vald	850	elamumaa	olemas	olemas	olemas, tasutud	eratee, avalik tee ca 50 m	kõrghaljastus	meri 100 m	Kinnistu ei ole olnud avalikus müügis, osaliselt müügihind tasutud sularahas, mille suurus teadmata	dets 21	25 000