

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 13.04.2023. **Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega.** Hinnang on vaja koostada esitamiseks krediidiastutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara

Hinnatavaks varaks on 3-toaline korter (korteriomand) aadressil Metsa tn 3-11 Pähkli vallas, Pistaatsia linnas. Lisaks kuulub korteri juurde kasutuskorra aluse väliparkimiskoht nr 11 ning panipaik (korteriomand) nr 011 hoone maa-alusel korrusel. Hinnatav vara on kasutuses vastavalt oma kasutusotstarbele (elamispinnana).

Omandisuhted

Omanik:	Liisa Palm
Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused:	Juurdepääs üle eraomandis oleva naaberkinnistu
Kinnistu kitsendused:	Reaalservituut naaberkinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu tagamiseks (tasuta, tähtajatu) Kaasomanike vaheline notariaalne kasutuskorra kokkulepe (parkimiskohad õues; panipaigad; rõdude ja terrasside kasutamine)
Hüpoteegid:	hüpoteek summas 100 000 EUR Suur Pank AS kasuks
Üürilepingud:	Puuduvad

Asukoht, planeeringud, kinnistu

Asukoht:	Pääsusilma linnaosa
Piirkonna arhitektuur:	Tegemist on uuema korterelamute piirkonnaga, kus asuvad valdavalt 3 kuni 5-korruselised korterelamud, mis on valdavalt ehitatud 2010-2015.
Teenindusasutused:	Kõik teeninduspunktid jäävad ca 1,0 km raadiusesse.
Ühistransport:	Ca 300 m kaugusel asuvad peatused, mis ühendavad linnaosa Kesklinna linnaosaga
Parkimiskohad:	Parkimiskohad on lahendatud erikasutusõigusega tõkkepuuga piiritletud maa-alal ning hoone maa-aluses parkimiskorrusel; tõkkepuu ees asuvad 3 külaliste parkimiskohta.
Maaüksus:	5000 m ² , 100% elamumaa; hoone ees asub asfaltkattega parkimisplats, mille sissesõidule on paigaldatud tõkkepuu, ülejäänud hoonestuse alt vaba maa on haljastatud ja heakorrastatud (valdavalt murukate, ilupuud ja -põõsad); kõnniteed on sillutatud kiviparketiga.
Üldplaneering:	01.04.2003 kehtestatud üldplaneering sätestab hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioonina elamumaa, koostamisel oleva üldplaneeringu järgi säilib senine juhtfunktsioon.
Detailplaneering:	18.10.2010 kehtestatud detailplaneering võimaldab kinnistule ehitada ühe kuni 5-korruselise korterelamu, nimetatud ehitusõigust võib lugeda piirkonna jaoks tavapäraseks. Detailplaneeringu järgne ehitusõigus on realiseeritud.

Korterelamu:

Ehitusaasta:	2012
Elamu tüüp:	kolme trepikojaga 35 korteriga hoone

Korruseid:	5 põhikorrus + 1 maa-alune korrus
Konstruksioon:	kandekonstruksioon on monteeritav raudbetoon, väike- või suurplokk; vahelaed monteeritav raudbetoon; rullmaterjaliga kaetud lamekatust
Energiamärgis:	B (2011.12.05; energiaarvutustel põhinev)
Lift:	Olemas
Seisukord:	korterelamu seisukord on hea; elamu välisviimistlust on uuendatud, uuendatud on ka trepikodade siseviimistlust. Suuremate remonttööde tegemiseks puudub vajadus.

Korter

Üldandmed

Korrus:	1
Planeering / vaade:	nn läbi maja planeering, aknad on vaatega Päikesee teele ja sisehoovile
Suletud netopind (eluruumi pind):	73,1 m ²
Ruumijaotus:	esik, 3 tuba, köök, koridor ja WC-vannituba, WC
Rõdu / lodža:	olemas, 9,0 m ²
Aknad:	3-kordsete klaasidega PVC-raamid pakettaknad
Siseuksed:	puituksed
Välisuks:	metallist turvauks
Panipaik/keldriboks:	olemas panipaik nr 011 notariaalse kasutuskorra alusel
Parkimiskoht:	sisehoovis parkimiskoht nr 11 kinnistusraamatusse kantud kasutuskorra alusel
Kohtkindel sisustus:	olemas (köögimööbel, garderoobisüsteemid esikus)

Siseviimistlus:

Põrandad:	naturaalne puitliistparkett, san. ruumides kivimassplaadid
Seinad:	värvitud, tekstuurkrohv, tapeet, san. ruumis keraamiline plaat
Laed:	värvitud

Tehnovõrgud ja seadmed:

Veevarustus:	võrk (tsentraalne)
Kanaliseatsioon:	võrk (tsentraalne)
Küttesüsteem:	kaugküte (vesipõrandaküte, korteri sees reguleerib temperatuuri termostaatidega juhtautomaatika toa põhiselt)
Ventilatsioon:	
Jahutus:	
Elektrivarustus:	võrk
Muud seadmed:	videovõimalusega fonolukk; päikesepaneelid katusel (müüdnud elektrist saadav tulu läheb korteriühistu remondi/ investeringute fondi ning sellest kaetakse üldkasutatavate pindade elektritarbe kulu)

Seisukord:

Korteri on 2020. aastal kaasajastatud siseviimistlust (kogu siseviimistlus uuendatud). Siseviimistluses on väärtuse kuupäeva seisuga märgata kohati väikeseid kulumise jälgi, kuid korteri üldseisukorda võib hinnata väga heaks / heaks.

Turuinformatsioon:

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - 2023.a esimese kolme kuuga on hinnad langenud kokku 12%, langus on olnud ühtlane kuude lõikes
 - 2022.a esimese kolme kvartaliga hinnad kasvasid 9% ning viimases kvartalis püsisid korterite hinnad stabiilsena.
 - 2021.a jooksul hinnad kasvasid keskmiselt kokku 30%.
 - Eeltoodud dünaamika on kuvatud ümardamata kujul - turuandmed viitavad, et ajalist dünaamikat on võimalik hinnata kõige täpsemalt 5%-se täpsusega.

- Edasiseks prognoositakse hindade püsimist samal hinnatasemel.
 - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
 - Analoogete varade tavapärase müügiperiood vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt 6 kuud.
- Pistaatsia linna Kullerkupu ja Pääsusilma linnaosad on valdavalt sarnaste korterelamutega hoonestatud keskmise asustustihedusega piirkonnad. Nendes piirkondades on tüüpiliste vaba turu tingimustes võõrandatud 3-toaliste uuemates (aastatel 2010 kuni 2015 ehitatud) korterelamutes paiknevate korterite hinnatasemed jäänud käesoleval aastal vahemikku 260 000 – 335 000 eurot ehk sõltuvalt suurusest ca 3 800 – 4 900 eurot pinna ühe ruutmeetri kohta. Kesklinna linnaosa korterite hinnatase on hinnanguliselt ca 30% kõrgem võrreldes Pääsusilma ja Kullerkupu linnaosade korterite hinnatasemetega, mistõttu ei saa neid piirkondi võrreldavateks pidada. Nelgi ja Tulbi linnaosade hoonestuseks on valdavalt vanemad ja kehvemas seisukorras korterelamud, mistõttu ostjate seas ei ole antud piirkond eelistatud ning samuti ei ole võrreldavad Pääsusilma ja Kullerkupu linnaosadega. Lisaks asub Pistaatsia linnas Karikakra eksklusiivne rannaäärne linnaosa, kus valdavalt hoonestuseks on villa-tüüpi väiksemad kuni kolme korteriga elamud.
 - Väga heas seisukorras korter on turul keskmiselt 10% kõrgema väärtusega kui heas seisukorras korter ning 20% kõrgema väärtusega kui rahuldavas seisukorras korter.
 - Kortere lamud, milles on kuni 5 korterit, on oma olemuselt kõrgema privaatsusega ning turul kõrgemalt hinnatud võrreldes 10-ne korteriga korterelamuga (hinnavahe 10%), kuid ei ole võrreldavad suuremate korterelamutega (alates 18 korterit hoones).
 - Heas seisukorras korterelamutes asuvad korterid on keskmiselt 10% madalama hinnatasemega kui uusarenduse elamutes (alates 2020 ehitatud) asuvad korterid ning 10% kõrgema hinnatasemega võrreldes rahuldavas seisukorras korterelamutes asuvate korteritega.
 - Kuni 5-korruseliste hoonete esimesel korrusel asuvate korterite hinnad on ca 5% madalamad kui samade elamute vahepealsetel korrustel asuvate korterite hinnad. Samuti on 5% madalamad korterite hinnad, mis asuvad 5-korruseliste korterelamute viimastel korrustel, kui antud hoones puudub lift.
 - Turuanalüüsi tulemusena on teada, et antud piirkonnas panipaiga olemasolu mõjutab korteri turuväärtust, panipaigaga korterid on 5% hinnatumad võrreldes ilma panipaigata korteriteta.
 - Parkimiskoha olemasolu korterelamu juures mõjutab turuväärtust, kuna sarnastes linnaosades on parkimiskohtadega probleeme. Parkimiskoht õues kasutuskorra alusel tõstab vara turuväärtust ca 5% võrreldes korteriga, millel puudub parkimiskoht. Parkimiskoht garaažis (maa-alusel parkimiskorrusel) tõstab vara turuväärtust ca 10% võrreldes korteriga, millel puudub parkimiskoht.
 - Rõdu või lodža olemasolu korteris tõstab selle turuväärtust Pistaatsia linnas 5% võrra.
 - Turuanalüüsi tulemusena on teada, et turuosalised teevad oma otsuseid antud turusektoris lähtuvalt korteri eluruumi pinnale taandatud tehingu hinnast. Kõigis Pistaatsia linna linnaosades tekib 3-toaliste korterite tehinguhindade kujunemisel järgmine mastaabiefekt:
 - korteri eluruumi pind 55 - 68,99 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks),
 - korteri eluruumi pind 69 - 74,99 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega korteriga,
 - korteri eluruumi pind 75 - 90 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
 - 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 järgmiste korteriomandite müügitehingute andmed:

Nr	Asukoht Pistaatsia linnaosa	Elamu seisukord	Korterelamu ehitusaasta	Korteri pind	Korteri seisukord	Rõdu, lodža	Korteri igakordse omaniku ainukasutuses parkimiskoht, panipaik	Korrus	Teadaolev informatsioon	Elamu tüüp	Tehingu aeg	Tehingu summa, €
1	Kullerkupu linnaosa	Hea	2012	74.5	Väga hea/ hea	Olemas	Panipaik puudub, parkimiskoht hoovis	5/5	Ostjaks naaberkorteri omanik, kes plaanis korteri liita enda omaga, korter jõudis olla müügipakkumises 3 päeva	40. krt-ga elamu	1.2023	350 000
2	Kesklinna linnaosa	Väga hea	2012	50	Väga hea	Puudub	Panipaik olemas, parkimiskoht maa-aluses parklas	3/1	Korteri müüjateks oli ema ja tütar ning ostjaks naabrimehe tuttava tuttav, tehingut vahendas maakler	10. krt-ga elamu	8.2022	317 000
3	Nelgi linnaosa	Hea/väga hea	1991	95	Remonti vajav	Olemas	Panipaik puudub, parkimiskoht puudub	5/3	Ostja tasus ostuhinnast ca 1/3 osa hinnaliste maalidega	35 krt-ga elamu	3.2022	350 000
4	Karikakra linnaosa	Väga hea	2012	100	Rahuldav	Olemas	Panipaik olemas, parkimiskoht olemas	2/2	Osapoolte kokkuleppel jäi korterisse eritellimusmööbel (hinnanguline väärtus 15 000 EUR) lisaks kohtkindlale sisustusele	5. krt-ga elamu, lift puudub	6.2021	525 000
5	Pääsusilma linnaosa	Hea	2011	73.2	Väga hea/hea	Olemas	Parkimiskoht olemas, panipaik puudub	2/1	Korteri osteti pangalaenuga, ostja võttis üle müüja hüpoteegi, omafinantseeringu suuruseks oli ca 15%; korter on läbi kahe korruse	3. krt-ga elamu	4.2023	400 000
6	Kullerkupu linnaosa	Hea	2010	60	Väga hea	Olemas	Panipaik puudub, parkimiskoht hoovis	5/2	Vahendas tehingut maakler, müügikuulutus oli portaalides üleval ca 5 kuud	20. krt-ga elamu	2.2023	290 000
7	Pääsusilma linnaosa	Hea	2012	69	Hea/väga hea	Puudub	Panipaik puudub, parkimiskoht maa-aluses garaažis	5/3	Vara ei olnud avalikus pakkumises, ostjaks oli üks abikaasast	35 krt-ga elamu	3.2023	150 000
8	Pääsusilma linnaosa	Hea	2013	71.20	Hea/ väga hea	Puudub	Panipaik olemas, parkimiskoht maa-aluses garaažis	5/4	Korteri osteti pikaajalise investeeringu eesmärgiga, esialgu pidi sinna kolima õpingute ajaks perepoeg	40. krt-ga elamu	11.2022	333 000
9	Nelgi linnaosa	Rahuldav	2001	73.3	Remonti vajav	Olemas	Panipaik olemas, parkimiskoht puudub	5/1	Korteri osteti omavahenditest, peale tehingut tehti korteris kapitaalremont summas 75 000 EUR ning seisukorda võib hinnata seejärel väga heaks	50. krt-ga elamu	12.2019	220 000
10	Kullerkupu linnaosa	Hea	2011	78	Väga hea	Puudub	Panipaik olemas, parkimiskoht hoovis	5/1	Peale tehingut kinkis maakler uutele omanikele pudeli head veini ja sisustuspoes allahindluskupongi	40. krt-ga elamu	3.2023	315 000
11	Tulbi linnaosa	Hea/väga hea	2012	70	Teadmata	Olemas	Panipaik puudub, parkimiskoht puudub	5/5	Korteri seisukord ei ole hindajale teada	25. krt-ga elamu, lift puudub	12.2021	300 000