Ülesanne 1.1 (KH, tase 6) Kood: .....

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

a) Mis on hinnatava vara parimaks kasutuseks?
b) Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud ja miks? (jäta 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 30.10.2023. Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediidiasutusele (pangale).

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara ja selle asukoht
Hinnatavaks varaks on Kalda külas asuv talukompleksiga hoonestatud kinnisasi. Tegemist on hajaasustusega alaga, mille hoonestust iseloomustavad endised talukompleksid, mille juurde kulub põllumaa. Piirkonna keskus asub ~10 km kaugusel. Kompaktne küla keskus jääb ca 1 km kaugusele, kus asuvad esmavajalikud taristupunktid (väiksem toidukauplus, lastead, algkool, bussipeatus, mis ühendab küla piirkonna keskusega).

Omandisuhted

Omanik:	Tiit Tammik
Koormatised ja kitsendused:	puuduvad
Hüpoteegid:	hüpoteek summas 30 000 eurot AS Pank kasuks. Laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 15 297 eurot.
Üüri/rendilepingud:	puuduvad

Kinnisasja andmed

Kuju:	kompaktse kujuga nelinurk
Reljeef:	tasane
Pindala:	81 000 m², sh õueala pindala 6 918 m^2
Sihtotstarve:	100% maatulundusmaa
Kinnisasja olulised osad:	kinnisasjal asub vanem talumaja (elamu-laut-küün) koos kõrvalhoonega (palksaun). Hoonestus paikneb maaüksuse äärealal. Ülejäänud maaüksus on hoonestamata haritav maa, mida kasutab piirkonnas tegutsev põllumajandusettevõte (kirjalik üürileping puudub, kasutus suulise kokkuleppe alusel, tasu sümboolne, mis katab maaüksuse aastase maamaksu). Õueala on piiritletud aiaga, olemas talumajapidamise tarbeks väike aiamaa ning viljapuuaed.
Üldplaneering:	2019. a kehtestatud Küla valla üldplaneering, alusel asub hinnatav vara maalises piirkonnas, kus detailplaneeringu koostamise kohustus puudub; maakasutuse juhtotstarve ei ole määratud. Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule on piirkonna minimaalne üksikelamu maaüksuse suurus 2 ha.
Detailplaneering:	puudub
Ehitusõiguse kommentaar:	väärtuse kuupäeva seisuga ei ole hinnataval vara lisaehitusõigust

Kinnisasjal asuv hoonestus (eluhoone)

Ehitusaasta:	1938. a
Ehitusalune pind:	271 m²
Suletud netopindala:	219,9 m²; sh üksikelamu osa 82,7 m²
Korruseid:	1
Konstruktsioon:	sega (puit, kivi)
Ruumiplaneering:	Hoone koosneb kolmest osast – üksikelamu, laut ja küün. Kõik kolm osa on omavahel ühendatud, elamu osa asub hoone otsas; laut keskosas ja küün teises otsas. Üksikelamu ruumiplaneering: tuulekoda, köök, elutuba, 2 magamistuba, WC-duširuum.
Rõdu/ terrass:	terrass
Välisviimistlus:	värvitud puitlaudis
Aknad:	3-kordsete klaasidega puitraamidel pakettaknad
Uksed:	siseuksed täispuit; välisuks klaaspaketiga täispuit; terrassiuks 2-kordse klaasidega puitraamil pakettuks
Siseviimistlus*:*	
Põrandad:	puitliistparkett, san.ruumides keraamilised plaadid
Seinad:	tapeet / värv, san.ruumides keraamilised plaadid
Laed:	värvitud puitlaudis
Seisukord:	rahuldav (20 a tagasi teostatud remonttööd: vahetatud katusekate, paigaldatud uued avatäited, elamu osa soojustatud ja paigaldatud uus vooder); elamuosa siseviimistluse seisukord on samuti rahuldav.
Kõrvalhooned:	Elamuga ühendatud laut ja küün on rahuldavas seisukorras (ruumid seisnud kasutuseta). Eraldiseisev saun on heas seisukorras (remonditud ca 10 a tagasi; saun on kasutusel otstarbepäraselt)

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrivarustus:	olemas (3x20 A)
Energiaallika liik:	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Veevarustus:	lokaalne (salvkaev, puurkaev)
Ventilatsioon:	loomulik ventilatsioon (sh ilma loomuliku tõmbe lõõrideta)
Kanalisatsioon:	lokaalne (mahuti)
Jahutus:	puudub
Soojusvarustuse liik:	kohtküte (elamu osas ja saunas)
Gaasivarustus:	puudub
Soojusallika liik:	ahi, kamin, pliit
Energiamärgis:	puudub

Turuinformatsioon:
Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
  - 2021. a algusest on talukomplekside hinnad vaadeldavas ja võrreldavates piirkondades tulenevalt suurenenud nõudlusest tõusnud.
  - 2022.a. III kvartalist püsisid hinnad stabiilsed.
  - 2022.a. IV kvartalist kuni 2023.a. I kvartali lõpuni tõusid talukomplekside hinnad kokku 5%.
  - Alates 2023.a. aprillist on kahe järgmise kvartali jooksul analoogsete varade hinnad tõusnud kokku ca 10%.
  - 2023.a. IV kvartali hinnadünaamika osas ei ole veel muutuseid täheldada ehk IV kvartali alguses on hinnad püsinud stabiilsed.
  - Edasiseks prognoositakse hindades stabiilsust (hinnad ei kasva ega lange).
  - Eeltoodud hinnadünaamika kehtib ka haritava maa kohta.
  - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
  - Talukomplekside tavapärane müügiperiood vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt 9 kuni 12 kuud.

Sarnaste hajaasustuses paiknevate vanemate talukomplekside vabaturutingimustes toimunud tehingute müügihinnad on viimase aasta jooksul jäänud olenevalt hoone suurusest, maaüksuse suurusest ja viimistluse kvaliteedist valdavalt vahemikku 100 000 – 200 000 eurot.
Sarnaste varade ostjate seas on oluline, et esmatasandi taristu ei asuks kaugemal kui 5 km ning suurem piirkonna keskus jääks maksimaalselt 15 km kaugusele. Kaugemal asuvate keskustega varad ei ole hinnatava varaga võrreldavad tulenevalt ostjaskonna eelistustest.

Elamutega hoonestatud kinnistute tehinguhindade kujunemisel tekib järgmine seaduspärasus: kinnistud hoone suurusega 50 – 74 m² on 5% madalama hinnaga kui optimaalse hoone suurusega (75 - 90 m²) kinnistud. Kinnistud hoone suurusega 91 – 150 m² on omakorda 5% kõrgema hinnaga kui optimaalse suurusega elamud.

Rahuldavas seisukorras elamud on keskmiselt 15% madalama hinnatasemega kui heas seisukorras elamud, sealjuures on väga heas seisukorras ja kallimast hinnaklassist siseviimistlusega elamute hinnatasemed ca 10% kõrgemad kui heas seisukorras elamutel. Remonti vajavad talukompleksid on turul orienteeruvalt 20% odavamad kui rahuldavas seisukorras sarnase otstarbega varad tulenevalt suurest investeeringuvajadusest.

Kivi- ja palkhooned on keskmiselt ca 10% võrra kallimad kui puitsõrestikhooned. Segakonstruktsioonil hooned (kivi + puit) on 5% võrra madalamalt hinnatud kui kivi- ja palkhooned.

Õueala suurus ei mõjuta üksikelamuga hoonestatud kinnistu hinda, kui õueala suurus on vahemikus 3 000 m² kuni 4 000 m² ja vara paikneb hajaasustuses. Seda võib lugeda optimaalseks.
Suurema õueala (kuni 7 000 m²) puhul on kinnistute hinnad hajaasustuse piirkonnas keskmiselt 5% kallimad.
Väiksemate kui 3 000 m² suuruste õuealade puhul on aga kinnistu hinnad 5% madalamad võrreldes optimaalse suurusega kinnistutega ning 10% madalamad võrreldes suurema maa-alaga kinnistutega.
Sarnane loogika kehtib tiheasustuse äärealadel paiknevate talukomplekside õuealade suurustele.

Vähemalt rahuldavas seisukorras kõrvalhoonega talukompleksi hinnatasemed on ca 10% võrra kõrgemad võrreldes kinnistutega, millel kõrvalhooned puuduvad. Kõrvalhooneteks loetakse ka elamuga kokku ehitatud abihooneid.

Kinnistud, millel on kehtiv detailplaneering on keskmiselt 25% kõrgema hinnatasemega kui kehtiva detailplaneeringuta kinnistud, kuna detailplaneeringu koostamisega kaasneb rahakulu ja märkimisväärne ajakulu. Kehtivaid projekteerimistingimusi võib turuväärtuse kujunemise võtmes käsitleda samaväärsena kehtiva detailplaneeringuga.
Kinnistud, millel on kehtestatud detailplaneering, mille alusel on võimalus olemasolev hoonestus lammutada, seejärel maaüksus jagada väiksemateks elamumaadeks (arenduspotentsiaaliga varad) ei ole hinnatava varaga võrreldavad.

Turul on väljakujunenud seaduspärasus, et hajaasustuse piirkonnas tsentraalsete tehnovõrkude (vee- ja kanalisatsioonivõrkude) liitumislepingud ei ole kõrgemalt väärtustatud, kui lokaalsed süsteemid. Küll on kõrgemalt väärtustatud suurema elektrivõimsuse olemasolu (+5A = ~5%). Elektrivõimsuse mõju tuleb esile alla 25A liitumiste puhul; üle selle võib lugeda liitumist piisavaks ning väärtusele mõju enam ei ole.

Hajaasustuses, kus on viljakad mullad ja aktiivne põllumajandus, on talukompleksidel jagamise potentsiaal, mis annab turuväärtusele lisaväärtust. On teada, et üldplaneeringutega nõutud minimaalne elamumaa suurus on 20 000 m^2, mida on võimalik haritavast maast eraldada ja turustada eraldi. Sellest tulenevalt saab arvestada eraldi juurde haritava maa lisaväärtust vastavalt turul väljakujunenud olukorrale, kus kinnisasjast on võimalik jagamise teel moodustada 2 ha suurune elamumaa osa koos hoonetega ning haritava maa osa.

- Kinnistud, millel on jagamise potentsiaal 2-4 ha haritavat maad + 2 ha elamute juurde kuuluvat maad, on ostjate seas kõrgemalt hinnatud ca 5% võrreldes kinnistutega, mille jagamise võimalus puudub või kinnistu suurus on alla 4 hektari;
- Kinnistud, millel on jagamise potentsiaal 5-7 ha haritavat maad + 2 ha elamute juurde kuuluvat maad, on ostjate seas kõrgemalt hinnatud ca 5% võrreldes kinnistutega, mille jagamise võimalus jääb alla 4 hektari;
- Kinnistud, millel on jagamise potentsiaal 8 ja rohkem ha haritavat maad + 2 ha elamute juurde kuuluvat maad, on ostjate seas kõrgemalt hinnatud ca 5% võrreldes kinnistutega, mille jagamise võimalus jääb alla 7 hektari;
- Jagamise potentsiaal alla 2 ha haritavat maad ei anna lisaväärtust.

Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalised teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt tehingu tervikhinnast.

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:

- Kõik ülesandes 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 hinnatava varaga võrreldavas turupiirkonnas asuvate kinnistute müügitehingute andmed:

Nr	Asukoht	Eluhoone SNP, m^2	Elamu seisukord	Konstrukt-sioon	Õueala pindala, m^2	Kõrval-hooned	DP	Elekter	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu summa, €
1	Hajaasustus, vajalikud teeninduspunktid 3 km kaugusel; suurem keskus 7 km	65	Hea	Palk, kivi	3 854	Olemas	Puudub	25 A	Kinnistul paiknes talukompleks. Maaüksuse pindala on kokku 5 ha (võimalus jagamiseks olemas)	10.21	100 100
2	Tiheasustuse äärealal (suurema keskuse äärealal, teeninduspunktid 1 km)	60	Remonti vajav	Palk	780	Puuduvad	Puudub	15 A	Vara osteti kohaliku omavalitsuse poolt seoses piirneva kooli territooriumi laiendusega seoses. Maaüksuse pindala oli kokku 1 500 m^2	05.23	50 000
3	Hajaasustus kohalik küla keskus ca 1,5 km; suurem keskus ca 7 km.	87,9	Rahuldav	Puit	5 591	Olemas	Puudub	20 A	Talukompleks; Kinnistul on jagamise potentsiaal (elamumaa 20 000 m^2 + haritav maa 50 000 m^2)	05.23	135 000
4	Tiheasustuse äärealal. kohalik küla keskus ca 1 km; suurem keskus ca 14 km.	85	Väga hea	Sega	5 507	Puuduvad	Olemas	25 A	Müüjaks füüsiline isik, ostjaks samale füüsilisele isikule kuuluv osaühing. Kinnistu suurus kokku 2 ha	02.23	500 000
5	Tiheasustus. Kõik vajalikud teeninduspunktid 1 km raadiuses	145	Hea	Kivi	3 538	Olemas	Puudub	15 A	Kinnistul uuem elamu. Kinnistu suurus kokku 8 500 m^2	07.23	190 000
6	Tiheasustuse äärealal. kohalik küla keskus ca 4 km; suurem keskus ca 10 km.	55	Remonti vajav	Palk	6 081	Puuduvad	Olemas	25 A	Kinnistu pindala kokku 6 ha (jagamise potentsiaal olemas). Vastavalt DP-le on kinnistu võimalik jagada kolmeks eraldi elamumaaks; olemasolev hoonestus kuulub lammutamisele	09.23	150 000
7	Tiheasustuse äärealal. kohalik küla keskus ca 1 km; suurem keskus ca 14 km.	70,5	Väga hea	Kivi	5 009	Olemas	Puudub	20 A	Talukompleks; Kinnistul on jagamise potentsiaal (elamumaa 20 000 m^2 + haritav maa 40 000 m^2)	08.23	175 000
8	Hajaasustus. kohalik küla keskus ca 5 km; suurem keskus ca 14 km	68	Hea	Kivi	3 588	Olemas	Olemas	10 A	Talukompleks; Kinnistul on jagamise potentsiaal (elamumaa 20 000 m^2 + haritav maa 41 000 m^2)	12.19	130 000
9	Hajaasustus. Vajalikud teeninduspunktid ca 3 km raadiuses, suurem keskus ca 7 km	73,9	Rahuldav	Palk	5 764	Olemas	Puudub	15 A	Ostjaks on naaberkinnistu omaniku poeg. Omanikul huvi müüa ei olnud, ent nõustus müügiga, kuna ostja tegi turutasemest kõrgema pakkumise.	07.23	200 000
10	Hajaasustus. kohalik küla keskus ca 6 km; suurem keskus ca 20 km	57	Hea	Palk	6 588	Olemas	Puudub	20 A	Kinnistul paiknes talukompleks. Maaüksuse pindala on kokku 5 ha (võimalus jagamiseks olemas)	05.23	110 000

Nr	Asukoht	Eluhoone SNP, m^2	Elamu seisukord	Konstrukt-sioon	Õueala pindala, m^2	Kõrval-hooned	DP	Elekter	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu summa, €
11	Hajaasustus. Kohalik keskus ca 4 km, suurem keskus ca 9 km	68	Amortiseerunud	Puit	1 507	Puuduvad	Puudub	15 A	Kinnistul paiknes amortiseerunud talukompleks. Maaüksuse pindala on kokku 50 ha (võimalus jagamiseks olemas); kinnistu ostjaks oli kohalik põllumees, kes ostid kinnistu selle põllumajandusliku potentsiaali tõttu; seni kasutas põllumaad rendilepingu alusel	11.22	150 000
12	Hajaasustus. Kohalik keskus ca 3,4 km, suurem keskus ca 8 km	86	Teadmata	Kivi	3 500	Teadmata	Puudub	Teadmata	Kinnistu pindala kokku 10 ha (jagamise potentsiaal olemas)	09.23	154 951
13	Hajaasustus. kohalik küla keskus ca 3,5 km; suurem keskus ca 11 km.	110,3	Hea	Sega	6 584	Olemas	Puudub	20 A	Talukompleks; Kinnistu pindala 3,5 ha Ostetud peale tavapärast turustamisprotsessi varasemalt küla keskuses korteris elanud pere poolt, kes soovis korterist majja kolida. Finantseerimisel kasutati Kredexi käendust, omafinantseeringu osakaal 50%	11.22	140 000
14	Hajaasustus. Kohalik keskus ca 1,5 km, suurem keskus ca 7 km	101	Rahuldav	Palk	6 144	Olemas	Puudub	15 A	Kinnistul paiknes talukompleks. Maaüksuse pindala on kokku 10 ha (võimalus jagamiseks olemas). Vara müüdi avalikul enampakkumisel kohtutäituri poolt, sealjuures reklaamiti vara vaid minimaalses seadusandluses ettenähtud mahus.	12.22	135 000
15	Hajaasustus. Kohalik keskus ca 1,2 km, suurem keskus ca 5 km	135	Remonti vajav	Kivi	6 149	Olemas	Puudub	25 A	Tehingu hetkel jagati kinnistu (eraldi müüdi talukompleksiga osa ja teine osa eraldi põllumaad); vana talumaja on lammutatud ja ehitatud uus; elamuga kinnistu pindala on kokku 2,5 ha; põllumaade ostjaks oli piirkonnas tegutsev ettevõte	03.22	110 000