

Ülesanne 1.1 (NH V tase)

Kood:

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

- Mis on vara parimaks kasutuseks?
- Kuidas mõjutavad vara väärtust piiratud asjaõigused ja kitsendused?
- 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 30.10.2023. **Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega.** Hinnang on vaja koostada eluasemelaenu tagatise hindamiseks ning esitatakse krediitiasutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara

Hinnatavaks varaks on Mereääre vallas, Majaka külas asuv üksikelamuga hoonestatud kinnistu. Samas piirkonnas asuvad erinevad üksikelamud, kahepereelamud, suvilad ning ka mõned hoonestamata elamukrundid. Hoone on kasutuses vastavalt oma kasutusotstarbele (st. üksikelamuna).

Omandisuhted

Omanik:	Laine Vetevool
Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused:	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks, isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks
Kinnistu kitsendused:	Mere ranna ehituskeeluvöönd 697 m ² , ranna piiranguvöönd 1314 m ² , elektripaigaldise kaitsevöönd 101 m ²
Hüpoteegid:	Puuduvad
Üürilepingud:	Puuduvad

Asukoht, planeeringud, kinnistu

Asukoht:	Mereääre vald, Majaka küla, kinnistu piirneb Läänemerega omades merepiiri ca 29 m
Piirkonna arhitektuur:	tegemist on väljakujunenud väikeelamute ja suvilate piirkonnaga, mitmed endised suvilad on ümberehitatud aastaringseks elamiseks
Teenindusasutused:	kauplused ja teenindusasutused paiknevad ca 12 km kaugusel
Juurdepääs:	kinnistu piirneb kohalikule omavalitsusele kuuluva avaliku teega Ranna-Liiva tee
Pindala:	pindala 1314 m ²
Sihtotstarve:	100% elamumaa
Haljastus:	valdavalt kõrghaljastus (rannamännid), heakorrastatud. Ka ümbruses valdavalt kõrghaljastusega kinnistud
Reljeef:	Tasane
Kuju:	Ruudukujuline, kompaktne
Üldplaneering:	2017.a. kehtestatud üldplaneering sätestab hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioonina elamuala, kuhu on lubatud ehitada ühe- ja kahepereelamuid
Detailplaneering:	2019.a. kehtestatud detailplaneering võimaldab kinnistule ehitada ühe kuni 2-korruselise ühepereelamu koos seda teenindava kõrvalhoonega, nimetatud ehitusõigust võib lugeda piirkonna jaoks tavapäraseks
Ehitus- ja kasutusluba:	326/2019 Ehitusloa taotlus üksikelamu püstitamiseks 327/2019 Ehitusluba üksikelamu püstitamiseks 133/2021 Kasutusloa taotlus üksikelamu püstitamisel 134/2021 Kasutusluba üksikelamu püstitamisel

Elamu

Elamu tüüp:	Üksikelamu
Elamu esmakasutusaasta:	2021
Korruste arv:	2
Konstruksioon:	Monoliitne raudbetoon, tellis
Suletud netopind:	149 m ²
Ruumiplaneering:	tuulekoda, esik, köök, elutuba, üks magamistuba, WC, duširuum, sauna eesruum ja leiliruum, teisel korrusel kaks magamistuba, lisaks on elamu ees autovarjualune
Rõdu / terrass:	terrass
Välisviimistlus:	krohv
Aknad:	3-kordsete klaasidega puitraamid pakettaknad
Siseuksed:	kaasaegsed puitspoonused
Välisuks:	metallist turvauks

Siseviimistlus:

Põrandad:	puitliistparkett, san. ruumides keraamilised plaadid
Seinad:	tapeet / värv, san. ruumides keraamilised plaadid
Laed:	värvitud

Tehnovõrgud ja seadmed

Veevarustus:	piirkonna tsentraalne, liitumistasu tasutud
Kanaliseatsioon:	piirkonna tsentraalne, liitumistasu tasutud
Elektrivarustus:	3x20A, liitumistasu tasutud
Küttesüsteem:	maaküttel keskküttesüsteem, vesipõrandaküte
Signaliseatsioon:	olemas
Energiamärgis:	B

Seisukord:

Elamu on valminud 2021. aastal, siseviimistluses on kasutatud keskmisest hinnaklassist materjale. Olulisi kattematerjalide kulumise märke ülevaatusel ei täheldatud, remondivajadus puudub. Hoone ja ruumide üldseisukorda võib visuaalsel vaatlusel pidada väga heaks.

Kõrvalhoone puudub.

Turuinformatsioon:

Piirkonda iseloomustab väljakujunenud asustus (rannaküla), viimasel kümnendil on lisandunud mõned uusarendused. Nõudlus elamispindade järele on kõrge, mistõttu on elamuturg vaadeldavas piirkonnas suhteliselt aktiivne.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - 2023.a. esimese poolaastaga võrreldes on üksikelamute hinnad tõusnud kokku 6%.
 - 2022.a. III ja IV kvartali jooksul tõusid üksikelamute hinnad 5% kvartalis, enne seda 3% kvartalis.
 - Edasiseks prognoositakse hinnatõusu peatumist ja hindade stabiliseerumist.
 - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
 - Analoogete varade tavapärase müügiperiood vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt 6 - 9 kuud.
- Mereääre vallas on viimase aasta jooksul vabaturutingimustes uuemate üksikelamutega toimunud tehingute hinnad jäänud olenevalt hoone suurusest ja viimistluse kvaliteedist valdavalt vahemikku 150 000 – 300 000 eurot, merega piirnevate tehingute hinnad on kõrgemad jäädes enamasti vahemikku 200 000 – 400 000 eurot. Vanemate elamute hinnatasemed on uuselamutest üldjuhul oluliselt madalamad, mistõttu ei ole vanemad elamud ja kaasaegsed uuselamud omavahel võrdluskõlblikud.
- Üksikelamutega hoonestatud kinnistute tehinguhindade kujunemisel esineb järgmine seaduspärasus: kinnistud hoone suletud netopinnaga 70 – 120 m² on 10% madalama hinnaga kui optimaalse suletud netopinnaga (120 – 170 m²) üksikelamutega hoonestatud kinnistud. Kinnistud elamu suletud netopinnaga 170 – 220 m² on omakorda 5% kõrgema hinnaga kui optimaalse suurusega elamud.

- Kivi konstruktsiooniga elamud on keskmiselt ca 10% võrra kallimad kui analoogsed puitelamud.
- Heas seisukorras elamud on keskmiselt 15% madalama hinnatasega kui väga heas seisukorras elamud, sealjuures on kallimast hinnaklassist siseviimistlusega elamute hinnatasemed kuni 10% kõrgemad kui keskmise hinnaklassi siseviimistlusega väga heas seisukorras elamutel.
- Oluliseks vara hinda mõjutavaks teguriks on ka hoone küttesüsteem. Ostjate seas on kõige kõrgemalt hinnatud maaküttesüsteemiga elamud, mis on keskmiselt 5% kõrgema hinnatasega kui muud vesikandjal lokaalse keskküttesüsteemiga elamud. Kohtküttega (ahi- ja/või elektriküttega) elamute hinnatase on muu vesikandjal lokaalse keskküttesüsteemiga elamutest 5% võrra madalam.
- Krundi pindala ei mõjuta vara hinda kinnistutel krundi suurusega vahemikus 1000 m² kuni 2000 m², suurema krundi puhul on kinnistute hinnad vaadeldavas piirkonnas keskmiselt 5% kõrgemad. Väiksemate kui 1000 m² suuruste kruntide puhul on aga kinnistu hinnad 5% madalamad võrreldes optimaalse suurusega kruntidega ning 10% madalamad võrreldes suuremate kruntidega kinnistutega.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et antud piirkonnas ei suurenda realiseerimata kõrvalhoone ehitusõiguse olemasolu olemasolevate elamute turuväärtust, kuna kõikidel vaadeldava piirkonna elamukruntidel on olemas elamut teenindava kõrvalhoone rajamise õigus.
- Kõrghaljastusega kinnistud on 10% kõrgema hinnatasega kui madalhaljastusega kinnistud.
- Merega piirnevad kinnistud on 25% kõrgema hinnatasega kui merepiiri mitteomavad ja kuni 300 m kaugusel asuvad kinnistud. Üle 300 m kaugusel asuvad kinnistud on 50% madalama hinnatasega.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalised teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt tehingu tervikhinnast.

Tehinguinfo:

- Kõik alljärgnevalt toodud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
- Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud 5%-se täpsusega.
- Kirjeldamata parameetrite osas on alljärgnevalt toodud varad hinnatava varaga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.
- Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu. Samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.

Hindamisel on kasutada järgmised Mereääre vallas asuvate hoonestatud elumumaa kinnistute müügitehingute andmed:

	Elamu esmakasutus-aasta	Suletud netopind, m ²	Seisukord	Konstruksioon	Kinnisasja pindala, m ²	Küttesüsteem	Haljastus	Paiknemine mere suhtes	Muu teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	2017	98	väga hea	puit	1995	kohtküte (elektriküte)	kõrghaljastus	meri 240 m	Vara oli koormatud pikaajalise (tähtajalise) turutasemest madalama üürilepinguga, ostjaks üürik	juuni 20	200 000
2	2022	270	Väga hea	puit	1 501	maaküttel keskküttesüsteem	madalhaljastus	meri 1 km	Tehingu hinnas sisaldus mitte-statsionaarne sisseseade, mille maksumuse kohta (mõju kohta tehingu hinna kujunemisele) info puudub.	august 22	650 000
3	2016	128	hea	kivi	1050	lokaalküte (pelletküte)	kõrghaljastus	piirneb merega	Müüjad müüsid kinnistu oma tütardele kaasomandisse	juuli 23	250 000
4	2014	130	väga hea	kivi	2005	maaküttel keskküttesüsteem	kõrghaljastus	piirneb merega	Äriühingute vaheline tehing, mõlema äriühingu juhatuses/osanik sama eraisik.	veebr 22	300 000
5	2010	155	-	kivi	1 264	lokaalküte (gaasiküte)	kõrghaljastus	meri 100 m	Müügiperiood oli 1 kuu. Elamu seisukorra kohta info puudub.	jaan 23	110 000
6	2015	150	väga hea	puit	1 580	lokaalküte (õliküte)	kõrghaljastus	meri 125 m	Müüdi kohtutäituri enampakkumisel eelmise omaniku võlgade katteks, ostis naaberkinnistu omanik	sept 23	200 000
7	1976	94	halb	puit	5430	lokaalküte (ahiküte)	kõrghaljastus	meri 2 km	Kasutuskõlbmatu hoone, juurdepääs kinnistule puudub	mai 21	50 000
8	2021	135	väga hea	kivi	1 711	kohtküte (ahiküte)	madalhaljastus	meri 120 m	Kinnistu müügiperiood oli 10 kuud	veebr 23	220 000
9	2017	178	hea	kivi	1 340	maaküttel keskküttesüsteem	kõrghaljastus	piirneb merega	Vara osteti laenuga. Seati hüpoteek 350 000 eurot	aprill 23	315 000
10	2019	155	väga hea	puit	1 475	kohtküte (elektriküte)	kõrghaljastus	meri 220 m	Müüjateks olid abikaasad, kes müüsid lahutuse järgselt oma ühisvara	okt 22	250 000
11	2016	135	hea	kivi	895	lokaalküte (maasoojuspump)	madalhaljastus	meri 450 m	Vara kasutatakse ärilisel eesmärgil (ka kehtestatud detailplaneeringu järgi on tegemist ärimaaga)	sept 23	360 000
12	-	130	hea (täielikult renoveeritud)	puit	5 840	kohtküte (ahiküte ja õhksoojuspump)	madalhaljastus	meri 500 m	Kinnistul paikneb vana rehielamu, täpne ehitusaasta teadmata, teadaolevalt ehitatud 50-60 ndatel, 2015.a. renoveeritud. Maakivist kõrvalhooned.	juuli 21	170 000