**Ülesanne 1.1 (NH V tase) Kood................**

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

1. Mis on vara parimaks kasutuseks?
2. Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud ja miks?
3. Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
4. Milliseid võrdluselemente kasutad ja miks?
5. Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 29.04.2024. **Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega.** Hinnang on vaja koostada esitamiseks krediidiasutusele.

**Hinnatava vara kirjeldus:**

Hinnatav vara ja asukoht

Hinnatavaks varaks on Metsaveere vallas Pähklimetsa külas asuv hoonestamata elamumaa krunt. Tegemist on linnaäärses parkmetsas paikneva uuselamurajooniga, krundil on lisaks parkmetsale ka piirdeaed ja hekk. Väljastatud on ehitusluba ning olemas on ehitusprojekt üksikelamu püstitamiseks.

Omandisuhted

Omanik: Laine Mets

Piiratud asjaõigused: Isiklik kasutusõigus OÜ Kogumisvõrk kasuks, isiklik kasutusõigus Elektriettevõte OÜ kasuks

Kitsendused: Elektripaigaldise kaitsevöönd 120 m2, sideehitise kaitsevöönd 36 m2

Hüpoteegid: Hüpoteek summas 50 000 eurot AS Eesti Pank kasuks; laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 9 574 eurot

Üüri/rendilepingud: Puuduvad

Kinnistu andmed

Pindala: 1554 m²

Sihtotstarve: 100% elamumaa

Kuju: Nelinurkne, kompaktne (ristkülikukujuline)

Reljeef: Tasane

Haljastus: Parkmets, olemas piirdeaed ja hekk

Üldplaneering: 2020.a. kehtestatud üldplaneeringu järgi on tegemist väikeelamu maa-alaga, kuhu on lubatud ehitada üksikelamuid.

Detailplaneering: 16.08.2022.a. kehtestatud detailplaneering võimaldab kinnistule ehitada ühe kuni 2-korruselise üksikelamu koos seda teenindava kõrvalhoonega, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m2; nimetatud ehitusõigust võib lugeda piirkonna jaoks tavapäraseks.

Ehitusõigus: Väljastatud ehitusluba 09.05.2023. Vastavalt ehitusloale on planeeritud püstitada üksikelamu suletud netopindalaga 200 m2, tegemist on 1-korruselise hoonega, mille suletud netopinnas on garaaž. Lisaks elamule on planeeritud abihoone (kuur).

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; liitumisleping sõlmitud ja liitumistasu tasutud

Gaasivarustus: tsentraalse võrgu liitumispunkt kinnisasja piiril, liitumisleping sõlmitud ja liitumistasu tasutud

Küte: vaadeldavas piirkonnas kaugkütte võrk puudub, vajalik lahendada lokaalselt

**Turuinformatsioon:**

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

* Hinnadünaamika:
* Hoonestamata elamumaa hinnad tõusid hinnatava vara turupiirkonnas 2023.a. algusest kuni 2023.a. II kvartali lõpuni ca 5% - nimetatud hinnatõus oli kuude lõikes ühtlane. 2023.a. III kvartali jooksul püsisid hinnad muutumatuna. 2023.a. IV kvartalist kuni 2024.a. aprillikuu alguseni tõusid hoonestamata elamumaa hinnad hinnatava vara turupiirkonnas kokku ca 10% - nimetatud hinnatõus on kuude lõikes olnud ühtlane.
* Analoogsete varade tavapärane müügiperiood vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt kuni 6 kuud.
* Turuanalüüsi tulemusel on teada, et hoonestamata elamumaa turg hinnatava vara turupiirkonnas on suhteliselt aktiivse iseloomuga. Naaberküla (Põlluääre küla) eristub Pähklimetsa külaga võrreldes oluliselt oma hinnatasemetelt ning kinnistute hinnad jäävad seal vahemikku 5 – 20 €/m2, mistõttu ei ole sealsed tehingud võrreldavad.
* Hinnatava vara turupiirkonnas on viimase pooleteise aasta jooksul vabaturutingimustes üksikelamukruntidega toimunud tehingute hinnad jäänud valdavalt vahemikku 60 – 80 €/m².
* Hinnatava vara turupiirkonna siseselt on kujunenud välja järgmised üksteisest mõnevõrra erineva hinnatasemega piirkonnad:
* kõrgeimalt on hinnatud Vesiroosi küla, kus elamukrundid on keskmiselt 10% võrra kõrgema hinnatasemega kui Pähklimetsa külas asuvad elamukrundid.
* Pähklimetsa külas on elamukrundid keskmise hinnatasemega – vastavalt 10% võrra madalamad kui seda Vesiroosi külas ning 5% võrra kõrgemad kui Käbi külas.
* Käbi külas asuvad elamukrundid on ostjate seas kõige madalamalt hinnatud – nende hinnatase on keskmiselt 15% võrra madalam kui Vesiroosi külas asuvatel kruntidel.
* Hoonestamata maa tehinguhindade kujunemisel tekib järgmine mastaabiefekt:

501 – 1 000 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)

1 001 – 1 600 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega kruntidega

1 601 – 2 500 m²: 10% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).

* Ilma vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivõrguga liitumislepinguteta hoonestamata kinnistute hinnad on keskmiselt ca 10% võrra madalamad kui seda kinnistutel, milledel eelnimetatud liitumislepingud on olemas.
* Juhul, kui kinnistul puudub kehtiv detailplaneering, siis alandab see kinnistu turuväärtust 10%. Kehtivaid projekteerimistingimusi võib turuväärtuse kujunemise osas käsitleda samaväärsena kehtiva detailplaneeringuga.
* Ehitusloa ja üksikelamu projektiga kinnistud on turul 5% enamhinnatud, kui ehitusloa ja projektita kinnistud.
* Üksikelamukruntide segmendis on välja kujunenud järgmised eelistused ostjate seas:
  + Kõige kõrgemalt on hinnatud krundid, mis paiknevad parkmetsas ning milledele on arendaja rajanud piirdeaia ja heki, taolised varad on keskmiselt 5% võrra kõrgemalt hinnatud kui keskmiselt hinnatud haljastusega varad.
  + Keskmise hinnatasemega on varad, mis paiknevad parkmetsas või milledele on arendaja rajanud piirdeaia ja heki.
  + Kõige madalamalt on hinnatud madalhaljastusega krundid, milledel puuduvad aed ja hekk ning mis ei paikne parkmetsas, sellised varad on 15% võrra madalamalt hinnatud kui kõige kõrgemalt hinnatud haljastusega krundid.
* Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalised teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt kinnisasja pindalale taandatud tehingu hinnast.
* 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 tehingud on toimunud kuu alguses.

Hindamisel on kasutada järgmised hoonestamata kinnistute müügitehingute andmed:

| Nr | Asukoht (küla) | Kinnisasja pindala, m² | Liitumised tehnovõrkudega | Maakasutuse sihtotstarve | Haljastus | Kehtiv detailplaneering (tehingu hetkel) | Ehitusloa ja projekti olemasolu | Märkused | Tehingu aeg | Tehingu hind, € | Tehingu hind, €/ m2 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Pähklimetsa | 1 597 | olemas, tasutud | elamumaa | parkmets | puudub | puudub | Müüjaks füüsiline isik, ostjaks samale füüsilisele isikule kuuluv osaühing | 06.20 | 97 400 | 61 |
| 2 | Käbi | 1 830 | olemas, tasutud | elamumaa | parkmets | olemas projekteerimis-tingimused | puudub | Finantseerimisel kasutati Kredexi käendust, ostjaks oli eraisik. | 03.24 | 110 000 | 60 |
| 3 | Põlluääre | 2 690 | olemas, tasutud | elamumaa | madalhaljastus | olemas | olemas | Ostja oli juriidiline isik. Kinnistu osteti pangalaenuga, kinnistu IV jakku seati hüpoteek. | 03.23 | 55 000 | 20 |
| 4 | Vesiroosi | 2 016 | olemas, tasutud | elamumaa | aed ja hekk | olemas | puudub | Ostja tasus ca 1/10 ostuhinnast väärisehetega. | 02.24 | 130 000 | 64 |
| 5 | Käbi | 2 089 | puuduvad | elamumaa | madalhaljastus | olemas | olemas | Vara osteti naaberkinnistu omaniku poolt laiendamaks temale kuuluvat üksikelamut. Vara oli avalikult müügis 2 nädalat. | 04.24 | 92 000 | 44 |
| 6 | Pähklimetsa | 1734 | teadmata | elamumaa | parkmets | olemas | puudub | Puudub info tehnovõrkudega liitumistasude tasumise kohta | 09.23 | 129 000 | 74 |
| 7 | Pähklimetsa | 995 | olemas, tasutud | elamumaa | parkmets, aed ja hekk | olemas | olemas | Detailplaneering üksikelamu püstitamiseks kehtestati 16.08.22. Vara osteti korraga kahe eraisiku poolt kaasomandisse. | 11.23 | 71 900 | 72 |
| 8 | Käbi | 1 480 | puuduvad | ärimaa | madalhaljastus, aed | olemas | puudub | Kehtiva detailplaneeringu järgi on tegemist ärikrundiga. Tehingu hind sisaldas käibemaksu. | 06.23 | 144 000 | 97 |
| 9 | Vesiroosi | 1382 | olemas, tasutud | elamumaa | madalhaljastus | olemas | olemas | Vara oli ca 5 kuud avalikus pakkumises hinnaga 95 000 €. | 02.24 | 93 000 | 67 |
| 10 | Vesiroosi | 2 475 | olemas, tasutud | elamumaa | madalhaljastus, aed ja hekk | olemas | olemas | Tehingut vahendas kutsetunnistuseta maakler, müügikuulutus oli kinnisvaraportaalides ca 6 kuud | 10.21 | 160 000 | 65 |
| 11 | Käbi | 542 | olemas, tasutud | elamumaa | parkmets, aed ja hekk | olemas | puudub | Vara reklaamiti tuntud kinnisvaraportaalides hinnaga 109 000 eurot. | 01.24 | 25 000 | 46 |
| 12 | Pähklimetsa | 1002 | olemas, tasutud | elamumaa | parkmets | olemas | puudub | Müüjateks olid abikaasad ning ostjaks üks abikaasadest, vara ei olnud avalikus pakkumises. | 12.02.24 | 60 900 | 61 |