

Ülesanne 1.1. (KH VI tase)

Kood:

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

- a) Mis on hinnatava vara parimaks kasutuseks?
- b) Kuidas mõjutavad hinnatava vara turuväärtust vara koormavad üürilepingud?
- c) Millised tehingud ei ole võrdluskõlblikud ja miks? (jätta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
- d) Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
- e) Milliseid võrdluselemente kasutad?
- f) Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 28.10.2019. Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediidasutusele.

NB! Ülesande lahenduskäik koos kõikide selgitustega esitada ainult Exeli failis.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara ja selle asukoht

Hinnatavaks varaks on Tallinna linnas, Valgemäe linnaosa servas asuv vanema garaažikompleksiga hoonestatud kinnisasi. Tegemist on segahoonestusega Männi asumiga, mille keskmis asuvate suuremate magistraalide ääres paiknevad valdavalt vanemad (enamuse neist renoveeritud) äri- ja tootmishooned ning servades erinevad uuemad korterelamud ja üksikud automüügiplatsid. Kinnisasi paikneb suurematest teedest eemal männituka servas.

Omandisuhted

Omanik: DKT Investeeringud OÜ (tegemist on käibemaksukohuslasega)

Koormatiseid ja kitsendused: puuduvad
Hüpoteegid: hüpoteek summas 38 000 eurot AS Lõuna Hoiu-laenuühistu kasuks; hüpoteegiga pole hindamise hetkel seotud ühtegi laenukohustust

Üüri/rendilepingud: olemasolevast garaažikompleksist ca 96% on koormatud üheaastaste tähtajaliste üürilepingutega 19 erineva üürniku kasuks alates 2018. aasta 01. detsembrist; üürilepingutekohased üürimäärad (80 €/boks/kuus ilma km-ta) on hinnanguliselt analoogsete varade turutasemest kõrgemad. Märked üürilepingute kohta kinnistusraamatus puuduvad

Kinnisasia andmed

Kuju: ebakorrapärase, kuid kompaktsena kujuga nelinurk

Reljeef: tasane

Pindala: 5 910 m²

Sihtotstarve: 100% ärimaa

Kinnisasia olulised osad: kinnisajal asub garaažikompleks, seda ümbritsev osa kinnistust on tühermaa, kinnistu põhjaservas on kõrghaljastust (männid)

Üldplaneering: 2018.a. kehtestatud uus Tallinna üldplaneering sätestab hinnatava kinnisasia maakasutuse juhtotstarbena 100% elamumaa

Detailplaneering: 12.09.2019.a. kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on hinnatava vara krundi kasutamise sihtotstarve 100% elamumaa. Detailplaneeringu kohane ehitusõigus on järgmine: hoonete suurim lubatud arv – 2, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 1200 m², hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 13 m (4 korrust)

Ehitusõiguse kommentaar: väärtuse kuupäeva seisuga on hinnatava vara detailplaneeringukohane ehitusõigus realiseerimata. Kehtiva üldplaneeringu ja käesoleval aastal kehtestatud detailplaneeringu järgi võimaldatakse olemasoleva hoone lammutamist, krundi kasutamise sihtotstarbe muutmist ja kahe uue korterelamu ehitamist. Planeeritavate korterelamute hoonestusala on märgitud olemasoleva garaažikompleksi asemele.

Tehnovõrgud ja seadmed

Veevarustus: puudub, tsentraalse võrgu liitumispunkt kinnisasja piiril, liitumistasud maksmata

Kanaliseatsioon: puudub, tsentraalse võrgu liitumispunkt kinnisasja piiril, liitumistasud maksmata

Elektrivarustus: kinnisasja omanikul liitumine puudub, olemasoleva kasutuse tarbeks on üürnikel sõlmitud eraldi elektriliitumised, korterelamute kasutuseks vajamineva võimsusega elektrivarustus puudub, el. alajaam asub kinnisasja naabruses, liitumistasud maksmata

Küte: puudub

Kinnisasjal asuv hoonestus

Ehitusaasta: 1968.a.

Ehitusalune pind: 912 m²

SNP: 768 m²

Korruseid: 1

Garaažibokside arv: 24

Konstruksioon: tellis, väikeplok

Kirjeldus: tegemist on lamekatusega pikliku kujuga hoonega, milles paiknevad kahes reas 24 ühesuurust eraldi sissepääsudega garaažiboksi. Garaažibokside ukсед paiknevad kahel pool hoonet (vanemad puituksed), aknad ja üldkasutatavad ruumid hoonel puuduvad

Seisukord: remontivajav (suuremaid investeeringuid ei ole viimase paarikümne aasta jooksul teostatud)

Kasutus: hoone on suuremas osas üürilepingute alusel kasutusel naabruses paiknevate korterelamute elanike garaažide ja panipaikadena.

Turuinformatsioon:

Hinnatav vara paikneb tiheda liiklusega tänavatest eemal Tallinna Valgemäe linnaosa servas. Lähiumbruses paiknevad peamiselt erinevad uuemad korterelamud ja üksikud automüügipidajad. Kortrite ja äripindade turg vaadeldavas asumis on aktiivne, viimase kolme aasta jooksul võib piirkonnas täheldada nõudluse kasvu arenduseks sobivate kruntide järele.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - 2017.a. algusest on arenduseks sobivate maatükkide hinnad tulenevalt suurenenud nõudlusest tõusnud.

- 2018.a. IV kvartalist kuni 2019.a. I kvartali lõpuni tõusid hoonestamata ja/või arenduspotentsiaaliga maade hinnad kokku 5%.
 - Alates 2019.a. aprillist on kahe järgmise kvartali jooksul antud varade hinnad tõusnud kokku ca 10%.
 - 2019.a. IV kvartali alguses on hinnad püsinud stabiilsed.
 - Edasiseks prognoositakse mõõdukat tõusu 5 – 10% aastas.
 - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
 - Arenduseks sobivate maatükkide tavapärase müügiperiood vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt 6 kuni 12 kuud.
- Senise kasutuse jätkamisel tuleks arvestada asjaoluga, et vaba turu tingimustel üüritud vanemate garaažibokside tehingute hinnatasemed vaadeldavas ja sellega sarnastes piirkondades on reeglina vahemikus 25 – 40 €/boks/kuus ilma käibemaksuta ning antud hoonete vakantsusmäärad on keskmiselt vahemikus 20 - 30%. Viimasel aastal on nõudlus vaadeldavas piirkonnas kõnealuste varade üürimise vastu olnud äärmiselt kõrge, kuna naaberkiinnistul asuvate korterelamute parkimismaja ehitus on pooleli (see on plaanitud lõpetada käesoleva aasta detsembris).
 - Ostu-müügitehingute puhastulu (NOI) ja müügihinna suhe mõnevõrra kehvema asukohaga äri- ja laohoonete puhul on olnud viimaste tehingute puhul vahemikus 10-14%. Vabaturutingimustes müüdnud vanemate garaažikompleksidega hoonestatud kiinnistute tehingute hinnatasemeid on keeruline välja tuua, kuna varad on oma olemuselt ja parameetritelt väga erinevad, samuti toimub analoogseid tehinguid harva. Piirkonna hoonestamata ja arenduspotentsiaaliga elamu- ja ärimaa keskmine hinnatase jääb üldjoontes vahemikku 50 – 140 €/m²SBP.
 - Turuinfo põhjal on teada, et ehitusõigusega kiinnistute puhul kehtib tehinguhindade kujunemisel alljärgnev mastaabiefekt:
Hoone SBP on 2 000 – 3 500 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)
Hoone SBP on 3 501 – 6 000 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega hoonestusega
Hoone SBP on 6 001 – 9 000 m²: 10% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
 - Mäni asumis asuvate hoonestamata ja arenduseks sobivate kiinnistute hinnatase on 10% kõrgem kui Saare asumis ning 5% madalam kui Vahtra asumis.
 - Turuanalüüsi tulemusel on teada, et kiinnistute, millele elamumaa sihtotstarbele lisaks on määratud ärimaa sihtotstarve (nt korterelamute esimestel korrustel asuvate kaubandus- ja teeninduspindade olemasolu tõttu) hinnad on 10% madalamad võrreldes 100% elamumaa sihtotstarbega kiinnistutega.
 - Kiinnistud, millel on kehtiv detailplaneering on keskmiselt 20% kõrgema hinnatasemega kui kehtiva detailplaneeringuta kiinnistud.
 - Erinevate ekspertide hinnangul maksab kiinnistul paikneva olemasoleva hoonestuse lammutamine koos vajaliku dokumentatsiooniga (sh ehitusluba) väärtuse kuupäeva seisuga koos käibemaksuga ca 40 000 eurot.
 - Turul on väljakujunenud seaduspärasus, et ilma tehnovõrkude (vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivõrguga) liitumislepinguteta korterelamute püstitamise potentsiaaliga varade hinnad on 10% võrra madalamad kui kiinnistutel, millel

eelnimetatud liitumislepingud on olemas ja tasutud. Elektriliitumine moodustab tavaliselt poole toodud liitumistasudest.

- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalisel teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt hoone SNP-le (kui tegemist on rekonstrueeritava hoonega) või ehitusõiguse SBP-le taandatud tehingu hinnast.
- 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:

- Tehingute hindades sisaldunud 20% käibemaksu info on toodud tehingute tabelis.
- Kõik alljärgnevalt toodud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
- Kirjeldamata parameetrite osas on alljärgnevalt toodud varad hinnatava varaga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.

Hindamisel on kasutada järgmised hinnatava varaga võrreldavas turupiirkonnas asuvate kinnistute müügitehingute andmed:

Nr	Asukoht	Kinnisasja pindala, m ²	Lubatud / eeldatav (lähtuvalt üldplaneeringust) krundi max täisehitus	Lubatud / eeldatav (lähtuvalt üldplaneeringust) maksimaalne korruselisus	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Detailplaneering	Liitumised tehnovõrkudega	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu summa, €	KM tehingu-hinnas*
1	Vahtra	5 120	35%	4	elamumaa	olemas	tasutud	Vara müüdi avalikul enampakkumisel kohtutäituri poolt, sealjuures reklaamiti vara vaid minimaalses seadusandluses ettenähtud mahus.	nov. 18	530 000	F
2	Saare	2 940	30%	6	elamumaa 60%, ärimaa 40%	puudub	tasumata	Kinnistu oli koormatud hoonestusõigusega. Ostjaks on hoonestusõiguse omanik.	mai 19	340 000	F
3	Männi	4 500	30%	4	elamumaa	olemas	tasutud	Kinnistul paiknes uus 4-korruseline korterelamu. Hoonet laiendada tulenevalt kehtivas detailplaneeringus sätestatust ei ole võimalik.	okt 18	8 850 000	T
4	Saare	6 900	20%	3	elamumaa	puudub	tasutumata	Ostjaks on naaberkinnistu omanik. Omanikul huvi müüa ei olnud, ent nõustus müügiga, kuna ostja tegi turutasemest kõrgema pakkumise.	jaan. 19	1 900 000	F
5	Vahtra	4 600	25%	6	elamumaa	olemas	tasutud	Ost-müük on toimunud sama omanikeringiga juriidiliste isikute vahel	märts 19	220 000	T
6	Männi	5 300	20%	4	elamumaa 70%, ärimaa 30%	olemas	tasumata	Kinnistu oli koormatud tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusvaldusega rahvusvaheliselt tuntud poplaulja kasuks, nimetatud koormatis jäi peale tehingut kehtima	aprill 19	355 000	F
7	Vahtra	5 970	35%	5	elamumaa	puudub	tasutud vesi + kanal.	Vara vahendajaks oli Tarbijakaitseameti poolt musta nimekirja kantud kinnisvarafirma, tehingu vahendustasuks oli 1,5% tehinguhinnast	juuni 16	630 000	T
8	Männi	6 810	30%	4	elamumaa 85%, ärimaa 15%	olemas	tasumata	Ostja oli juriidiline isik. Kinnistu osteti pangalaenuga.	veebr. 19	700 000	F
9	Männi	5 700	30%	3	elamumaa	olemas	teadmata	Puudub info tehnovõrkudega liitumistasude tasumise kohta	okt. 19	640 000	T
10	Saare	2 920	35%	4	elamumaa 90%, ärimaa 10%	olemas	tasutud	Müüjaks füüsiline isik, ostjaks samale füüsilisele isikule kuuluv osaühing	dets. 18	750 000	F

Nr	Asukoht	Kinnisasja pindala, m ²	Lubatud / eeldatav (lähtuvalt üldplaneeringust) krundi max täisehitus	Lubatud / eeldatav (lähtuvalt üldplaneeringust) maksimaalne korruselisus	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Detailplaneering	Liitumised tehno-võrkudega	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu summa, €	KM tehingu-hinnas*
11	Männi	3 380	20%	5	elamumaa 80%, ärimaa 20%	olemas	tasutud	Kinnistul oli tehingu hetkel 3 mitteresidendist kaasomanikku, notariaalne kasutuskord puudus	sept.19	385 000	F
12	Männi	4 550	20%	6	elamumaa	puudub	tasutud elektri-liitumine	Finantseerimisel kasutati Kredexi käendust, omafinantseeringu osakaal 50%	juuli 19	475 000	F
13	Vahtra	8 100	20%	4	ärimaa	puudub		Kinnistul paiknes üürilepingutega kaetud kahekorruseline büroohoone. Täpsed üüritingimused on teadmata, täiendavalt on olemasolevale hoonele võimalik peale ehitada kaks korrust	juuli 19	4 650 000	T
14	Saare	7 400	35%	1	üldkasutatav maa	puudub	tasumata	Kinnistu osteti spekulatiivsel eesmärgil	nov. 18	680 000	F
15	Männi	2 150	-	-	ärimaa	olemas	tasumata	Vara osteti kohaliku omavalitsuse poolt seoses piirneva tänava laiendusega.	sept.19	120 000	F

* Käibemaks tehinguhinnas – tähistus analoogne Maa-ameti tehingute andmebaasiga