

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? (jäta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
- 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 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

Hinnatavaks varaks on Harjumaal, Jõelähtme vallas, Meeri külas asuv üksikelamuga hoonestatud kinnistu. Samas piirkonnas asuvad erinevad üksikelamud, kahepereelamud ning ka mõned üksikud hoonestamata elamukrundid. Vara omaniku ütluste ja esitatud arvete kohaselt on hoone ehitamiseks ja krundi korrastamiseks kulunud väärtuse kuupäeva seisuga kokku 241 000 eurot. Hoone on kasutuses vastavalt oma kasutusotstarbele (st. üksikelamuna).

Omandisuhted

Omanik:	Karen Metsoja
Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused:	puuduvad
Koormatiseid ja kitsendused:	isiklik tähtajatu kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks
Hüpoteegid:	hüpoteek summas 114 700 eurot AS Rahafond kasuks; laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 102 691 eurot

Üürilepingud: puuduvad

Kinnistu andmed

Kuju:	ruudukujuline
Reljeef:	tasane
Pindala:	1 847 m ²
Sihtotstarve:	100% elamumaa
Haljastus:	madalhaljastus (valdavalt muru, kinnistut piirava aia serva on istutatud elupuud), heakorrastatud. Kõrghaljastus puudub ka lähiümbruses, tegemist on nn. põllupealse uusarendusega
Üldplaneering:	2014.a. kehtestatud üldplaneering sätestab hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioonina elamumaa, kuhu on lubatud ehitada vaid ühepereelamuid
Detailplaneering:	2015.a. kehtestatud detailplaneering võimaldab kinnistule ehitada ühe kuni 2-korruselise ühepereelamu koos seda teenindava kõrvalhoonega; nimetatud ehitusõigust võib lugeda piirkonna jaoks tavapäraseks

Elamu

Üldandmed:

Korruseid:	1 + katusekorrus
Ehitusaasta:	2016
Konstruksioon:	puitelemendid
Suletud netopind:	154,9 m ²
Ruumiplaneering:	tuulekoda, esik, köök, elutuba, kabinet, WC, duširuum, sauna eesruum ja leiliruum, katusekorrusel kolm tuba ja wc-vannituba, lisaks on elamu ees autovarjualune
Rõdu / terrass:	terrass
Välisviimistlus:	värvitud püstlaudis, krohv
Aknad:	2-kordsete klaasidega puitraamidil pakettaknad
Siseuksed:	kaasaegsed puitspoonuksed
Välisuks:	metallist turvauks

Siseviimistlus:

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

Seisukord:

Elamu on valminud 2016. 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.

Tehnovõrgud ja seadmed

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

Turuinformatsioon:

Piirkonnas paiknevad erinevad nn. põllupealsed uusarendused, kõrghaljastus lähiümbruses puudub. Nõudlus elamispindade järele Tallinna lähiümbruse valdades on kõrge, mistõttu on elamuturg vaadeldavas piirkonnas suhteliselt aktiivne.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - 2018.a. teisel poolaastal tõusid üksikelamute hinnad kokku 5%.
 - 2019.a. esimeses kvartalis püsisid hinnad muutumatud.
 - 2019.a. II ja III kvartali jooksul tõusid üksikelamute hinnad kokku ca 10%.
 - Edasiseks prognoositakse mõõdukat tõusu 5 – 10% aastas.
 - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
 - Analoogete varade tavapärase müügiperioodi vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt 6 - 9 kuud.
- Jõelähtme vallas on viimase aasta jooksul vabaturutingimustes uuemate üksikelamutega toimunud tehingute hinnad jäänud olenevalt hoone suuruselt ja viimistluse kvaliteedist valdavalt vahemikku 180 000 – 350 000 eurot. Vanemate elamute hinnatasemed on uuselamutest oluliselt madalamad, mistõttu ei ole vanemad elamud ja kaasaegsed uuselamud omavahel võrdluskõlblikud.
- Üksikelamutega hoonestatud kinnistute tehinguhindade kujunemisel tekib järgmine seaduspärasus: kinnistud hoone suletud netopinnaga 90 – 120 m² on 10%

madalama hinnaga kui optimaalse suletud netopinnaga (120 – 160 m²) üksikelamutega hoonestatud kinnistud. Kinnistud elamu suletud netopinnaga 160 – 190 m² on omakorda 10% kõrgema hinnaga kui optimaalse suurusega elamud.

- Tellistest või väikeplokkidest elamud on keskmiselt ca 10% võrra kallimad kui analoogsed puitelamud.
- Heas seisukorras elamud on keskmiselt 15% madalama hinnatasemega kui väga heas seisukorras elamud, sealjuures on kallimast hinnaklassist siseviimistlusega elamute hinnatasemed kuni 10% kõrgemad kui keskmise hinnaklassi siseviimistlusega väga seisukorras elamutel.
- Oluliseks vara hinda mõjutavaks teguriks on ka hoone küttesüsteem. Ostjate seas on kõige kõrgemalt hinnatud maaküttesüsteemiga elamud, mis on keskmiselt 5% kõrgema hinnatasemega 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 1500 m², suurema (kuni 2000 m²) krundi puhul on kinnistute hinnad vaadeldavas piirkonnas keskmiselt 5% kallimad. 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 5% kõrgema hinnatasemega kui madalhaljastusega kinnistud.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalisel teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt tehingu tervikhinnast.
- Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud 5%-se täpsusega.

Tehinguinfo:

- 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.
- Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu. Samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.

Hindamisel on kasutada järgmised Harjumaal Jõelähtme vallas asuvate hoonestatud kinnistute müügitehingute andmed:

Nr	Hoone pindala, m ²	Seisukord	Konstrukt-sioon	Kinnisasja pindala, m ²	Küttesüsteem	Haljastus	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	94,3	väga hea	puit	914	kohtküte (elektriküte)	madalhaljastus	Tehing toimus ettevõtete vahel, mille juhatuse liige oli üks ja sama isik.	juuni 19	150 000
2	200	hea	puit	1 150	kohtküte (ahiküte)	madalhaljastus	Vara osteti tankla rajamise eesmärgil (äsjä kehtestatud detailplaneeringu järgi on tegemist ärimaaga, kinnistu paikneb kahe suure tee ristil).	august 19	760 000
3	126,1	hea	kivi	950	lokaalküte (pelletküte)	kõrghaljastus	Vara müüdi krediitiasutuse nn halbade laenude osakonna enampakkumisel. Müük korraldati minimaalses seadusandluses ettenähtud mahus	juuli 19	240 000
4	113,4	väga hea	puit	1 895	kohtküte (ahiküte)	kõrghaljastus	Vara osteti investeerimise eesmärgil.	veebr. 19	195 000
5	155	väga hea, kallimast hinnaklassist	kivi	1 162	lokaalküte (maasoojuspump)	madalhaljastus	Vara ei olnud avalikult müügis, ostjaks oli omaniku vennanaine.	dets. 18	120 000
6	150,2	väga hea	puit	1 380	lokaalküte (õliküte)	kõrghaljastus	Vara osteti naaberkiinnistu omaniku poolt.	märts 19	430 000
7	184,7	hea	kivi	1 234	lokaalküte (gaasiküte)	madalhaljastus	Vara oli koormatud pikaajalise (tähtajalise) turutasemest madalama üürilepinguga, ostjaks üürnik	mai 19	200 000
8	134,5	väga hea	kivi	1 598	lokaalküte (maasoojuspump)	kõrghaljastus	Vara müügiperiood oli ainult 5 kuud, mis on väiksem kui turul tavaliselt.	aprill 16	185 000
9	182,1	väga hea	kivi	1 690	lokaalküte (gaasiküte)	kõrghaljastus	Kinnistu oli tehingu hetkel 2 mitteresidendi kaasomandis, notariaalselt tõestatud kasutuskord puudus.	sept. 19	315 000
10	148,2	väga hea	puit	1 760	kohtküte (elektriküte)	madalhaljastus	Kinnistu müügiperiood oli 9 kuud.	mai 19	210 000
11	120,6	hea	kivi	1 815	lokaalküte (gaasiküte)	madalhaljastus	Tehingu hinnas sisaldus ka kogu mittestatsionaarne sisseseade. Sisseseade maksumuse kohta (mõju kohta tehingu hinna kujunemisele) info puudub	jaan. 19	260 000
12	96	hea (täielikult renoveeritud)	puit	1 314	kohtküte (ahiküte ja õhk-õhksoojuspump)	madalhaljastus	Kinnistul paikneb vanem elamu, mis on 2014.a. täielikult renoveeritud.	märts 19	130 000

