

Ülesanne 1.1 (NH V tase)

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

- Mis on vara parimaks kasutuseks?
- Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud 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 14.10.2024. **Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega.** Hinnang on vaja koostada esitamiseks krediidasutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara

Hinnatavaks varaks on Pohla vallas, Jõhvika külas asuv hoonestamata elamumaa kinnistu.

Omandisuhted

Omanik:	Kaarel Pihlakas
Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused:	Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks, tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Levira OÜ kasuks
Kinnistu kitsendused:	Elektripaigaldise kaitsevöönd 130 m ² , sideehitise kaitsevöönd 16 m ² .
Hüpoteegid:	Hüpoteek summas 100 000 eurot SVB Pank kasuks, laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 64 742 eurot.
Üürilepingud:	Puuduvad

Asukoht, planeeringud, kinnistu

Asukoht:	Pohla vald, Jõhvika küla. Kinnistu asub pealinnast 8 km kaugusel. Lähim suurem asula Mustika alevik asub 2 km kaugusel. Kinnistu asub uusarenduspiirkonna keskel, üleriigilisest maanteest A5 ca 300 m kaugusel.
Piirkonna arhitektuur:	Valmis on ehitatud mõned uued üksikelamud. Valdavalt on lähiümbruses hoonestamata elamukrundid.
Teenindusasutused:	Kohalik kauplus asub ca 2 km kaugusel, suuremad kauplused ja teenindusasutused paiknevad 8 km kaugusel.
Juurdepääs:	Kinnistule juurdepääs toimub mööda arenduspiirkonna sisest avalikku teed, mis on munitsipaalomandis. Kõik juurdepääsuteed on arendaja poolt välja ehitatud ja üle antud kohalikule omavalitsusele.
Pindala:	1240 m ²
Sihtotstarve:	100% elamumaa
Haljastus:	valdavalt madalhaljastus, kinnistu on heakorrastatud ja hooldatud. Ümbruses valdavalt samuti madalhaljastusega kinnistud.
Reljeef:	Tasane
Kuju:	Ruudukujuline, kompaktne
Üldplaneering:	01.10.2010 kehtestatud üldplaneeringu järgi asub hinnatav kinnistu elamu maa-alal, koostamisel oleva üldplaneeringu eskiislahenduse järgi säilib senine juhtfunktsioon.
Detailplaneering:	18.10.2020 kehtestatud detailplaneering võimaldab kinnistule ehitada ühe kuni 2-korruselise ühepereelamu koos seda teenindava abihoonega, nimetatud ehitusõigust võib lugeda piirkonna jaoks tavapäraseks.
Ehitusluba:	10.02.2024 välja antud ehitusluba 2-korruselise ühepereelamu ehitamiseks koos abihoonega. Ühepereelamu suletud brutopind 150 m ² ja abihoonel 20 m ² .

Tehnovõrgud

Veevarustus ja kanalisatsioon: Tsentraalse võrgu liitumispunkt kinnisasja piiril, liitumistasu tasumata. OÜ Veevärk esitatud kalkulatsiooni järgi on vee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumise tasu kinnistul 5000 eurot. Antud summa on vaja tasuda võrguettevõttele.

Elektrivarustus: 3 x 16 A, liitumine tasutud.

Sidevarustus: Tsentraalse võrgu liitumispunkt kinnisasja piiril, liitumisleping sõlmitud. Sidevõrguga liitumisel tasu ei ole.

Turuinformatsioon:

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - 2024.a. esimesest poolaastast alates on hoonestamata elumumaade hinnad püsinud samal tasemel 2023. aasta teise poolaastaga.
 - 2023.a. III ja IV kvartali jooksul tõusid maade hinnad kokku 5% sama aasta esimese poolaastaga võrreldes.
 - Edasiseks prognoositakse hindade püsimist või kerget langust kuni 5%.
 - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
 - Analoogsete varade tavapärase müügiperiood vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt 6 – 9 kuud.
- Hinnatava vara turupiirkonnas on viimase kahe aasta jooksul vabaturutingimustes hoonestamata elumumaadega toimunud tehingute hinnad jäänud valdavalt vahemikku 70 – 130 €/m². Hoonestamata elumumaa turg hinnatava vara turupiirkonnas Pohla vallas on keskmiselt aktiivne.
- Hinnatava vara turupiirkonna siseselt on kujunenud välja järgmised üksteisest mõnevõrra erineva hinnatasemega piirkonnad:
 - kõrgeimalt on hinnatud Muraka küla, kus elamukrundid on keskmiselt 5% võrra kõrgema hinnatasemega kui Jõhvika külas asuvad elamukrundid.
 - Jõhvika külas on elamukrundid keskmise hinnatasemega – vastavalt 5% võrra madalamad kui seda Muraka külas ning 10% võrra kõrgemad kui Muuluka külas.
 - Muuluka külas asuvad elamukrundid on ostjate seas kõige madalamalt hinnatud – nende hinnatase on keskmiselt 15% võrra madalam kui Muraka külas asuvatel kruntidel.
- Hinnatasemelt kallimad tehingud on toimunud uusarendustes. Kõrgemalt on hinnatud uusarenduse keskel asuvad kinnistud. Jõhvika, Muraka ja Muuluka külasid läbib üleriigilise tähtsusega maantee A5. Suure maanteega piirnevate elumumaa kinnistute tehingute hinnad on keskmiselt 10% madalamad võrreldes ülejäänud elumumaa kinnistutega.
- Hoonestamata maa tehinguhindade kujunemisel nähtub järgmine pindala mastaabiefekt:
 - 501 – 1 000 m²: 5%
 - 1 001 – 2 000 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega kinnisasjadega
 - 2 001 – 3 000 m²: 10%Iga täiendav 1000 m² omab väärtusele mõju 10%.
Kõik pindala mõjud on väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk tuleks hindajal märkida iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks.
- Ilma vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivõrguga liitumislepinguteta hoonestamata kinnisasjade hinnad on keskmiselt ca 10-30% võrra madalamad kui seda kinnisasjadel, millel eelnimetatud liitumislepingud on olemas. Liitumise tasud külade ja külasisese paiknemise lõikes on erinevad, lähtuda tuleb konkreetsest pakkumisest. Sidevõrguga liitumisel tasu ei ole.
- Tehingute hinnad viitavad, et oluline mõju väärtusele on ka kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusloa olemasolul. Juhul, kui kinnistul puudub kehtiv detailplaneering, siis alandab see kinnistu turuväärtust ca 20%. Kehtivaid projekteerimistingimusi võib turuväärtuse kujunemise osas käsitleda samaväärsena kehtiva detailplaneeringuga. Ehitusloa ja üksikelamu projektiga kinnistud on turul 5% enamhinnatud, kui ehitusloa ja projektita kinnistud.

- Madalhaljastusega kinnistud on ca 10% vähemhinnatud kui kõrghaljastusega kinnistud.
- Turuanalüüsi tulemusena on teada, et turuosalistes teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt kinnisasja pindalale taandatud tehingu hinnast.
- Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud 5%-se täpsusega.

Tehinguinfo:

- Kõik alljärgnevalt esitatud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
- Kirjeldamata parameetrite osas on müüdüd varad hinnatava varaga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.
- Kõik ülesandes toodud summad ei sisalda käibemaksu ning nendele ei lisandu käibemaksu (NB! kui ei ole märgitud teisiti).

Hindamisel on kasutada järgmised hoonestamata kinnistute müügitehingute andmed:

	Asukoht	Kinnistu pindala, m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Kehtiv detailplaneering (tehingu hetkel)	Ehitusloa olemasolu	Liitumised tehnovõrkudega	Juurdepääs avalikult teelt	Haljastus	Muu teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	Muuluka küla	1330	elamumaa	detailplaneering algatatud juunis 2024	puudub	olemas, kõik liitumised tasutud	olemas, piirneb A5 maanteega	madalhaljastus	Vara osteti korraga kahe eraisiku poolt kaasomandisse	mai 24	100 000
2	Muraka küla	888	elamumaa	puudub	puudub	tasutud vesi, kanalisatsioon ja elekter, puudub sideliitumine	olemas	kõrghaljastus	Olemas kehtivad projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks Ostjaks oli välismaalane.	dets 23	108 000
3	Muuluka küla	2700	elamumaa	kehtestatud	olemas	puuduvad	olemas	kõrghaljastus	Kinnistu hind sisaldab sõidukit Mercedes Benz S350 (2012 mudel), mille hinda osapooled ei avaldanud.	dets 23	120 000
4	Jõhvika küla	1250	elamumaa	kehtestatud	olemas	puuduvad	olemas	madalhaljastus	Müüjaks juriidiline isik, ostjaks samade osanikega juriidiline isik.	jaan 24	40 000
5	Muraka küla	4890	elamumaa	kehtestatud	puudub	puuduvad	olemas, piirneb A5 maanteega	kõrghaljastus	Müügiperiood oli 1 kuu. Kehtiva detailplaneeringu järgi planeeritakse jagada kaheks ärimaa krundiks.	nov 23	200 000
6	Jõhvika küla	1990	elamumaa	kehtestatud	olemas	tasutud vesi, kanalisatsioon ja elekter, puudub sideliitumine	olemas	kõrghaljastus	Kinnistu müüdi kohtutäituri enampakkumisel eelmise omaniku võlgade katteks, ostis naaberkiinnistu omanik	märts 24	59 111
7	Muuluka küla	915	elamumaa	puudub	puudub	Info puudub	olemas, piirneb A5 maanteega	madalhaljastus	Vara osteti korraga kahe eraisiku poolt kaasomandisse. Puudub info tehnovõrkudega liitumistasude tasumise kohta	veebr 23	69 000
8	Muraka küla	1540	elamumaa	puudub	puudub	olemas, kõik liitumised tasutud	olemas	madalhaljastus	Müüakse õetütrele 2022 kokku lepitud müügihinna eest.	juuli 24	20 000
9	Jõhvika küla	13100	tootmismaa	kehtestatud	puudub	olemas, kõik liitumised tasutud	olemas	madalhaljastus	Vara osteti naaberkiinnistu omaniku poolt tootmisala laiendamaks.	veebr 24	145 000
10	Jõhvika küla	900	elamumaa	kehtestatud	olemas	olemas, kõik liitumised tasutud	olemas	kõrghaljastus	Kinnistu ei ole olnud avalikus pakkumises kuigi kaua, osaliselt müügihind tasutud sularahas, mille suurus teadmata	juuni 23	105 000