

Ülesanne 1 (KH, tase 6)

1. Võrdlusmeetodi rakendamine

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

- a) Defineeri vara parima kasutuse mõiste ning ava läbi parima kasutuse nelja aspekti hinnatava vara parim kasutus
- b) Sõnasta ette antud lähteülesande kohaselt hinnatava vara turustatavuse 6 küsimust ning vasta neile
- c) Kas ja kuidas mõjutab hinnatava vara turuväärtust kinnisasja koormav rendileping? Lisada ka põhjendus(ed).
- d) Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud ja miks? (jäta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
- e) Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
- f) Milliseid võrdluselemente kasutad?
- g) 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 mõeldud esitamiseks krediidasutusele (pangale).

2. Tehingute statistiline analüüs

Lisaks eeltoodule leia, kasutades selleks MS Exceli vastavaid funktsioone, selles ülesandes kirjeldatud kõikide ostu-müügi tehingute kinnisasja pindalale taandatud tehingu hindade:

- 1) aritmeetiline keskmine;
- 2) mediaan;
- 3) standardhälve;
- 4) minimaalne tehingu hind;
- 5) maksimaalne tehingu hind.

Saadud tulemustele lisada selgitus, mida iga konkreetne tulemus põhimõtte tasemel näitab/iseloomustab.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara ja selle asukoht

Hinnatavaks varaks on Saku vallas Kajamaa külas asuv hoonestamata kinnisasi (maatulundusmaa). Tegemist on hajaasustusega piirkonnas paikneva varaga, mis on kompaktse kujuga ning hea juurdepääsuga avalikult kruusakattega teelt. Piirkonna maakasutuse moodustavad valdavalt haritavad maad, looduslikud rohumaad ja metsamassiivid.

Omandisuhted

Omanik: OÜ Põllutooted (tegemist on käibemaksukohustuslasega)

Koormatised ja kitsendused: puuduvad

Hüpoteegid: hüpoteek summas 30 000 eurot AS Pank kasuks.
Laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 18 457 eurot.

Üüri/rendilepingud: kinnisasi on väärtuse kuupäeva seisuga koormatud tähtajatu põllumajandusliku rendilepinguga, mille lepingu järgne rent on aastas 200 €/ha. Lepingu järgne rent on antud piirkonna turutasemest ca 10% võrra kõrgem. Rentnik on 01.03.2024.a. esitanud kinnisasi omanikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avalduse lõpetada rendileping esimesel võimalusel.

Kinnisasi andmed

Kuju: kompaktse kujuga nelinurk
Reljeef: tasane
Pindala: 180 000 m²
Sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
Kinnisasi olulised osad: puuduvad
Üldplaneering: 2021.a. kehtestatud valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt asub hinnatav vara hajaasustuse piirkonnas ning omab maatulundusmaa juhtotstarbega kasutusfunktsiooni, lisaks on üldplaneeringu seletuskirjas märkus asjaolu osas, et kinnisasi ca 2-ha suuruses, teega piirnevas osas, on maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa;

Detailplaneering: kehtestatud või algatatud detailplaneeringud puuduvad

Tehnovõrgud

Veevarustus: puudub, sh puudub piirkonnas ka tsentraalne võrk
Kanaliseatsioon: puudub, sh puudub piirkonnas ka tsentraalne võrk
Elektrivarustus: puudub, lähim el. alajaam asub kinnisastast ca 1,2 km kaugusel
Gaas: puudub, sh puudub piirkonnas ka tsentraalne võrk
Side: kinnisasi läbib sidekaabel (liitumine puudub)

Maakasutust iseloomustavad andmed

Kõlvikuline koosseis: haritav maa: 150 000 m²; looduslik rohumaa: 25 000 m²; muu maa: 5 000 m²

PRIA-s registreeritud põllumassiiv(id): kogupindalaga 15,00 ha, millest hinnatava kinnisasi koosseisu jääb täpselt ½; massiivi maakasutus: põllukultuurid

Mullastik: valdavalt kahkjad leetunud keskmise raskusega mullad; boniteet: 48

Muu info: kinnisasi koosseisus olevat haritavat maad on korrapäraselt haritud; väetamist on teostatud nõuetekohaselt, kuid on teada, et ca 15% suurusel kinnisasi osal esineb vähene reostus, mille kõrvaldamiseks on vajalik teostada pinnase puhastamisega seotud tööd. Teenusepakkuja on esitanud maaomanikule pakkumise 1 hektari reostuse likvideerimiseks, s.o 850 eurot KM-ta.

Turuinformatsioon:

Piirkonnas on suur nõudlus haritavate maade järele. Ehituslik potentsiaal üksikelamu püstitamiseks tekib hinnatava vara turupiirkonnas vajadus ainult siis, kui on täidetud korraga järgnevad tingimused:

- kinnisasjale on juurdepääs avalikult teelt;
- lähim el. alajaam ei paikne kinnisasjast kaugemal kui 400 m

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

Hinnadünaamika hinnatava vara turusegmendis:

- 2023.a. algusest kuni 2023.a. lõpuni tõusid hinnad keskmiselt 10%.
- 2024. aasta algusest kuni 2024.a. III kvartali lõpuni tõusid hinnad keskmiselt 15%
- Neljanda kvartali jooksul on hinnad püsinud stabiilsed.
- Edasiseks prognoositakse mõõdukat tõusu 5 – 10% aastas.
- Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.

Haritava maa turul on müügiperioodid küllaltki suure nõudluse tõttu olnud väga lühikesed ulatudes keskmiselt kuni 4 kuuni. Elamu ehitamise potentsiaaliga hoonestamata maatulundusmaade müügiperioodid ulatuvad antud turupiirkonnas keskmiselt kuni 9 kuuni.

Turuanalüüsi tulemusena on teada, et piirkonna vabaturutingimustes müüdnud põllumajanduslikku potentsiaali omavate hoonestamata maade hinnad on viimase poole aasta jooksul jäänud valdavalt vahemikku 4 000 – 8 000 € / ha – hinnavaheemiku madalaim tase on omane eelkõige looduslikele rohumaadele, kõrgem hinnatase aga heas kvaliteedis haritavatele maadele. Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalisel teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt kinnisasja pindalale taandatud tehingu hinnast.

Piirkonna vabaturutingimustes müüdnud üksikelamu püstitamise potentsiaali omavate hoonestamata maade hinnad on viimase poole aasta jooksul jäänud valdavalt vahemikku 10 000 – 25 000 € / ha. Siiski on siin turul levinud võrdlusühikuna pigem vara kui terviku hinna, mitte aga pinnaühikule taandatud tehingu hinna käsitlus.

Põllumajanduslikku potentsiaali omavaid maid ostetakse nii omakasutusse kui ka investeerimise eesmärgil. Antud turupiirkonnas tegutseb üks Eesti suurim põllumajandustootja Põllu Agro OÜ, kuid ka mõned väiksemad tootjad, seetõttu on põllumajanduslik maa piirkonnas väga nõutud. Haritava maana proovitakse kasutusele võtta ka raielange, kuid see on võrdlemisi kulukas ja aeganõudev. Samuti on piirkonnas maakasutus valdavalt välja kujunenud ning haritava maa osakaalu ei ole enam oluliselt võimalik suurendada.

Puhtalt põllumajanduslikku potentsiaali omavaid maid on pakkumises väga vähe, avalikud pakkumised praktiliselt puuduvad. Valdav osa tehingutest tehakse ilma avalikke kinnisvaraportaale kasutamata, samuti müüakse viimastel aastatel järjest enam põllumajanduslikke maid avalikel enampakkumistel. Avalikesse kinnisvaraportaalidesse jõuavad vaid põllumajanduslikus mõttes väheatraktiivsed massiivid, näiteks väga madala mullaviljakusega, väga ebakompaktse või –tasased kinnisasjad, mida on raske ja ebamugav harida ja/või mis on oluliselt ülehinnatud.

Põllumajanduslikku potentsiaali omavatel hoonestamata varadel ei ole kinnisasja jagamine ja seejärel väiksemate osade kaupa müük majanduslikult põhjendatud. Seda seetõttu, et põllumajanduslikku potentsiaali omavate maade turul on suurema pindalaga kinnisasjad enam hinnatud.

Hoonestamata maa tehinguhindade kujunemisel nähtub järgmine pindala mastaabiefekt: mida suurem on pindala maaüksusel, seda suurem on pinnaühikule taandatud tehingu hind. Mastaabiefekt kehtib kuni 100 ha suruuste maatükkide puhul. Mastaabiefekti saab arvutama hakata maatükkide suurusega alates 12 ha. Iga täiendav 5 ha omab väärtusele mõju 5%. (NB! Siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti

turul tavaks)

Kinnisasjad, mille puhul metsamaa osakaal kinnisasja pindalast on 10% või enam ei ole hinnatava kinnisasjaga võrdluskõlbulikud, sest nende puhul võis tehingu hinda mõjutada kasvav mets.

Kui haritava maa osakaal on kinnisasja pindalast vähemalt 85%, siis ei mõjuta see tehinguhinna kujunemist. Muudel juhtudel omab muude kõlvikute osakaal negatiivset mõju järgmiselt:

- Muude kõlvikute osakaal kinnisasja pindalas 15,1-20,0%: mõju suurus 5%;
- Muude kõlvikute osakaal kinnisasja pindalas 20,1-25,0%: mõju suurus 10%;

Kinnisasjad, millel puudub juurdepääs avalikult teelt, on turul keskmiselt 10% vähem hinnatud kui seda kinnisasjad, millel on olemas juurdepääs avalikult teelt (eeldusel, et muus osas on kinnisasjad sarnased).

Turuanalüüsi tulemusel on teada, et kompakitse kujuga kinnisasjad on keskmiselt 5% enam hinnatud kui ebakompakitse kujuga kinnisasjad (eeldusel, et muus osas on kinnisasjad sarnased).

Piirkonna haritavad maad, mille boniteet on üle 50 punkti, on keskmiselt 5% enam hinnatud kui seda on sarnased haritavad maad, mille boniteet on vahemikus 40 – 49 punkti.

Turuanalüüsi tulemusel on teada, et Maa-ameti poolt korraldatud enampakkumistel müüdud varade tehingute hinnad ei erine turuinfole tuginedes tavapärasel viisil müüdud varade hindadest (turuosalised on antud müügiviisist piisavalt informeeritud ja varasid on ka piisavalt reklaamitud). St sellised tehingud on sisulises plaanis käsitletavat vabaturutingimustes tehtud tehingutena.

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 alljärgnevalt esitatud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
- Kirjeldamata parameetrite osas on müüdud 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 hinnatava varaga samas turupiirkonnas asuvate hoonestamata kinnisasjade (kõikidel on maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) müügitehingute andmed:

	Kinnisasja pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Loodusliku rohumaa pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Muu maa pindala, ha	Juurdepääs avalikult teelt	Kaugus el. alajaamast, m	Boniteet	Kuju	Muu teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	3,0	2,5	0,5	-	-	olemas	500	54	kompaktne	Kinnisasi oli koormatud kasutusvaldusega. Ostjaks oli füüsiline isik, kelle kasuks oli seatud ka kasutusvaldus.	märts 2024	25 000
2	16,0	14,5	0,5	-	1,0	olemas	550	49	ebakompaktne	Ostu hetkel oli kinnisasi abikaasade ühisomandis. Ostjaks oli ettevõtte (käibemaksukohustuslane), mis haldab üle 1 000 ha põllumaid. Ostja kohustuseks oli tasuda lisaks müüdud kinnisasjal 2021.a. jooksul teostatud maaparandustööde teostajale (tegemist on ettevõttega, mis ei ole käibemaksukohustuslane) ühe nädala jooksul senise omaniku poolt maksmata osa (so 10 000 €)	aprill 2024	95 000
3	11,0	10,5	-	-	0,5	puudub	450	55	kompaktne	Ostja tasus osa ostusummast (~20 000 € koos käibemaksuga) viljas. Kinnisasjal olid äsja tehtud maaparandustööd. Tehingu hind sisaldas käibemaksu.	juuli 2024	90 000
4	13,52	11,42	-	1,60	0,50	olemas	250	41	ebakompaktne	Ostjaks oli väikeettevõtte.	aprill 2024	98 000
5	9,0	8,5	-	0,5	-	puudub	900	50	kompaktne	-	mai 2021	85 000

	Kinnisasja pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Loodusliku rohumaa pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Muu maa pindala, ha	Juurdepääs avalikult teelt	Kaugus el. alajaamast, m	Boniteet	Kuju	Muu teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
6	20,0	17,0	2,0	-	1,0	olemas	400	45	ebakompaktne	Kinnistu müüdi kohtutäituri enampakkumisel eelmise omaniku võlgade katteks, ostis naaberkinnistu omanik	jaanuar 2024	15 000
7	15,0	13,0	1,0	-	1,0	olemas	700	55	kompaktne	Kinnisasi oli müügi hetkel kolme füüsilise isiku kaasomandis.	juuni 2024	99 000
8	25,0	22,0	0,5	0,5	2,0	puudub	950	34	kompaktne	Müüakse õetütrele 2022 kokku lepitud müügihinna eest.	juuli 2024	75 000
9	9,95	6,96	1,45	1,54	-	olemas	300	38	ebakompaktne	-	mai 2024	170 000
10	11,54	10,87	-	-	0,67	olemas	150	40	kompaktne	-	juuli 2024	10 000
11	21,0	17,0	3,0	-	1,0	puudub	900	45	ebakompaktne	Vara müüdi Maa-ameti poolt korraldatud enampakkumisel, kus osalejaid oli 5. Alghinnaks oli 125 000 €. Ostjaks oli põllumajandusettevõtte.	august 2024	127 000
12	5,0	4,5	-	-	0,5	olemas	1 000	47	kompaktne	-	jaanuar 2022	56 000
13	12,0	10,0	1,0	1,0	-	olemas	400	50	kompaktne	Kinnisasi oli vahetult enne müüki pakkumises hinnaga 125 000 €	aprill 2024	35 000
14	4,0	4,0	-	-	-	puudub	300	55	ebakompaktne	Olemas kõrghaljastus (parkmets kogu maaüksuse ulatuses). Kinnisasjal on tiik ja olemas on ka salvkaev.	september 2024	75 000
15	6,5	4,5	1,5	-	0,5	olemas	400	32	kompaktne	Kinnisasi müüdi pankrotihalduri poolt avalikul enampakkumisel.	mai 2024	110 000