

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 võrdluskõlblikud 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 29.09.2025. **Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega.** Hinnang on vaja koostada esitamiseks krediitiasutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara

Hinnatavaks varaks on Metsasalu vallas, Järve külas asuv hoonestamata elamumaa Jänese tn 4. Väljastatud on ehitusluba ning olemas on ehitusprojekt üksikelamu püstitamiseks. Tegemist on arendusprojekti „Loomad on lahti“ II etapi piirkonnas asuva elamukrundiga. Piirkonna esimesed elamud on ehitatud 2023. aastal, kuid tänasel päeval on piirkonnas valdavalt veel hoonestamata elamumaa krundid. Arendaja poolt on välja ehitatud tänavavõrk ja loodud tehnovõrkude taristu. Tegemist on hinnatud ja looduskauni elupiirkonnaga, mis asub suures osas Kuke järve ääres. Hinnatav vara piirneb Kuke järvega.

Omandisuhted

Omanik: Anu Seitse
Registrios nr 1205674

Kinnisasja igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused:

Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks, tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks.

Kinnisasja kitsendused: Elektripaigaldise kaitsevöönd 130 m², sideehitise kaitsevöönd 16 m², kalda ehituskeeluvöönd 357 m², kalda piiranguvöönd 602 m², kalda veekaitsevöönd 26 m².

Hüpoteegid: Hüpoteek summas 141 000 eurot OY Pank kasuks, laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 112 745 eurot.

Üürilepingud: Üürilepingud puuduvad.
Sõlmitud on lihtsustatud kasutuskokkulepe Jänese tn 4 kõrval asuva riigimaa kasutamiseks 300 m² ulatuses tähtajaga 15.10.2025 suvekohviku pidamiseks. Kasutustasu oli 100 eurot/kuus.

Asukoht, planeeringud

Asukoht: Metsasalu vald, Järve küla. Kinnisasi asub pealinnast 38 km kaugusel. Lähim suurem asula Kuuse alevik asub 3 km kaugusel. Kinnisasi asub uusarenduspiirkonna keskel ja piirneb avaliku teega. Kinnisasi piirneb Kuke järvega, omades järvepiiri 55 m.

Piirkonna arhitektuur: Valmis on ehitatud mõned uued üksikelamud. Valdavalt on lähiümbruses hoonestamata elamukrundid.

Teenindusasutused: Kohalik kauplus asub ca 3 km kaugusel, suuremad kauplused ja teenindusasutused paiknevad 15 km kaugusel.

Juurdepääs: Kinnisasjale juurdepääs toimub mööda arenduspiirkonna sisest avalikku teed, mis on munitsipaalomandis. Kõik juurdepääsuteed on arendaja poolt välja ehitatud ja üle antud kohalikule omavalitsusele.

Pindala: 1510 m²

Sihtotstarve: 100% elamumaa

Haljastus: Valdavalt madalhaljastus, kinnisasi on heakorrastatud ja hooldatud. Ümbruses valdavalt samuti madalhaljastusega kinnisasjad.

Reljeef: Valdavalt tasane

Kuju:	Ruudukujuline, kompaktn
Üldplaneering:	01.07.2020 kehtestatud Metsasalu valla üldplaneeringu järgi asub hinnatav kinnisasi elamu maa-alal, 25.06.2023 algatatud uue üldplaneeringu eskiislahenduse järgi säilib senine juhtfunktsioon.
Detailplaneering:	18.10.2021 kehtestatud detailplaneering võimaldab kinnisasjale ehitada ühe kuni 2-korruselise ühepereelamu koos seda teenindava abihoonega, nimetatud ehitusõigust võib lugeda piirkonna jaoks tavapäraseks.
Ehitusluba:	10.02.2024 on välja antud ehitusluba 2-korruselise ühepereelamu ehitamiseks koos abihoonega. Ühepereelamu suletud brutopind 200 m ² ja abihoonel 20 m ² .

Tehnovõrgud

Veevarustus ja kanalisatsioon:	Tsentraalse võrgu liitumispunkt kinnisasja piiril, liitumistasu tasumata. OÜ Järve Vesi esitatud kalkulatsiooni järgi on vee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumise tasu Jänese tn 4 kinnisasjal 10 000 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:
 - 2025.a. teisest poolaastast alates on hoonestamata elamumaade hinnad püsinud samal tasemel 2025. aasta esimese poolaastaga.
 - 2024.a. III ja IV kvartali jooksul tõusid maade hinnad kokku 10% käesoleva aasta esimese poolaastaga võrreldes.
 - Edasiseks prognoositakse hindade püsimist või kerget tõusu kuni 5%.
 - Toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
 - Analogsete varade tavapärane müügiperiood vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt 6 – 9 kuud.
- Hinnatava vara turupiirkonnas on viimase kahe aasta jooksul vabaturutingimustes hoonestamata elamumaadega toimunud kinnisasjade tehingute hinnad jäänud valdavalt vahemikku 90 – 140 €/m², Mere külas võivad mere ääres paiknevate kinnisasjade hinnad ulatuda ka kuni 170 €/m². Hoonestamata elumaa turg hinnatava vara turupiirkonnas Metsasalu vallas on keskmiselt aktiivne.
- Hinnatava vara turupiirkonna siseselt on kujunenud välja järgmised üksteisest mõnevõrra erineva hinnatasemega piirkonnad:
 - Järve küla on üldiselt hinnatud piirkond, kus elamukrundid on keskmiselt 5% võrra kõrgema hinnatasemega kui Jõe külas asuvad elamukrundid.
 - Mere külas on elamukrundid keskmisest kõrgema hinnatasemega – vastavalt 10% võrra kõrgemad kui Järve külas ning 15% võrra kõrgemad kui Jõe külas.
 - Uugametsa külas asuvad elamukrundid on ostjate seas kõige madalamalt hinnatud – nende hinnatase on keskmiselt 30% võrra madalam kui Järve külas asuvatel kruntidel.
 - Lisaks asukohale on oluline mõju hinnatasemele avalikult teelt juurdepääsu olemasolul. Juurdepääsuvõimaluseta või mitteavalikult teelt juurdepääsuga kinnisasjad on turul keskmiselt 10% madalama hinnatasemega võrreldes kinnisasjadega, millel on juurdepääsuvõimalus avalikult teelt olemas.
- Hinnatasemelt kõrgema hinnaga tehingud on toimunud uusarendustes. Samuti on turul kõrgemalt hinnatud veekoguga piirnevad kinnisasjad, kusjuures meri veekoguna kinnisasja läheduses on enam hinnatud kui jõgi või järv. Merega piirnevad kinnisasjad on 25% kõrgema hinnatasemega kui mõne muu veekoguga piirnevad või veekogust 100 m ulatuses paiknevad kinnisasjad. Järve või jõega mittepiirnevad või üle 100 m veekogust asuvad kinnisasjad on merega piirnevate kinnisasjadega võrreldes 40% madalama hinnatasemega. Järv ja jõgi on ostjate seas sarnaselt hinnatud.

- 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 > 3000 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 5-15% võrra madalamad kui seda kinnisasjadel, millel eelnimetatud liitumislepingud on olemas. Liitumise tasud valdade ja külade lõikes on erinevad, lähtuda tuleb piirkonna võrguoperaatori pakkumisest. Sidevõrguga liitumisel tasu ei ole.
- Tehingute hinnad viitavad, et oluline mõju väärtusele on ka kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusloa olemasolul. Juhul, kui kinnisasjal puudub kehtiv detailplaneering, siis alandab see kinnisasja turuväärtust 20%. Kehtivaid projekteerimistingimusi võib turuväärtuse kujunemise osas käsitleda samaväärsena kehtiva detailplaneeringuga. Ehitusloaga kinnisasjad on turul 5% enamhinnatud, kui ehitusloata kinnisasjad.
- Kõrghaljastusega kinnisasjad on 10% enamhinnatud kui madalhaljastusega kinnisasjad.
- 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 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 hoonestamata kinnisasjade müügitehingute andmed Metsasalu vallas:

	Asukoht	Pindala, m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Kehtiv detailplaneering (tehingu hetkel)	Ehitusloa olemasolu	Liitumised tehno-võrkudega	Paiknemine veekogu suhtes	Juurdepääs	Haljastus	Muu teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	Järve küla	1430	elamumaa	detailplaneering algatatud juulis 2024	puudub	kõik liitumised olemas, kõik liitumised tasutud	Kuke järv 200 m kaugusel	piirneb munitsipaalomandis oleva teega	madalhaljastus	Vara osteti korraga kahe eraisiku poolt kaasomandisse.	mai 25	143 000
2	Mere küla	2245	elamumaa	puudub	puudub	tasutud vesi, kanalisatsioon ja elekter, puudub sideliitumine	piirneb Soome lahega	juurdepääs avalikult teelt	kõrghaljastus	Olemas kehtivad projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks. Ostjaks oli välismaalane.	dets 24	360 000
3	Järve küla	2801	elamumaa	kehtestatud	olemas	puuduvad	piirneb Kana järvega	juurdepääs erateelt, avalik tee ca 100 m kaugusel	kõrghaljastus	Müüdi tädipojale järeelmaksuga, kinnisasjaga ühise hinna eest müüdi ka traktor T-40M.	jaan 25	120 000
4	Uugametsa küla	6780	elamumaa	puudub	puudub	puuduvad	veekogud läheduses puuduvad	läänest piirneb üleriigilise tähtsusega teega A3, kuid mahasõit puudub, idast piirneb kohaliku avaliku teega	madalhaljastus	Olemas kehtivad projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks. Osapoolteks metsandusega tegelevad juriidilised isikud, kellel äriregistri andmetel samad osanikud.	jaan 25	40 000
5	Jõe küla	2501	elamumaa	kehtestatud	puudub	puuduvad	piirneb Pardi jõega	juurdepääs avalikult teelt	kõrghaljastus	Müügiperiood oli 2 kuud. Kehtiva detailplaneeringu järgi planeeritakse jagada kaheks maatükiks: ärimaa ja transpordimaa.	nov 24	200 000
6	Jõe küla	750	elamumaa	kehtestatud	olemas	tasutud vesi, kanalisatsioon ja elekter, puudub sideliitumine	piirneb Pardi jõega	lähim avalik tee 29 m kaugusel kinnisasjast	kõrghaljastus	Kinnisasja ostmisel seati hüpoteek summas 200 000 eurot. Seatud tähtajatu ja tasuta teeservituut juurdepääsu tagamiseks avalikult teelt kinnisasja igakordse omaniku kasuks.	märts 25	100 000
7	Mere küla	715	tootmismaa	puudub	puudub	info puudub	Soome laht 300 m kaugusel	piirneb riigimandis oleva põhimaanteega, mahasõit rajamata	kõrghaljastus	Puudub info tehnovõrkudega liitumistasude tasumise kohta.	veebr 25	75 000

	Asukoht	Pindala, m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Kehtiv detail-planeering (tehingu hetkel)	Ehitusloa olemasolu	Liitumised tehno-võrkudega	Paiknemine veekegu suhtes	Juurdepääs	Haljastus	Muu teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
8	Uugametsa küla	15400	elamumaa	puudub	puudub	puuduvad	olemas	piirneb munitsipaalomandis oleva teega	madalhaljastus	Olemas kehtivad projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks. Müügiperiood 1 kuu. Kinnisasi müüdi kohtutäituri enampakkumisel eelmise omaniku võlgade katteks.	juuli 25	15 000
9	Järve küla	1350	tootmismaa	kehtestatud	puudub	olemas, kõik liitumised tasutud	olemas	juurdepääs avalikult teelt	madalhaljastus	Vara osteti naaberkinnisasja omaniku poolt tootmisala laiendamaks.	märts 25	145 000
10	Järve küla	1900	elamumaa	kehtestatud	olemas	olemas, kõik liitumised tasutud	olemas	juurdepääs avalikult teelt	kõrghaljastus	Kinnisasi ei ole olnud avalikus pakkumises kuigi kaua, osaliselt müügihind tasutud sularahas, mille suurus teadmata. Ostjaks arendusprojekti „Loomad on lahti“ endine projektijuht.	juuni 23	105 000