

Ülesanne 1.1 (VH VII tase)

1. Võrdlusmeetodi rakendamine

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

- Defineeri vara parima kasutuse mõiste ning ava läbi parima kasutuse nelja aspekti hinnatava vara parim kasutus.
- Sõnasta vähemalt 7 küsimust, millele turustatavuse analüüs vastuse annab ning vasta neile lähtuvalt ette antud lähteülesandest.
- 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 29.09.2025. Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks laenuandjale.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara ja asukoht

Hinnatavaks varaks on Lohu külas paiknev Kuvalda kinnisasi, mille olulisteks osadeks on piirdeaed ja ehitusjärgus laohoone. Tegemist on maapiirkonnaga, kus ümbruskonna maakasutuse moodustavad peamiselt põllumassiivid ning mõned vanemad, kuid renoveeritud lao- ja laudahooned. Juurdepääs on mööda avalikus kasutuses olevat asfaltkattega teed.

Omandisuhted

Omanik:	Ärihai OÜ (tegemist on käibemaksukohuslasega)
Piiratud asjaõigused:	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Tehnokratt OÜ kasuks; avalikes huvides tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks
Kitsendused:	Elektripaigaldise kaitsevöönd 196 m ² , avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 527 m ²
Hüpoteegid:	Hüpoteek summas 158 000 eurot AS Rahva Pank kasuks; laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 94 581 eurot
Üüri/rendilepingud:	Puuduvad

Kinnisasja üldandmed

Pindala:	9 590 m ²
Sihtotstarve:	100% tootmismaa.
Kuju:	nelinurkne, kompaktne (ristkülikukujuline)
Reljeef:	valdavalt tasase reljeefiga (max kõrguste vahe kuni 0,5 m)
Ehitised:	kinnisasja keskosas asub ehitusjärgus laohoone suletud netopinnaga 1275,0 m ²
Rajatised:	piirdeaed (metallpostidel võrkaed)
Üldplaneering:	2018.a. kehtestatud üldplaneeringu järgi äri- ja tootmismaa juhtotstarve
Detailplaneering:	2023.a kehtestatud Kuvalda maaüksuse detailplaneering, mille kohaselt planeeritud sihtotstarve tootmismaa 100%; suurim

	lubatud ehitusalune pindala 1700 m²; hoonete suurim lubatud arv 1; hoonete suurim lubatud kõrgus 7 meetrit. Varal puudub alternatiivne kasutus.
Ehitusõigus:	väärtuse kuupäeva seisuga on antud kinnisasja detailplaneeringu järgne ehitusõigus 88% ulatuses realiseeritud – kasutamata ehitusõigus ehitusaluse pinnaga 200 m ²
<u>Kinnisasjal asuv hoonestus</u>	
Ehitusaasta:	2025 (ehitamist alustatud 2025.a I kvartalis)
Ehitusalune pind:	1500
Suletud netopind:	1275
Korruseid:	1
Konstruksioon:	raudbetoon; metall
Fassaad:	<i>sandwich</i> -paneelid
Ruumiplaneering:	1083 m ² hoonest moodustavad laoruumid ning 192 m ² hoonest on kontoriplakk, tualettruumid, pesemisruumid koos saunaga ja köök ning puhkeruum
Siseviimistlus:	väärtuse kuupäeva seisuga siseviimistlustööd teostamata; eeldusel, et hoone on vastavalt projektile 100% valmis, on planeeritud kaasaegne viimistlus; planeeritud kasutada keskmise hinnaklassi materjale; laoruumide põrandad planeeritud betoonist; san.ruumides põrandad planeeritud plaatida; kontori- ja puhkeruumides ning köögis planeeritud epoksiidpõrandad. Seinad ja laed planeeritud värvida.
Hoone seisukord ja valmidus:	eeldusel, et hoone on vastavalt projektile 100% valmis, väga hea seisukord; väärtuse kuupäeva seisuga on hoone ehitusjärgus; valminud on vundament, välisseinad ja kandvad siseseinad; paigaldatud on katusekate ning hoone fassaad on soojustatud, fassaadi viimistlustööd on lõpetamisjärgus; paigaldatud on avatäited. Ehituslik hoone valmidus hinnanguliselt 65%. Siseviimistlustööd on tegemata, sh valamata põrandad.
Parkimine:	parkimis- ja manööverdamisvõimalused on kinnisasjal väga head, hoone ees on 1500 m ² suurune asfalteeritud plats, mille ehituskulu oli 50 €/m ² .
<u>Tehnovõrgud</u>	
Veevarustus:	lokaalne, puurkaev (ühendus hoonesse toodud; hoonesisest torutööd teostamata); tsentraalne võrk piirkonnas puudub.
Kanaliseatsioon:	lokaalne, mahuti (ühendus hoonesse toodud; hoonesisest torutööd teostamata), piirkonnas puudub tsentraalne võrk.
Elektrivarustus:	võrk, 3x280A (liitumisleping sõlmitud; hoonesisest elektrikaabeldus tegemata).
Gaasivarustus:	puudub, sh puudub piirkonnas tsentraalne võrk.
Küte:	puudub (vajalik lahendada lokaalselt; projektijärgselt õhk-vesi soojuspump); antud piirkonnas kaugkütte võrk puudub.
Muu:	projektijärgselt kaasaegne ventilatsioonisüsteem.

Turuinformatsioon:

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - 2025.a. teisest poolaastast alates on hoonestatud tootmismaa hinnad püsinud samal tasemel 2025. aasta esimese poolaastaga.
 - 2024.a. III ja IV kvartali jooksul tõusid antud varade hinnad kokku 20% käesoleva aasta esimese poolaastaga võrreldes.
 - Edasiseks prognoositakse hindade püsimist samal tasemel.
 - Toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
 - Hoonestatud tootmismaa tavapärane müügiperiood vaba turu tingimustes on viimastel aastatel olnud keskmiselt 9 – 12 kuud.
- Hinnatava vara turupiirkonnas on viimase kahe aasta jooksul vabaturutingimustes hoonestatud tootmismaadega toimunud kinnisasjade tehingute hinnad jäänud valdavalt vahemikku 550-1700 €/suletud netopinna kohta, sealjuures laohoonete müügihinnad on jäänud vahemikku 550 – 750 €/m² suletud netopinna kohta ning tootmishoonete müügihinnad on olnud 1400-1700 € suletud netopinna arvestuses. Hoonestatud tootmismaa turg hinnatava vara turupiirkonnas on keskmiselt aktiivne. Nõudlus on suur heas seisukorras ja uute laohoonete vastu, mida avalikus pakkumises praktiliselt ei ole. Vähemnõutud on halvas seisukorras remondivajadusega laohooned. Ostjateks on valdavalt kohalikud, turul juba tegutsevad keskmise suurusega ettevõtted, kes vajavad kaasaegset laopinda oma äritegevuse laiendamiseks. Üüriturul ei ole piirkonnas väljakujunenud, kuna tootmisotstarbelised varad on omanike kasutuses ning teadaolevad üüritehingud piirkonnas puuduvad.
- Hinnatava vara turupiirkonna siseselt on kujunenud välja järgmised üksteisest mõnevõrra erineva hinnatasega piirkonnad:
 - Lohu küla on üldiselt hinnatud piirkond, kus tootmis- ja laootstarbeline vara on keskmiselt 5% võrra kõrgema hinnatasega kui Välu külas.
 - Lepa külas on hoonestatud tootmismaad keskmisest kõrgema hinnatasega – vastavalt 10% võrra kõrgemad kui Lohu külas ning 15% võrra kõrgemad kui Välu külas.
 - Tõru külas asuvad hoonestatud tootmismaad on ostjate seas kõige madalamalt hinnatud – nende hinnatase on keskmiselt 20% võrra madalam kui Lohu külas asuvatel sarnastel varadel.
- Laohoonetega hoonestatud kinnisasjade tehinguhindade kujunemisel nähtub järgmine suletud netopindala mastaabiefekt:
 - 500 – 1000 m²: 10%
 - 1001 – 1500 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega laohoonega
 - 1501 – 1900 m²: 5%
- Kõik pindala mõjud on väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk tuleks hindajal märkida iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks.
- Väga heas seisukorras (uusehitised) on turul keskmiselt 5% kõrgema hinnatasega võrreldes heas seisukorras laohoonetega. Rahuldavas seisukorras laohooned on turul keskmiselt 15% madalama hinnatasega võrreldes väga heas seisukorras laohoonetega.
- Hoonestatud tootmismaa tehinguhindade kujunemisel nähtub järgmine kinnisasja pindala mastaabiefekt:
 - 1 000 – 5 000 m²: 5%
 - 5 001 – 10 000 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega kinnisasjaga
 - 10 001 – 15 000 m²: 10%
- Kõik pindala mõjud on väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk tuleks hindajal märkida iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks.
- Tsentraalse veeühendusega kinnisasjad on turul keskmiselt 10% kõrgema hinnatasega võrreldes kinnisasjadega, millel on lokaalne veeühendus. Lokaalse

kanalisatsiooniühendusega kinnisasjad on turul keskmiselt 10% madalama hinnatasemega võrreldes kinnisasjadega, millel on tsentraalne kanalisatsiooniühendus. Kinnisasjad, mille peakaitsme suurus on rohkem kui 300 A, on turul keskmiselt 5% kõrgema hinnatasemega võrreldes kinnisasjadega, mille peakaitsme suurus on vahemikus 100-300 A.

- Oluline mõju hinnatasemele on ka avalikult teelt juurdepääsu olemasolul. Juurdepääsuvõimaluseta või mitteavalikult teelt juurdepääsuga kinnisasjad on turul keskmiselt 10% madalama hinnatasemega võrreldes kinnisasjadega, millel on juurdepääsuvõimalus avalikult teelt olemas.
- Vastavalt turuinfole on aiaga piiratud kinnisasjad turul keskmiselt 5% kõrgema hinnatasemega võrreldes kinnisasjadega, millel piirded puuduvad. Teada on ka asjaolu, et kui lisaehitusõigus (suurim ehitusalune pindala) on väiksem kui 500 m², siis maapiirkondades see lisaväärtust ei anna.
- Laohoonete puhul on ostjate jaoks väga oluline kinnisasjal paiknev asfalteeritud plats parkimiseks ja manööverdamiseks. Hoonestatud tootmisotstarbeliste kinnisasjade hinnad, millel on asfalteeritud plats parkimiseks ja manööverdamiseks puudub, on keskmiselt ca 5-20% võrra madalamad, kui seda kinnisasjadel, millel on asfaltkattega plats olemas. Platside asfalteerimine võib valdada ja külade lõikes olla väga erinevate hindadega, sõltudes muuhulgas ka pinnasest ning seega tuleb lähtuda tegelikust ehituskulust. Ostjad teevad omad kalkulatsioonid asfaltplatsi tegeliku rajamise kuluga ning võtavad selle arvesse sobilikult kinnistu otsimisel lisakuluna.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et hinnatava varaga analoogsete laohoonete ehitusmaksumus sõltub hoone suurusest. Laohoonete, mille suletud netopind on kuni 1100 m², ehitushind on 800 €/m². 1101 m² – 1300 m² suuruse suletud netopinnaga laohoonete ehitushind on 600 €/m² ning alates 1301 m² suuruste suletud netopinnaga laohoonete ehitushind on 550 €/m².
- Juhul kui hoone valmidusaste on madalam kui 80%, siis on vara turuväärtus tulenevalt likviidsusest 10% madalam võrreldes valmis hoonetega.
- Turuanalüüsi tulemusena on teada, et turuosalisel teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt hoone suletud netopindalale taandatud tehingu hinnast. Samuti on teada, et hinnatava vara turusegmendi tehingud on enamasti käibemaksuga maksustatavad, kuid turul on levinud hinna käsitlus käibemaksuta tasemel.
- 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 on ilma käibemaksuta (NB! kui ei ole märgitud teisiti!).

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

	Asukoht	Kinnisasja pindala, m²	Hoone suletud netopind, m²	Hoone välis- ja siseviimistluse seisukord	Tehnovõrgud	Juurdepääs	Piirded	Asfaltplats	Muu teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Käibemaks*
1	Tõru küla	12 504	1520	Väga hea (uusehitis)	Tsentraalne vesi ja tsentraalne kanalisatsioon; elekter 3x100A	Avalikult teelt	Puuduvad	Olemas	Vara müüdi järelmaksuga ning kinnisasjaga ühise hinna eest võõrandati ka kaks uut kaubaautot.	juuni.25	1 324 000	T
2	Lepa küla	6 845	-	-	Lokaalne vesi ja lokaalne kanalisatsioon; elekter 3x180A	Avalikult teelt	Olemas	Puudub	Puudub info hoone seisukorra ja suletud netopindala kohta. Hoone ei ole Riiklikusse Ehitisregistrisse kantud.	jaan.25	396 000	F
3	Välu küla	14895	1699	Hea	Tsentraalne vesi ja lokaalne kanalisatsioon; elekter 3x156A	Avalikult teelt	Olemas	Puudub	Vara osteti korraga kahe juriidilise isiku poolt kaasomandisse.	okt.24	981 000	F
4	Lohu küla	10580	1425	Rahuldav	Lokaalne vesi ja lokaalne kanalisatsioon; elekter 3x360A	Erateelt	Puuduvad	Olemas	Olemas kehtiv ehitusluba hoone lammutamiseks ning algatatud detailplaneering korterelamu ehitusõiguse saamiseks.	märts.25	369 000	F
5	Lohu küla	8401	669	Väga hea (uusehitis)	Lokaalne vesi ja lokaalne kanalisatsioon; elekter 3x110A	Avalikult teelt	Olemas	Olemas	Müügihind sisaldas nii kohtkindlat sisseseadet kui ka liikuvat inventari, mille täpne rahaline suurus teadmata.	dets.24	408 000	T
6	Lohu küla	4955	989	Rahuldav	Lokaalne vesi ja lokaalne kanalisatsioon; elekter 3x320A	Lähim avalik tee ca 50 m kaugusel kinnisasjast	Olemas	Puudub	Kinnisasja ostmisel seati hüpoteek summas 158 000 eurot. Samuti seati tähtajatu ja tasuta teeservituut juurdepääsu tagamiseks avalikult teelt kinnisasja igakordse omaniku kasuks.	juuni.25	579 000	F
7	Välu küla	9504	1850	Ehitusjärgus	Tsentraalne vesi ja lokaalne kanalisatsioon; elekter 3x120A	Erateelt	Puuduvad	Olemas	-	mai.25	402 000	F

	Asukoht	Kinnisasja pindala, m ²	Hoone suletud netopind, m ²	Hoone välis- ja siseviimistluse seisukord	Tehnovõrgud	Juurdepääs	Piirded	Asfaltplats	Muu teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Käibemaks*
8	Lepa küla	14264	1328	Väga hea (uusehitis)	Tsentraalne vesi ja tsentraalne kanalisatsioon; elekter 3x600A	Avalikult teelt	Puuduvad	Puudub	Ehitisregistri andmete kohaselt peamine kasutamise otstarve laohoone. Tegelikult oli hoone tehingu tegemise hetkeks kohandatud toiduainete tootmiseks ja töötlemiseks sobivaks hooneks.	aug.25	1 685 000	T
9	Lepa küla	7526	1055	Väga hea (uusehitis)	Tsentraalne vesi ja tsentraalne kanalisatsioon; elektriliitumine 3x250A	Juurdepääs ca 100 m ulatuses üle eratee (suusõnaline kokkulepe)	Olemas	Puudub	Kaasaegne laohoone. Müügiperiood oli 10 kuud. Müügihind sisaldas käibemaksu.	apr.25	1 065 780	T
10	Välu küla	13500	950	Rahuldav	Lokaalne vesi ja lokaalne kanalisatsioon; elekter 3x360A	Avalikult teelt	Puuduvad	Olemas	Ostjaks oli välismaal registreeritud ettevõtte.	dets.22	299 000	F
11	Tõru küla	5860	735	Hea	Tsentraalne vesi ja lokaalne kanalisatsioon; elekter 3x560A	Erateelt	Puuduvad	Olemas	Müügiperiood 3 nädalat. Kinnisasi müüdi kohtutäituri enampakkumisel eelmise omaniku võlgade katteks.	juuli.25	368000	T
12	Välu küla	3200	500	Väga hea (uusehitis)	Lokaalne vesi ja lokaalne kanalisatsioon; elekter 3x320A	Avalikult teelt	Olemas	Puudub	Kinnisasi ei olnud avalikus pakkumises. Tehingu osapoolteks olid juriidilised isikud, kellel äriregistri andmetel samad osanikud.	nov.24	294500	T

*Käibemaksu sisaldumine tehinguhinnas (käibemaksumäär on viimased 5 aastat olnud 24%): T – käibemaks sisaldus tehinguhinnas; F – käibemaks ei sisaldunud tehinguhinnas