

Ülesanne 1.1 (KH VI 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 ette antud lähteülesande kohaselt hinnatava vara turustatavuse 6 küsimust ning vasta neile.
- Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud ja miks? (jätta välja vaid täiesti sobimatud tehingud).
- Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
- Milliseid võrdluselemente kasutad?
- 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 (pangale).

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara ja selle asukoht

Hinnatavaks varaks on Tallinna linnas Haabersti linnaosas Kakumäe asumis asuv elamumaa sihtotstarbega kinnisasi, mille oluliseks osaks on kinnisasjal asuv ehitusjärgus üksikelamu. Kakumäe asumi näol on tegemist piirkonnaga, mis on turuosaliste seas keskmiselt hinnatud. Piirkonna hoonestuse moodustavad peamiselt uuemad ja vanemad üksikelamud, läheduses asub meri.

Omandisuhted

Omanik: Piret Pihlakas

Koormatised ja kitsendused: puuduvad

Hüpoteegid: hüpoteek summas 350 000 eurot AS Parim Pank kasuks, hüpoteegiga pole hindamise hetkel seotud ühtegi kehtivat laenukohustust

Üüri/rendilepingud: puuduvad

Kinnisasja andmed

Kuju: ebakorrapärase kujuga hulknurkne kinnisasi

Pindala: 2006 m²

Sihtotstarve: 100% elamumaa

Haljastus: madal- ja kõrghaljastus

Üldplaneering: 2015.a. kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on hinnatava vara maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa, kuhu on lubatud püstitada üksikelamuid, lisaks ka paaris- ja ridaelamuid.

Detailplaneering: 2022. aastal kehtestatud detailplaneering võimaldab kinnisasjale rajada ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja abihoone. Detailplaneeringu järgne ehitusõigus on realiseeritud sihtotstarbeliselt, kuid osaliselt – kinnisasjale on võimalik ehitada ka kõrvalhoone. Hinnataval varal alternatiivne kasutus puudub.

Poolelioleva hoone üldandmed:

Korruseid: üks põhikorrus ja katusekorrus

Ehitusaasta: hoone on valmimisjärgus, ehitustöödega on alustatud 2024.aasta lõpus

Konstruksioon: puit

Suletud netopind: 205 m²

Eluruumide pind: 189 m²

Ruumiplaneering: esik, köök, elutuba, WC, duširuum koos leiliruumiga, kolm magamistuba, tehnoruum, elutoast pääseb hoone taha jäävale terrassile

Välisviimistlus: puudub, hoone on ehitusjärgus, planeeritud puitlaudis

Aknad: 3 x pakettklaasid plastikraamides

Siseuksed: väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad, planeeritud puitspoonuksed

Välisuks: tammespoon 3x klaaspaketiga

Siseviimistlus:

Põrandad: väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad, planeeritud kalasabamustris täispuitparkett, san. ruumides ja leiliruumis keraamilised põrandaplaadid

Seinad: väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad, planeeritud värvkate ja dekoratiivkivid, san. ruumides keraamilised plaadid, leiliruumis puitlaudis

Laed: väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad, planeeritud värvkate, leiliruumi puitlaudis

Lisainfo: hoone valmimisel eeldatakse, et hoone ja siseviimistlus on väga heas seisukorras, siseviimistluses on planeeritud kasutada kõrgema hinnaklassi viimistlusmaterjale.

Tehnovõrgud

Veevarustus: võrk, liitumistasu tasutud

Kanalisatsioon: võrk, liitumistasu tasutud

Elektrivarustus: 3X20A, liitumistasu tasutud

Gaas: puudub

Side: olemas

Turuinformatsioon:

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- 2024.a. teisel poolaastal tõusid üksikelamute hinnad kokku 5%.
- 2025.a. esimese kolme kvartali jooksul tõusid üksikelamute hinnad kokku ca 10%.
- 2025.a. IV kvartalis on üksikelamute hinnad olnud üldjoontes stabiilsed.
- Edasiseks prognoositakse hindade püsimist samal tasemel.
- Kõik toimunud muutused on kuude lõikes olnud ühtlased.

Uute üksikelamute vabaturutingimustes toimunud tehingute müügihinnad on viimase aasta jooksul jäänud olenevalt hoone suurusest, maaüksuse suurusest ja viimistluse kvaliteedist valdavalt vahemikku 300 000 – 450 000 eurot. Pooleliolevate hoonetega kinnisasjade hinnatase on viimastel aastatel jäänud vahemikku 250 000 – 290 000 eurot. Sarnaste varade ostjate seas on oluline, et läheduses asuks meri. Väärtuse kuupäeva seisuga ei ole Haabersti linnaosas uusi arendusprojekte pakkumisel, mistõttu on uute üksikelamute müügiperiood turul suure nõudluse tõttu olnud väga lühike ulatudes keskmiselt kuni 4 kuuni. Ostjateks on valdavalt kas kohalikud perekonnad või mujalt Eestist Tallinnasse elama asuda soovivad perekonnad. Piirkonnas on kõik elamumaad sarnase suurusega ning elamumaade suuruse osas hinnamõju ei ole täheldatud.

Hinnatava vara turupiirkonna siseselt on kujunenud välja järgmised üksteisest mõnevõrra erineva hinnatasemega piirkonnad:

- kõrgemalt on hinnatud Pargivahe, Supelranna ning Metsakivi asumid, kus uued üksikelamud on keskmiselt 5% võrra kõrgema hinnatasemega kui Kakumäe asumis asuvad elamud.
- Kakumäe asumis asuvad uued üksikelamud on keskmise hinnatasemega – vastavalt 5% võrra madalam kui Pargivahe, Supelranna ning Metsakivi asumid ning 10% võrra kõrgem kui Kajaka asum.
- Kajaka asumis asuvad uued üksikelamud on ostjate seas kõige madalamalt hinnatud – nende hinnatase on keskmiselt ca 15% võrra madalam kui Pargivahe, Supelranna ning Metsakivi asumites asuvad uued üksikelamud.

Üksikelamutega hoonestatud kinnistute tehinguhindade kujunemisel tekib järgmine seaduspärasus:

- kinnistud hoone suletud netopinna suurusega 120 – 170 m² on 10% madalama hinnaga kui optimaalse hoone suletud netopinna suurusega (171 – 190 m²) kinnistud.
- Kinnistud hoone suletud netopinna suurusega 191 – 215 m² on omakorda 10% kõrgema hinnaga kui optimaalse suletud netopinna suurusega elamud.

Turuanalüüsi tulemusel on teada, et uute üksikelamute ehitushind sõltub piirkonnas peamiselt hoone arhitektuurilisest lahendusest, hoone suurusest, projektlahendusest ning tööde iseloomust. Teadaoleva info kohaselt jääb hinnatava varaga sarnaste suurusega varade ehitushind suurusjärku ca 2000 eur/m²

Kivihooned on keskmiselt ca 10% võrra kallimad kui puithooned. Segakonstruktsioonil hooned (kivi + puit) on 5% võrra madalamalt hinnatud kui kivihooned.

Rahuldavas seisukorras elamud on keskmiselt 15% madalama hinnatasemega kui heas seisukorras

elamud, sealjuures on väga heas seisukorras ja kallimast hinnaklassist siseviimistlusega elamute hinnatasemed ca 10% kõrgemad kui heas seisukorras elamutel.

Kaasaegse ja heas seisukorras kõrvalhoonega üksikelamute hinnatasemed on ca 10% võrra kõrgemad võrreldes üksikelamutega, millel kõrvalhoone puudub.

Tulenevalt vaadeldava piirkonna eripärast, on tsentraalse vee ja kanalisatsiooni liitumistega elamute hinnatase kõrgem kui kinnistutel, millel vesi ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt. Liitumistasuks piirkonnas on fikseeritud 7 000 eurot igale üksikelamuga hoonestatud kinnisasjale (sõltumata kinnistu suurusest). Kohanduse suurus määrata vastavalt konkreetsele summale kooskõlas EVS 875 nõutud täpsusega.

Hinnatava vara omanikul on olemas vara valmishitamisega seotud hinnapakkumine ettevõttelt AS Uus Kodu, kus vara 100% valmimiseks kulub väärtuse kuupäeva seisuga ca 75 000 eurot + KM (tulenevalt Eesti Vabariigi seadusandlusest on väärtuse kuupäeva seisuga KM suuruseks 24%). Tegemist on turutasemele vastava hinnakalkulatsiooniga.

Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalised teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt tehingu tervikhinnast ning et pooleliolevate hoonetega hoonestatud kinnisasjade turuväärtus on tulenevalt likviidsusest 10% madalam võrreldes valmis hoonetega.

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 sisaldavad käibemaksu (NB! kui ei ole märgitud teisiti).

Hindamisel on kasutada järgmised hinnatava varaga samas piirkonnas asuvate varade müügitehingute andmed:

Nr	Asum	Hoone snp, m ²	Hoone seisukord	Konstruksioon	Tehnovõrkudega liitumine	Kinnisasja suurus, m ²	Abihoone	Märkused	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	Pargivahe	123	ehitusjärgus, valmidusaste 55%	puit	tasutud	2000	olemas kuur	Tehing toimus ettevõtete vahel, mille juhatuse liige oli üks ja sama isik.	15.03.24	360 000
2	Kakumäe	215	hea	puit	tasumata	2007	puudub	Elamu müügiperiood oli 9 kuud.	03.03.25	300 000
3	Metsakivi	105	rahuldav	kivi	tasutud	1950	olemas halvas seisukorras kuur	Finantseerimisel kasutati Kredexi käendust, omafinantseeringu osakaal 50%	17.05.25	120 000
4	Kakumäe	160	ehitusjärgus, valmidusaste 90%	kivi	tasumata	1990	olemas heas seisukorras saunamaja	-	27.02.21	400 000
5	Supelranna	120	väga hea	puit	tasutud	2400	olemas lammutamist vajav laudahoone	Vara reklaamiti tuntud kinnisvaraportaalis hinnaga 350 000 eurot.	01.04.21	55 000
6	Pargivahe	50	halb	sega (puit/kivi)	puudub info	2130	puudub	-	01.07.25	300 000
7	Pargivahe	194	hea	kivi	tasumata	2300	puudub	Vara vahendajaks oli Tarbijakaitseameti poolt musta nimekirja kantud kinnisvarafirma, tehingu vahendustasuks oli 1% tehinguhinnast	01.07.18	750 000
8	Kakumäe	155	väga hea	puit	tasutud	2009	olemas väga heas seisukorras grillmaja	Vara müüdi avalikul enampakkumisel kohtutäituri poolt, sealjuures reklaamiti vara maksimaalses seadusandluses ettenähtud mahus.	01.06.25	315 000
9	Pargivahe	175	väga hea	puit	tasumata	2100	puudub	Müüjateks kaasomanikku, notariaalne kasutuskord puudus.	12.07.25	330 000
10	Metsakivi	180	väga hea	kivi	tasutud	1900	puudub	Kehtiva detailplaneeringu järgi on tegemist ärimaaga.	03.04.25	330 000
11	Pargivahe	215	äsjä valminud hoone	sega (kivi/puit)	tasutud	1880	olemas heas seisukorras kuur	Vara ostjaks isik, kellele kuulus antud varaga külgnev ehitusõiguseta hoonestamata maa, ostis eesmärgiga kinnisasjad liita.	01.08.25	415 000
12	Supelranna	140	väga hea	kivi	tasutud	2050	puudub	-	17.11.24	320 000
13	Kajaka	203	info puudub	puit	tasutud	2110	olemas rahuldavas seisukorras grillmaja	Tegemist on VÕL tehinguga, AÕL sõlmiti kuu aega hiljem.	04.04.24	450 000

Nr	Asum	Hoone snp, m ²	Hoone seisukord	Konstruksioon	Tehnovõrkudega liitumine	Kinnisasja suurus, m ²	Abihoone	Märkused	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
14	Metsakivi	145	halb	kivi	tasumata	1996	olemas saunamaja	Vara eest tasumiseks kasutati lisaks sularahale ka autot ja vääriskive.	01.03.22	377 000
15	Pargivahe	198	hea	kivi	tasumata	2005	puudub	Kinnistul paikneb paariselamuosa. Ostjaks oli omaniku vennapoeg.	05.05.24	325 000