**Ülesanne 1.1. (NH, 5 tase)**

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

1. Mis on vara parimaks kasutuseks?
2. Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud ja miks? (jäta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
3. Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
4. Milliseid võrdluselemente kasutad?
5. Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 01.10.2016. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediidiasutusele.

**Hinnatava vara kirjeldus:**

Hinnatav vara

Hinnatavaks varaks on 1-toaline korter (korteriomand) aadressil Puhangu 65-2, Tallinn. Korter on kasutuses vastavalt oma kasutusotstarbele (st. eluruumina).

Omandsuhted

Omanik: Mari Tamm

Korteriomandi igakordse

omaniku kasuks seatud

piiratud asjaõigused: puuduvad

Koormatised ja kitsendused: isiklik tähtajatu kasutusõigus Elekter OÜ kasuks

Hüpoteegid: hüpoteek summas 22 000 eurot AS Pank kasuks; laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 12 485 eurot

Üürilepingud: puuduvad

Asukoht, planeeringud, krunt

Linnaosa: Põhja-Tallinn, Pelguranna asum

Elamu paiknemine: sisekvartalis, Pelguranna tn jääb ca 100 m kaugusele

Piirkonna arhitektuur: tegemist väljakujunenud maakasutusega elamu-piirkonnaga, kus asuvad valdavalt 5-korruselised paneelelamud

Teenindusettevõtted: kauplused ja teenindusettevõtted on ca 500 m raadiuses

Ühistransport: ühistranspordipeatused asuvad ca 300 m raadiuses

Parkimiskohad: tasuta parkimisvõimalused on elamu ees vastavalt korteriühistu parkimiskorraldusele

Krunt: pindalaga 3 850 m2, sihtotstarbega 100% elamumaa

Planeeringud: kehtestatud või algatatud detailplaneeringud puuduvad; kehtiv üldplaneering näeb ette maakasutuse juhtfunktsioonina korruselamumaa lubatud korruselisusega kuni 5

Korterelamu

Elamu tüüp: 4 trepikojaga ja 60 korteriga paneelelamu

Elamu ehitusaasta: elamu on valminud 1972. aastal

Korruste arv: 5

Põhikonstruktsioonid kandekonstruktsioon r/b paneelidest, hoonel on rullmaterjaliga kaetud lamekatus

Seisukord, ühistu: elamu haldamiseks on moodustatud korteriühistu; elamu seisukord on hea – elamut on jooksvalt hooldatud ja remonditud, lisaks on teostatud 3 aastat tagasi hoone fassaadi renoveerimine. Renoveerimistööde teostamiseks on võetud finantsasutusest laen summas 50 000 eurot. Laenujääk hindamise kuupäeva seisuga on 37 350 eurot.

Korter

# *Üldandmed*:

Korrus: 1.

Planeering / vaade: ühele poole elamut, aknad on vaatega hoone ette

Suletud netopind: 32,1 m²

Ruumijaotus: 1 tuba, köök, esik-koridor, wc-duširuum

Rõdu / lodža: puudub

Aknad: 2-kordsete klaasidega plastraamidel pakettaknad

Siseuksed: täispuidust

Välisuks: metallist turvauks

*Siseviimistlus:*

Põrandad: laminaatparkett

Seinad: tapeet / värv

Laed: värvitud

*Tehnovõrgud ja seadmed:*

Veevarustus: tsentraalne

Kanalisatsioon : tsentraalne

Küttesüsteem: keskküte kaugkütte baasil

Elektrivarustus: 220 V

*Seisukord:*

Korteris on ca 2 aastat tagasi tehtud san. remont, mille käigus on kasutatud madalama hinnaklassi materjale. Korteri üldseisukorda võib pidada heaks.

Muu info

Korteri ostmisest on huvitatud naaberkorteri omanik, kes on teinud korteri omanikule pakkumise osta korter 38 000 euroga.

**Turuinformatsioon:**

Pelguranna asum on hinnatud eelkõige mere läheduse tõttu. Piirkonnas paiknevad valdavalt korterelamud, kuid ka üksikud büroopinnad, mis on oma hinnatasemelt madalamad kui korterid.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

* 2015.a. III ja IV kvartali jooksul langesid korterite hinnad kokku ca 5% - nimetatud hinnalangus oli kuude lõikes ühtlane. 2016.a. I kvartalis tõusid korterite hinnad 5% ning 2016.a. II ja 2016. III kvartalis püsisid need muutumatuna. Edasiseks prognoositakse samuti hindade stabiilsust.
* Korterite üürihinnad on 2016.a. I kuni III kvartali jooksul tõusnud 5%, hinnatõus on olnud kuude lõikes ühtlane.
* Büroo- ja kaubanduspindade müügihinnad ei ole viimase aasta jooksul muutunud, kuid üürihinnad on tõusnud ca 5%.
* Pelguranna asumis vabaturutingimustes 2016.a. jooksul võõrandatud 1-toaliste korterite hinnatasemed jäävad vahemikku 35 000 – 50 000 eurot. Eelnimetatud varade üürid jäävad turul sõltuvalt vara seisukorrast vahemikku 200 – 300 €/kuus.
* Pelguranna asumis vabaturutingimustes 2016.a. jooksul võõrandatud 2-toaliste korterite hinnatasemed jäävad vahemikku 50 000 – 65 000 eurot. Eelnimetatud varade üürid jäävad turul sõltuvalt vara seisukorrast vahemikku 300 – 400 €/kuus.
* Pelguranna asumi siseselt korterite hinnatasemetes mikroasukohast tulenevaid erinevusi ei ole.
* Rahuldavas seisukorras korterid on keskmiselt 10% madalama väärtusega kui heas seisukorras korterid, sealjuures on rahuldavas seisukorras korterite hinnatasemed ca 10% kõrgemad kui halvas seisukorras korteritel. Samasugune seos kehtib ka büroo- ja kaubanduspindade osas.
* 5-korruselistes elamutes on 1. ja 5. korrusel asuvad korterid võrreldes teistel korrusel asuvate korteritega ca 5% võrra odavamad.
* Rõdu või lodža olemasolu korteris tõstab selle turuväärtust ca 5% võrra.
* Turuanalüüsi tulemusel on teada, et vanemates tüüpelamutes asuvatel 30 – 33 m2-suurustel korteritel ei avalda korteri pindala mõju tehingu hinna kujunemisele. Eeltoodud vahemikust erinevatel korterite puhul saab täheldada mastaabiefekti põhimõtet – st. suurema pinnaga korterite pinnaühiku maksumus on väiksem väiksemate korterite vastavast näitajast ja vastupidi.
* Turuanalüüsi tulemusel on teada, et notariaalse kasutuskorra alusel vara juurde kuuluv parkimiskoht suurendab vara väärtust 3 000 – 4 000 euro võrra;
* Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud 5%-se täpsusega.

**Tehinguinfo:**

* Kõik alljärgnevalt toodud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
* Kirjeldamata parameetrite osas on alljärgnevalt toodud varad hinnatava korteriga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.
* Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu. Samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.

Hindamisel on kasutada järgmised Pelguranna asumis heas korras 5-korruselistes vanemates tüüpilistes paneelelamutes asuvate korteriomandite müügitehingute andmed:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Aadress** | **Suletud neto- pind, m2** | **Lodža või rõdu** | **Korteri või mitte-eluruumi seisukord** | **Korrus** | **Märkused** | **Vara tüüp** | **Tehingu aeg** | **Tehingu hind, €** |
| 1 | Puhangu 67 | 31,8 | puudub | halb | 3/5 | Korter osteti eesmärgiga see renoveerida ja hiljem üürile anda. | 1-toaline korter | aug. 16 | 35 500 |
| 2 | Kolde pst 100 | 40,1 | olemas | rahuldav | 5/5 | Korter oli tehingu hetkel kaasomandis.  | 2-toaline korter | jaan. 16 | 53 000 |
| 3 | Pelguranna 47 | 32,2 | puudub | halb | 1/5 | Korteril müüdi sundkorras enampakkumisel. | 1-toaline korter | aprill 16 | 27 700 |
| 4 | Pelguranna 35 | 30,9 | olemas | rahuldav | 1/5 | Korteri juurde kuulus suulise kasutuskorra alusel parkimiskoht hoone ees. | 1-toaline korter | okt. 16 | 39 000 |
| 5 | Puhangu 65 | 42,3 | puudub | hea | 3/5 | Korteri osteti laenuga. | 2-toaline korter | aug. 16 | 58 300 |
| 6 | Randla 24 | 32,3 | olemas | hea | 2/5 | Ehitisregistri kohaselt büroopind, mida omanik kasutas elukondlikul otstarbel. | mitteeluruum | sept. 16 | 40 000 |
| 7 | Kolde pst 102 | 32,9 | puudub | hea | 2/5 | Korter osteti omavahendeid kasutades. Ostjaks oli müüja sugulane. | 1-toaline korter | aug. 16 | 35 000 |
| 8 | Pelguranna 41 | 32,0 | olemas | hea | 3/5 | Korter müüdi peale 2-kuulist turustusperioodi naabertrepikojas korterit omavale isikule. | 1-toaline korter | mai 16 | 46 000 |
| 9 | Kari 20 | 37,1 | puudub | rahuldav | 1/5 | Väljast eraldi sissepääsuga kaubanduspind. | mitteeluruum | okt. 16 | 39 000 |
| 10 | Puhangu 69 | 35,1 | puudub | hea | 3/5 | Müügiperioodiks kujunes ca 2 kuud, mis on antud piirkonnas tavaline.  | 1-toaline korter | jaan. 15 | 39 000 |