**Ülesande püstitus: Leia palun hindamisaruandes esinevad vead ja vajakajäämised (suurusjärgus 20) ning märgi need käesolevasse faili kommentaarina, kasutades selleks Word’i vastavat funktsiooni. Vara omandi, kirjelduse ning tehingu- ja pakkumisinfo osas lähtuda hinnangus toodud andmetest (reaalsusele vastavuse kontrolli ei ole vaja läbi viia). Juhul, kui vead on arvutuskäigus, siis märgi ära vea koht ja sisu. Korrektset turuväärtuse arvutust teha ei ole vaja. Arvutuskäigu esitamine MS Wordi tabelina ei ole viga! Kui tegemist on läbiva veaga, siis piisab sellest kui märkida see vaid ühes kohas.**

**KÄESOLEV HINDAMISARUANNE ON KOOSTATUD KUTSEEKSAMI TARBEKS NING SEDA SAAB KASUTADA VAID KUTSEEKSAMI SOORITAMISEKS JA ÕPPE EESMÄRGIL. HINNATAVAT VARA JA TURGU ISELOOMUSTAVAD ANDMED ON TEKITATUD EKSAMIÜLESANDE JAOKS NING EI PRUUGI PEEGELDADA TEGELIKKU OLUKORDA.**

****

**Eksperthinnang nr 0000-18-TA**

Hinnatav vara: korteriomand registriosa nr 123456 (2-toaline korter)

Aadress: Uus tn 1-44, Valga linn

Turuväärtus: 8200 €

Väärtuse kuupäev: 30. Jaanuar 2018

Koostaja: Paavel Peeter

Kutseline hindaja

Kutsetunnistus nr 111111

# Kokkuvõte

|  |  |
| --- | --- |
| **HINNATAVA VARA KOONDANDMED** | |
| Hinnatav vara | 2-toaline korter registriosa numbriga 600240 |
| Aadress | Uus 1-44 Valga linn |
| Omanik | OÜ Korteriomand |
| Katastritunnus | 85401:005:0530 |
| Omandivorm | Korteriomand |
| Korteriomandi üldpind | 48,5 m2 (sisaldab rõdu pinda) |
| Korteri eluruumi pindala | 47,5 m2 |
| Korteri üldseisukord | Rahuldav/remonti vajav |
| **HINDAMISARUANDE KOONDANDMED** | |
| Hinnangu eesmärk | Turuväärtuse hindamine krediidiasutusele |
| Ülevaatuse kuupäev | 30. jaan 2018 |
| Väärtuse kuupäev | 31. jaan 2018 |
| Hindamisaruande kuupäev | 30. jaan 2018 |
| Tellija | Enn Karu |
| Tellimusleping | Suuline |
| Hindamise eeldused | Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad |
| Turuväärtus | 7000 € |
| Hindamistulemuse täpsus | Turusegmendis tavapärane (+/- 5%) |
| Käibemaks | Turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks. |
| **KOMMENTAARID** | |
| Puuduvad | |
| **HINDAMISTULEMUS** | |
| Korteriomandil (2-toaline) aadressil Uus tn 1-44, Valga linn, turuväärtus  väärtuse kuupäeval on  **7000 (kaheksa tuhat nelisada) eurot.** | |

Koostaja: Paavel Peeter

Kutseline hindaja

Kutsetunnistus nr 111111

# 1. Hindamise alused

|  |  |
| --- | --- |
| Tellija | Enn Karu |
| Tellimusleping | Suuline |
| Hindamise eesmärk | Vara turuväärtuse hinnang esitamiseks krediidiasutusele |
| Väärtuse liik | Turuväärtus |
| Tellimuses püstitatud eeldused | Puuduvad |
| Ülevaatuse kuupäev | 30. jaan 2018 |
| Väärtuse kuupäev | 31. jaan 2018 |
| Ülevaatuse teostanud hindaja | Hindaja Paavel Peeter |
| Ülevaatuse juures viibinud isikud | Vara omaniku esindaja |
| Ülevaatuse ulatus | Kogu vara ulatuses |
| Ülevaatuse põhjalikkus | Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud |
| Algandmed esitanud isikud | Vara omaniku esindaja |
| Töö koostanud hindaja | Hindaja Paavel Peeter |
| Kasutatud materjalid | * suulised selgitused vara ülevaatusel * kohapealne ülevaatus 30.01.2018 * kinnistusraamatu registriosa väljavõte 30.01.2018 * Maa-ameti maaregister 30.01.2018 * ehitisregistri väljavõte 30.01.2018 |
| Kasutatud allhanked | Allhanget ei kasutatud |

# 2. Hindamise kehtivuse eeldused

* tellija poolt edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõesed;
* objekt on ehitatud ja/või omandatud vastavalt seadustele;
* objekti ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle turuväärtust;
* objekti võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;
* hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud ning käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust.

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastustust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2015)

Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2015)

Käesolevas hindamisaruandes käsitletu avaldamine OÜ KV Hindaja poolt kolmandatele isikutele ei ole lubatud ilma tellija nõusolekuta.

# 3. Vara kirjeldus

## 3.1. Kinnistu koosseis [[1]](#footnote-1)

|  |  |
| --- | --- |
| Aadress | Uus 1-44, Valga linn |
| Registriosa number | 123456 |
| Katastritunnus | 85401:005:0530 |
| Sihtotstarve | Elamumaa 100% |
| Omanik | OÜ Korteriomand |
| Kanded registriosa III ja IV jaos | Registriosa III ja IV jaos kanded puuduvad. (vt Lisa 4) |
| Üürilepingud | Olemas |
| Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud | Hindajale teadaolevalt puuduvad |

## 3.2. Asukoht

|  |  |
| --- | --- |
| Paiknemine | Vara asub Valga linnas Uuel tänaval kortermajade piirkonnas. |
| Kaugused |  |
| ühistransport | Lähim bussipeatus asub ca 240 m kaugusel |
| keskus | Hinnatav vara paikneb kesklinna piirkonnas |
| sotsiaalobjektid, teenindusasutused | 1 km raadiuses |
| Piirkonna hoonestus | Sarnased kortermajad, lähiümbruses ka üksikelamud, väiksed korterelamud. |
| Piirkonna haljastus | Vähene kõrghaljastus |
| Teedevõrk | Asfaltkattega |
| Juurdepääs | Asfalteeritud Uuelt tänavalt |
| Müra ja õhusaaste | Keskmine |

## 3.3. Maakasutus [[2]](#footnote-2)

|  |  |
| --- | --- |
| Katastritunnus | 85401:005:0530 |
| Sihtotstarve | Elamumaa 100% |
| Pindala | 2 868 m2 |
| Kuju, reljeef | Ebakorrapärase kujuga, reljeefilt tasane |
| Parkimine | Kinnistul elamu ees ja kõrval. |
| Hooned ja rajatised | Korterelamu |
| Haljastus | Hooldatud murukate elamu ümbruses |
| Piirded | Puuduvad |
| Kitsendused | Elektripaigaldise kaitsevööndid, sideehitise kaitsevööndid, surveseadme kaitsevööndid, veehaarde sanitaarkaitseala.  *kits*  *Teiste kitsenduste kohta hindajal andmed puuduvad. Kuna kitsendused ei piira objekti sihipärast kasutust, ei avalda need mõju turuväärtusele.* |

## 3.4. Elamu üldandmed [[3]](#footnote-3)

|  |  |
| --- | --- |
| Ehitusaeg | Ehitisregistris info puudub, hinnanguliselt XX sajandi keskpaik |
| Ehitisregistri kood | 111034902 |
| Korruselisus | 5 |
| Korteriühistu | Olemas |
| Lift | Puudub |
| Korterite arv | 85 eluruumi |
| Energiamärgis | Määramata |

## 3.5. Hoone põhikonstruktsioonid [[4]](#footnote-4)

|  |  |
| --- | --- |
| Vundament | Madalvundament |
| Välisseinad | Mitmekihiline raudbetoonpaneel |
| Vahelaed | Monteeritav raudbetoon |
| Katus | Rullmaterjal |
| Välisviimistlus | Krohv |
| Trepikodade seisukord | Hea |
| Korterelamu põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord | Põhikonstruktsioonide seisukord on välisel vaatlusel hea. |

3.6. Korteri üldandmed

|  |  |
| --- | --- |
| Korteri pindala [[5]](#footnote-5) | Vastavalt kinnistusraamatu registriosa väljavõttele on korteriomandi üldpind 48,5 m2. Ehitisregistri andmetel on eluruumi pindala 47,5 m2, rõdu pind on 1 m2.  **Hindamisel võtame aluseks eluruumi pinna, so 47,5 m2.** |
| Korrus | 3 |
| Ruumilahendus/ planeering, sissepääs | Läbi maja planeering - esik, 2 tuba, köök, WC, vannituba, rõdu. |

3.7. Korteri tehnosüsteemid [[6]](#footnote-6)

|  |  |
| --- | --- |
| Veevarustus | Tsentraalne, soe vesi boileriga |
| Kanalisatsioon | Tsentraalne |
| Elektrivarustus | Võrk |
| Gaasivarustus | Puudub |
| Küttesüsteem | Keskküte |
| Signalisatsioon | Puudub |
| Ventilatsioon | Loomulik |
| Tehnosüsteemide seisukord | Tehnosüsteemid on töökorras. |

3.8. Korteri viimistlus ja seisukord [[7]](#footnote-7)

|  |  |
| --- | --- |
| Põrandakatted | Parkett, papp |
| Seinakatted | Tapeet, värvkate, keraamilised plaadid köögis |
| Lagi | Värvkate |
| Materjalide seisukord | Hea/remonti vajav. 2a. tagasi paigaldati ühte tuppa laminaatparkett. |
| Aknad-uksed | Väliuks topeltuks (puidust, heas seisukorras). Kahes toas on plastikaknad ja köögis puitaken (rahuldavas seisukorras). Siseuksed puituksed (üks heas, kaks rahuldavas seisukorras). Üks siseuks ja pakettaknad vahetati ca 2a. tagasi. |
| San.ruumide seisukord | Remonti vajav. Santehnika on vananenud. |
| Sisseseade | Köögimööbel (odavam hinnaklass, rahuldav seisukord) |
| Keldriboks | Olemas |
| Hinnang korteri üldisele seisukorrale | Rahuldav/remonti vajav. |

## 3.9. Hinnatava vara kvaliteediklass

Standard EVS 875-10:2013 näeb ette kinnisvara parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil objektide jagamist kvaliteediklassidesse (A, B ja C, millest A on kõrgeim ning C madalaim). Kvaliteediklass näitab objekti konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitusmaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavused, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustavad kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootusi nende näitajate suhtes ning seda hinnatakse järgmiste tunnuste alusel:

* asukoht ja krundi kasutus (siinkohal hinnatakse asukohta piirkonna siseselt, üldplaneeringut ja objekti kasutusviisi, infrastruktuuri laiemas ja kitsamas tähenduses, haljastust, keskkonnatingimusi, turvalisust, juurdepääsu, parkimisvõimalusi, maatüki ehitusõigust, suurust, haljastust, kommunikatsioonidega varustatust jms tegureid);
* ehitise / ehitise osa kvaliteet (siinkohal antakse hinnang arhitektuurilisele lahendusele, funktsionaalsusele, konstruktsioonide, tehnoseadmete ning sise- ja välisviimistluse seisukorrale);
* kinnisvara juhtimine (siinkohal hinnatakse objekti haldamist, rentnike olemasolul renditasu ja vara kasutajate homogeensust ja maksejõulisust, jäätmete käitlemist, elektrienergiat säästvate meetmete rakendamist ning andmete olemasolul ka energia- ja tarbimisteenuste kulusid).

Hindamisel on analüüsitud eeltoodud mõjutegureid vara liigist lähtuvalt ja hinnatavale objektile on sellest lähtuvalt antud järgmine hinnang:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Objekti kvaliteediklass asukoha ja krundi alusel | Objekti kvaliteediklass ehitise kvaliteedi alusel | Objekti kvaliteediklass kinnisvarajuhtimise alusel | Objekti kvaliteedi koondhinnang |
| A | B | B | ABB |

# 4. Hindamine

## 4.1. Hindamise alused ja hindamisel kasutatud metoodika

Hindamise aluseks olevad standardid ja dokumendid:

* Eesti Vabariigi seadusandlus;
* Eesti vara hindamise standardid EVS 875, Eesti Standardikeskus;
* EKHÜ Heade Tavade Koodeks.

Eesti vara hindamise standardis EVS 875 defineeritakse hindamisel kasutatud mõisteid alljärgnevalt:

**Turuväärtus** on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta.

**Vara parim kasutus:**

Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse.

**Hindamisaruande kuupäev** on kuupäev, millal on hindamisaruanne allkirjastatud.

**Väärtuse kuupäev** on kuupäev, mille seisuga hindamisaruanne koostatud.

**Ülevaatuse kuupäev** on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus.

## 4.2. Majanduskommentaar [[8]](#footnote-8)

Eesti majanduskasv oli 2015. aastal viimase kuue aasta aeglaseim

* Majapidamiste reaalne sissetulek ja ettevõtete müük koduturul on kiiresti kasvanud, kuid kaubaeksport väheneb endiselt
* Ettevõtete kasumite mitu aastat kestnud vähenemine viitab, et majandus peab kohanema kas tootlikkuse kiirema kasvu või palgakasvu aeglustumise kaudu
* Euroopa Keskpanga rahapoliitilised otsused hoiavad investeeringute rahastamistingimused soodsana

Eesti majanduskasv pidurdus 2015. aastal ja oli viimase kuue aasta aeglaseim, jäädes alla riigi pikaajalisele kasvuvõimekusele. Kasvu aeglustumise tingisid peamiselt nõrk majandusolukord mitmes naaberriigis ja kesised ekspordivõimalused; samal ajal on ettevõtete müük siseturul tänu majapidamiste sissetulekute ja ostujõu suurenemisele kiiresti kasvanud. Sissetulekute kasvu on kannustanud miinimumpalga tõus, palgakokkulepped hariduses ja tervishoius ning majanduses laiemalt ka tööealise elanikkonna ja vaba tööjõu ressursi vähenemine.

Eesti kaubaeksport on viimase kahe aasta jooksul vähenenud ning 2015. aastal Eesti ekspordi turuosa sihtturgudel kahanes. Viimased väliskaubanduse andmed näitavad, et ekspordi kahanemine jätkus ka selle aasta alguses. Kuna ekspordi vähenemist on saatnud ettevõtete kasumite kahanemine ja palgakulude suurenemine, on endiselt olulised majanduse konkurentsivõime küsimused. Potentsiaalsetele konkurentsivõimega seotud probleemidele ja võimalusele, et majandus on tasakaalust väljas, pööras eelmise aasta lõpus tähelepanu ka Euroopa Komisjon.

Eesti majanduskasvu kiirenemine oleneb paljuski ekspordi sihtturgude käekäigust. Selle aasta esimestel kuudel on euroala majandusnäitajad osutunud oodatust kehvemaks ning Euroopa Keskpanga ekspertide märtsikuise prognoosi kohaselt kujuneb 2016. aasta majanduskasv varem arvatust aeglasemaks. Euroala majanduskasvu visa taastumine tähendab, et välisnõudlus toetab ka Eesti majanduskasvu kiirenemist tagasihoidlikult.

Praeguseks juba mitu aastat väldanud energia odavnemine on hinnakasvu märkimisväärselt pidurdanud. Eesti tarbijahinnad on langenud peaaegu kaks aastat järjest ning veebruaris muutus ka euroala inflatsioon taas negatiivseks. Seetõttu otsustas Euroopa Keskpanga nõukogu oma märtsikuisel istungil rahapoliitikat veel lõdvendada, mis tähendab, et väga soodsad rahastamistingimused jäävad kestma nii Eestis kui ka euroalal.

Majandusprognoos põhinäitajate kaupa seisuga 09.12.2015:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | Erinevus juuniprognoosist | | | |
|  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2015 | 2016 | 2017 |
| SKP jooksevhindades (mld eurot) | 19,97 | 20,46 | 21,45 | 22,66 | 0,00 | -0,29 | -0,55 |
| SKP püsivhindades\*\* | 2,9 | 1,2 | 2,2 | 3,1 | -1,0 | -0,9 | -0,5 |
| Tarbijahinnaindeks | -0,1 | -0,4 | 1,2 | 2,9 | -0,4 | -1,4 | 0,2 |
| Töötuse määr (% tööjõust) | 7,4 | 5,9 | 5,8 | 7,1 | 0,0 | -0,2 | -0,4 |
| Hõive\*\*\*\* | 0,8 | 3,3 | 0,2 | -0,8 | 2,3 | 1,2 | 0,1 |
| Keskmine brutokuupalk | 5,6 | 5,1 | 4,8 | 5,6 | 0,5 | -0,7 | -1,0 |

\*\* SKP ja selle komponendid on esitatud aheldatud väärtustena;

\*\*\*\* hõlmab residendist tootmisüksusi

4.3. Valgamaa korterituru ülevaade

Viimaste aastate korteriturg on Valga linnas olnud üsna stabiilne. Keskmine hinnatase on erinevates kvartalites kõikunud vahemikus 100 - 150 €/m2, kuid aastate lõikes on keskmine hind olnud sama: 2015.a keskmine ruutmeetrihind oli 115 €, 2014.a keskmine ruutmeetrihind oli 114 € ja 2013.aastal 113 €. Käesoleva aasta (seisuga 30.06) keskmine hind on 109 korteri müügitehingul 122 €/m2.

Viimases kolmes kvartalis on tehingute maht olnud ligikaudu 57-59 müügitehingud kvartali jooksul (2013.a oli see 30-40).

Joonis 1. Valga linna korteritehingute hulk ja keskmine hind aastatel 2010-2016 kvartalite lõikes. Allikas: Maa-Amet

Valgamaa kinnisvaraturu peamine käibetegija on Valga linn. Suurem hulk tehinguid Valga linnas on tehtud korteriomanditega, elamutega tehakse tehinguid vähem. Samas on korteri hinnad võrreldes maakonna teiste linnadega, nagu Otepää ja Tõrva, madalamad.

Korteriturul on huvi suurem 1- ja 2-toaliste ning väiksemate 3-toaliste korterite vastu. 4- ja enama toaliste korterite vastu on huvi üldiselt madalam, kuid viimase aasta jooksul on nõudlus nende järele kasvanud. Seejuures eelistavad osjad renoveeritud kortereid.

Käesoleva aasta jooksul (30.06 seisuga) on Valga linnas müüdud 109 korterit, millest 27 oli pindalaga vahemikus 41-54,99 m2, mis on see pindalavahemik, kuhu kuulub ka hinnatav vara. Sellist mahtu võib pidada üsna tavapäraseks. Samal ajal on olnud väga palju tehinguid enam kui 70 m2 pindalaga korteritega (30), kuid selline suur maht on tingitud ühest komplekstehingust. Kuigi turul on likviidsemad väiksemad korterid, on Valga linnas suuremate korterite ruutmeetrihinnad kõrgemad. See on selgitatav sellega, et valdavalt tehakse tehinguid heas ja väga heas seisukorras korteritega. Remonti vajavaid kortereid osta ei soovita, kuna kulutused remondile on väga suured ja soodsam on soetada remonditud korter.

Väljavõte Maa-ameti statistikast Valga linna korterite kohta käesoleval aastal (seisuga 24.05):

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **Pindala (m2)** | | **Tehingu summa (eur)** | | | **Pinnaühiku hind (eur /m2)** | | | | |
| **Pindala (m2)** | **Arv** | **Kokku** | **Keskmine** | **Kokku** | **Min** | **Maks** | **Min** | **Maks** | **Mediaan** | **Keskmine** | **Standardhälve** |
| 10-29,99 | 12 | 286,30 | 23,86 | 24 061 | 1 | 4 800 | 0,04 | 173,91 | 70,93 | 79,03 | 53,99 |
| 30-40,99 | 31 | 1 183,10 | 38,16 | 108 793 | 1 | 8 800 | 0,03 | 220,55 | 92,84 | 90,68 | 66,50 |
| 41-54,99 | 27 | 1 307,50 | 48,43 | 152 221 | 1 | 20 000 | 0,02 | 408,16 | 92,24 | 115,78 | 107,35 |
| 55-69,99 | 9 | 559,90 | 62,21 | 110 400 | 3 000 | 23 800 | 50,51 | 386,99 | 148,44 | 195,68 | 122,77 |
| 70-249,99 | 30 | 2 531,90 | 84,40 | 383 486 | 5 436 | 30 000 | 54,63 | 381,19 | 117,64 | 155,61 | 87,56 |
| **KOKKU** | **109** | **5 868,70** | **53,84** | **778 961** | **1** | **30 000** | **0,02** | **408,16** | **111,70** | **122,16** | **93,47** |

Eelistatumad turupiirkonnad Valga linnas on kesklinn, J.Kuperjanovi tänava kesklinna poolne osa, Pedeli jõe ja paisjärvede piirkond. Pedeli piirkonnas on mitmed korterelamud, mis on korda tehtud, renoveeritud. Eelistatumad on korterid, mis asuvad heas seisukorras kortermajades. Samuti on oluline, et olemas oleks toimivad tehnosüsteemid (veevarustus ja kanalisatsioon olemas). Eelistatumad on keskküttega korterid. Ahiküttega korterite järele on Valga linnas nõudlus keskmisest madalam. Tehinguid selliste korteritega tehakse harva. Valdavalt asuvad ahiküttega korterid rahuldavas ja/või remonti vajavates puumajades ning sageli on ka ahiküttega korterite seisukord halb. Nõudlus remonditud ja pesemisvõimalusega ahiküttega korterite järele on olemas, kuid selliseid kortereid on pakkumises väga vähe.

## 4.5. Turustatavuse analüüs [[9]](#footnote-9)

Hinnatav vara on rahuldavas/remonti vajavas seisus 2-toaline korter. Sellistele varadele on ostjateks on tõenäoliselt üksikud noored või paarid.

Hinnang vara konkurentsivõimele turusegmendis

Vara positiivsed tegurid:

* Asukoht kesklinna piirkonnas;
* Korter paikneb eelistatud kolmandal korrusel;
* Korter on läbi maja planeeringuga.

Vara negatiivsed tegurid:

* Korter on rahuldavas/remonti vajavas seisukorras.

Hindamise hetkel on Valga linnas pakkumises ca 83 korterit, millest 2-toalisi on 37 tk.

Tuginedes kinnisvaraportaalile [www.kv.ee](http://www.kv.ee) toob hindaja välja 2-toaliste korterite müügipakkumisi:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Asukoht | Hind, € | Hind, €/m2 | Pindala, m2 | Lisainfo |
| Kuperjanovi 66 | 8 500 | 184 | 46,1 | Rahuldav, 5/5 |
| Jakobi 7 | 7 450 | 193 | 38,6 | Remonti vajav, rahuldav, 1/4 |
| Kuperjanovi 16 | 7 500 | 152 | 49,5 | Rahuldav/remonti vajav, 1/4 |
| Kuperjanovi 70 | 10 500 | 218 | 48,2 | Rahuldav/remonti vajav, 2/5 |
| Uus 8 | 6 320 | 128 | 49,5 | Rahuldav/remonti vajav, 5/5 |

Hinnatav korter on hindamise hetkel avalikus pakkumises hinnaga 8500€. Korter on müügis olnud ca 6 kuud, mille jooksul on hinda langetatud ca 1000€ võrra. Huvi vara vastu on olnud keskmine.

Pakkumine 2-toaliste korterite osas on üsna mitmekesine. Heas seisukorras kortereid on pakkumises vähe, enamus korterid (sarnaselt hinnatava objektiga) on rahuldavas/remonti vajavas seisukorras.

Lõppkasutajatest arvestatav osa on võimelised antud vara soetama.

Hindade muutust on raske hinnata, kuid lähitulevikus on hinnatase piirkonnas pigem stabiilne.

## 4.4. Parima kasutuse analüüs ja hindamismeetodi valik

Eksperthinnangu koostaja on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus (elamispind).

Turuväärtuse leidmisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava objektiga varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

**Võrdlusmeetod:**

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav objekt peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel.

## 4.5. Turuväärtuse hindamine

Turuväärtuse hinnang antakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse OÜ KV Hindaja tehinguinfot.

Hindajale on teada järgmised müügitehingud võrreldavate 2-toaliste korteritega Valga linnas 2015-2016.a:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| asukoht | tehingu aeg | hind, € | pindala, m2 |
| Soo tn | 08.2015 | 7 000 | 44,3 |
| Uus tn | 01.2016 | 5 320 | 49,5 |
| Maleva tn | 06.2015 | 7 350 | 39,2 |
| **Tähe tn** | **10.2015** | **12 500** | **46,0** |
| J. Kuperjanovi tn | 03.2016 | 7 800 | 46,3 |
| Köie tn | 04.2016 | 8 500 | 47,4 |
| **Pärna pst** | **11.2015** | **6500** | **48,5** |
| Sepa tn | 12.2015 | 5 800 | 48,3 |
| **Tähe tn** | **03.2015** | **7 600** | **47,3** |
| Petseri tn | 03.2016 | 20 000 | 49 |
| J. Kuperjanovi tn | 09.2015 | 9 500 | 39,3 |
| Puiestee tn | 01.2015 | 9 950 | 38,6 |
| Jakobi tn | 07.2015 | 10 500 | 44,7 |
| Allika tn | 03.2016 | 6 000 | 47,3 |
| Kesk tn | 12.2015 | 11 000 | 37,0 |
| **Kesk tn** | **09.2015** | **13 000** | **37,6** |
| Sepa tn | 02.2015 | 7 000 | 47,5 |
| Pikk tn | 01.2016 | 6 200 | 38,9 |

Allikas: OÜ KV Hindaja

Võrdlusmeetodi rakendamiseks kasutab hindaja rõhutatult väljatoodud tehinguid, mis on asukohalt, pindalalt ja seisukorralt hinnatava varaga kõige sarnasemad.

Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameetri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust. Hindamistulemuse leidmisel on need kohandamiseks koondatud järgmisse tabelisse. Võrdlustabelisse on valitud võrdlusparameetrid, mille poolest hinnatav objekt ja võrdlusobjektid omavahel erinevad; ülejäänud parameetritelt on objektid omavahel sarnased või on erinevused sedavõrd väikesed, et kohandamise vajadust ei ole.

Võrdlustabel:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **HINNATAV** | **VÕRDLUSOBJEKTID** | | |
| **OBJEKT** | **1** | **2** | **3** |
| Tehingu hind, € | kohandamisel | 12 500,00 € | 7 600,00 € | 6 500,00 € |
| **Ruutmeetrihind, €** | **lähtutakse** | 271,74 € | 160,68 € | 134,02 € |
| **Tehingu aeg:** | **tehinguhinnast** | okt.2015 | märts.2015 | nov.2015 |
| Ajaldamine: | 0% | 0% | 0% |
| **Ajaldatud hind:** |  | 12 500,00 € | 7 600,00 € | 6 500,00 € |
| **Asukoht:** | Uus tn | Tähe tn | Tähe tn | Pärna pst |
|  | Valga linn | Valga linn | Valga linn | Valga linn |
| Kohandus |  | 0% | 0% | 0% |
| **Ruumide seisukord:** | Rahuldav/ remonti vajav, väheväärtuslik köögimööbel | Hea, parem | remonti vajav, väheväärtuslik köögimööbel | Rahuldav/remonti vajav |
| Kohandus | -15% | 0% | 0% |
| **Pindala (m²)** | 47,5 | 40,0 | 47,3 | 48,5 |
| Kohandus |  | 0% | 0% | 0% |
| **Korrus** | 3/5 | 5/5 | 5/5 | 5/5 |
| Kohandus |  | 5% | 5% | 5% |
| **Hoone tüüp ja seisukord:** | paneelmaja, hea | renoveeritud paneelelamu, parem | paneelmaja, võrreldav | paneelelamu, võrreldav |
| Kohandus | -5% | 0% | 0% |
| **Tehnolahendused:** | Keskküte, loomulik ventilatsioon | võrreldav | võrreldav | võrreldav |
| Kohandus |  | 0% | 0% | 0% |
| **Muu tegur:** | rõdu, keldriboks | puudub, halvem | rõdu | rõdu, kelder |
| Kohandus | -5% | 0% | 0% |
| **Summaarne kohandus** |  | -20% | 5% | 5% |
| **Kohandatud hind:** |  | 10 000 € | 7 980 € | 6 825 € |
| **Kohanduste absoluutsumma** |  | 30% | 5% | 5% |
| **Osakaal lõpphinnas:** |  | 40% | 20% | 20% |
| **Kaalutud hind:** | 6 961 € | 4 000 € | 1 596 € | 1 365 € |

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (absoluutne kohandus) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud keskmine tehinguhindade võrdlemise põhjal on 6961 ehk ümardatult 7000 €.

Hindamistulemuse täpsus on ligikaudu +/- 5%.

# Lisa 1. Asukoha plaan

# Lisa 2. Maa-ameti aerofoto

# Lisa 3. Fotod

# Lisa 4. Kinnistusregistri väljavõte

# Lisa 5. Ehitisregistri väljavõtted

**Eeltoodud lisade puudumist mitte lugeda veaks!**

# Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

* Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
* Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
* Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
* Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
* Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
* Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
* Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
* Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

1. Vastavalt registriosa väljavõttele. [↑](#footnote-ref-1)
2. Andmed Maa-ameti katastriandmetest ja kitsenduste kaardilt. Lisaks objekti visuaalne ülevaatus ja info ehitisregistrist. [↑](#footnote-ref-2)
3. Andmed ehitisregistrist [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) ja kohapealsel ülevaatusel. [↑](#footnote-ref-3)
4. Allikas ehitisregister ja vara ülevaatusel kogutud andmed. [↑](#footnote-ref-4)
5. Andmed kinnistusraamatu registriosa väljavõttelt, ehitisregistrist ja vara ülevaatuselt. [↑](#footnote-ref-5)
6. Andmed vara ülevaatuselt ning ülevaatuse juures viibinud isiku suulistel selgitustel. [↑](#footnote-ref-6)
7. Andmed vara ülevaatuselt. [↑](#footnote-ref-7)
8. Seisuga 06.aprill 2016, allikad: statistikaamet, Eesti Pank [↑](#footnote-ref-8)
9. Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt. [↑](#footnote-ref-9)