**Ülesanne 1.1. (NH V tase) Kood: ....................**

Võrdlusmeetodi ülesanne

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

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

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 04.04.2018. Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediidiasutusele.

**Hinnatava vara kirjeldus:**

Hinnatav vara

Hinnatavaks varaks on 2-toaline korter (korteriomand) aadressil Muuseumi tee 6-18, Tartu linn. Korter on kasutuses vastavalt oma kasutusotstarbele (st. eluruumina).

Omandsuhted

Omanik: Mirjam Puna

Korteriomandi igakordse

omaniku kasuks seatud

piiratud asjaõigused: puuduvad

Koormatised ja kitsendused: puuduvad

Hüpoteegid: hüpoteek summas 35 000 eurot AS Rahafond kasuks; laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 16 000 eurot

Üürilepingud: korter on koormatud tähtajatu üürilepinguga hinnatava vara naaberkorteri omaniku kasuks alates 2017.a. 03. juulist; üürilepingukohane korteri üür on 780 eurot/kuus koos kõrvalkuludega, mis on hinnanguliselt analoogsete varade turutasemest oluliselt kõrgem. Märge üürilepingu kohta kinnistusraamatus puudub

Asukoht, planeeringud, krunt

Linnaosa: Maasikametsa, Kuuse asum

Elamu paiknemine: sisekvartalis, madala liiklustihedusega Muuseumi tee ääres

Piirkonna arhitektuur: tegemist väljakujunenud maakasutusega elamu-piirkonnaga, lähinaabruses asuvad eelkõige sarnased 4- kuni 6-korruselised uued korterelamud, elamute vahel paiknevad haljasalad ja laste mänguväljakud

Teenindusettevõtted: kauplused ja teenindusettevõtted on ca 800 m raadiuses

Ühistransport: ühistranspordipeatused asuvad ca 300 m raadiuses

Parkimiskohad: tasuta parkimisvõimalused on elamu ees vastavalt korteriühistu parkimiskorraldusele

Krunt: pindalaga 3 418 m2, sihtotstarbega 90% elamumaa ja 10% ärimaa, krundil paikneb ka laste mänguväljak

Planeeringud: kehtiv üldplaneering näeb ette maakasutuse juhtfunktsioonina korruselamumaa lubatud korruselisusega kuni 6; vaadeldavat ala hõlmava 24.11.2014.a. kehtestatud detailplaneeringu kohane ehitusõigus on realiseeritud sihtotstarbeliselt ja maksimaalselt;

Korterelamu

Elamu tüüp: 2 trepikojaga ja 32 korteriga r/b paneelidest korterelamu

Elamu ehitusaasta: elamu on valminud 2015. aastal

Korruste arv: 5

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

Seisukord, ühistu: elamu haldamiseks on moodustatud korteriühistu; elamu seisukorda võib pidada väga heaks

Korter

# *Üldandmed*:

Korrus: 4.

Planeering / vaade: kahele poole elamut, aknad on vaatega sisehoovi ja Muuseumi teele

Suletud netopind: 53,2 m²

Ruumijaotus: 2 tuba, avatud köök, esik-koridor, wc, vannituba

Rõdu / lodža: puudub

Aknad: 2-kordsete klaasidega puitraamidel pakettaknad

Siseuksed: kaasaegsed puitspoonuksed

Välisuks: metallist turvauks

*Siseviimistlus:*

Põrandad: naturaalne puitliistparkett, san. ruumides keraamilised plaadid

Seinad: tapeet, san. ruumides keraamiline plaat

Laed: värvitud

*Tehnovõrgud ja seadmed:*

Veevarustus: tsentraalne

Kanalisatsioon : tsentraalne

Küttesüsteem: tsentraalne (elamu autonoomse gaasiküttel keskküttesüsteemi ning korteris paiknevate reguleeritavate radiaatorite baasil)

Elektrivarustus: 220 V

*Seisukord:*

Korter on valminud 2015. aastal, olulisi kattematerjalide kulumise märke ülevaatusel ei täheldatud, remondivajadus puudub. Korteri üldseisukorda võib pidada väga heaks.

**Turuinformatsioon:**

Piirkonnas paiknevad valdavalt korterelamud. Korterite turg vaadeldavas linnaosas on aktiivne ning kuigi hoonete I korrustel on ka üksikud teenindus- ja kaubanduspindu, siis nõudlus teiste pindade osas väga madal – seetõttu on eluruumide hinnatasemed antud piirkonnas üldjuhul ca 15 - 30% kõrgemad võrreldes büroo- ja kaubanduspindadega.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

* Hinnadünaamika:
* 2017.a I kvartalis olid hinnad üldjoontes stabiilsed, 2017. III ja IV kvartali jooksul langesid aga Tartu linnas kaasaegsete korterite hinnad tulenevalt järsult suurenenud pakkumismahust ja vähenenud nõudlusest kokku ca 10%, nimetatud muutused olid kuude lõikes ühtlased. Alates 2018.a. I kvartalist on uute korterite hinnad püsinud muutumatuna.
* Analoogsete varade tavapärane müügiperiood vaba turu tingimustes on 2017. aasta II poolaastal ja 2018. aastal olnud keskmiselt 4 kuud.
* Korterite üürihinnad on 2017.a. III kvartalist käesoleva hetkeni tõusnud 5%, hinnatõus on olnud kuude lõikes ühtlane.
* Vanemates (enne 1990. aastat ehitatud) paneelelamutes asuvate korterite hinnad on viimase kahe aasta jooksul tõusnud ca 5% aastas.
* Tartu linna Maasikametsa, Muraka ja Metsaseene linnaosades on tüüpiliste vaba turu tingimustes võõrandatud 2-toaliste uuemates korterelamutes paiknevate korterite hinnatasemed jäänud 2017.a. II poolaasta ja 2018. aasta jooksul vahemikku 50 000 – 70 000 eurot ehk ca 1000 – 1500 eurot pinna ühe ruutmeetri kohta. Mujal piirkondades asuvate korterite hinnatase ei ole nendega võrreldav. Samuti on vanemates elamutes asuvate korterite hinnatasemed oluliselt madalamad, mistõttu ei ole vanemates ja kaasaegsetes elamutes asuvad korterid omavahel võrdluskõlbulikud.
* Uuemates elamutes asuvate 2-toaliste korterite turutasemel üürimäärad Maasikametsa linnaosas on viimase aasta jooksul olnud keskmiselt 250 – 450 eurot/kuus, millele lisandusid kõrvalkulud.
* Väga heas seisukorras uuselamutes asuvad korterid on keskmiselt 5% võrra kõrgema väärtusega kui heas korras uuselamutes asuvad korterid (reeglina ehitatud enne 2008. aastat). Täiesti uutes (2017. aasta algusest kuni käesoleva hetkeni valminud) elamutes asuvad korterid on keskmiselt 10% võrra kõrgema väärtusega kui 2008 – 2016.a. ehitatud väga heas seisukorras elamutes asuvad korterid.
* Esimesel korrusel asuvate korterite hinnad on ca 10% madalamad kui vahepealsetel korrustel asuvate korterite hinnad. Vaadeldavas piirkonnas asuvate 6-korruseliste elamute 6. korrusel asuvate korterite hinnad on 5% kõrgemad võrreldes vahepealsete korrustega, kuna korteritest avanevad avarad vaated Tartu vanalinnale ja Emajõele.
* Uuelamus asuv heas seisukorras korter on keskmiselt 5% madalama väärtusega kui väga heas seisukorras korter ning heas seisukorras korter on 10% kõrgema väärtusega kui rahuldavas seisukorras korter. Samasugune seos kehtib ka teeninduspindade osas.
* Turuanalüüsi tulemusel on teada, et antud piirkonnas suulise kasutuskorra alusel kasutatava keldri ja/või parkimiskoha olemasolu ei suurenda korteri turuväärtust.
* Rõdu või lodža olemasolu korteris tõstab selle turuväärtust ca 5% võrra.
* Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalised teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt korteri eluruumide suletud netopinnale taandatud tehingu hinnast. 2-toaliste uuemate korterite tehinguhindade kujunemisel tekib järgmine mastaabiefekt:

korteri suurus 35 – 45 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)

korteri suurus 45 – 55 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega korteriga

korteri suurus 55 – 70 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).

* 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 väga heas seisukorras uuselamutes asuvate korteriomandite müügitehingute andmed:

| **Nr** | **Aadress** | **Elamu ehitus-aasta** | **Korteri suletud neto- pind, m2** | **Vara sise-viimistluse seisukord** | **Lodža või rõdu** | **Korruse-lisus/ Korrus** | **Teadaolev informatsioon** | **Vara tüüp** | **Tehingu aeg** | **Tehingu summa, €** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Põdrasambla tee 14, Maasikametsa linnaosa | 2014 | 46,5 | hea | ei | 4/1 | Ostjaks naaberkorteri omanik | 2-toaline korter | nov.17 | 84 000 |
| 2 | Sarapuu tn 1,Metsaseene linnaosa | 2015 | 38,2 | väga hea | jah | 5/5 | Ostjaks oli müüja lapselaps | 2-toaline korter | sept.17 | 57 300 |
| 3 | Vaarika tn 6,Maasikametsa linnaosa | 2013 | 53,8 | väga hea | jah | 5/1 | Korterelamu 1. korrusel asuvad kinnisvarabüroo ruumid | mitteeluruum | apr. 18 | 54 600 |
| 4 | Kukeseene tee 5,Metsaseene linnaosa | 2014 | 49,6 | hea | ei | 5/2 | Korter oli tehingu hetkel 4 mitteresidendi kaasomandis | 2-toaline korter | okt.17 | 60 500 |
| 5 | Paplite pst 16, Metsaseene linnaosa | 1987 | 51,5 | hea | ei | 4/1 | Korter osteti omavahenditest | 2-toaline korter | dets.17 | 46 800 |
| 6 | Ploomikivi pst 4,Maasikametsa linnaosa | 2009 | 61,4 | rahuldav | ei |  6/4 | Korter osteti eesmärgiga see renoveerida ja hiljem välja üürida | 2-toaline korter  | aug. 17 | 68 400 |
| 7 | Pirnikivi 28, Muraka linnaosa | 2012 | 56,4 | väga hea | ei | 5/2 | Korteri müügiperiood oli 3 kuud. Ostjaks oli naabermaja elanik. | 2-toaline korter | dets. 15 | 67 000 |
| 8 | Paprika tn 25,Muraka linnaosa | 2010 | 54,2 | väga hea | jah | 6/6 | Korter müüdi krediidiasutuse nn halbade laenude osakonna enampakkumisel. Müük korraldati minimaalses seadusandluses ettenähtud mahus | 2-toaline korter | jaan.18 | 59 700 |
| 9 | Nelgi tee 12,Tallinna linn | 2016 | 53,1 | väga hea | ei | 5/4 | Vara vahendajaks oli kõrvaline kinnisvarafirma, tehingu vahendustasuks oli vaid 1,5% tehinguhinnast | 2-toaline korter | märts 18 | 63 100 |
| 10 | Mandlipuu 7,Muraka linnaosa | 2017 | 44,1 | väga hea | ei |  5/3 | Tehingu hinnas sisaldus täiesti uus mittestatsionaarne sisustus ja kodutehnika maksumusega 6000 eurot | 2-toaline korter | veebr.18 | 69 700 |
| 11 | Pargi tee 4,Maasikametsa linnaosa | 2011 | 70,3 | hea | jah | 4/3 | Müügiperioodiks kujunes 6 kuud, mis ületab pisut antud piirkonna keskmist  | 4-toaline korter | sept.17 | 93 000 |