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

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 ja miks?
5. Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 28.02.2017. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediidiasutusele.

**Hinnatava vara kirjeldus:**

Hinnatav vara

Hinnatavaks varaks on üksikelamuga hoonestatud kinnistu (kinnistul asub ainsa hoonena üksikelamu) aadressil Madruse 1, Tallinn. Vara on kasutuses vastavalt oma kasutusotstarbele (st. üksikelamuna).

Omandsuhted

Omanik: Mari Kamm

Kinnistu 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

Piirkond: Mereääre elamupiirkond

Paiknemine: Madruse tn. ääres, eemal suure liikluskoormusega tänavatest

Piirkonna arhitektuur: tegemist väljakujunenud maakasutusega elamu-piirkonnaga, kus asuvad 1960.-ndatel ehitatud katusekorrusega üksikelamud, mõned 1990.-ndatel ehitatud keskmisest suuremad üksikelamud ja mõned kaasaegsed üksikelamud; lisaks jäävad piirkonda ka mõned kahepereelamud ja ridaelamud ja vaid mõned üksikud veel hoonestamata elamukrundid

Teenindusettevõtted: kauplused ja teenindusettevõtted on ca 1 km raadiuses

Ühistransport: ühistranspordipeatused asuvad ca 500 m raadiuses

Parkimiskohad: piirneval tänaval on võimalik tasuta parkimine, kinnistu siseselt on parkimiskohti kuni kahele autole

Krunt: pindalaga 850 m2, sihtotstarbega 100% elamumaa

Planeeringud: kehtestatud või algatatud detailplaneeringud puuduvad; kehtiv üldplaneering näeb ette maakasutuse juhtfunktsioonina väikeelamumaa

Elamu

Elamu tüüp: 1960.-ndate jaoks tüüpilise arhitektuurse lahendusega katusekorrusega ühepereelamu

Elamu ehitusaasta: elamu on valminud 1962.a.

Parendused: hoone on tervikuna renoveeritud 2007.a.

Korruste arv: 2

Seinad: puit

Katusekate: kaasaegse värvitud profiilplekiga kaetud viilkatus

Aknad: plastraamidel 2x klaasiga pakettaknad

Uksed: puidust

Suletud netopind: 132,1 m²

Tubade arv: 4

Planeering / ruumide jaotus: keldrikorrusel on 2 keldriruumi; põhikorrusel on köök, 2 tuba, esik, koridor, WC ja saunaruumid; katusekorrusel on koridor ja 2 tuba

*Siseviimistlus:*

Põrandad: eluruumides parkett, san. ruumides keraamilised plaadid

Seinad: san. ruumides keraamilised plaadid ja leiliruumis laudis, mujal tapeet / värv

Laed: laudis, mujal värvitud

*Tehnovõrgud ja seadmed:*

Veevarustus: tsentraalne

Kanalisatsioon : tsentraalne

Küttesüsteem: ahiküte

Elektrivarustus: 220/380 V

*Seisukord:*

Hoonet on korrapäraselt hooldatud ning selle üldseisukord on hea.

Muu info

Hinnatava vara omanik on 2017.a. veebruaris ostnud 520 m²-suuruse hinnatava varaga vahetult piirneva hoonestamata elamuotstarbelise kinnistu hinnaga 80 000 €. Kinnistu oli avalikus müügis, ent kutseline hindaja oli hinnanud eelnimetatud kinnistu turuväärtuseks 2017.a. jaanuaris 65 000 €.

**Turuinformatsioon:**

Mereääre elamupiirkond on hinnatud eelkõige mere läheduse ja väljakujunenud maakasutuse tõttu. Piirkonnas paiknevad valdavalt üksikelamud.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

* 2014.a. algusest kuni 2015.a. lõpuni kasvasid üksikelamute tehingute hinnad keskmiselt 20%. Kuude lõikes oli hindade kasv ühtlane. 2016.a. IV kvartali jooksul langesid üksikelamute hinnad kokku ca 5% - nimetatud hinnalangus oli kuude lõikes ühtlane. 2017.a. esimestel kuudel ning samuti 2016.a. I, II ja III kvartalis püsisid üksikelamute hinnad muutumatuna. Edasiseks prognoositakse samuti hindade stabiilsust.
* Korterite hinnad on alates 2016.a. püsinud muutumatuna.
* Mereääre elamupiirkonnas vabaturutingimustes alates 2016.a. võõrandatud üksikelamutega hoonestatud kinnistute hinnad jäid sõltuvalt eelkõige elamu seisukorrast ja suurusest vahemikku 110 000 € (amortiseerunud elamu) – 380 000 € (kaasaegne üksikelamu). Eelnimetatud varade üürid jäävad turul sõltuvalt vara seisukorrast vahemikku 700 – 2 500 €/kuus.
* Keskmised müügiperioodid Mereääre elamupiirkonnas asuvatel üksikelamutel on praeguses turusituatsioonis 4 – 8 kuud.
* Mereääre elamupiirkonna siseselt üksikelamute hinnatasemetes mikroasukohast tulenevaid erinevusi ei ole.
* Mereääre elamupiirkonnas on üksikelamutega hoonestatud kinnistutel tavapäraseks krundi suuruseks 800 – 999 m² ning selliste suurustega kinnistutel krundi pindala tehingu hinnale mõju ei avalda. Samas sellised üksikelamutega hoonestatud kinnistud, millede pindala on 500 – 799 m², on keskmiselt ca 5% võrra odavamad kui kinnistud, mille krunt on tavapärase suurusega. Kinnistud, millede pindala on 1 000 – 1 300 m², on keskmiselt ca 5% võrra kallimad kui kinnistud, mille krunt on tavapärase suurusega.
* Rahuldavas seisukorras elamud on müüdud keskmiselt 20% madalama hinnaga kui heas seisukorras elamud, sealjuures on väga heas seisukorras ja kallima hinnaklassi siseviimistlusega elamute hinnatasemed ca 15% kõrgemad kui heas seisukorras elamutel.
* Ahiküttega elamud on keskmiselt ca 5% võrra odavamad kui muus osas sarnased keskküttega elamud.
* Kõrvalhoone olemasolu tõstab piirkondlikul turul üksikelamutega hoonestatud kinnistu ostu-müügi tehingu hinda keskmiselt ca 5% võrra.
* Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud 5%-se täpsusega.
* On teada, et hinnatava kinnistuga sarnaste varade puhul teevad turuosalised enda otsuseid lähtuvalt vara kui terviku hinnast.

**Tehinguinfo:**

* Kõik alljärgnevalt toodud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
* Kirjeldamata parameetrite osas (näiteks elamu suletud netopind, tehnovõrkudega varustatus) 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 Tallinna linnas Mereääre elamupiirkonnas asuvate 1960.-ndate jaoks tüüpilise arhitektuurse lahendusega katusekorrusega ühepereelamutega hoonestatud kinnistute müügitehingute andmed:

| Nr | Kinnistu pindala, m² | Elamu seisukord | Küttesüsteem | Kõrvalhoone | Märkused | Tehingu aeg | Tehingu hind, € |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 581 | rahuldav | ahiküte | olemas | Vara osteti naaberkinnistu omaniku poolt. Vara ei olnud avalikus müügis. | juuli 16 | 180 000 |
| 2 | 872 | hea | ahiküte | puudub | Vara hind sisaldas ka mittestatsionaarse sisustuse maksumust, samas puudub info, milline võis olla selle mõju tehingu hinna kujunemisele. | juuli 16 | 213 000 |
| 3 | 1041 | halb | keskküte | puudub | Kinnistul asuv elamu oli amortiseerunud. Väljastatud oli ehitusluba elamu lammutamiseks. Peale antud tehingut kinnistul asunud elamu lammutati. | juuli16 | 110 500 |
| 4 | 559 | väga hea | keskküte | olemas | Kinnistust müüdi ½ mõtteline osa. | aug.16 | 129 000 |
| 5 | 612 | väga hea | keskküte | puudub | Vara müüdi avalikul enampakkumisel kohtutäituri poolt, sealjuures reklaamiti vara vaid minimaalses seadusandluses ettenähtud mahus. | aug.16 | 178 000 |
| 6 | 912 | rahuldav  | ahiküte | olemas | Ostja oli eraisik. Kinnistu osteti pangalaenuga. | sept. 16 | 159 000 |
| 7 | 831 | rahuldav | ahiküte | puudub | Ostja oli eraisik. Kinnistu osteti pangalaenuga. | sept. 14 | 135 000 |
| 8 | 1105 | väga hea | keskküte | puudub | Kinnistu vahetati ühe sõiduauto ja ühe hoonestamata kinnistu vastu. Raha ostu eest tasumisel ei kasutatud. | okt.16 | 193 000 |
| 9 | 714 | rahuldav | keskküte | puudub | Ostjaks oli omaniku sugulane. Vara ei olnud avalikus müügis. | nov. 16 | 166 000 |
| 10 | 1 073 | hea | keskküte | olemas | Vara müüdi selle üürnikule, kes oli kinnistut üürinud juba 15 aastat. Avalikus müügis kinnistu ei olnud. | dets. 16 | 201 500 |
| 11 | 533 | väga hea | keskküte | puudub | Vara oli tehingu hetkel kaasomandis. Elamu siseviimistlus on kallimast hinnaklassist. | jaan.17 | 199 000 |
| 12 | 1 205 | hea | ahiküte | olemas | Kinnistu müüdi kutselise maakleri vahendusel. | veebr. 17 | 188 000 |