

EKSPERTHINNANG



Hoonestamata kinnistu – 100% elamumaa

Harju maakond, Harku vald, Harkujärve küla, Välgu tee 26

Töö nr. 453122-16

ERI Kinnisvara
www.eri.ee
[\(+372\) 60 600 77](tel:+3726060077)

Sisukord

1 KOKKUVÕTE	3
2 HINDAMISE ALUSED	4
2.1 KASUTATUD MATERJALID	4
2.2 VARA ÜLEVAATUS	4
2.3 KLAUSLID PIIRATUD VASTUTUSE KOHTA.....	4
3 VARA KIRJELDUS.....	5
3.1 ÕIGUSLIK MÄÄRATLUS	5
3.2 ASUKOHT	5
3.3 KRUNDI ANDMED.....	6
3.4 TEHNOSÜSTEEMID	7
3.5 VARA KVALITEEDIKLASS VASTAVALT EVS 875-10.....	7
4 MÕISTED, PARIM KASUTUS JA HINDAMISMEETODI VALIK.....	8
5 TURUANALÜÜS.....	9
5.1 MAKROMAJANDUSE ÜLEVAADE.....	9
5.2 HARJUMAA ELAMUMAA TURUÜLEVAADE.....	11
5.3 HARKU VALLA TUTVUSTUS	12
5.4 HARKU VALLA TEHINGUSTATISTIKA	13
5.5 PAKKUMISED	13
6 HINDAMINE VÕRDLUSMEETODIL.....	14
6.1 HINNATAVA VARA SWOT ANALÜÜS	15
6.2 VÕRDLUSTEHINGUD JA TURUVÄÄRTUSE LEIDMINE	15
7 KOKKUVÕTE	18
8 LISAD	19
8.1 VASTAVUSKINNITUS	19
8.2 HINDAMISEL KASUTATAVAD METOODIKAD	20
8.3 FOTOD.....	21
8.4 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE.....	23

1 Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu - 100% elamumaa
Aadress	Harju maakond, Harku vald, Harkujärve küla, Välgu tee 26
Omanik	OÜ Valenpiks Grupp (registrikood 11227876)
Katastritunnus	19801:001:2624
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	2 000 m ²
Detailplaneering	Harku Vallavolikogu 28. veebruari 2013. a. otsused nr.28 ja 30 detailplaneeringute kehtestamise kohta
Detailplaneeringujärgne maksimaalne ehitusmaht	Hoonestuse alune pind 250 m ²
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine esitamiseks krediitiasutusele
Ülevaatuse kuupäev	06.09.2016. a
Hindamisaruande kuupäev	06-07.09.2016. a
Väärtuse kuupäev	06.09.2016. a
Tellijä	Aleksandr Vukkert
Tellimusleping	Telefoni teel esitatud tellimus, seisuga 06.09.2016. a
Hindamise eeldused	Puuduvad
Turuväärtus	60 000 (kuuskümmend tuhat) eurot
Hinnangu likviidsus	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud
Hindamistulemuse täpsus	+/-10 %
Käibemaks	Leitud turuväärtusele ei lisandu käibemaksu
Hindamistulemus	
Aadressil Harju maakond, Tallinna linn, Haabersti linnaosa, Välgu tee 26 asuva hoonestamata kinnistute turuväärtus on väärtuse kuupäeval: 60 000 (kuuskümmend tuhat) eurot	

Hinnangu koostaja:	Läbivaataja/kinnitaja:
Siim Simson,	Kristin Rammo, ERI Kinnisvara / kutseline hindaja (VH051212, kutsetunnistus nr 076377)

Hindamisaruande kuupäev 07.09.2016. a

2 Hindamise alused

2.1 Kasutatud materjalid

▪ Eesti vara hindamise standardisari EVS 875;
▪ Kinnistusraamatu väljavõte, seisuga 06.09.2016. a;
▪ Maa-ameti avaliku teenuse andmed, seisuga 06.09.2016. a;
▪ Tellija Aleksandr Vukkert suuliselt ja kirjalikult esitatud andmed;
▪ www.harku.ee (Harku valla koduleht);
▪ http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/ (tehingustatistika);
▪ Kinnisvaraportaali www.kv.ee ja www.city24.ee ;
▪ ERI Kinnisvara poolt koostatud hoonestamata kinnistute ostu-müügi tehingute andmebaas

2.2 Vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	06.09.2016. a
Ülevaatus teostanud hindaja	Siim Simson
Ülevaatus juures viibinud isik	Hindaja Siim Simson iseseisvalt
Algandmed esitanud isik	Tellija Aleksandr Vukkert
Ülevaatus ulatus	Maatüki ja lähiümbruse ülevaatus
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne vaatlus, ei ole kasutatud erivahendeid

2.3 Klauslid piiratud vastutuse kohta

Avalikustamine:

Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte 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 kokku leppida.

Võimalik väärkasutus:

Käesoleva hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ja ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil.

Keskkonnalasend uuringud:

Käesoleva töö teostamisel on eeldatud, et mingit saastatust ei eksisteeri või, et saastekõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole informeeritud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saasteainete või ohtlike ainete olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hindamisobjektile ja naaberobjektidel teostatud või teostatavat tegevust eesmärgiga kindlaks teha, kas eelpool nimetatud kasutused või nende varade maa võiks olla või on olnud hinnatava vara suhtes saastav. Hindaja ei pea omama saasteainete avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saasteaine olemasolu eest. Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid toksiliste või ohtlike ainete olemasolu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemustele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et varal ei ole mingeid toksilisi, ohtlikke ega kahjulikke aineid. Igasugune selliste ainete olemasolu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. Juhul, kui hindamisjärgselt ilmneb, et hindamisobjektile või naab-

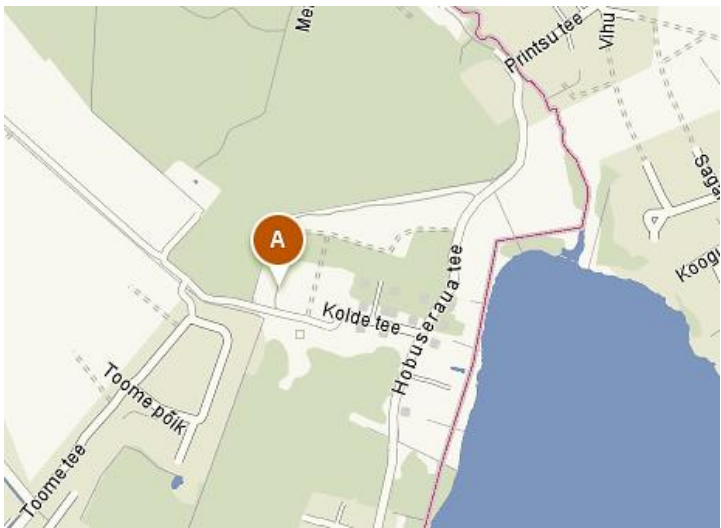
ruses eksisteerib saasteaineid või –allikaid või et hindamisobjekti on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

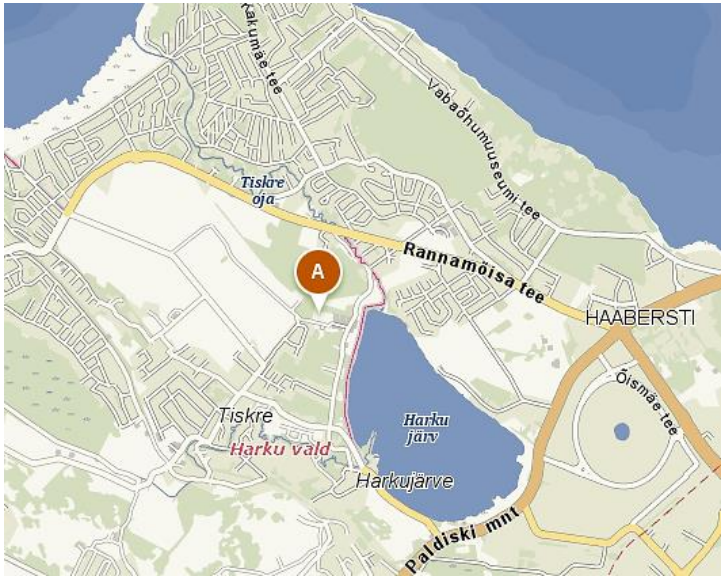
3 Vara kirjeldus

3.1 Õiguslik määratlus

Õiguslik määratlus	Kinnistu
Vara koosseis	Elamumaa 100%, Harju maakond, Harku vald, Harkujärve küla, Välgu tee 26
Registriora nr	5286850
Omanik	OÜ Valenpiks Grupp (registrikood 11227876)
Kinnistusraamatu kanded (hüpoteegid, koormatised ja kitsendused)	Kinnistusraamatu registriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas
Seadustest ja lepingutest tulenevad, kinnistusraamatusse mittekantud õigused ja kohustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust

3.2 Asukoht

Paiknemine	Harjumaa, Harku vald, Harkujärve küla, Harku järve loode osas, linnu-lennult ca 400 m kaugusel Harku järvest
Asukoha kaart (lähiehitus)	
Kaugus Tabasalu keskuselt	ca 4 km
Kaugus Tallinna kesklinnast (Viru väljakust)	ca 12 km
Piirkonna hoonestus	Naabruses paiknevad uued elamud
Piirkonna haljastus	Loodusliku kõrghaljastusega (valdavalt okaspuud)

Asukoha kaart (laiendatud)	
Kaugus lähimast teeninduspunktist	Lasteaed ja kool ca 1,5 km kaugusel, kauplus ca 4 km kaugusel
Kaugus lähimast ühis-transportipeatusest	ca 1 km raadiuses
Teedevõrk	Kruusakattega teelt, kehvast seisukorras. Hindamishetkel koostatud tänavavalgustuse väljaehitamise projekt
Mürafoon ja õhusaaste tase	Keskmisest madalam, kinnistu paikneb piisavalt eemal intensiivse liiklusega maanteest

3.3 Krundi andmed

Pindala	2 000 m ²
Katastritunnus	19801:001:2624
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Kirjeldus	Krunt on korrapärase kujuga, piirneb hoonestamata kinnistutega, looduslik kõrghaljastus ja rohumaa, naabruses metsatukad ja rohumaad ning eemal eramuadele iseloomulik haljastus
Kitsendused	Puuduvad
Detailplaneering / ehitusõigus	Ehitusõiguste alusteks on Harku Vallavolikogu 28. veebruari 2013.a. otsused nr.28 ja 30 detailplaneeringute kehtestamise kohta. Vastavalt detailplaneeringutele omavad kõik elamumaa-krundid ehitusõigust ja neile on kehtestatud järgmised ehituslikud ja arhitektuursed nõuded: Ehitusnõuded: - Hoonete arv krundil: 1+1 (eluhoone + abihoone) - Hoonestusalune pind: 250 m² - Korruste arv: 2 täiskorrust - Maksimaalne lubatud kõrgus: 9 m - Katusekalle: 0-20 kraadi Arhitektuursed nõuded: Viimistlusmaterjaliks puit, looduslik kivi (ka. fassaaditellis), krohv (värvitud), keelatud kasutada ümarpalki, imiteerivaid materjale, pekk ja plastik välisvoodrit

Maa-ameti plaan



3.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Liitumiskoht ja liitumisleping puudub, naabruses tsentraalse trassi olemasolu. Hindamishetkel koostatud trasside väljaehitamise projektid
Tänavavalgustus	Hindamishetkel koostatud tänavavalgustuse väljaehitamise projekt
Kanalisatsioon	Liitumiskoht ja liitumisleping puudub, naabruses tsentraalse trassi olemasolu. Hindamishetkel koostatud trasside väljaehitamise projektid
Elektrivarustus	Liitumiskoht ja liitumisleping puudub

3.5 Vara kvaliteediklass vastavalt EVS 875-10

Kinnisvaraobjektide parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil jagatakse need kvaliteediklassidesse. Kvaliteediklass näitab vara 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 kinnisvaraobjekti tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootust nende näitajate osas.

Kvaliteediklassi määramisel peetakse silmas jätkusuutlikku arengut ja säästva kasutuse põhimõtteid.

Kvaliteediklasse on kolm: A, B ja C, millest A on kõrgeim.

Kvaliteediklassid antakse kolmele tunnusele: asukoht ja krunt, ehitise kvaliteet ja vara juhtimine. Tunnuse koondhinne kujuneb summaarse kaalutletud hinnanguna üksi-

kute elementide valdavate hinnangutulemuste (A, B või C) alusel arvestades nende mõju turuväärtusele.

Kaalutletud koondhinnang tugineb eksperdi kogemustele, teadmistele ja loogilistele argumentidele, mitte niivõrd matemaatilisele arvutusele.

Hinnatava vara kvaliteediklass on:	
Asukoha ja krundi alusel (A,B,C)	B
Juhtimise alusel (A,B,C)	B
Vara kvaliteedi koondhinne on:	B B

4 Mõisted, parim kasutus ja hindamismeetodi valik

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal on allkirjastatud hindamisaruanne (EVS 875 osa 1).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875 osa 1).

Ülevaatus kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatus kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale (EVS 875osa 1).

Turuväärtuse mõiste (EVS 875 osa 3):

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

Vara parima kasutuse mõiste (EVS 875 osa 1):

Vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguspäraselt lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Parim kasutus

Arvestades paiknemist, lähiümbruse hoonestuslaadi, maa sihtotstarvet, kehtestatud detailplaneeringut, oleme hinnatava vara parimaks kasutuseks hinnanud hoonestamist üksikelanuga ning kasutust elamispinnana.

Kinnisvara turuväärtuse määramisel kasutatavad meetodid (EVS 875 osa 1), meetodite kirjeldus on toodud eksperthinnangu lisas.

- Turupõhine käsitus ehk võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach)
- Tulupõhine käsitus ehk tulumeetod (Income Approach)
- Kulumeetod (Cost Approach)

Hinnatavale varale turuväärtuse leidmiseks oleme valinud võrdlusmeetodi, mis on enimlevinud elamispindade hindamisel. Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis kuidas varaga vabal turul tõenäoliselt kaubeldakse. Näiteks büroohoonne kui üüriobjekti puhul on eelistatum tulumeetod, korteri kui müügiobjekti puhul võrdlusmeetod.

5 Turuanalüüs

5.1 Makromajanduse ülevaade

SKP muutus

Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) eelneva aasta sama perioodiga 1,7% võrra. 2015. aasta viimase kvartaliga võrreldes jäi korrigeeritud SKP muutumatuks. Sisenõudlus suurenes 3% võrra ning mõjutas SKP kasvu positiivses suunas, seda peamiselt kodumajapidamiste lõpptarbimiskulutuste tõttu. Kodumajapidamiste lõpptarbimiskulutused suurenesid Statistikaameti andmetel 5,5% ning seda peamiselt eluasemele, vabale ajale, kultuurile ja väljaspool kodu söömisele tehtud kulutuste näol. Kapitali kogumahutus põhivarasse kahanes 5,8% võrra. Seda mõjutasid peamiselt ettevõtete ja valitsemissektori kahanevad investeringud hoonetesse ja rajatistesse.¹

Keskmine palk ja tarbijate kulutused

Kuna netopalka kasv on aeglustunud, piirab see tagajärjena ka tarbimist, kuid sellegipoolest kasvasid eluasemeinvesteeringud mõõdukalt. Eluasemega seotud sundkulutused, mis aasta lõpus olid languses, kasvasid külma talve tõttu ning kuigi eratarbimise kasvutempo püsib kiire ja selle osakaal SKPs tõuseb, ei ole tarbimisbuumist siiski põhjust rääkida. Buumieelsete aastatega võrreldes on elanike säästumäär endiselt kõrge ja tarbimiskulutusi tuleviku arvel laenu raha abiga tehakse üha vähem. Eesti majanduskasv on võimeline tõusma oma potentsiaalsele kiirusele eelkõige paraneva väliskeskkonna kaudu, mis aga eeldab senisest aktiivsemat kogunõudluse toetamist makromajanduspoliitikatega. Erasektori jaoks on vaatamata odavale laenu rahale praegune nõudluskeskkond endiselt nõrk ja ebakindel.² Keskmine brutokuupalk 2016. aasta I kvartalis oli 1091 €, mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvanud 8,1% võrra. 2015. aasta viimases kvartalis oli keskmine brutokuupalk 1105 € ning eelneva kvartaliga võrreldes võib täheldada keskmise palga kahanemist 1,3% võrra.³

Kinnisvara hinnatrendid

Kinnisvara hinnatrendid on 2016. aastal maikuu lõpu seisuga olnud kuude lõikes mõõdukas kasvutempos. Ka IMF regulaarses ülevaates toodi välja, et euroalal jätkub majanduse taastumine ning euroala riikidel soovitatakse jätkuvalt keskenduda struktuurireformidele ning toetada finantssektori reforme ning investeeringuid.⁴

Üks võimalus jälgida elamuehituse aktiivsust, on ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arvu järgi. Kolme aasta jooksul on eelmainitud dokumentide väljastamise arv liikunud üldjoontes tõusvas trendis, kuid on 2016. aasta I kvartalis võrreldes eelneva kvartaliga langenud. Ehituslube väljastati I kvartalis 1347 tk ning kasutuslubasid 990 tk, võrdluseks 2007. aasta kinnisvarabuumi perioodil olid vastavad numbrid ehituslubade puhul 3291 tk ning kasutuslubadel 1957 tk. Majanduse madalseisu ajal langes 2009. aastal oli ehituslubade väljastamise arv vaid 367 tk ning kasutuslubasid väljastati 692 tk.⁵

¹ Statistikaameti rahvamajanduse arvepidamine, pressiteade nr 69

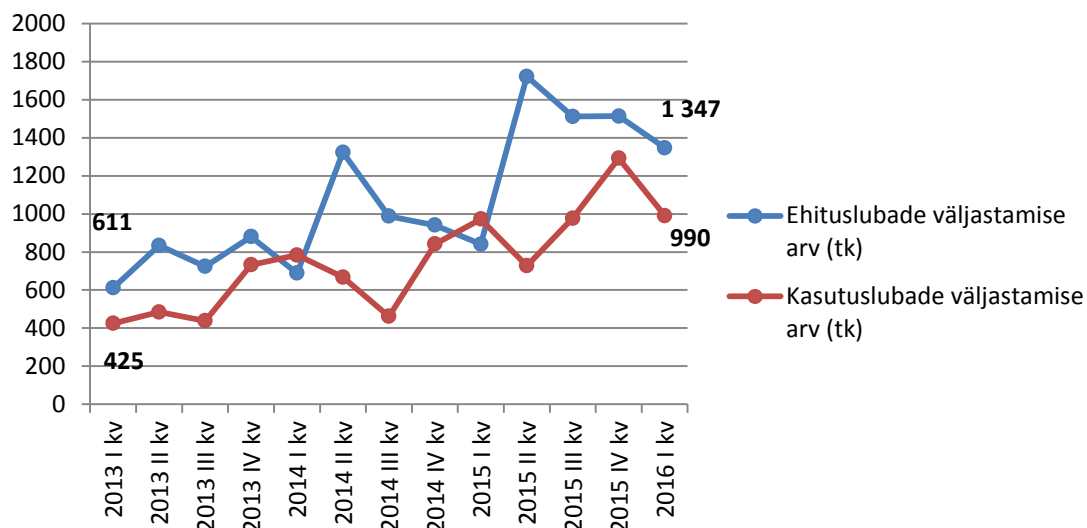
² Rahandusministeerium: „Nõrk majanduskeskkond pärsib kasvu.“

³ Statistikaameti andmebaas

⁴ Rahandusministeerium: „Sester: majanduse taastumine euroalal jätkub.“

⁵ Statistikaameti andmebaas

Ehitus- ja kasutuslubade väljastamine aastatel 2013-2016



Joonis 1. Ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv aastatel 2013-2016.

Tööhõive

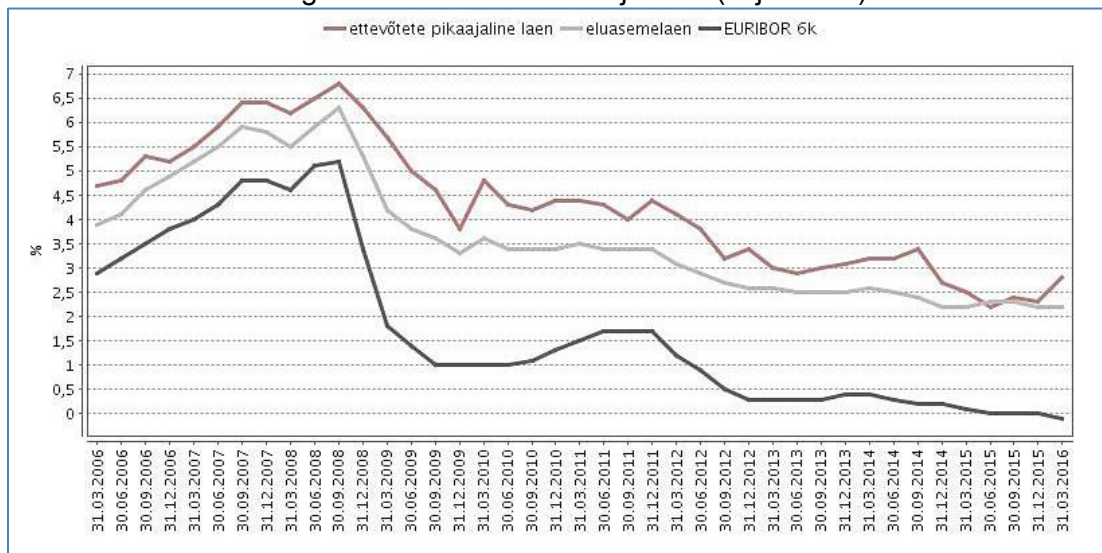
Töötuse määr on Statistikaameti andmetel langenud võrreldes 2015. aasta viimase kvartaliga 0,7% võrra. Töötukassa andmetel oli 2016. aasta I kvartalis registreeritud töötuid 32 349, mis on 5,1% kogu tööjõust. 2015. aasta I kvartaliga võrreldes on töötuse määr langenud 1,4% võrra, millest omakorda võib teha järelduse, et tööga hõivatud inimeste osakaalu kasvades võiks paraneda tasapisi ka riigi majanduslikud näitajad.

Laenumahud ja intressimäärad



Joonis 2. Kodumajapidamistele antud eluasemelaenude jääk ja käive. Allikas: Eesti Pank.

Laenutingimused püsivad soodsad, hetkel on EURIBOR-i määr -0,1% ning pankade üldine intressimäär eraisikutele on 2,2% ning ettevõtetele 2,8%. 2016. a I kvartalis võis täheldada langevaid laenumahtusid, laenude käive langes vähesel määral, olles senini viimaste aastatega liikunud üldiselt tõusujoones (vt joonis 2).⁶



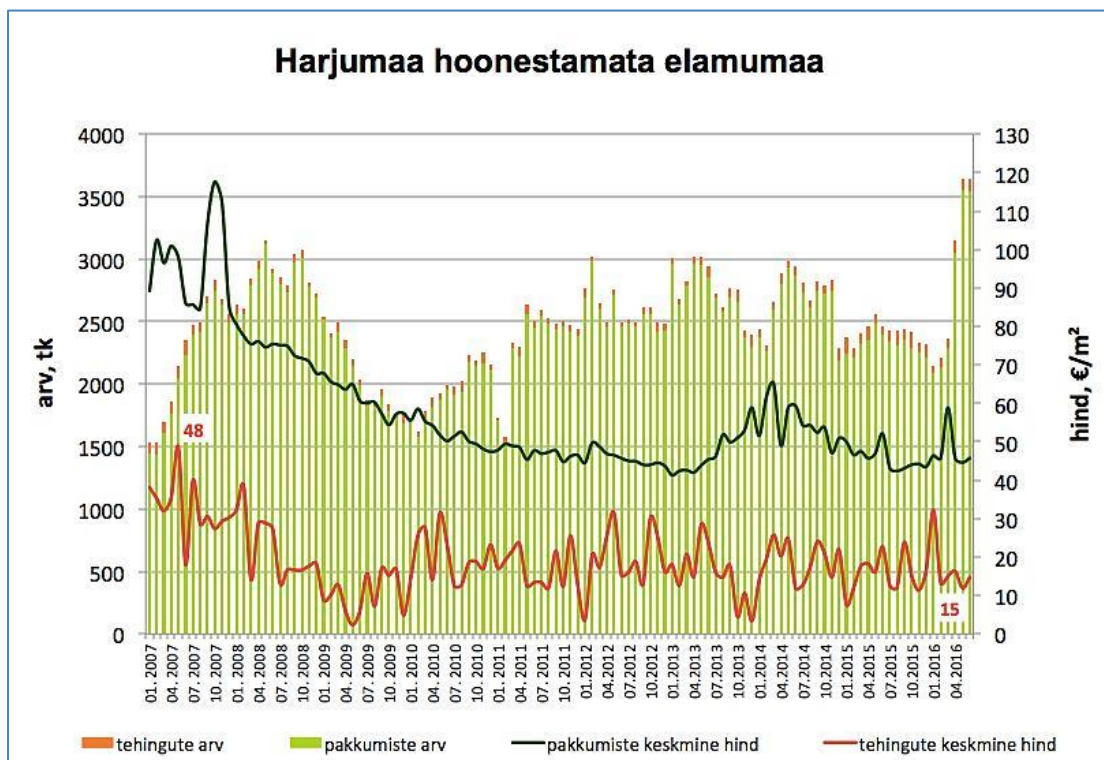
Joonis 3. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR. Allikas: Eesti Pank.

Kokkuvõtteks võib öelda, et 2016. aastal püsib Eesti majandus üldiselt stabiilses seisus, olles mõõdukas kasvutempos. Kinnisvara poolelt on keskmine tehingusumma paari aasta tagusega kasvanud, kuid tehinguaktiivsus

5.2 Harjumaa elumumaa turuülevaade

Harjumaa hoonestamata elumumaa tehingute ning pakkumiste keskmine hind on olnud kuude lõikes küllaltki kõikuv, kuid jäänud peale buumiaja langust samale tasemele. 2016. aasta I poolaastal toimus Harjumaal hoonestamata elumumaaga 512 tehingut. Maksimaalne tehingusumma oli 1 521 159 € ning tehingumaht kokku 35 477 101€. 2015. aasta I poolaasta tehingumaht oli 37 737 639€, seega on aastaga sama perioodi tehingumaht veidi kahanenud. Kuue kuu keskmine pakkumiste arv on 2897 ning ühes kuus tehti hoonestamata elumumaaga keskmiselt 81 tehingut. Harjumaa hoonestamata elumumaaga toimuvate tehingute arv on olnud kuude lõikes muutlik, kuid on viimase kahe aastaga siiski märgatavalt tõusnud. 2016. aasta jooksul on hoonestamata elumumaa pakkumiste arv üsna suurel määral kasvanud, küll aga on pakkumiste keskmine hind jäänud samale tasemele. Tehingute pinnaühiku keskmine hind on jäänud üldjuhul vahemikku 12-15 €/m². Buumi tipuga võrreldes on see kahanenud pea 75% võrra.

⁶ Eesti Panga statistika andmebaas



Allikas: www.maaamet.ee ja www.kv.ee

Trendid

	Tehinguhind	Tehingute arv
Hoonestatud elamumaa Harjumaal	→	→
Hoonestatud elamumaa Tallinnas	→	→
	Tehinguhind	Tehingute arv
Hoonestamata elamumaa Harjumaal	→	↗
Hoonestamata elamumaa Tallinnas	↗	→

5.3 Harku valla tutvustus

Harku vald on mereäärne vald Lääne-Harjumaal, Tallinna ja Keila vahel. Valla keskuseks on ca 3500 elanikuga Tabasalu alevik, mis asub Tallinna kesklinnast vaid 13 kilomeetri kaugusel. Vallal on 22 km pikkune merepiir, millest suure osa moodustab pankrannik – neist kaunimad on Rannamõisa ja Türisalu pangad.

Harku valla asustus on koondunud liiklussõlmede äärde, mis asuvad lähedal Tallinna ja Keila linnadele ning ranna- ja suvituspiirkondadesse. Tihedamalt asustatud alad on Tabasalu piirkond, Harkujärve piirkond ja Kumna-Tutermaa piirkond. Suvitus piirkondadeks on kujunenud Vääna, Vääna-Jõesuu ja Türisalu piirkonnad. Suhteliselt väiksema asustusega on Sõrve, Vaila, Adra, Naage ja Humala külade piirkonnad.

Vallal on 22 km pikkune merepiir, millest suure osa moodustab pankrannik - neist kaunimad on Rannamõisa ja Türisalu pank.

5.4 Harku valla tehingustatistika

Hoonestamata maa tehingud
Harju maakond, Harku vald, Harkujärve küla ajavahemikul 1.01.2015 kuni
7.09.2016

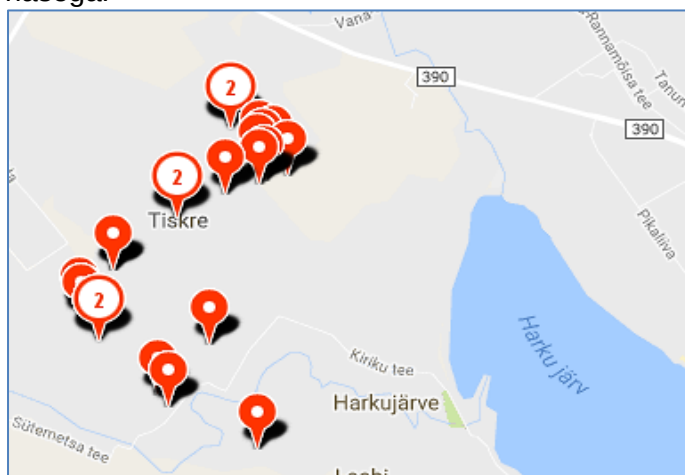
	elamumaa
Arv	12
Pindala (m ²) keskmine	967,33
Tehingu summa (eur) maksimaalne	149 000
Pinnaühiku hind (eur/m ²) maksimaalne	59,02
Pinnaühiku hind (eur/m ²) mediaan	16,64
Pinnaühiku hind (eur/m ²) keskmine	22,30
Pinnaühiku hind (eur/m ²) standardhälve	16,29

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

➤ tõenäoliselt sisaldab antud statistika ka seotud osapoolte vahelisi ning sundmüügitehinguid.

5.5 Pakkumised

Kinnisvaraportalide www.kv.ee ja www.city24.ee pakumises on hindamishetkel 1500 – 3000 krunte hinnatava vara naabruses ca 20, alloleval kaardil tähistatud punasega:



Pakkumishinnad jäävad vahemikku 68 000 – 110 000 eurot.

Alljärgnevalt oleme välja toonud hinnatava varaga võrreldavad müügipakkumised:

Müüa maatükk, elamumaa - Välgu tee 6, Harkujärve, Harku vald,



BRONEERITUD

Kõik pildid (7)

[Jaga](#) [Kõik pildid](#) [Võta ühendust](#)

www.kv.ee/2715661

90 000 € 28.3 €/m²
Kuumakse 365 €

Paku oma hind

Müüa maatükk (Broneeritud)

Katastrinumber 19801:001:2459

Energiamärgis -

Andmed kinnistusraamatust

Teata ebakorrektest kuulutusest

Võta ühendust

Müüa maatükk, elamumaa - JÄRVERANNA, RANNAGA PIIRNEV K
Harku vald, Harjumaa



BRONEERITUD

Kõik pildid (17)

[Jaga](#) [Kõik pildid](#) [Võta ühendust](#)

www.kv.ee/1587333

155 000 € 64.6 €/m²
Kuumakse 629 €

Paku oma hind

Müüa maatükk

Katastrinumber 19814:001:0226

Energiamärgis -

Andmed kinnistusraamatust

Teata ebakorrektest kuulutusest

6 Hindamine võrdlusmeetodil

Hinnatavale varale turuväärtuse leidmiseks oleme analüüsinud hoonestatud kinnistute müügitehinguid ja -pakkumisi Harku vallas, eelkõige Harkujärve külas ja selle naabruses.

Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes, väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

6.1 Hinnatava vara SWOT analüüs

Tugevused	Nõrkused
- paiknemine Tallinna lähiümbruse mõõdukalt hinnatud piirkonnas (Harku järve naabruses); - kõrghaljastuse olemasolu; - optimaalse suurusega krunt	- juurdepääs kehvast seisukorras pin-naskattega teelt; - tsentraalsete trasside liitumiskohad kinnistu piirini vedamata
Võimalused	Ohud
- piirkonna areng; - tehnovõrkude ja juurdepääsutee väl-ja ehitamine ning kinnistu hoones-tamine elamuga	majanduskeskkonna halvenemisest tingitud nõudluse langus

6.2 Võrdlustehingud ja turuväärtuse leidmine

Võrdluseks saame tuua järgmised hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kinnistu-te müügitehingud:

Nr.	Aadress	Krundi pindala (m ²)	Tehingu hind, €	Tehingu hind krundi pindala kohta, €/m ²	Müügi-aeg	Iseloomustus
1.	Krati tee x, Rannamõisa küla, Harku vald	807	42 000	52	04.2015	Elamumaa, juurdepääs kruusakattega teelt, kinnistul paikneb väheväärtuslik aiamaja, olemas elekter, lo-kaalne vesi ja kanalisatsioon. Võima-lik liituda tsentraalse vee ja kanalisat-siooniga (liitumispunkt kinnistu piiril olemas)
2.	Rommelga tn x, Tabasalu alevik, Harku vald	1780	112 200	63	12.2015	Elamumaa, 1.rida sisemaa pankran-nikust (vaated linnale ja osaliselt me-rele), juurdepääs asfaltkattega, üks-ikelamu ehitusõigus, elektri ning tsentraalse kanalisatsiooni ja vee lii-tumine hinnas
3.	Ellerheina x, Tiskre küla, Harku vald	2190	70 000	32	01.2016	Elamumaa, kõrghaljastuseta, juurde-pääs asfaltkattega teelt, detailplanee-ring kehtestatud, üksikelamu ehitus-õigus, elektri, tsentraalse kanalisat-siooni ja vee liitumine hinnas
4.	Käämo tee x, Harkujärve küla, Harku vald	1203	71 000	59	01.2016	Elamumaa, juurdepääs asfaltkattega teelt, kõrghaljastuseta, detailplanee-ring kehtestatud, üksikelamu ehitus-õigus, elektri, tsentraalse kanalisat-siooni ja vee liitumine hinnas
5.	Saare tn x, Tabasalu alevik, Harku vald	2827	80 000	28	03.2016	Elamumaa, vähese kõrghaljastusega, juurdepääs asfaltkattega teelt, üksik-elamu ehitusõigus, elektri ning tsent-raalse kanalisatsiooni ja vee liitumine hinnas

6.	Kesalille x, Tiskre küla, Harku vald	2415	81 500	34	03.2016	Elamumaa, vähese kõrghaljastusega, juurdepääs asfaltkattega teelt, üksik-elamu ehitusõigus, elektri ning tsentraalse kanalisatsiooni ja vee liitumine hinnas
----	--	------	--------	----	---------	--

Eeltoodud tehingutest oleme edasiseks kohandamiseks valinud **tehingud nr. 3, 4 ja 6**, mis sobivad enim asukoha ja tehingu värskuse poolest.

Kohandamise eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast kinnisvarast, arvestades selleks varade turuväärtust tõst-
vaid ja langetavaid tegureid (SWOT analüüs).

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Võrdlusühiku valik sõltub hindamise eesmärgist ja vara liigist. Eelista-
tada tuleb ühikut, mille abil konkreetse vara puhul turul kaubeldakse.

Käesolevas eksperthinnangus oleme valinud võrdlusühikuks **ühiku hinna (€/m² -
krundi pindala kohta)**, üldjuhul antud turusegmendis turul kauplemisel vaadatakse
nii koguhinda, kui ka ühiku hinda, kuid kuna võrreldavatel tehingutel on väga erineva
suurusega krundi pindalad, siis oleme kasutanud ühiku hinda.

Väljavõte standardist EVS 875-11:2014:

Tüüpilised võrdlusühikud kinnisvara hindamisel	
Vara liik	Tüüpiline võrdlusühik
Eramu	€, €/SNPm ² , €/kasulik pind
Korter	€, €/SNPm ² , €/kasulik pind
Ladu ja tootmine	€, €/SNPm ²

Võrdluselementide valikul oleme lähtunud nende olulisusest. Kõrvale on jäetud
elementid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väik-
sem võrreldes hindamise täpsusega.

Erisuste hindamisel oleme kasutanud protsentuaalset kohandust, kusjuures võrrel-
davate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur
positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Sarnaste näita-
jate puhul kohandust ei teostata (kohandus on null).

Kohandatud tulemuste baasil leiame kaalutud keskmise tulemuse, seejuures saab
suurema osakaalu väiksema kohandusteguriga tehing jne ehk hindamisvaraga
enimsarnane tehing.

Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on tavapäraselt 5%, kuid hea võrd-
lusmaterjali puhul võib kohanduse täpsus olla ka suurem, kuni 2%.

Võrdluselemendid:

- Ajaline kohandus – antud turusektoris ei ole me 2016.a algusest hinnamuutust arvestanud;
- Asukoht – heal tasemel taristuga asukohas paiknevad varad on kõrgemalt hinnatud, hinda mõjutab ka kaugus piirkonna keskusest, piirkonna prestiiž, privaatus, juurdepääs ja kaugus veekogust;
- Maatüki pindala – väiksema pindalaga maatükkide koguhind on reeglina madalam;
- Kommunikatsioonid – enamhinnatud on tsentraalsete ja väljaehitatud kommunikatsioonide kinnistud, oluline on ka liitumislepingute ja liitumiskohtade olemasolu;
- Haljastus - kõrghaljastusega ja korrastatud maatükid on enamhinnatud, oluline on ka lähiümbruse haljastus;
- Juurdepääs – asfaltkattega juurdepääsu teega krundid on enamhinnatud.

Võrdlustabel:

Võrdluselement	Hinnatav vara	3	4	6
Tehingu hind (€)		70 000 €	71 000 €	81 500 €
Tehingu hind (€/krundi pindala kohta m²)		32	59	34
Tehingu aeg	sept-2016	jaan-2016	jaan-2016	märts-2016
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud hind, €		70 000	71 000	81 500
Asukoht	Välgu tee 26, Harkujärve küla, Harku järve naabruses, arendamisjärgus piirkond	Ellerheina tee, asukohalt samaväärne, kuid lähiümbruses uued elamud, enamhinnatud	Käämo tee, asukohalt samaväärne, kuid lähiümbruses uued elamud, enamhinnatud	Kesalille tee, asukohalt samaväärne, kuid lähiümbruses uued elamud, enamhinnatud
Asukoha kohandus		-10%	-10%	-10%
Kommunikatsioonid	Liitumispunktid ja liitumislepingud puuduvad	Tsentraalsed trassid, liitumispunktid ja liitumislepingud olemas, enamhinnatud	Tsentraalsed trassid, liitumispunktid ja liitumislepingud olemas, enamhinnatud	Tsentraalsed trassid, liitumispunktid ja liitumislepingud olemas, enamhinnatud
Kohandus		-10%	-10%	-10%
Maatüki pindala	2 000	2190 m²	1203 m²	2415 m²
Kohandus		0%	5%	-5%
Haljastus	Kõrghaljastusega	Kõrghaljastuseta, kehvem	Kõrghaljastuseta, kehvem	Vähese kõrghaljastusega, kehvem
Kohandus		10%	10%	5%
Juurdepääs	Pinnaskattega teelt	Asfaltkattega teelt, enamhinnatud	Asfaltkattega teelt, enamhinnatud	Asfaltkattega teelt, enamhinnatud
Kohandus		-7%	-7%	-7%
Kohandus kokku		-17%	-12%	-27%
Kohandatud hind (€/krundi pindala kohta m²)		58 100	62 480	59 495
Absoluutkohandus		37%	42%	37%
Osakaalud		0,35	0,30	0,35
Kaalutud tulemus	59 902 €	20 335	18 744	20 823
Turuväärtus	59 902 €			

Eelpooltoodut arvesse võttes oleme kinnistu turuväärtuseks hinnanud ~ **60 000 eurot**, mis teeb **ca 30 €/m²** maatüki pindala kohta.

7 Kokkuvõte

Hinnatava vara (hoonestamata kinnistu – 100% elamumaa, aadressil Harju maakond, Harku vald, Harkujärve küla, Välgu tee 26) turuväärtus väärtuse kuupäeval 06.09.2016. a on **60 000 (kuuskümmend tuhat) eurot**.

Vara likviidsuse kommentaar:

Arvestades kinnisvaraturu madalat efektiivsust, hindaja kogemust ning turuosaliste erinevaid ootusi võib leitud hindamistulemus erineda lõplikust tehinguhinnast nii allapoole kui ülespoole. Hindaja hindab tõenäoliseks vara lõpliku tehinguhinna kõikumist vahemikus +/-10% ning vara müügiperiood leitud turuväärtuse ja kõikumise vahemikus on hinnanguliselt kuni 6 kuud.

Siim Simson, hindamisekspert	Kristin Rammo, kutseline hindaja (VH051212, kutsetunnistus nr 076377)
------------------------------	--

Hindamisaruande kuupäev 07.09.2016. a

8 Lisad

8.1 Vastavuskinnitus

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

Siim Simson, hindamiskspert	Kristin Rammo, kutseline hindaja (VH051212, kutsetunnistus nr 076377)
-----------------------------	--

Hindamisaruande kuupäev 07.09.2016. a

8.2 Hindamisel kasutatavad meetodikad

Kinnisvara turuväärtuse määramisel kasutatavad meetodid (EVS 875 osa 1):

Turupõhine käsitlus ehk võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach)

Antud meetodi puhul leitakse vara turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Objekt peab olema võrreldav teiste analoogsete varadega füüsiliste, asukoha ja majanduslike näitajate osas.

Võrdlusmeetodil hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava vara väärtus sarnaste varadega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib võrdlusmeetodit pidada hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks.

Tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod (Income Approach)

Tulupõhise käsitluse korral hinnatakse vara väärtust, arvutades oodatava tulu nüüdisväärtuse. Tulupõhised käsitlused on:

- *tulu kapitaliseerimine;*
- *diskonteeritud rahavoo analüüs*

Turuväärtuse hindamisel tulumeetodil on aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui ostetav vara talle tulu võib toota.

Tulude kapitaliseerimisel jagatakse kõige tõenäolisem oodatav ühe (tavaliselt esimese) aasta puhastulu kapitalisatsioonimääraga või korrutatakse kapitalisatsiooniteguriga, et arvestada tulu ümber väärtuseks.

Diskonteeritud rahavoo analüüsil hinnatakse eeldatavat rahavoogu iga tulevikupeeriodi (tavaliselt aasta) kohta eraldi. Need rahavood arvestatakse diskontomäära kasutades ümber nüüdisväärtuseks.

Kulumeetod (Cost Approach)

Kulupõhise käsitluse rakendamisel tuleb hinnata varade loomise igal etapil tehtud kulusid. Turuväärtuse hindamisel on kulumeetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui on sarnaste varade omandamise kulud (maa ostu ja ehituskulud).

Turuväärtuse hindamine kulumeetodil on võimalik, kui kõik hindamise aluseks olevad andmed leitakse vabalt turult.

Allikas: Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 standardid 1-13

8.3 Fotod

Vaated krundile ja lähiümbrusele





8.4 Kinnistusraamatu väljavõte

Kuupäev: 6.09.2016 12:10:27

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Uus registriora number 5286850

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märg

Elektrooniline registriora omab õiguslikku tähendust: 05.09.2016

Digitoimik

Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 5.09.2016

I jagu		KINNISTU KOOSSEIS			
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	19801:001:2624	Elumumaa 100%, Harju maakond, Harku vald, Harkujärve küla, Välgu tee 26.	2000 m2	30.08.2016 kinnistamisavalduse alusel registriora avatud kinnistu 7064002 osa eraldamisel 5.09.2016. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	kehtiv
2	Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 10490402. Teeservituut 20.02.2013 lepingu punktis 4 kokku lepitud sisuga ja vastavalt lepingu lisaks nr 2 olevatele plaanidele.			30.08.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.09.2016. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	kehtiv
II jagu OMANIK					
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
1	Osaühing Valenpiks Grupp (registrikood 11227876)		30.08.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.09.2016. Kohtunikuabi Silvia Sauväli		kehtiv
III jagu KOORMATISED JA KITSENDUSED					
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
IV jagu HÜPOTEEGID					
Kande number	Hüpoteegid		Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus