**KH KOOD…………………**

**Ülesanne 1.2**

Tuginedes alltoodud informatsioonile hinnata vara turuväärtus väärtuse kuupäevaga 1.oktoober 2014

1. kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit;
2. kasutades lihtkapitaliseerimise meetodit.

Prognoosiperioodina kasutage 5 aastat.

**Hinnatava vara kirjeldus**

Hinnatavaks varaks on kinnistu aadressil Tamme linn, Kase tn 12, mille oluliseks osaks on 1985. aastal ehitatud kortermaja.

Koormatised - tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus elektrikaabli kaitsevööndi ulatuses elektrikaabli majandamiseks OÜ Elekter kasuks;

Hüpoteegid - hüpoteek summas 1 100 000 eurot AS Rahapank kasuks.

Nimetatud tähtajatu tasuta kasutuõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks ei takista ega piira kinnistu sihtotstarbepärast kasutamist.

##

## Asukoht

Asukoht hinnatav vara paikneb Kuuse asumis Kadaka linnaosas Tamme linnas.

Objekti paiknemine objekt paikneb Peatee lähistel. Kaugus südalinnast on ca 5 km.

Mikroasukoht vastab A-kvaliteediklassile.

Makroasukoht vastab B-kvaliteediklassile.

Piirkonna hoonestus ümbritsevad hooned lähinaabruses on ennekõike erinevad kuni 9-korruselised kortermajad.

Ühistransport bussipeatused paiknevad ca 200 m raadiuses.

Juurdepääsuteed juurdepääs hoonele on asfaltkattega Vahtra teelt.

Parkimisvõimalused piirkonna parkimistingimusi võib pidada heaks.

Teeninduspunktid lähimad kauplused ja teenindusasutused paiknevad ca 100 m raadiuses.

Keskkond asumi müra- ja saastetase on keskmisest madalam, kuna kinnistu paikneb madala liiklustihedusega tänava ääres. Tegemist on väljakujunenud äärelinna elamupiirkonnaga.

## Krunt

Üldandmed:

Kasutus 100% elamumaa;

Pindala kokku 2580 m2;

Kuju ja reljeef krunt on ristküliku-kujuline ning tasase reljeefiga;

Haljastus puudub;

Piirded piirded puuduvad.

## Korterelamu

Üldandmed:

Hoone tüüp endine ühiselamutüüpi korterelamu;

Ehitusaasta 1985;

SNP 6210 m2;

Elamu korruselisus 5 põhikorrust;

Korterite arv igal korrusel 20 ühesuurust 2-toalist korterit.

Põhikonstruktsioonid:

Vundament betoonist lintvundament;

Kandekonstruktsioon r/b paneelid;

Välisviimistlus krohv;

Vahelagi r/b paneelid;

Katus puitsarikatel viilkatus, katusekatteks eterniit;

Energiamärgis D (väljastatud 2.04.2011.a.).

Tehnovõrgud:

Veevarustus tsentraalne, asumi võrk;

Kanalisatsioon tsentraalne, asumi võrk;

Küte linna tsentraalse küttesüsteemi baasil;

Elektrivarustus tsentraalne, asumi võrk, peakaitsme võimsus hindajale teadmata.

Seisukord

Välise vaatluse põhjal otsustades on hoone seisukord hea. Vahetatud on hoone välisuks ja katusekate. Viienda korruse kortereid renoveeritakse.

Hetkel on välja üüritud 72 korterit. Nendelt laekub igakuist üüritulu 19800 eurot kuus. Üürihinnad on kõikidel korteritel võrdsed. Üürilepingud on tähtajatud ja üürilepingutes ei ole kindlat ülesütlemise tähtaega. Välja on üürimata kogu viienda korruse korterid kuna eelmisel aastal said korterid kannatada katuse läbijooksu tõttu. Katus parandati eelmisel aastal. Viienda korruse korterite renoveerimine, et neid oleks võimalik välja üürida, võtab aega ühe aasta väärtuse kuupäevast alates. Investeeringu maksumus on 100000 eurot.

Hinnatava varaga samas kvaliteedikategoorias korterelamute 2-toalise korteri keskmine üürihind, mis asuvad viiekorruselises hoones teisel, kolmandal ja neljandal korrusel, on turul vahemikus 280 – 300 eurot/kuus. Esimesel ja viiendal korrusel paiknevate korterite üürihind turul on 5% madalam.

Turule iseloomulik vakantsimäär hinnatava varaga sarnaste varade osas on 10-12%.

Hoone omaniku väitel on hoone opereerimisega seonduvad omanikupoolsed kulud 3100 eurot kuus SNP m2 kohta (ilma käibemaksuta), turul on vastav näitaja 0,58-0,62 eurot suletud netopinna 1 m2 kohta kuus ja see muutub vastavalt oodatavale inflatsioonimäärale. Kapitalikulu SNP m2 kohta on 0,2 eurot kuus, mis vastab turu tasemele ja muutub vastavalt inflatsioonile.

Turul on levinud, et üürihind korrigeeritakse igal aastal tarbijahinnaindeksiga. Erinevate majandusanalüütikute poolt prognoositav THI lähimal 5 aastal on 3% aastas.

Hinnatav vara on seotud laenukohustusega. Laenu jääk on praegu 1 mln eurot.

Hoone omaniku väitel on tema kriteeriumiks kinnisvarasse investeerimisel ROE>12%.

Sarnaste varade sisemine kogukapitali tulumäär on viimati toimunud tehingute baasil olnud 10%.

Sarnaste varade omakapitali tootluse määr on viimati toimunud tehingute baasil olnud 12%.

Riskivaba tulumäär on antud majanduskeskkonna tingimustes 5%.

Hinnatavale varale sarnaste varade puhul on puhastulu ja müügihinna suhe viimastes tehingutes olnud keskmiselt ca 9,2%.

Kapitalisatsioonimäära langust on oodata 3 aasta pärast 1% baasiprotsendi võrra ja see jääb oodatavalt sellisele tasemele vähemalt kolmeks aastaks.

Müügiga seotud kulud moodustavad 2 % tehingu väärtusest.