

## Ülesanne 1.2

Tuginedes alltoodud informatsioonile hinnata vara (kinnistu) turuväärtus väärtuse kuupäevaga 1. oktoober 2018

- 1) kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (prognoosiperioodiks valige 5 aastat);
- 2) kasutades lihtkapitaliseerimise meetodit;
- 3) põhjendage sisendite valikut mõlema meetodi kasutamisel.

**Kinnistu koosseis**

Aadress	Kose tn 12, Jaani linn
Registriosaja number	1234567
Katastritunnus	33333:00X:YYYY
Sihtotstarve	100% elamumaa
Omanik	OÜ Invest

**Hinnatava vara kirjeldus**

Asukoht	Andmed ja kommentaar
Linn	Jaani linn
Linnaosa	Jõe
Aadress	Kose tn 12
Lähikümbus (naabus)	Vara asub Jaani linnas Jõe linnaosas. Kinnistu piirneb teenindusasutuste ja teiste kortermajadega.
Juurdepääs	Üle naaberkinnistu kulgevalt asfaltkattega teelt.
Parkimisvõimalused	Kinnistul maja ees.

<b>Koormatised</b>	Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus elektriabli kaitsevööndi ulatuses elektriabli majandamiseks OÜ Liin kasuks. Nimetatud tähtajatu tasuta kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks ei takista ega piira kinnistu sihtotstarbepärast kasutamist.
	Kinnistu reaalkoormatis on juurdepääsuservituudi kasutamise tasu maksmise kohustuse kohta summas 700 eurot aastas OÜ Naaberkrunt kasuks. Nimetatud tasu maksmise kohustus kehtib kuni 31.12.2035.a.
<b>Hüpoteegid</b>	Hüpoteek summas 500 000 eurot AS Pank kasuks

Krunt	Andmed ja kommentaar
Katastriüksuse tunnus	33333:00X:YYYY
Kinnistu suurus	5088 m <sup>2</sup>

Sihtotstarve	100% elamumaa
Ehitised ja rajatised	6-korruseline korterelamu
Haljastus	Muru ja kõrghaljastus korterelamu naabruses

<b>Korterelamu</b>	<b>Andmed ja kommentaar</b>
Korruselisus	6
Hoone ehitusaasta	2010
Seisukord	115 korteri osas hea, parenduste tegemine ei ole vajalik. Kuuenda korruse viis 3-toalist korterit vajavad erakorralist renoveerimist kahjustuste tõttu.
SNP	7800 m <sup>2</sup>
Korterite arv	120 korterit, igal korrusel 10 2-toalist ja 10 3-toalist korterit
Hoiuruumid maja keldrikorrusel	120, iga korteri juurde kuulub üks hoiuruum

Välise vaatluse põhjal otsustades on hoone seisukord hea. Parandatud on katusekatet. Kuuenda korruse viit (5) 3-toalist korterit renoveeritakse seoses erakorralise veekahjustusega. Kuuenda korruse korterite renoveerimine, et neid oleks võimalik välja üürida, võtab aega ühe aasta väärtuse kuupäevast alates. Investeeringu maksumus on 90000 eurot.

Hetkel on välja üüritud 105 korterit, neist 55 2-toalist ja 50 3-toalist. Üürihinnad on 2-toalistel korteritel ühesugused ja ka 3-toaliste korterite üürihinnad on võrdsed. 2-toalistelt korteritelt laekub üüritulu praegu 17050 eurot kuus ja 3-toalistelt 20250 eurot kuus.

Üürilepingud on tähtajatud ja üürilepingutes ei ole kindlat ülesütlemise tähtaega. Hoiuruumi eest tasutakse eraldi. Hoiuruumi tasu on 70 eurot kuus lisaks korteri üürile.

Hinnatava varaga samas kvaliteediklassis korterelamute 2-toalise korteri keskmine üürihind, on turul vahemikus 320-340 eurot/kuus ja 3-toalistel 400-420 eurot kuus.

Hoiuruumi tasu keldrikorrusel on turul 55-70 eurot kuus. Turul on tavaks, et koos korteriga üüritakse eraldi tasu eest ka hoiuruum.

Turule iseloomulik vakantsimäär kortermajades on 9-11%.

Hoone omaniku väitel on hoone opereerimisega seonduvad omanikupoolsed kulud 80000 eurot aastas SNP m<sup>2</sup> kohta (ilma käibemaksuta), turul on vastav näitaja 0,90-1,10 eurot suletud netopinna 1 m<sup>2</sup> kohta kuus ja see muutub vastavalt oodatavale inflatsioonimääradele. Kapitalikulu SNP m<sup>2</sup> kohta on 0,3 eurot/SNP m<sup>2</sup>/ kuus, mis vastab turu tasemele ja muutub vastavalt inflatsioonile.

Turul on levinud, et üürihind (nii korter kui ka hoiuruumid) korrigeeritakse igal aastal tarbijahinnaindeksiga. Erinevate majandusanalüütikute poolt prognoositav THI lähimal 6 aastal on 3% aastas.

Hinnatav vara on seotud laenukohustusega. Laenu jääk on praegu 0,1 mln eurot.

Hoone omaniku väitel on tema kriteeriumiks kinnisvarasse investeerimisel ROE>17%.

Sarnaste varade kogukapitali investorite nõutav tulumäär on viimati toimunud investeeringutes olnud 11%. Sarnaste varade omakapitali tootluse määr on viimati toimunud tehingute baasil olnud 16%.

Omakapitali osatähtsus koguvaras moodustab tavaliselt turul 60% ja ülejäänud 40% on finantseeritud pangalaenuga. Laenu intressimäär hinnatavaga taoliste varade puhul on 5%.

Riskivaba omakapitali tulumäär on antud majanduskeskkonna tingimustes 15%.

Hinnatavale varale sarnaste varade puhul on puhta tegevustulu ja müügihinna suhe viimastes tehingutes olnud keskmiselt ca 10,2%.

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. Lähteandmed ei sisalda käibemaksu.