

Ülesanne 1.2

Tuginedes alltoodud informatsioonile hinnata vara (kinnisasja) turuväärtus väärtuse kuupäevaga 1. oktoober 2019

- 1) kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit;
- 2) kasutades lihtkapitaliseerimise meetodit;
- 3) põhjendage sisendite valikut mõlema meetodi kasutamisel.

NB! Ülesande lahenduskäik koos kõikide selgitustega esitada ainult Exeli failis.

Kinnistu koosseis	
Aadress	Kalendri tn 25, Mai linn
Registriosaja number	1234567
Katastritunnus	55555:00X:YYYY
Sihtotstarve	100% elumumaa
Omanik	OÜ QWE

Hinnatava vara kirjeldus	
Asukoht	Andmed ja kommentaar
Linn	Mai linn
Linnaosa	Äärelinn
Aadress	Kalendri tn 25
Lähikümbus (naabus)	Vara asub Mai linnas Äärelinna linnaosas. Kinnistu ümbruses on korterelamud ja üksikelamud
Juurdepääs	Kalendri tänava asfaltkattega teelt.
Parkimisvõimalused	Kinnistul elamu ees.
Koormatised	Kinnistu sihtotstarbepärast kasutamist piiravad kitsendused puuduvad.
Hüpoteegid	Hüpoteek summas 255 000 eurot AS Pank kasuks
Krunt	Andmed ja kommentaar
Katastriüksuse tunnus	55555:00X:YYYY
Kinnistu suurus	2 780 m ²
Sihtotstarve	100% elumumaa
Ehitised ja rajatised	3-korruselise korterelamu
Haljastus	Lehtpuud korterelamu ees

Korterelamu	Andmeid ja kommentaarid
Korruselisus	3
Hoone ehitusaasta	1979
Korterite arv	45
Suletud netopind	1 600 m ²
Seisukord	20 korterit on heas seisukorras 15 korterit on keskmises seisukorras 10 korterit on halvas seisukorras
Parkimiskohad	Korterelamu taga on hinnatava kinnisasja koosseisus 15 kohaline parkla, mis on üürile antud ettevõttele Parklad OÜ

Visuaalsele vaatlusele tuginedes on hoone seisukord keskmine. Hoonet on osaliselt renoveeritud viis aastat tagasi kui soojustati hoone otsaseinad. Lisaks on renoveeritud trepikoda ja uuendatud katusekatet. 2021. aastaks on planeeritud hoone täiendav renoveerimine, mille prognoositav maksumus on 2021. aastal 75 000 €, mis hinnanguliselt vastab turutasemele. Hoone renoveerimise ajal on võimalik kõiki kortereid jätkuvalt kasutada. Renoveeritakse hoone põhikonstruktsioone, üldkasutatavaid ruume ja tehnovõrke. Tööde planeeritud kestvus on aasta. Renoveerimise järgselt on hoone seisukord hea. Heas seisukorras sarnaste hoonete tegevuskulud ja jooksvad kapitalikulud on turul poole võrra madalamad.

Väärtuse kuupäeva seisuga on välja üüritud 30 korterit. Üüritud korteritest 20 on heas seisukorras ja 10 keskmises seisukorras. Heas seisukorras korterite üür on 150 €/kuus, keskmises seisukorras korterite üür on 100 €/kuus. Halvas seisukorras kortereid ei ole praeguses seisukorras turul üürile võimalik anda. Halvas seisukorras korterite renoveerimise maksumus on turul keskmiselt olnud 5 000 € korteri kohta. Rahavoo esimesel aastal on planeeritud renoveerida kõik halvas seisukorras korterid. Renoveerimise järgselt on korterite seisukord hea. Renoveerimiskulude kasvu järgnevas viieks aastaks ei prognoosita.

Korterite üürilepingud on tähtajatud ja üürilepingutes ei ole kindlat ülesütleamise tähtaega. Kõik 15 parkimiskohta on üürile antud ettevõttele Parklad OÜ-le. Lepingu tähtaeg on 2030. aasta ja lepingut ei ole võimalik ennetähtaegselt lõpetada. Parklakohtade eest tasub Parklad OÜ üüri 10 000 € aastas. Turul on parkimiskoha üürihind vahemikus 50 kuni 60 €/kuus. Järgneval seitsmel aastal kasvu parkimiskoha üürihinnas ei prognoosita.

Hinnatava varaga samas seisukorras korterelamute heas seisukorras korterite üür on vahemikus 120-170 €/kuus ja keskmises seisukorras korterite üür on vahemikus 90 kuni 110 €/kuus.

Sarnaste konkureerivate korterelamute keskmine vakantsimäär on turul 8%. Halvas seisukorras korterite renoveerimisest lisanduv pakkumine ei mõjuta oluliselt prognoositavat vakantsust, sest nende üürile andmiseks on piisav ajavaru.

Hoone omaniku väitel on hoone opereerimisega seonduvad omanikupoolsed kulud (mitte kapitaliseeritavad) 25 000 € aastas. Sarnaste korterelamute tegevuskulud taandatuna hoone suletud netopinnale on turul keskmiselt 0,7 eurot kuus SNP m² kohta (ilma käibemaksuta). Kulud muutuvad vastavalt prognoositavale inflatsioonimääradele. Kapitaliseeritavad kulud sarnastel hoonetel on keskmiselt 0,35 €/SNP m²/kuus, mis muutuvad vastavalt prognoositavale inflatsioonile. Esitatud kulutasemed kehtivad keskmises seisukorras elamute kohta. Heas seisukorras elamute tegevus ja jooksvad kapitalikulud on poole võrra madalamad.

Üürihinda indekseeritakse turul iga-aastaselt inflatsiooniga. Inflatsiooni prognoos järgnevas kuueks aastaks on 2% aastas.

Sarnaste varade oodatav omakapitali tootluse määr on turul vähemalt 18%.

Hiljuti võõrandati Keslinna piirkonnas heas seisukorras korterelamu, mille sisemine tulumäär oli 9%.

Keskmine võõrkapitali osakaal on sarnastel varadel olnud 50%. Sarnastel varadel on keskmiseks intressiks turul 3,95%.

Hinnatavale varale sarnaste varade tehingutes on keskmine kapitalisatsioonimäär turul olnud 10%.

Ülejäämiseks aastaks prognoositakse kapitalisatsioonimäära langust 1% võrra. Sellele järgnevalt prognoositakse, et kapitalisatsioonimäärad on stabiilsed.

Müügiga seotud turutasemele vastavad kulud moodustavad 2% tehingu väärtusest. Lähteandmed ei sisalda käibemaksu.