

Ülesanne 1.2 (KH VI tase)

- 1) Tuginedes alltoodud informatsioonile anda hinnang hinnatava vara turuväärtusele diskonteeritud rahavoogude meetodil **selgitades seejuures lühidalt hindamisel kasutatavaid sisendeid ja põhjendades hindamiskäiku.**
- 2) Tuginedes alltoodud informatsioonile anda hinnang hinnatava vara turuväärtusele lihtkapitaliseerimise meetodil.

Hinnang on mõeldud esitamiseks kliendile tehingu nõustamiseks. Hinnata kinnistu turuväärtus diskonteeritud rahavoogude ja tulu kapitaliseerimise meetodil väärtuse kuupäevaga 29. september 2025.

Hinnatava vara lähteandmed

Maaüksuse suurus on 6518 m² ja sihtotstarve on elamumaa. Kinnistul asub kaasaegne viiekorruseline korterelamu, suletud netopinnaga 4800 m².

Elamus on kokku 75 (igal korrusel 15 korterit) võrdse suurusega 2-toalist korterit. Hetkel on välja üüritud 64 korterit (sh kõik esimese ja viimase korruse korterid). Nendelt laekub igakuist üüritulu 20 480 eurot/kuus käibemaksuta. Üürimäärad on kõikidel korteritel võrdsed. Üürilepingud on tähtajatud ja üürilepingutes ei ole kindlat ülesütlemise tähtaega. Lepingu kohaselt korrigeeritakse üürimäära igal aastal vastavalt THI suurusele.

Iga korteri juurde kuulub 1 parkimiskoht hoovis asuvas parklas, mille eest tuleb tasuda eraldi. Praegu on parkimiskohti välja üüritud 64 ja nendelt laekub omanikule parkimistasu kuus 5120 eurot. Parkimiskohtade üürimäär muutub proportsionaalselt korterite üürihinna.

Hoone omaniku väitel on hoone tegevusega seonduvad omanikupoolsed kulud 3312 eurot kuus ilma käibemaksuta, kapitalikulu SNP m² kohta on 0,25 eurot kuus.

Hinnatav vara on seotud laenukohustusega. Laenu jääk on hetkel 1,3 mln eurot ja laenumakse 2130 eurot kuus. Intress 3,5% + 6-kuu euribor.

Kinnistul on reaalkoormatis juurdepääsuservituudi kasutamise tasu maksmise kohustuse kohta summas 520 eurot kuus OÜ Maja kasuks. Nimetatud tasu maksmise kohustus kehtib kuni 29.09.2028.a.

Turu informatsioon

Hinnatava varaga samas kvaliteedikategoorias korterelamute 2-toalise korteri keskmine üürimäär, mis asuvad viiekorruselise hoone teisel, kolmandal ja neljandal korrusel, on turul vahemikus 290 – 310 eurot/kuus (ilma käibemaksuta). Esimesel ja viiendal korrusel paiknevate korterite üürimäär turul on 10% kõrgem võrreldes teise kuni neljanda korruse korteritega tulenevalt kõrgel asuvate korterite ilusatest vaadetest ja suurtest rõdudest ning esimesel korrusel maapinnal asuvast terrassist (privaatses kasutuses).

Turule iseloomulik vakantsusmäär hinnatava varaga sarnaste varade osas on 10-13%.

Tegevuskulude suurus turul on sarnastel hoonetel vahemikus 0,74-0,88 eurot suletud netopinna 1 m² kohta kuus ning kapitalikulu 0,25 - 0,3 eurot suletud netopinna 1 m² kohta kuus ja need muutuvad vastavalt oodatavale inflatsioonimääradele.

Turul on levinud, et üürilepinguid korrigeeritakse igal aastal tarbijahinnaindeksiga. Välja on toodud Eesti Panga prognoos peamiste majandusnäitajate kohta. Pikaajaliseks inflatsiooniks (alates 2028. a.) prognoosib Eesti Pank 2%.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 10.06.2025

	2023	2024	2025*	2026*	2027*
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	38,16	39,47	41,59	43,64	45,97
SKP püsivhindades (muutus, %)	-3,1	-0,2	1,5	2,3	2,8
tarbijahinnaindeks (muutus, %)	9,2	3,5	5,4	3,2	2,8
töötuse määr (% tööjõust)	6,4	7,6	8,1	7,4	6,8
hõive (muutus, %)	3,2	0,2	-1,0	0,1	0,0
keskmine brutokuupalk (eurodes)	1832	1980	2112	2212	2313
keskmine brutokuupalk (muutus, %)	11,4	8,1	6,6	4,7	4,6
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-3,1	-1,5	-1,4	-2,4	-2,0

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

Keskmine väliparkimiskoha tasu turul on vahemikus 80-90 eurot kuus. Üldiselt on parkimiskohtade vakantsus sarnane korterite vakantsiga.

Äri- ja tootmisotstarbelise kinnisvara sisemine kogukapitali tulumäär on viimati toimunud tehingute baasil olnud 9,5% ja omakapitali seesmine tulumäär 10,5%. Arendajate nõutav kogukapitali tootlus on 11%. Hoone omaniku väitel on aga tema kriteeriumiks kinnisvarasse investeerimisel ROE>12,5%.

Riskivaba tulumäär on antud majanduskeskkonna tingimustes 5% ja investorite oodatav riskilisa sõltuvalt vara tüübist:

- Kaasaegsetel büroohoonetel 5%, natuke vanematel +0,3%
- Kaasaegsetel kaubanduskeskustel 5,5%, natuke vanematel +0,25%
- Kaasaegsetel logistikahoonetel 5,5%, natuke vanematel +0,2%
- Kaasaegsetel üürimajadel 2%, natuke vanematel +2,5%

Hinnatavale varale sarnaste varade puhul on puhta tegevustulu ja müügihinna suhe viimastes tehingutes olnud keskmiselt ca 5%.

Kapitalisatsioonimäära tõusu on 3-4 aasta pärast oodata 0,75% baasiprotsendi võrra ja see jääb oodatavalt sellisele tasemele vähemalt kolmeks järgnevaks aastaks.

Müügiga seotud kulud moodustavad 2% tehingu väärtusest.

Lähteandmetes toodud tulud ja kulud ei sisalda käibemaksu.
Prognoosisperioodiks valige 5 aastat.