**KH KOOD…………………**

**Ülesanne 1.2**

Tuginedes alltoodud informatsioonile hinnata vara turuväärtus väärtuse kuupäevaga 1.oktoober 2015

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

Prognoosiperioodiks valige 5 aastat.

**Hinnatava vara kirjeldus**

|  |  |
| --- | --- |
| **Asukoht** | **Andmed ja kommentaar** |
| Linn | Turu |
| Linnaosa | Kesklinn |
| Aadress | Roheline tn 8 |
| Lähiümbrus (naabrus) | Hoone paikneb Kesklinnas Rohelise ja Kollase tänavate nurgal. Ümbruse moodustavad peamiselt kortermajad. |
| Juurdepääs | Naaberkrundi kaudu, millel asub OÜ Maja |
| Parkimisvõimalused | Maa-alune parkla |

|  |  |
| --- | --- |
| **Koormatised** | Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus elektrikaabli kaitsevööndi ulatuses elektrikaabli majandamiseks OÜ Liin kasuks\* |
|  | Kinnistu reaalkoormatis on juurdepääsuservituudi kasutamise tasu maksmise kohustuse kohta summas 300 eurot kuus OÜ Maja kasuks. Nimetatud tasu maksmise kohustus kehtib kuni 31.12.2025.a. |
| **Hüpoteegid** | Hüpoteek summas 1 900 000 eurot AS Pank kasuks |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Krunt** | **Andmed ja kommentaar** |
| Katastriüksuse tunnus | XXXXXXXXX |
| Kinnistu suurus | 2900 m2 |
| Kasutus | 100% elamumaa |
| Ehitised ja rajatised | Korterelamu |
| Haljastus | Muru ja kõrghaljastus korterelamu naabruses |

|  |  |
| --- | --- |
| Korterelamu | Andmed ja kommentaar |
| Korruselisus | 6 |
| Hoone ehitusaasta | 2007 |
| Seisukord | Hea, parenduste tegemine ei ole vajalik |
| SNP | 7440 m2 |
| Korterite arv | 150 kahetoalist korterit, korterid paiknevad 1-6 korrusel |
| Parkimiskohtade arv maa-aluses parklas | 150, iga korteri juurde kuulub üks parkimiskoht |

Hetkel on välja üüritud 135 korterit. Nendelt laekub igakuist üüritulu 567000 eurot aastas. Üürihinnad on kõikidel korteritel võrdsed. Üürilepingud on tähtajatud ja üürilepingutes ei ole kindlat ülesütlemise tähtaega. Parkimiskohtade eest tasutakse eraldi. Parkimiskoha tasu on 100 eurot kuus.

Hinnatava varaga samas kvaliteedikategoorias korterelamute 2-toalise korteri keskmine üürihind, on turul vahemikus 320 – 340 eurot/kuus. Parkimiskoha tasu maa-aluses garaažis on turul 80-90 eurot kuus. Turule iseloomulik vakantsimäär kortermajades on 10-14%.

Hoone omaniku väitel on hoone opereerimisega seonduvad omanikupoolsed kulud 66960 eurot aastas SNP m2 kohta (ilma käibemaksuta), turul on vastav näitaja 0,78-0,90 eurot suletud netopinna 1 m2 kohta kuus ja see muutub vastavalt oodatavale inflatsioonimäärale. Kapitalikulu SNP m2 kohta on 0,2 eurot/SNP m2/ kuus, mis vastab turu tasemele ja muutub vastavalt inflatsioonile. Vastavalt ettenähtud hooldusgraafikule värviti trepikodade seinu, mille maksumus kokku oli 50000 eurot.

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

Alljärgnevas tabelis on esitatud andmed hiljuti müüdud analoogiliste korterelamute kohta samas piirkonnas:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Jrk. nr. | Oma-  kapital,  tuh.eur. | Hüpoteek-  laen, tuh.  eur. | Laenu  intressi-  määr, % | Tegevuskulu-  de ja efekt.  kogutulu suhe,  % | Kogu-  kapitali IRR  % | Puhta tegevustulu  suhe  müügihinda, % |
| 1. | 2000 | 2464 | 5,5 | 45,5 | 9 | 8,5 |
| 2. | 2500 | 2765 | 5,0 | 48,0 | 11 | 9,5 |

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

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.