**KH, tase 6**

**Ülesanne 1.2**

Tuginedes alltoodud informatsioonile hinnata vara (kinnistu) turuväärtus väärtuse kuupäevaga 1. oktoober 2016

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

**Kinnistu koosseis**

|  |  |
| --- | --- |
| Aadress | Sinine tn 12, Saare linn |
| Registriosa number | 1234567 |
| Katastritunnus | 33333:00X:YYYY |
| Sihtotstarve | 100% elamumaa |
| Omanik | OÜ Invest |

**Hinnatava vara kirjeldus**

|  |  |
| --- | --- |
| **Asukoht** | **Andmed ja kommentaar** |
| Linn | Saare linn |
| Linnaosa | Jõe |
| Aadress | Sinine tn 12 |
| Lähiümbrus (naabrus) | Vara asub Saare linnas Jõe linnaosas. Kinnistu piirneb teenindusasutuste ja teiste kortermajadega. |
| Juurdepääs | Üle naaberkinnistu kulgevalt asfaltkattega teelt. |
| Parkimisvõimalused | Kinnistul maja ees. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Koormatised** | Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus elektrikaabli kaitsevööndi ulatuses elektrikaabli majandamiseks OÜ Liin kasuks. Nimetatud tähtajatu tasuta kasutuõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks ei takista ega piira kinnistu sihtotstarbepärast kasutamist. |
|  | Kinnistu reaalkoormatis on juurdepääsuservituudi kasutamise tasu maksmise kohustuse kohta summas 400 eurot aastas OÜ Naaberkrunt kasuks. Nimetatud tasu maksmise kohustus kehtib kuni 31.12.2025.a. |
| **Hüpoteegid** | Hüpoteek summas 300 000 eurot AS Pank kasuks |

|  |  |
| --- | --- |
| **Krunt** | **Andmed ja kommentaar** |
| Katastriüksuse tunnus | 33333:00X:YYYY |
| Kinnistu suurus | 4081 m2 |
| Sihtotstarve | 100% elamumaa |
| Ehitised ja rajatised | 5-korruseline korterelamu |
| Haljastus | Muru ja kõrghaljastus korterelamu naabruses |

|  |  |
| --- | --- |
| Korterelamu | Andmed ja kommentaar |
| Korruselisus | 5 |
| Hoone ehitusaasta | 2010 |
| Seisukord | 95 korteri osas hea, parenduste tegemine ei ole vajalik. 5 korterit vajavad erakorralist renoveerimist kahjustuste tõttu. |
| SNP | 7800 m2 |
| Korterite arv | 100 korterit, igal korrusel 10 2-toalist ja 10 3-toalist korterit |
| Hoiuruumid maja keldrikorrusel | 100, iga korteri juurde kuulub üks hoiuruum |

Välise vaatluse põhjal otsustades on hoone seisukord hea. Parandatud on katusekatet. Viienda korruse viit (5) 3-toalist korterit renoveeritakse seoses erakorralise veekahjustusega. Viienda korruse korterite renoveerimine, et neid oleks võimalik välja üürida, võtab aega ühe aasta väärtuse kuupäevast alates. Investeeringu maksumus on 80000 eurot.

Hetkel on välja üüritud 85 korterit, neist 45 2-toalist ja 40 3-toalist. Nendelt laekub üüritulu 2-toalistelt kokku 14400 eurot kuus ja 16600 eurot kuus 3-toalistelt. Üürihinnad on 2-toalistel korteritel ühesugused ja ka 3-toaliste korterite üürihinnad on võrdsed.

Üürilepingud on tähtajatud ja üürilepingutes ei ole kindlat ülesütlemise tähtaega. Hoiuruumi eest tasutakse eraldi. Hoiuruumi tasu on 65 eurot kuus lisaks korteri üürile.

Hinnatava varaga samas kvaliteedikategoorias 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 50-70 eurot kuus. Turul on tavaks, et koos korteriga üüritakse eraldi tasu eest ka hoiuruum.

Turule iseloomulik vakantsimäär kortermajades on 10-12%.

Hoone omaniku väitel on hoone opereerimisega seonduvad omanikupoolsed kulud 70200 eurot aastas SNP m2 kohta (ilma käibemaksuta), turul on vastav näitaja 0,80-0,90 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.

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>15%.

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

Sarnaste varade omakapitali tootluse määr on viimati toimunud tehingute baasil olnud 14%.

Riskivaba omakapitali tulumäär on antud majanduskeskkonna tingimustes 11%.

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. Lähteandmed ei sisalda käibemaksu.