**2018 KH (Tase VI) KOOD…………………**

**Tulumeetodi ülesanne**

**Ülesanne 1.2**

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

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

**Kinnistu koosseis**

|  |  |
| --- | --- |
| Aadress | Kase tn 11, Lepiku linn |
| Registriosa number | xxxxxxx |
| Katastritunnus | 66666:00X:YYYY |
| Sihtotstarve  | 100% elamumaa |
| Omanik | OÜ Kasela |

**Hinnatava vara kirjeldus**

|  |  |
| --- | --- |
| **Asukoht** | **Andmed ja kommentaar** |
| Linn | Lepiku linn |
| Linnaosa | Kesklinn |
| Aadress | Kase tn 11 |
| Lähiümbrus (naabrus) | Vara asub Lepiku linnas Kesklinna linnaosas. Kinnistu piirneb teenindusasutuste ja teiste kortermajadega. |
| Juurdepääs | Kase tänava asfaltkattega teelt. |
| Parkimisvõimalused | Kinnistul maja ees. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Koormatised** | Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus elektrikaabli kaitsevööndi ulatuses elektrikaabli majandamiseks OÜ Kaabel 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 500 eurot aastas OÜ Naaberkrunt kasuks. Servituudi tasu korrigeeritakse igal aastal vastavalt inflatsioonimäärale. Nimetatud tasu maksmise kohustus kehtib kuni 31.12.2030.a. |
| **Hüpoteegid** | Hüpoteek summas 300 000 eurot AS Pank kasuks |

|  |  |
| --- | --- |
| **Krunt** | **Andmed ja kommentaar** |
| Katastriüksuse tunnus | 466666:00X:YYYY  |
| Kinnistu suurus | 6100 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 | Korterite, trepikodade ja hoiukohtade seisukord on hea, parenduste tegemine ei ole vajalik.  |
| 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.

Hetkel on välja üüritud 90 korterit. Esimese ja viienda korruse korteritest on välja üüritud 36 (18 2-toalist ja 18 3-toalist) ja teistel korrustel asuvaid 54 (27 2-toalist ja 27 3-toalist). Esimese ja viienda korruse korterite üürihind on 10% madalam kui teise, kolmanda ja neljanda korruse korteritel. Teise, kolmanda ja neljanda korruse 2-toalistelt korteritelt laekub üüritulu kokku 9450 eurot kuus ja kolmetoalistelt kokku 12150 eurot kuus.

Üürilepingud on tähtajatud ja üürilepingutes ei ole kindlat ülesütlemise tähtaega. Hoiuruumi eest tasutakse eraldi. Hoiuruumidelt laekub praegu tasu kokku 6300 eurot kuus lisaks korterite üürile.

Hinnatava varaga samas kvaliteedikategoorias korterelamute 2-toalise korteri teisel, kolmandal ja neljandal korrusel asuva korteri keskmine üürihind on turul vahemikus 360-380 eurot kuus ja 3-toalisel 440-460. Esimesel ja viiendal korrusel asuval 2-toalise korteri keskmine üürihind turul on 315-340 eurot kuus ning 3-toalisel 395-415 eurot kuus.

Hoiuruumi tasu keldrikorrusel on turul 70-80 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 88920 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 3,5% aastas.

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

Riskivaba omakapitali tulumäär on antud majanduskeskkonna tingimustes 11%.

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Jrk. nr. | Oma-kapital,tuh.eur. | Hüpoteek-laen, tuh.eur. | Laenuintressi-määr, % | Tegevusku-lude ja tegelikukogutulu suhe, % | Kogu-kapitali IRR % | Puhta tegevus-tulu suhemüügihin-da, % | Omakapi-tali tootluse määr, % |
| 1. | 2000 | 2464 | 5,5 | 45,5 | 9 | 8,5 | 14 |
| 2. | 2500 | 2765 | 5,0 | 48,0 | 11 | 9,5 | 15 |

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.