

Kapitalikomponendi arvutamine kinnisvara sisetehingutel

1. Kapitalikomponendi kuumakse arvutatakse annuiteedina järgneva valemi alusel:

$$C = \frac{K - L}{\frac{1}{\left(\frac{i}{12}\right)} - \frac{1}{\left(\frac{i}{12}\right) * \left(1 + \frac{i}{12}\right)^N}} + L * \left(\frac{i}{12}\right),$$

kus

C on kapitalikomponent (kapitalikomponendi kuumakse);
 K on kapitali algväärtus;
 L on kapitali lõppväärtus;
 N on kapitalikomponendi makse kuude arv;
 i on kapitali tulumäär.

Kui kapitalikomponendi kuumakseks on negatiivne tulemus, siis rakendatakse väärtust „null“.

2. Kapitali tulumäära kinnitab § 2 punktis 3 nimetatud äriühingu osaluse valitseja ainuaktsionäri otsusega kas perioodilise tulumäärana või projektipõhiselt järgneva valemi alusel:

$$i = R_e * OK + R_d * VK ,$$

kus

i on kapitali tulumäär;
 R_e on omakapitali tulumäär (% aastas);
 R_d on võõrkapitali intressimäär (% aastas);
 OK on omakapitali osakaal (% kogukapitalist);
 VK on võõrkapitali osakaal (% kogukapitalist).

2.1. Kapitali perioodiline tulumäär kinnitatakse iga aasta 1. detsembriks järgmise aasta esimese poolaasta kohta ja 1. juuniks teise poolaasta kohta.

2.1.1. Kapitali perioodilise tulumäära leidmisel arvutatakse omakapitali tulumäär järgneva valemi järgi:

$$R_e = R_f + R_c + R_m,$$

kus

R_f on riskivaba tulumäär, milleks võetakse Saksamaa 10-aastaste võlakirjade viimase kuue kuu keskmine tootlus;

R_c on riigiriski preemia, milleks võetakse Eestiga sarnase krediidireitinguga (reitingu vahe kuni üks aste, selles vahemikus riikide puudumisel suurendatakse lubatavat

vahet ühe astme võrra) Euroopa riikide keskmine 10-aastaste riigivõlakirjade viimase kuue kuu keskmise tootluse ja riskivaba intressimäära vahe;

R_m on omakapitali riski preemia, mis leitakse, arvestades kinnisvaraturu olukorda, järgmise valemiga: $R_m = \beta_a \times (1 + VK/OK) \times 5\% + R_u$,

kus

β_a on kinnisvaraettevõtete võimenduseta beetakordaja;

VK/OK on punkti 2.1.3 alusel arvutatav kohustise ja omakapitali suhe;

R_u on ettevõttespetsiifiline preemia, mis arvutatakse ettevõtte suuruse, toote- ja kliendiportfelli hajutatuse ning juhtimiskvaliteedi alusel.

2.1.2. Kapitali perioodilise tulumäära leidmisel võetakse võõrkapitali intressimääraks üürileandja poolt üüripinna rajamiseks kapitalikomponendi arvutamise kuupäevaks kaasatud või kaasata plaanitava võõrkapitali mahtude ja intressimäärade alusel arvutatav võõrkapitali 10 aasta efektiivse intressimäära prognoos. Võõrkapital peab olema kaasatud turutingimustel. Paragrahvi 2 punktis 3 nimetatud äriühingu osaluse valitseja võtab võõrkapitali intressimäära arvutamisel muu hulgas aluseks talle iga aasta 1. novembriks ja 1. maiks äriühingu esitatud võõrkapitali intressimäära ettepaneku koos arvutuste aluseks olevate andmetega.

2.1.3. Kapitali perioodilise tulumäära leidmisel arvestatakse omakapitali osakaaluks 30 protsenti ja võõrkapitali osakaaluks 70 protsenti kapitali algväärtusest.

2.1.4. Kapitali perioodilise tulumäära arvutamisel kasutatakse punktis 2.1 nimetatud tähtaegadele eelnenud kvartali lõpu seisuga fikseeritud lähteandmeid.

2.1.5. Kapitali perioodilise tulumäära muutumisel varem sõlmitud üürilepingute kapitalikomponente ümber ei arvutata.

2.2. Projektipõhiselt kinnitatava kapitali tulumäära arvutamisel leitakse omakapitali tulumäär, võõrkapitali tulumäär ja kapitali osakaalud projektipõhiselt.

3. Üürilepingu sõlmimisel kokku lepitud kulupõhise üüri kapitalikomponent arvutatakse punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades käesoleva punkti alapunktides esitatut.

3.1. Kapitali algväärtus on üüripinna maksumuse ja üürileandja poolt üüripinnale tehtud või tehtavate parendustööde maksumuse summa üürilepingu sõlmimisel.

3.1.1. Üüripinna maksumuseks algväärtuses arvestatakse üüripinna jääkmaksumus üürileandja bilansis. Üürilepingu sõlmimisel pärast eelneva üürilepingu lõppemist või üüripinna sihtotstarbe või üürniku muutumisel võib bilansilise jääkmaksumuse asemel kasutada üüripinna õiglast väärtust, kui see erineb oluliselt bilansilisest maksumusest.

3.1.2. Parendustööde maksumuse hulka algväärtuses arvestatakse parendustööde tegemiseks korraldatud ehitustööde, asjade ostmise, teenuste ja muude hangete tulemusel selguvad kulud. Parendustööde maksumuse hulka võib poolte kokkuleppel arvestada ka üürileandja tehtavad parendustöödega seotud põhjendatud kulud, sealhulgas riigilõivud, maksud ja teenustasud, parendustööde aegse parendustööde rahastamisega seotud oma- ning võõrkapitali kulud ja projektijuhtimise otsesed ja kaudsed kulud.

3.1.3. Juhul kui üüripind moodustab osa üüripinna esemeks olevast kinnistust, siis leitakse kapitali algväärtuse suurus lähtuvalt üüripinna proportsioonist kogu kinnistu üüritavast pinnast.

3.2. Kapitali lõppväärtus on üürileandja bilansis oleva üüripinna ja üürileandja tehtud või tehtavate parendustööde prognoositav jääkmaksumus üürileandja bilansis lepingu lõppemisel.

3.3. Kapitalikomponendi makse kuude arv üürilepingu sõlmimisel on kuude arv eritingimuste punktis 8 kokku lepitud tasu arvestamise algusest kuni eritingimuste punktis 9 kokku lepitud lepingu lõppemiseni.

3.4. Kapitali tulumääraks üürilepingu sõlmimisel on lepingu sõlmimise või parendustööde tegemisel parendustööde kokkuleppe sõlmimise kuupäeval kehtiv kapitali perioodiline tulumäär või projektipõhiselt määratud tulumäär.

4. Uuendatud kapitalikomponent arvutatakse § 6 lõikes 6 nimetatud kasutustasu suuruse ülevaatamisel punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades käesoleva punkti alapunktides esitatut.

4.1. Kapitali algväärtuseks on kapitali jääkväärtus kehtivas annuiteetmaksegraafikus kapitalikomponendi uuendamise kuupäeva seisuga.

4.2. Kapitali lõppväärtuseks on kehtiva kapitalikomponendi leidmisel aluseks olnud kapitali lõppväärtus.

4.3. Kapitalikomponendi makse kuude arv on kuude arv kapitalikomponendi kokkuleppe uuendamise jõustumise kuupäevast kuni lepinguni lõppemiseni.

4.4. Kapitali tulumääraks on kapitalikomponendi kokkuleppe uuendamise kuupäeval kehtiv kapitali perioodiline tulumäär või projektipõhiselt määratud tulumäär.

5. Muudetud kapitalikomponent arvutatakse juhul, kui üürilepingu kehtivuse ajal tehakse üüripinnal parendustöid ja pooled on kokku leppinud kapitalikomponendi muutmises. Selline kokkulepe võib samal ajal täita ka § 6 lõikes 6 nimetatud kasutustasu suuruse ülevaatamise nõuet. Muudetud kapitalikomponendi kuumakse arvutatakse punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades käesoleva punkti alapunktides esitatut.

5.1. Kapitali algväärtuseks on kapitali jääkväärtus kehtivas annuiteetmaksegraafikus kapitalikomponendi muutmise kuupäeva seisuga, millele lisatakse täiendavate parendustööde maksumus, lähtudes punktis 3.1.2 sätestatust.

5.2. Kapitali lõppväärtus on üürileandja bilansis oleva üüripinna ning üürileandja tehtud või tehtavate kõikide parendustööde prognoositav jääkmaksumus bilansis lepingu lõppemisel.

5.3. Kapitalikomponendi makse kuude arv on kuude arv kapitalikomponendi kokkuleppe muutmise jõustumise kuupäevast kuni lepingu lõppemiseni.

5.4. Kapitali tulumääraks on kapitalikomponendi muutmise kuupäeval kehtiv kapitali perioodiline tulumäär või projektipõhiselt määratud tulumäär.

6. Täiendav kapitalikomponent lisatakse kehtivale üürile juhul, kui üürilepingu kehtivuse ajal tehakse üüripinnal täiendavaid parendustöid ja pooled on kokku leppinud täiendava kapitalikomponendi lisamises. Täiendava kapitalikomponendi kuumakse arvutatakse punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades käesoleva punkti alapunktides esitatut.

6.1. Kapitali algväärtuseks on täiendavate parendustööde maksumus, mille arvutamisel lähtutakse punktis 3.1.2 sätestatust.

6.2. Kapitali lõppväärtuseks on täiendavate parendustööde prognoositav jääkmaksumus bilansis lepingu lõppemisel või muul kokku lepitud tähtpäeval.

6.3. Kapitalikomponendi makse kuude arv on kuude arv kapitalikomponendi täiendava kokkuleppe tasu arvestamise algusest kuni lepingu lõppemiseni või muu kokku lepitud tähtpäevani.

6.4. Kapitali tulumääraks on kapitalikomponendi täiendava kokkuleppe sõlmimise kuupäeval kehtiv kapitali perioodiline tulumäär või projektipõhiselt määratud tulumäär.

7. Igakordsel kapitalikomponendi kuumakses kokkuleppimisel koostatakse annuiteetmaksegraafik, mis lisatakse üürilepingule. Kapitalikomponendi uuendamisel ja

muutmisel asendatakse kehtiv graafik uue graafikuga. Täiendava kapitalikomponendi lisamisel lisatakse üürilepingule täiendav annuiteetmaksograafik.