



RAHANDUSMINISTEERIUM



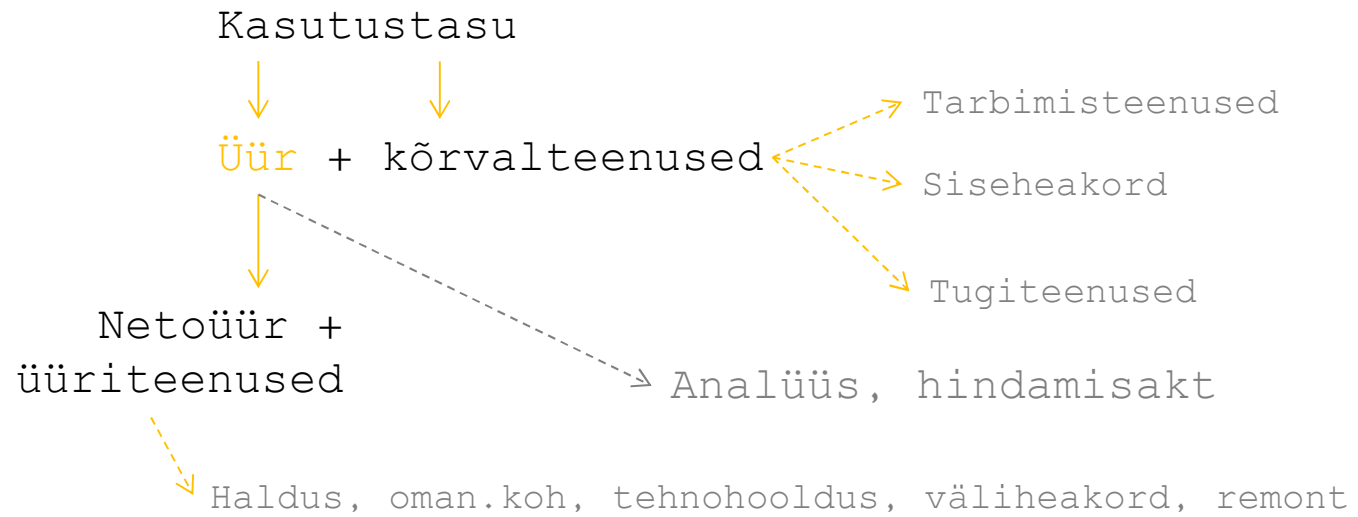
Avalik teenistus

# Kapitalikomponendi ja remondikomponendi leidmine

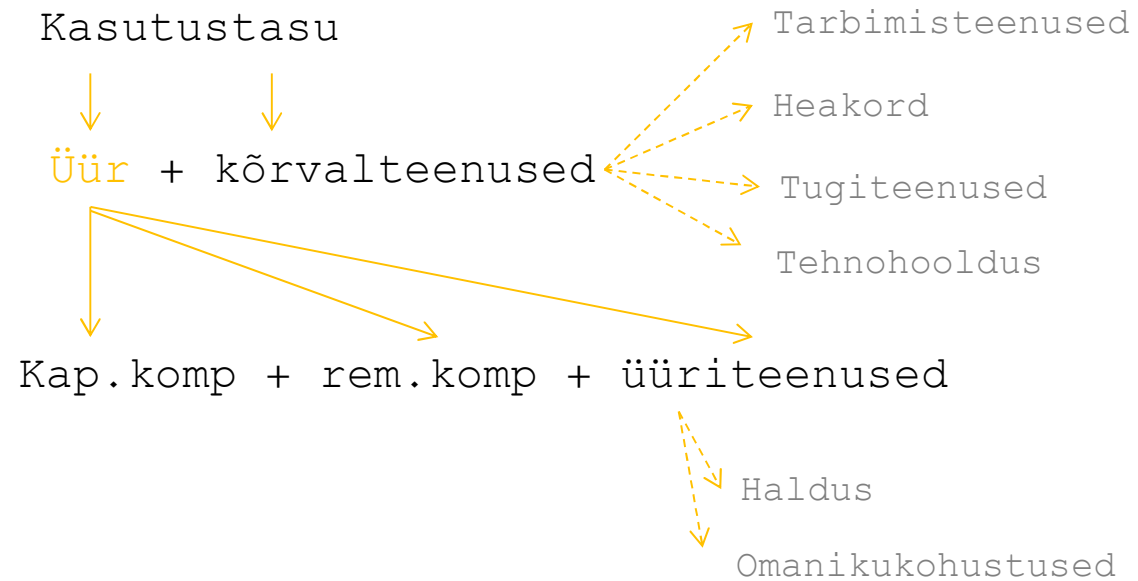
Serob Asatrjan

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

Turupõhine



Kulupõhine





## RIIGI KINNISVARA

Kapitalikomponendi arvutus

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

**Eeldused:**

$$K = 1\ 000\ 000\ \text{EUR}$$

$$L = 0\ \text{EUR}$$

$$i = 5,27\%$$

$$N = 20 * 12\ \text{kuud}$$

$$C = \frac{1.000.000 - 0}{\frac{1}{\left(\frac{5,27\%}{12}\right)} - \frac{1}{\left(\frac{5,27\%}{12}\right) * \left(1 + \frac{5,27\%}{12}\right)^{20}}} + 0 * \left(\frac{5,27\%}{12}\right)$$

**Tulemus:**

$$C = 6\ 749,62\ \text{EUR}$$

**Eeldused:**

$$K = 1\ 000\ 000\ \text{EUR}$$

$$L = 1\ 000\ 000\ \text{EUR}$$

$$i = 5,27\%$$

$$N = 20 * 12\ \text{kuud}$$

$$C = \frac{1.000.000 - 1.000.000}{\frac{1}{\left(\frac{5,27\%}{12}\right)} - \frac{1}{\left(\frac{5,27\%}{12}\right) * \left(1 + \frac{5,27\%}{12}\right)^{20}}} + 1.000.000 * \left(\frac{5,27\%}{12}\right)$$

**Tulemus:**

$$C = 4\ 766,67\ \text{EUR}$$

**Eeldused:**

$$K = 1\ 000\ 000\ \text{EUR}$$

$$L = 1\ 200\ 000\ \text{EUR}$$

$$i = 5,27\%$$

$$N = 20 * 12\ \text{kuud}$$

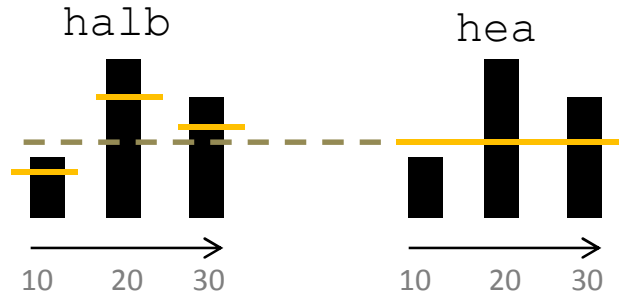
Ei tööta

$$C = \frac{1.000.000 - 1.200.000}{\frac{1}{\left(\frac{5,27\%}{12}\right)} - \frac{1}{\left(\frac{5,27\%}{12}\right) * \left(1 + \frac{5,27\%}{12}\right)^{20}}} + 1.200.000 * \left(\frac{5,27\%}{12}\right)$$

**Tulemus:**

$$C = 4\ 159\ \text{EUR}$$

Remondikomponent



Turupõhine



kõikuvad kulud, ühtlane makse  
indekseeritakse  
(üüri sees; <=3%)

Kulupõhine



kõikuvad kulud, ühtlane makse  
remondifond, ülevaatomised  
indekseeritakse (3% ei rakendu)

ÜLEMINEKUPERIOOD

kohustust ei ole, v.a. avariid

v.a. üleantud remondirahad

vaatame näidet excelist

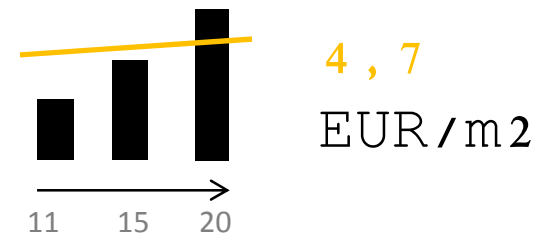
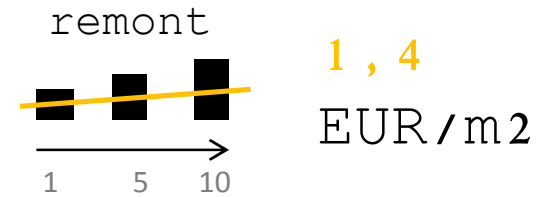
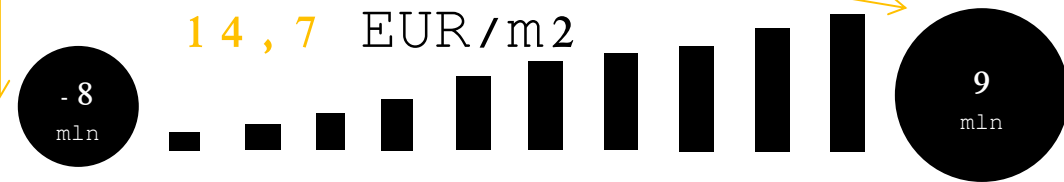
näide: Teater suure linna kesklinnas

Pind: 3 000 m<sup>2</sup>  
 Invest: 1 000 EUR/m<sup>2</sup>

Üürileping: 10 a (nt üld)

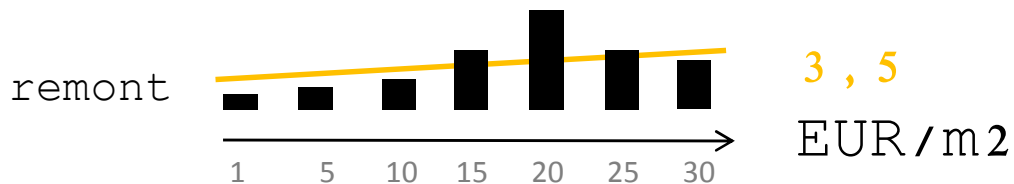
Turuüür  
leitav

Soetusmaksumus (üleandmisel): 5 000 000 EUR /turu/  
 Investeering: 3 000 000 EUR  
 Jääkväärtus: 9 000 000 EUR (10. aasta lõpus)



Üürileping: 30 a (nt eri)

Soetusmaksumus (üleandmisel): 500 000 EUR /maa/  
 Investeering: 3 000 000 EUR  
 Jääkväärtus: 500 000 EUR (30. aasta lõpus)



10 a: 14,7 + 1,4 = 16,1 EUR/m<sup>2</sup>  
 30 a: 6,3 + 3,5 = 9,8 EUR/m<sup>2</sup>

**näide 2:** Teater suure linna kesklinnas

Pind: 3 000 m<sup>2</sup>  
 Invest: 1 000 EUR/m<sup>2</sup>

Üürileping: 10 a (nt üld)

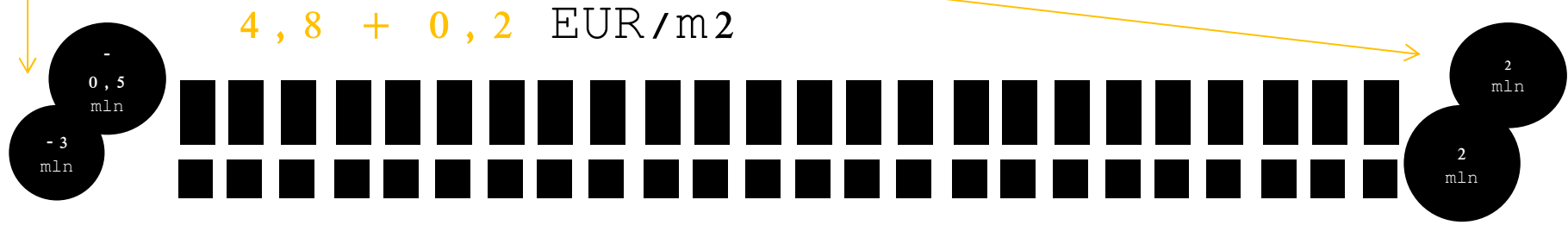
Turuüür ilma investeringuta leitav

- Soetusmaksumus (üleandmisel): 5 000 000 EUR /turu/
- Investeering: 3 000 000 EUR
- Jääkväärtus: 6 000 000 EUR (10. aasta lõpus)



Üürileping: 30 a (nt eri)

- Soetusmaksumus (üleandmisel): 500 000 EUR /maa/
- Investeering: 3 000 000 EUR
- Jääkväärtus: 4 000 000 EUR (30. aasta lõpus)



Lisa 2

Kindlad



haldus  
tehnohooldus  
väliheakord  
remont (üld)

Paindlikud



siseheakord  
mehitatud valve  
reageerimine  
remont (eri)

Lisa 3

Vaatame excelist

## Üüritava pinna suuruse määratlemine

Üheks võimalikuks lahenduseks on hoone üüripinnas kokku leppimisel lähtuda kasulikust pinnast, mis on majandus- ja kommunikatsiooniministri määruse „Ehitise tehniliste andmete loetelu“ kehtiva sõnastuse kohaselt järgnev:  
„Ehitise, välja arvatud elamu, kasulik pind on ehitise kasutamise otstarvetele vastavate ja nende teenindamiseks vajalike pindade summa“ (§ 20 lg 1).  
„Kasuliku pinna määramisel ei võeta arvesse ehitist kui tervikut teenindavaid pindu nagu näiteks trepikoja, katlamaja või tehnilise ruumi pindu“ (§ 20 lg 4).x

RKAS kasutab enda poolt sõlmitud üürilepingutes järgmist käsitlust, mis on väga sarnane kasuliku pinna käsitlusele:

„Üüripinna arvestamisel on aluseks hoone suletud netopind, millest on maha arvestatud hoonet kui tervikut teenindavate tehniliste ruumide pind, trepikojad ja vertikaalsed läbiviigud.“