**Kinnisvara hindaja KOOD…………………**

**Ülesanne 1.2**

Hinnata kinnistu turuväärtus diskonteeritud rahavoogude ja kapitaliseerimise meetodil.

**Hinnatava objekti kirjeldus ja lähteandmed**

Asukoht. Hinnatav objekt asub xxx linna kesklinna piirkonnas vaikse tänava ääres. Ümbruses asuvad peamiselt kortermajad. Parkimisvõimalused on väravaga suletud hoovis. Poole kilomeetri raadiuses asub mitu kooli, lasteaeda ja erinevaid kauplusi. Ühistranspordi peatus on 150 m kaugusel.

Krunt. Krundi suurus on 5900 m2 ja sihtotstarve on elamumaa. Kinnistul asub viiekorruseline korterelamu üüripinnaga 3625 m2 ja suletud netopinnaga 4750 m2. Krunt on piiratud aiaga ja lukustatava väravaga. Maja ees ja taga on asfalteeritud plats, muru ja vähene kõrghaljastus. Iga korteri juurde kuulub 1 parkimiskoht hoovis, mille eest tuleb tasuda eraldi.

Korterelamu. Majas on kokku 65 korterit. Igal korrusel on 3 kolmetoalist ja 10 kahetoalist korterit. Kolmetoaliste korterite elamispinna suurus on 65 m2 ja kahetoalistel 40 m2.

Hoone on ehitatud 1980-ndate aastate keskel. Maja on heas seisukorras: 1990-ndate aastate lõpus on uuendatud trepikodade viimistlus, vahetatud postkastid ning välisuksed; 2000-ndate aastate alguses uuendati maja elektrisüsteem ja torustikud, 2008. aastal remonditi katus.

Tulud ja kulud. Hetkel on välja üürimata 2 kolmetoalist ja 4 kahetoalist korterit. Ülejäänud kolmetoalistelt korteritelt kokku laekub igakuist üüritulu 5330 eurot/kuus ja kahetoalistelt kokku 16240 eurot/kuus, millele lisandub käibemaks. Üürilepingud on tähtajatud ja üürilepingutes ei ole kindlat ülesütlemise tähtaega. Lepingu kohaselt korrigeeritakse üüri igal aastal vastavalt THI suurusele.

Hoone omaniku väitel on hoone tegevusega seonduvad omanikupoolsed tegevuskulud 2375 eurot kuus (ilma käibemaksuta) ja omanikupoolsed kapitalikulud 2518 eurot kuus (ilma käibemaksuta).

Iga korteri juurde kuulub 1 parkimiskoht õuel, mille eest tuleb tasuda eraldi. Praegu on parkimiskohti välja üüritud 59 ja nendelt laekub omanikule parkimistasu kuus 5360 eurot. Parkimiskohtade üürimäär muutub proportsionaalselt korterite üürihinnaga.

Kohustused. Hinnatav objekt on seotud laenukohustusega. Laenu jääk on praegu 1 mln eurot ja laenumakse 1980 eurot kuus.

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.

Turu informatsioon. Elamispinna turg on viimastel aastatel tõusutrendis, mida iseloomustavad Pindi Indeksi alusel (1.11.2013) leitud olulisemad näitajad:

-kaalutud keskmise m² muutus hinnatipuga (aprill 2007.a.) -26%

-kaalutud keskmise m² muutus põhjaga (juuli 2009.a.) +64,7%

-kaalutud keskmise m² muutus eelmise kuuga +5,1%

-tehingute arvu muutus tipuga -45%

-tehingute arvu muutus põhjaga +211,1%

-tehingute arvu muutus eelmise kuuga +8,8%

Hinnatava objektiga samas kvaliteedikategoorias korterelamute 2-toalise korteri keskmine üürihind, on turul vahemikus 300–350 eurot/kuus ja kolmetoalistel 400-440 eurot/kuus (ilma käibemaksuta). Turule iseloomulik vakantsimäär hinnatava objektiga sarnaste objektide osas on 8-10%.

Tegevuskulude suurus turul sarnastel hoonetel on 0,4-0,5 eurot suletud netopinna 1 m2 kohta kuus ja kapitalikulu 0,5-0,6 eurot suletud netopinna 1 m2 kohta kuus (ilma käibemaksuta).

Turul on levinud, et üürilepinguid korrigeeritakse igal aastal tarbijahinnaindeksiga või üürimäärade keskmise kasvutempoga. Erinevate majandusanalüütikute poolt prognoositav THI lähimal 5 aastal on 2%. Üürihindade keskmine oodatav kasvumäär järgneva 5 aasta jooksul on 3% aastas.

Parkimiskoha tasu, mis asuvad kinnistul, on turuinfo alusel vahemikus 90-100 eurot kuus. Üldiselt on parkimiskohtade vakantsus samane korterite vakantsiga.

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Obj.  nr. | Oma-  kapital,  tuh.eurot. | Hüpoteek-  laen, tuh.  eurot. | Laenu  intressi  määr,% | Tegevuskulu-  de ja efekt.  kogutulu suhe,  % | Kogu-  kapitali IRR  % | Puhta tegevustulu  suhe  müügihinda, % |
| 1. | 1000 | 1464 | 10,5 | 45,5 | 11 | 9,5 |
| 2. | 1500 | 765 | 9,5 | 48,0 | 13 | 10,5 |

Arendajate nõutav kogukapitali tootlus on 11%. Riskivaba tulumäär on antud majanduskeskkonna tingimustes 5%.

Kapitalisatsioonimäära langust on oodata 4 aasta pärast 1% baasiprotsendi võrra ja see jääb samaks ka järgmisel aastal.

Müügiga seotud kulud moodustavad 2% tehingu väärtusest.

Lähteandmetes toodud tulud ja kulud ei sisalda käibemaksu.

Prognoosiperioodiks valige 5 aastat.