Kinnisvara hindaja tase KOOD………………………..

**Ülesanne 1.2**

Hinnata kinnistu turuväärtus diskonteeritud rahavoogude ja kapitaliseerimise meetodil.

Krundi suurus on 6200 m2 ja sihtotstarve on elamumaa. Kinnistul asub neljakorruseline korterelamu, suletud netopinnaga 5210 m2. Majas on kokku 80 (igal korrusel 20 korterit) võrdse suurusega 2-toalist korterit. Hetkel on välja üüritud 76 korterit. Nendelt laekub igakuist üüritulu 21128 eurot/kuus, millele lisandub käibemaks. Üürimäärad on kõikidel korteritel võrdsed. Üürilepingud on tähtajatud ja üürilepingutes ei ole kindlat ülesütlemise tähtaega.

Hinnatava objektiga samas kvaliteedikategoorias korterelamute 2-toalise korteri keskmine üürimäär , mis asuvad neljakorruselises hoones teisel ja kolmandal korrusel on turul vahemikus 270 – 280 eurot/kuus (ilma käibemaksuta). Esimesel ja neljandal korrusel paiknevate korterite üürimäär turul on 5% madalam.

Turule iseloomulik vakantsimäär hinnatava objektiga sarnaste objektide osas on 12-15%.

Hoone omaniku väitel on hoone opereerimisega seonduvad omanikupoolsed kulud 2865 eurot kuus (ilma käibemaksuta), turul on vastav näitaja 0,58-0,62 eurot suletud netopinna 1 m2 kohta kuus ja see muutub vastavalt oodatavale inflatsioonimäärale.

Hindajale teadaolevalt vajab hoonesisene elektrikilp vahetamist. Selle teostamine on lähinädalate küsimus, vastasel juhul jääb hoone elektrita. Sarnase elektrikilbi vahetamise maksumus on 20 000 eurot.

Turul on levinud, et üürilepinguid korrigeeritakse igal aastal tarbijahinnaindeksiga. Erinevate majandusanalüütikute poolt prognoositav THI lähimal 5 aastal on 3% .

Hinnatav objekt on seotud laenukohustusega. Laenu jääk on praegu 1 mln eurot.

Hoone omaniku väitel on tema kriteeriumiks kinnisvarasse investeerimisel ROE>12%.

Sarnaste objektide sisemine kogukapitali tulumäär on viimati toimunud tehingute baasil olnud 10%.

Riskivaba tulumäär on antud majanduskeskkonna tingimustes 5%.

Hinnatavale objektile sarnaste objektide puhul on puhastulu ja müügihinna suhe viimastes tehingutes olnud keskmiselt ca 9,2%.

Kapitalisatsioonimäära langust on oodata 2 aasta pärast 1% baasiprotsendi võrra.

Müügiga seotud kulud moodustavad 2 % tehingu väärtusest.

Prognoosiperioodiks valige 5 aastat.