IV tase KOOD………………………..

Ülesanne 1.2

Hinnata kinnistu turuväärtus diskonteeritud rahavoogude ja kapitaliseerimise meetodil.

Krundi suurus on 6600 m2 ja sihtotstarve on elamumaa. Kinnistul asub viiekorruseline korterelamu, suletud netopinnaga 6210 m2. Majas on kokku 100 (igal korrusel 20 korterit) võrdse suurusega 2-toalist korterit. Viienda korruse korterid on nii halvas seisukorras, et neid saab hakata välja üürima aasta pärast kui on tehtud remont. Remondi maksumus on 700000 krooni. Hetkel on välja üüritud 76 korterit. Nendelt laekub igakuist üüritulu 343400 kr/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 viiekorruselises hoones teisel, kolmandal ja neljandal korrusel on turul vahemikus 4200 - 4500 kr/kuus (ilma käibemaksuta). Esimesel ja viiendal 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 50120 krooni kuus (ilma käibemaksuta), turul on vastav näitaja 9-10 krooni suletud netopinna 1 m2 kohta kuus ja see muutub vastavalt oodatavale inflatsioonimäärale

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

Hinnatav objekt ei ole seotud laenukohustusega.

Andmed hiljuti müüdud analoogiliste korterelamutekohta samas piirkonnas

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Obj.  nr. | Oma-  kapital,  tuh.kr./  osatähtsus% | Hüpoteek-  laen, tuh.  kr. | Laenu  intressi  määr,% | Tegevuskulu-  de ja efekt.  kogutulu suhe,  % | Kogu-  kapitali IRR  % | Tegevuse  puhastulu  suhe  müügihinda, % |
| 1 | 10000 | 14640 | 10,5 | 45,5 | 11,6 | 10,0 |
| 2 | 15000 | 0 |  | 60,0 | 12,6 | 12,5 |
| 3 | 25500 | 0 |  | 55,0 | 13,0 | 12,0 |
| 4 | 15000 | 7650 | 9,5 | 48,0 | 13,5 | 10,5 |
| 5 | 15750 | 0 |  | 43,0 | 13,0 | 11,0 |

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

Müügiga seotud kulud moodustavad 1% tehingu väärtusest.

Prognoosiperioodiks valige 5 aastat.