

VH VII tase

KOOD.....

Ülesanne 1.2

Tuginedes alltoodud informatsioonile anda hinnang hinnatava vara turuväärtusele 1.09.2018 kuupäeva seisuga, kasutades:

- 1) diskonteeritud tulude meetodit (prognoosiperioodina kasutage 5 aastat),
- 2) kapitaliseerimise meetodit

kommenteerides seejuures lühidalt turuväärtuse hindamisel kasutatavaid sisendeid.

Turuväärtuse hinnang on mõeldud finantsaruandluse tarbeks.

Hinnatava vara kirjeldus

Hinnatavaks varaks on kinnistu aadressil Tallinna linn, Ääremaa tn 1, mille oluliseks osaks on 5000 m² suurune kaubanduskeskus.

Koormatised - tähtajatu kasutusõigus AS Elekter kasuks;

Hüpoteegid - hüpoteek summas 5 000 000 eurot AS Pank (reg. kood 123456) kasuks.

Hüpoteegiga seotud kohustuste jääk hindamise teostamise hetkel on 0 eurot. Iga-aastane laenu tagastus oli kehtinud lepingu kohaselt fikseeritud summas 100 000 eurot ja laenu aastane intress tasemel 1,8%, millele lisandub 6-kuu euribor.

Asukoht:

Linnaosa - äärelinn, mis on valdavalt asustatud erinevate äri- ja laohoonetega;;

Krundi paiknemine - hinnatav kinnistu paikneb tiheda liiklusega maantee ääres, keskmiselt hinnatud piirkonnas;

Piirkonna hoonestus - tegemist on äärelinna piirkonnaga, kus asuvad erinevad äri- ja laohooned, osaliselt on hoonestamata kinnistuid. Äriliselt on keskmiselt hinnatud.

Krundi andmed ning ehitusvõimalused

Kuju - korrapärase ristküliku kujuga;

Reljeef - tasane;

Haljastus - kõrghaljastus puudub;

Pindala - 10 000 m²;

Sihtotstarve - ärimaa;

Parkimine - hoone ees asfaltkattega parkimisplatsil.

Planeering - puudub;

Tehnovõrgud ja seadmed:

Veevarustus - tsentraalsest linna võrgust;

Kanaliseerimine - ühendus tsentraalse kanalisatsioonivõrguga;

Elektrivarustus - alajaam kinnistu naabruses. Sõlmitud liitumisleping;

Küte - ühendus linna tsentraalse võrguga.

Hoone tehnilised parameetrid:

Ehitisealune pind - 4500 m²;

Korruste arv - 1-korruselise;

Suletud netopind - 4200 m²;

Üürileantav pind - 4200 m² (hoone on ühe üürniku kasutuses)

Hoone seisukord

Hinnatava kinnistu oluliseks osaks on 2005. aastal ehitatud kaubanduskeskus, kus on teostatud jooksvalt vastavalt vajadusele viimistlusremonti. Viimane suurem investeering teostati 2015. aasta suvel, mil uuendati hoone ventilatsioonisüsteemi ja välisviimistlust, muutes selle kaasaegsemaks.

Vara rahavoog

Üürilepingute kohta on teada järgmist:

- hoone on üüritud täies mahus ettevõttele Kauplus AS. Tegemist on tuntud jaeketiga, mis omab kauplusi üle Eesti ning on viimasel ajal soetanud/üürinud parema asukohaga kaubanduspindasid, sest hinnatava vara asukoht ja hoone moraalne vananemine ei rahulda üürnikku;
- sõlmitud lepingu tähtaeg on 31. detsember 2020. Üürnikul on õigus pikendada üürilepingut veel täiendavalt 5+5 aastaseks perioodiks;
- lepingujärgne igakuine üür 1. oktoober 2018 seisuga on 21 000 eurot. Nimetatud summale lisandub käibemaks;
- üürihinna tõus üürilepingu lepinguperioodi kehtivuse ajal on 3% aastas;
- kõik üürniku üürimaksud ja muud kohustused üürileandja ees on tagatud panga garantiikirjaga, mille summa võrdub ühe aasta üüriga koos käibemaksuga;
- omaniku info kohaselt on varaga seotud aastased kulud järgmised: maamaks 2 550 eurot, hoone kindlustus 3 524 eurot.
- On teada, et üürnik ei pikenda lepingu lõppedes üürilepingut.

Turuinformatsioon

- Piirkonna kaasaegsete kuni 500 m² suuruste kaubanduspindade üür on vahemikus 12-16 €/m²/kuus, kuni 1 000 m² suuruste kaubanduspindade üür vahemikus 10-12 €/m²/kuus ja suuremate kui 1 000 m² üüripindade üür vahemikus 7-10 €/m²/kuus;
- vanemate kaubanduspindade keskmine üürihinna jääb valdavalt vahemikku 3-6 €/m²/kuus;
- On teada, et hinnatava varaga võrreldavas piirkonnas paikneva muu äripinna funktsiooniga (autoteenindus, aiakaubandus jms) pindade üür jääb hindamise hetkel suurusjärku 8-12 €/m²/kuus;
- Prognooside kohaselt äärelinna kaubanduspindade vastu nõudlus väheneb, mis tingib omakorda kas üürihinna alanemise või hoone funktsiooni muutmise. Näiteks naabruses asuv autoteenindusele spetsialiseerunud hoone oli varasemalt hinnatava vara üürniku konkurent jaekaubanduses. Konkurentsi tihenevas olukorras lähima kahe aasta jooksul turul üürihinna ei muutu;
- Prognoositav SKP tõus jääb lähiaastatel suurusjärku 2-3%;
- Oodatav inflatsioon lähiaastatel on keskmiselt 1,5%;
- Kaasaegsete kaubanduspindade vakantsus on turul keskmiselt 2-5%, vanemate hoonete vakantsus 7-10%;
- Hoonete puhul, mis on koormatud pika tähtajalise üürilepinguga tugeva üürniku kasuks, arvestavad investorid üldjuhul oma arvutuste tegemisel minimaalse vakantsusega;
- Nõudlus väiksemate (kuni 500 m²) kaubanduspindade osas kesklinna piirkonnas on üldiselt hea ning võib prognoosida, et olukord on viie aasta perspektiivis parem; äärelinnas on nõudlus väiksem; Suuremate pindade puhul on nõudlus veelgi väiksem.
- Omaniku poolt tasutavad tegevuskulud teistel sarnastel varadel on keskmiselt 0,2-0,4 €/m²/kuus hoonestuse suletud netopinna arvestuses. Tegevuskulude kasv on olnud sarnane inflatsioonile;
- Investorite poolt nõutav omakapitali tulumäär jääb kaasaegsete kaubanduskeskuste puhul suurusjärku 7-9% ning vanemate puhul vahemikku 8-11%;
- Kaubandushoonega hoonestatud kinnistute sisemine kogukapitali tulumäär on viimati toimunud tehingute baasil jäänud suurusjärku 8-9%, mõnevõrra vanemate varade puhul on see jäänud vahemikku 8,5-9,5%;
- Ostu-müügitehingute puhta tegevustulu (NOI) ja müügihinna suhe on viimaste uuemate kaubanduskeskustega hoonestatud kinnistutega toimunud tehingute puhul jäänud vahemikku 6-7%, mõnevõrra kehvema asukohaga ärihoonete puhul on see olnud viimaste tehingute puhul vahemikus 8-10%;
- On oodata, et kapitalisatsioonimäärad vanematel ja kehvema asukohaga varadel 5-aasta perspektiivis tõusevad 0,25% võrra;
- Krediidiasutuste poolt väljastatava laenusumma ja väärtuse suhe jääb valdavalt vahemikku 0,5-0,7;
- Müügikulud on turul sarnastel varadel keskmiselt 1% tehingu väärtusest;
- Sarnastele varadele väljastatava laenu intress jääb käesoleval ajal vahemikku 3-4%;
- Kõik esitatud tulu- ja kulusummad on ilma käibemaksuta, kui ei ole märgitud teisiti.