

## Ülesanne 1.2

Tuginedes allpool esitatud informatsioonile leida palun vastus alljärgnevatele küsimustele väärtuse kuupäeva 01.11.2021 seisuga

- 1) Milline on vara turuväärtus juhul kui omanik otsustab variant 1. kasuks diskonteeritud rahavoo analüüsi alusel?
- 2) Milline on vara turuväärtus juhul kui omanik otsustab variant 2. kasuks diskonteeritud rahavoo analüüsi alusel?
- 3) Kumba variandi kasuks omanik peaks otsustama ja miks?

## Olukorra kirjeldus

---

Teie kui kinnisvarahindaja poole pöördub klient, kes soovib nõu. Kliendile kuulub amortiseerunud ja halvas seisukorras 2-korruseline korterelamu kesklinna piirkonnas Teemanti asumis. Kinnisasja pindala on 1 500 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on 100% elamumaa. Hoone suletud netopind on 600 m<sup>2</sup>.

Kliendil on kaks võimalikku valikut, et mida teha antud kinnisasjaga.

## Variant 1. Detailplaneering

---

Hinnatav kinnisasi asub kiiresti arenevas ja kõrgelt hinnatud Teemanti asumis kesklinna piirkonnas. Piirkonda on viimase viie aasta jooksul kerkinud arvukalt uusi korterelamuid. Nõudlus uute elamispindade järele antud asukohas on kõrge ning arendajad on huvitatud uute arenduskruntide ostmisest antud piirkonnas. Arvestades hoone halva seisukorda oleks otstarbekas see lammutada ja selle asemele ehitada uus korterelamu. Hinnataval varal puudub väärtuse kuupäeva seisuga detailplaneering. Arvestades ümbruskonna hoonestusmahtusid on hinnatavale kinnisasjale tõenäoliselt võimalik ehitada sarnases mahus korterelamu (neli maapealset korrust ja krundi täisehitusprotsent 50%) nagu naaber-kinnisasjadel.

Klient plaaniks seega hinnatavale kinnisasjale koostada detailplaneeringu ja peale planeeringu kehtestamist selle müüa arendajale.

## Variant 2. Hoone renoveerimine

---

Alternatiivselt saaks klient renoveerida halvas seisukorras hoone ja renoveeritud korterid üürile anda. Hinnatavas hoones on praegu kaheksa korterit, mis jagunevad kahe korruse vahel võrdset. Ülevaade korteritest on esitatud allpool:

Korteri nr.	Tubade arv	Üürtav pind, m <sup>2</sup>
1	2	45
2	3	60
3	3	62
4	4	78
5	2	50
6	2	52
7	3	59
8	1	32

Peale renoveerimist on kõik korterid ja hoone väga heas seisukorras.

## Turuinfo

---

Hinnatav kinnisasi asub üldplaneeringukohaselt korterelamute maa-alal, kuhu on lubatud ehitada kuni 4-korruselisi korterelamuid. Detailplaneeringu menetlemine algusest kehtestamiseni kesklinna piirkonnas on turul aega võtnud ligikaudu kaks aastat. Detailplaneeringu menetlemise kulu omanikule on turul olnud 30 €/m<sup>2</sup> maapealse ehitusõiguse arvestuses. Kogu planeeringuga kaasnev kulu tasutakse planeerimisprotsessi alguses. Hiljuti toimunud tehingute põhjal on Teemanti asumi maapealse ehitusõiguse ruutmeetrihind on olnud 250 €/m<sup>2</sup> ja sisemine tulumäär on olnud 10%. Kehvas seisukorras hoone lammutamise kulud ei oma mõju vara turuväärtusele, sest ehitusprahti on võimalik kasutada pinnase täiteks. Piirkonnas prognoositakse, et maa ja ehitusõiguse hinnad kasvavad samas tempos inflatsiooniga. Arenduskruntide tavapärase müügiperiood on peale detailplaneeringu kehtestamist üks aasta ja müügiprotsessiga kaasnev kulu on 2% müügihinnast. Müügihind tasutakse müüjale müügiperioodile järgneval aastal. Arendajad on huvitatud ainult kehtestatud detailplaneeringuga arenduskruntidest Teemanti asumis.

Halvas seisukorras korterelamu renoveerimise kulud on turul olnud suurusjärgus 800 €/SNP<sup>1</sup>m<sup>2</sup>. Ühe aasta jooksul on antud hinnataseme juures võimalik renoveerida 300 m<sup>2</sup> hoonest. Renoveerimiskulud tasutakse renoveerimise alguses täies ulatuses ehitajale. Renoveerimise perioodil puuduvad hoone omanikul tegevus- ja jooksvad kapitalikulud.

Ülevaade heas seisukorras korteri üüridest ääre- ja kesklinna piirkonnas hindamise hetkel on esitatud allpool.

Korteri üürid heas seisukorras korteritel		
Üürihind piirkonnas, €/m <sup>2</sup> /kuu		
Tubade arv	Äärelinn	Kesklinn
1	10	15
2	8	12
3	6	10

---

<sup>1</sup> SNP – suletud netopind

Väga heas seisukorras korterite üürid on äärelinna ja kesklinna piirkonnas 20% kõrgemad võrreldes heas seisukorras korterite üüridega.

Turul indekseeritakse üürihinda tavaliselt inflatsiooniga kord aastas ja prognoositakse, et üürihinnad kasvavad turul samas tempos inflatsiooniga. Tavapärase vakantsus analoogsetel varadel on turul 5%. Kõigile korteritele üürniku leidmine peale renoveerimist võtab kokku aega 9 kuud.

Omaniku kanda olevad tegevuskulud heas seisukorras korterelamute puhul on tavapäraselt suurusjärgus 0,3 €/m<sup>2</sup>/kuu ja jooksvad kapitalikulud on turul olnud heas seisukorras hoonetel 0,2 €/m<sup>2</sup>/kuu. Väga heas seisukorras korterelamute puhul on tegevuskulud 10% madalamad kui heas seisukorras korterelamutel. Kulud kasvavad igal aastal inflatsiooniga samas tempos.

Hiljuti toimunud tehingute puhul on müügihinna ja puhta tegevustulu suhtarv ning sisemine tulumäär olnud alljärgnev:

Piirkond	Asum	Korterelamu seisukord	Müügihind/NOI suhtarv	Sisemine tulumäär
Kesklinn	Teemanti	Hea	15	8,67%
Äärelinn	Kevade	Väga hea	15	8,67%
Kesklinn	Teemanti	Rahuldav	10	12,00%
Kesklinn	Teemanti	Väga hea	20	7,00%
Äärelinn	Sügise	Hea	10	12,00%

Sarnaste varade puhul on müügikulu olnud 2%.

Keskpanga poolne pikaajaline inflatsioon prognoos on 2% aastas.

Kõik eelnevalt esitatud sisendid ei ole sisaldanud käibemaksu.