

2022 KH (Tase 6)

Ülesanne 1.2

Tuginedes allpool esitatud informatsioonile leida palun vara turuväärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil väärtuse kuupäeva 31.10.2022 seisuga

Olukorra kirjeldus

Hinnatavaks varaks on kinnisasi, mille oluline osa on kolme korruseline üürimaja. Hinnatav vara asub Kesklinnas Jõe asumis.

Hoone esimesel korrusel on kaubandus/teenindus pinnad ja hoone teisel ning kolmandal korrusel on eluruumid. Kogu hoone on üürile antud.

Esimesel korrusel on kohvik ja juuksurisalong. Sõlmitud üürilepingud vastavad hinnalt turutasemele ja üürihinda indekseeritakse 2% aastas, mis on kooskõlas turul levinud kokkulepetega. Turu keskmine vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulu sarnastel pindadel on 7%.

Teise ja kolmanda korruse eluruumid on antud üürile. Teise korruse ruumid on heas seisukorras ja kolmanda korruse ruumid on rahuldavas seisukorras ning vajaksid värskendust.

Üürilepingud on tähtajatud ja neid on võimalik lõpetada kolme kuulise etteteatamisega.

Ülevaade üüritavast pinnast				
Üüritav pind	Korrus	Üüritav pind, m ²	Toalisus	Üür, €/kuu
Kohvik	Esimene	100	-	1000
Juuksurisalong	Esimene	50		750
Eluruum	Teine	30	2	700
Eluruum	Teine	60	3	800
Eluruum	Teine	25	1	500
Eluruum	Teine	20	1	450
Eluruum	Kolmas	55	3	700
Eluruum	Kolmas	45	2	600
Eluruum	Kolmas	30	1	425

Lisaks eeltoodud pindadele on hoones üldkasutatavat pinda 125 m².

Hoone omaniku andmetel on hoonega seonduvad kulud suurusjärgus 10 000 €/aasta.

Turuinfo

Kesklinna piirkonda kirjeldab kiire areng ja suur turistide huvi. Tulenevalt kasvavast turismist on paljud turuosalised otsustanud senise pikaajalise üüri turult ümber orienteeruda lühiajalise majutuse turule. Kesklinna asumis on turistide poolt eriti hinnatud Mere, Järve ja Jõe asumid. Kohalikud elanikud, kes üürivad kortereid pikaajaliselt eelistavad pigem vaiksemaid Lahesopi, Ranna ja Kalda asumeid.

Eelnevalt mainitud kaks asumite piirkonda Mere, Järve ja Jõe asumid ning Lahesopi, Ranna ja Kalda asumid ei ole omavahel võrreldavad, kuid piirkonna siseselt asukohast tulenevaid hinnaerinevusi ei ole. Mere, Järve ja Jõe asumites on heas seisukorras korterite üürid keskmiselt 100 €/kuu kõrgemad kui rahuldavas seisukorras korteritel. Kesklinnas on keskmine vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulu turul sarnaste varade puhul 5%. Turul on tavapäraselt üürilepingutes kokkulepitud üürihinna indekseerimine 2% aastas.

Ülevaade korterite turuüüridest kesklinna erinevates asumites hindamise hetkel on esitatud allpool.

Asum	Seisukord	Toalisus	Üür, €/kuu
Kalda	Hea	4	1100
Lahesopi	Hea	1	550
Järve	Rahuldav	2	650
Ranna	Hea	3	900
Mere	Rahuldav	1	450
Jõe	Hea	3	850

Sarnaste üürimajade puhul, mida antakse üürile, on turul omaniku poolt kantavateks tegevuskuludeks 0,4 €/suletud netopinna m² kohta kuus ja kapitalikuludeks 0,4 €/suletud netopinna m² kohta kuus. Prognoositakse, et kulud kasvavad samas tempos inflatsiooniga.

Investorite keskmine oodatav omakapitalitulusus turul on 14% ja pangalaenu osakaal on turul tavapäraselt kuni 65%. Kuue kuu euribor on hetkel 2,0% ja prognoositakse, et aasta pärast on see tõusnud 3,1%-ni.

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade sarnaste üürimajadega toimunud tehingutest.

Piirkond	Asum	Müügihind, €	NOI, €
Kesklinn	Kalda	500 000	45 000
Äärelinn	Vaksali	250 000	32 000
Kesklinn	Lahesopi	890 000	73 000
Kesklinn	Jõe	725 000	64 000
Äärelinn	Veduri	455 000	50 000

Eelnevalt välja toodud tehingute puhul on investori sisemine tulumäär olnud kahe protsendipunkti võrra kõrgem kapitalisatsioonimäärast.

Sarnaste varade puhul on müügikulu olnud 1,5% ja müügiperioodi pikkus on sarnastel varadel olnud turul kuni 12 kuud.

Keskpanga poolne pikaajaline inflatsiooni prognoos on 2,5% aastas.

Kõik eelnevalt esitatud sisendid ei ole sisaldanud käibemaksu.