

Ülesanne 1.2

Tuginedes alltoodud informatsioonile anda hinnang hinnatava vara turuväärtusele 01.10.2022 kuupäeva seisuga, kasutades:

- 1) diskonteeritud tulude meetodit,
- 2) kapitaliseerimise meetodit (selgitada tingimusi),

selgitades seejuures lühidalt turuväärtuse hindamisel kasutatavaid sisendeid ja põhjendades hindamiskäiku.

Turuväärtuse hinnang on mõeldud finantsaruandluse tarbeks.

Hinnatava vara kirjeldus

Hinnatavaks varaks on AS-le Ärihoone kuuluv kinnistu (hoonestusõigus) aadressil Tallinna linn, Keskuse 123, mille oluliseks osaks on 10-korruseline ärihoone.

Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused hinnatava kinnistu registriosa I jakku on kantud hoonestusõigus tähtajaga 01.10.2027, mis on koormatisena kantud kinnistu nr 98765 registriosa III jakku. Koormatud kinnistu omanikuna on sisse kantud Peeter Paan AS.

Koormatised ja kitsendused

- tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus AS Linna Vesi kasuks;
- reaalkoormatis, mis on seotud tähtajatu teeservituudiga summas 1 000 eurot kuus OÜ Naaber kasuks. Pooled on kokku leppinud, et reaalkoormatis suureneb iga-aastaselt vastavalt THI muutusele;
- tähtajatu ja tasuta parkimisservituut kinnistu nr 1234 igakordse omaniku kasuks;
- märkus üürilepingu (üürilepingu pool AS Parimad IT-lahendused) kohta tähtajaga 30.09.2027.

Hüpoteegid

- hüpoteek summas 6 980 000 eurot AS Pank (reg. kood 1121235) kasuks;
- ühishüpoteek summas 500 000 eurot AS Krediidiasutus (reg. kood 11213357) kasuks

Hüpoteegiga seotud kohustuste jääk hindamise teostamise hetkel on 2 536 100 eurot. Iga-aastane laenu tagastus on kehtiva lepingu kohaselt fikseeritud summas 190 200 eurot ja laenu aastane intress tasemel 2,9%, millele lisandub 3-kuu euribor. Lepingujärgne laenukohustuste tähtaeg on 1. oktoober 2038. Omanikul on plaanis laenu refinantseerida, milleks on tal panga poolt pakkumine aastase intressiga tasemel 2,7%, millele lisandub 6-kuu euribor.

Asukoht:

Piirkond - äärelinn;

Krundi paiknemine - hinnatav kinnistu paikneb ärihoone seisukohalt keskmiselt kõrgemat hinnatud piirkonnas;

Piirkonna hoonestus - piirkond on valdavalt asustatud kaasaegsete büroohoonetega. Mõnevõrra eemal paikneb amortiseerunud hoonestusega endine tootmiskompleks, mille osas on just kehtestatud detailplaneering, mis võimaldab alale elu- ja äriotstarbelise hoonestuse rajamist.

Krundi andmed ning ehitusvõimalused

Kuju - korrapärase ristküliku kujuga;

Reljeef - tasane;

Haljastus - kõrghaljastus puudub;

Pindala	- 2 851 m ² ;
Sihtotstarve	- ärimaa;
Parkimine	- hoone ees ja kõrval asfaltkattega parkimisplatsil ning hoone keldrikorrusel asuvas parklas. Parkimiskohti on maja ees ja kõrval kokku neli, sh on kaks kinnistu servas paiknevat parkimisservituudi alusel kasutatavat parkimiskohta (mõeldud klientidele, tasuta, parkimislimiit 2h, rikkumise korral auto teisaldetakse). Hoone all asuvas 2-korruselises parklas on parkimiskohti 72. Parkimine on tasuline - 10 eurot ööpäev. Kuukaarti on võimalik soetada maa-alusesse parklasse hinnaga 60 eurot/parkimiskoht.
Planeering	- kinnistul on kehtiv detailplaneering, mille kohaselt võib kinnistule rajada ühe ärihoone maksimaalse maapealse suletud brutopinnaga 11 000 m ² . Maa-alune lubatud ehitusõigus on 3 200 m ² .

Tehnovõrgud ja seadmed:

Veevarustus	- tsentraalsest linna võrgust;
Kanalisatsioon	- ühendus tsentraalse kanalisatsioonivõrguga;
Elektrivarustus	- alajaam kinnistu naabruses. Sõlmitud liitumisleping;
Küte	- ühendus linna tsentraalse võrguga.

Hoone tehnilised parameetrid:

Ehitisealune pind	- 850 m ² ;
Korruste arv	- 10-korruselise;
Suletud netopind	- 10 410 m ² , sh keldrikorrusel asuv parkla 2 520 m ² ;
Üürileantav pind	- 7 230 m ² .

Hoone seisukord

Hinnatava kinnistu oluliseks osaks on 2013. aastal ehitatud ärihoone, mille esimesel korrusel paikneb fuajee ning kaubandus- ja teeninduspind ning kõrgematel korrustel büroopinnad. Hoones on teostatud jooksvalt vastavalt vajadusele viimistlus- ja kapitaalremonti. Teada on, et peale AS Parimad IT-lahendused üürilepingu lõppu üürnik üürilepingut ei pikenda ja üürniku kasutuses oleva pinna osas tuleb teha täiendavaid investeeringuid, et uuendada siseviimistlust ja jagada pind mõnevõrra väiksemateks büroopindadeks. Erinevate ekspertide hinnangul kulub siseviimistluse uuendamisele ja pinnaga seotud sisetööde teostamisele keskmiselt 150 eur/m² + km. Teiste suuremate investeeringute osas lähiajal vajadus puudub.

Vara rahavoog

Üürilepingute ja vara kohta on teada järgmist:

- hoone suurimaks üürnikuks on AS Parimad IT-lahendused, kes on asunud hoones juba selle valmimisest saadik ning kelle kasutuses on üüripind suurusega 4 860 m². Tegemist on rahvusvahelise ettevõttega, mis omab kontoreid üle maailma. AS Parimad IT-lahendused igakuine üür on 60 750 eurot. Üürile lisandub käibemaks;
- ülejäänud hoone on üüritud välja kaheksale erinevale üürnikule. Neist suurima, OÜ Lambiekspert kasutuses on I korrusel asuv kaubandus-teeninduspind suurusega 505 m² üürihinnaga 15 eurot/m²/kuus. Ülejäänud seitsme bürooüürniku üüritudulu on kokku 26 856 eurot kuus. Üür sisaldab käibemaksu;
- vakantseid pindu väärtuse kuupäeva seisuga hoones ei ole;
- parkimisest laekub omanikule igakuist lepingutejärgset üüritudulu summas 4 260 eurot ilma käibemaksuta;
- üüri tõus on lepingute kohaselt seotud THI-ga, kuid on maksimaalselt 3%, va AS Parimad IT-lahendused, kelle üüritudulu on fikseeritud tasemel 1,5%. Järgmine indekseerimine toimub kõigil üürnikel aasta pärast. Parkimise üüritudulu osas indekseerimise kokkulepped puuduvad;
- kõik ankurüürniku üürimaksed ja muud kohustused üürileandja ees on tagatud tuntud rahvusvahelise panga garantiikirjaga, mille summa võrdub 6-kuu üüriga koos käibemaksuga;
- lepingujärgne hoonestusõiguse tasu on 700 000 eurot. Kinnistu hoonestusõiguse tasu on tasutud kogu ulatuses kuni hoonestusõiguse tähtaja saabumiseni hoonestusõiguse seadmisel;
- hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ei ole hoonestajal õigust hoonet hoonestusõigusega koormatud kinnistult ära vedada. Hoonestusõiguse lepingu kohaselt on kinnistu (maa) omanik ja hoonestaja (hoonestusõiguse omanik) kokku leppinud, et hoonestusõiguse tähtaja saabumisel on

kinnistu omanikul kohustus tasuda hoonestajale hüvitist kinnistule jääva hoone ja hoonega seotud rajatiste eest. Peale hüvitise tasumist langeb hoonestusõigus kinnistu (maa) omanikule;

- hoonestusõiguse lepingu kohaselt arvutatakse hüvitis hoonestusõiguse eest järgneva valemi järgi: potentsiaalne üüritulu (PGI) hoonestusõiguse tähtaja saabumisel x 95% : 12%;
- omaniku info kohaselt on varaga seotud täiendavad omanikukulud järgmised: maamaks 6 750 eurot, hoone kindlustus 1 580 eurot;
- viimase kolme aasta jooksul kapitaalremondile kulunud summa on olnud keskmiselt vahemikus 10 000 – 25 000 eurot + km aastas.

Turuinformatsioon

- Südalinna piirkonnas paiknevate kaasaegsete kuni 500 m² suuruste büroopindade üür on vahemikus 16-20 €/m²/kuus, kuni 1 000 m² suuruste büroopindade üür vahemikus 16-18 €/m²/kuus ja suuremate kui 1 000 m² üüripindade üür vahemikus 15-18 €/m²/kuus;
- Südalinna vanemate büroopindade keskmine üürihind jääb valdavalt vahemikku 10-14 €/m²/kuus, sh üle 1 000 m² suuruste büroopindade üür on vahemikus 9-12 €/m²/kuus;
- Äärelinna piirkonnas paiknevate kaasaegsete kuni 500 m² suuruste büroopindade üür on vahemikus 11-14 €/m²/kuus, kuni 1 000 m² suuruste büroopindade üür vahemikus 11-13 €/m²/kuus ja suuremate kui 1 000 m² üüripindade üür vahemikus 10-12 €/m²/kuus;
- Äärelinna vanemate büroopindade keskmine üürihind jääb valdavalt vahemikku 8-10 €/m²/kuus, sh üle 1 000 m² suuruste büroopindade üür on vahemikus 7,5-9,5 €/m²/kuus;
- On teada, et hinnatava varaga võrreldavas piirkonnas paikneva vanema kaubandushoone üürihind on vahemikus 9-12 €/m²/kuus, uuemate kaubandus-teeninduspindade üürid jäävad vahemikku 12-20 €/m²/kuus;
- Südalinna maapealsete parkimiskohtade hind jääb valdavalt vahemikku 60-90 eurot/kuus, maa-aluste parkimiskohtade hind suurusjärku 90-120 eurot/kuus. Äärelinna büroohonete vastavad näitajad on 35-50 eurot/kuus ja 50-80 eurot/kuus;
- Prognooside kohaselt tõusevad nii vanemate kui ka uuemate ärihoonete üürihinnad lähema viie aasta jooksul keskmiselt 2-4% aastas;
- Prognoositav SKP tõus jääb lähiaastatel suurusjärku 2-3%;
- Prognoositav inflatsioon on 2023. aastal 7% ning sealt edasi keskmiselt 3%;
- Kaasaegsete kaubanduspindade vakantsus on turul keskmiselt 2-3%, uute büroopindade vakantsus 2-5% ja vanemates hoonetes paiknevate büroopindade vakantsus keskmiselt 7-10%. Parkimiskohtade vakantsus on üldjuhul korrelatsioonis hoone vakantsusega;
- Hoonete puhul, mis on koormatud pika tähtajalise üürilepinguga tugeva üürniku kasuks, arvestavad investorid üldjuhul oma arvutuste tegemisel minimaalse vakantsusega;
- Nõudlus väiksemate (kuni 200 m²) büroopindade osas on hea ning võib prognoosida, et olukord on suhteliselt sarnane ka viie aasta perspektiivis. Suuremate büroopindade osas (alates 1 000 m²) võtab pinna täitmine uute üürnikega aega keskmiselt 3 kuni 6 kuud;
- Omaniku poolt tasutavad tegevuskulud teistel sarnastel varadel on keskmiselt 0,4-0,7 €/m²/kuus hoonestuse suletud netopinna arvestuses. Tegevuskulude kasv on olnud sarnane inflatsioonile;
- Investorite poolt nõutav omakapitali tulumäär jääb kaasaegsete büroohonete puhul suurusjärku 12-15% ning vanemate puhul vahemikku 16-18%;
- Vanemate büroohonetega hoonestatud kinnistute sisemine kogukapitali tulumäär on viimati toimunud tehingute baasil jäänud suurusjärku 9-10%, uuemate büroohonete puhul on see jäänud vahemikku 7,5-8,5%;
- Ostu-müügitehingute puhastulu ja müügihinna suhe on viimaste uuemate südalinna büroopindadega hoonestatud kinnistutega toimunud tehingute puhul jäänud vahemikku 5,5-6,5%, äärelinna büroohonete puhul on see olnud viimaste tehingute puhul vahemikus 6-7%;
- Investorite nägemus on, et kapitalisatsioonimäärad 5-aasta perspektiivis ei muutu;
- Krediidiasutuste poolt väljastatava laenusumma ja väärtuse suhe jääb valdavalt vahemikku 0,5–0,7;
- Müügikulud on turul kinnisasjadel ja üle 30-aastase tähtajaga hoonestusõigustel keskmiselt 1% tehingu väärtusest;
- Sarnastele varadele väljastatava laenu intress jääb käesoleval ajal vahemikku 2,5–3,5%;
- Kõik esitatud tulu- ja kulusummad on ilma käibemaksuta, kui ei ole märgitud teisiti.