

Ülesanne 1.2 (KH, tase 6)

Tuginedes allpool esitatud informatsioonile leida palun vara turuväärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil väärtuse kuupäeva 30.10.2023 seisuga

Olukorra kirjeldus

Hinnatav vara asub väiksemas linnas, kus elanike arv on olnud pigem langustrendis, kuid piirkond on hinnatud suvituskoht, kus suveperioodil peatub arvukalt sise- ja välisturiste.

Linnas napib uut elamispinda, kuid selle järgi on nõudlus tulenevalt oluliselt amortiseerunud elamufondist, mille renoveerimise kulud on sarnases suurusjärgus uue elamispinna ehitusega. Antud olukorra lahendusena on plaanitud rajada esimene üürielamu, mida toetab ka kohalik omavalitsus.

Hinnatavaks varaks on seega ehitatav kahekorruseline üürielamu. Hoone suletud netopind on 350 m². Väljastatud ehitusloa oleks hoones kokku seitse üüritavat eluruumi. Hoone esimesel korrusel neli ja teisel korrusel kolm eluruumi. Uus hoone vastaks A energiamärgisele.

Omanik on konsulteerinud tuttava ehitajaga, kelle arvamusel oleks hoone ehitusmaksumuseks 100 000 €.

Esimesel korrusel asuvad eluruumid oleksid kõik ühetoalised ja teisel korrusel oleks kaks kahetoalist ning üks kolmetoaline eluruum. Kõikidesse eluruumidesse paigaldatakse kohtkindel mööbel ja iga eluruumi juurde kuulub üks parkimiskoht hoone ees.

Kõik eluruumid antakse vabal turul üürile, kuid üürnikel on võimalik taotleda kohalikult omavalitsustel toetust üürikulude katmiseks. Hoone ehitusega plaanitakse kohe alustada. Esialgne info on viidanud suurele huvile ja vara peaks olema võimalik üürile anda lühikese aja jooksul peale valmimist. Prognoositakse lähtuvalt turul põhinevast kogemusest sarnaste varadega, et esimesel aastal peale hoone valmimist on hoones vakantsus 15%, mis hõlmab endas ka tavapärast pikaajalist vakantsust.

Turuinfo

Ehituskulud erinevate hoone tüüpide lõikes on turul olnud alljärgnevad:

Hoone tüüp	Ehitumaksumus, €	Hoone suletud netopind, m ²
Kontorihoone	1 050 000	1 320
Tööstushoone	620 000	1 600
Korterelamu	320 000	600
Hotell	3 750 000	4 000

Turuinfo kohaselt on hoone ehituseks kuluv aeg olnud sõltuv hoone suurusest. Väiksemad hooned, mille suletud netopindala on kuni 200 m² on valminud poole aastaga, veidi suuremad hooned, mille suletud netopindala on kuni 500 m² on valminud aasta ajaga ja suurhoonete puhul on kehtinud võrdeline seos hoone suletud netopinna ja ehituseks kuluva aja vahel.

Väljavõtte hinnatava varaga samas piirkonnas asuvate korterite üüripakkumistest on esitatud allpool:

Nr	Toalised	Seisukord	Üür, €/kuu
1	2	Hea	500
2	3	Väga hea	650
3	3	Hea	600
4	4	Hea	700
5	1	Väga hea	400

Turuinfo kohaselt on teada, et hiljuti on sõlmitud üürilepinguid sarnastes uutes korterelamutes asuvate korteritega järgneval hinnatasemel. 1-toalised korterid on üürile antud hinnaga 350 €, 2-toalised hinnaga 450 € ja 3-toalised hinnaga 520 €.

Omanikukulud, mis sisaldavad tegevus- ja kapitalikulud on üürimajade puhul sõltunud korterite arvust ja hoone suurusest. Ülevaade sarnaste varade kuludest turul on esitatud allpool. Turuosalised lähtuvad turukeskmisest omanikukulude näitajast. Hoone ehituse ajal on hoone omanikukulud tavapärasest poole madalamad.

Nr	Suletud netopindala, m ²	Omanikukulud aastas, €
1	300	8 640
2	800	17 280
3	225	5 670
4	490	9 408
5	620	20 832

Pikaajalise vakantsuse ja maksehäirete riskina arvestavad turuosalised 25% juhul kui tegu on vanema ja kehvast seisukorras hoonega, mis on turul madalamalt hinnatud. Uusehitiste puhul, mis on väga heas seisukorras ja turul enam hinnatud on pikaajaline vakantsus püsinud senini tasemel kuni 5%.

Turul on tavapärase, et üürilepingute indekseerimine seotakse THI-ga. Omanikukulud on kasvanud senini tempos 3% aastas ning turuosalised ootavad, et see aeglustub järgmisest aastast ja on edaspidi poole protsendipunkti võrra madalam.

Hiljuti üürimajadega toimunud tehingute puhul on pangalaenu osakaal olnud kuni 65% ja laenuintress on sõltunud varast ja selle energiatõhususest. Hoonetel, mille energiamärgis on

D või halvem on pangalaenu intress alanud 8%. C energiamärgisega hoonetel on pakutav intress varieerunud vahemikus 5,5 kuni 7%. A energiamärgisega hoonetel on intressimäär olnud 4,5%. Investori omakapitalitootlus on turul sõltunud vara asukohast ja seisukorrast. Kehvas seisukorras ja madalalt hinnatud asukohas varade puhul on investorite ootus tootluse osas vähemalt 20%. Väga heas seisukorras hoonete puhul on investorite tootluse ootus turul 12% juhul kui vara asub suurlinnas ja väikelinnas asuva vara puhul on tootluse ootus 15%.

Toimunud tehingute kapitalisatsioonimäär on olnud turul ühe protsendipunkti võrra madalam diskontomäärast.

Sarnaste varade puhul on müügikulu olnud 2,0% ja müügiperioodi pikkus on olnud kuni 12 kuud.

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

Kõik eelnevalt esitatud sisendid ei ole sisaldanud käibemaksu.