

# 2023 VH (Tase 7)

---

## Ülesanne 1.2

Tuginedes allpool esitatud informatsioonile palun vastata alljärgnevatele küsimustele:

1. Juhul kui klient nõustub parkimismaja tervikuna ettevõttele A-le üürile andma, siis mis on tulevaste rahavoogude nüüdisväärtus?
2. Leida palun vara turuväärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil väärtuse kuupäeva 30.10.2023 seisuga
3. Kas klient peaks nõustuma ettevõtte A poolt pakutava üürilepinguga ja miks?

## Olukorra kirjeldus

---

Teie poole pöördub klient, kelle omandis on kinnisasi, mille oluliseks osaks on kolmekorruseline parkimismaja. Parkimismaja on ehitatud 2020. aastal ja on heas seisukorras. Hoone suletud netopind on 6 000 m<sup>2</sup>. Igal hoone korrusel on 65 parkimiskohta.

Parkimismaja asub äärelinnas hariduslinnaku ja kontorihoonete piirkonnas, mis on hinnatud piirkond tehnoloogia ja tugiteenuseid pakkuvate ettevõtete poolt. Piirkonnas on suur nõudlus hea kvaliteediga ja energiasäästlike kontoripindade järgi. Kahjuks on antud piirkonnas kehv ühistranspordi ühendus ja seega on autod eelistatuim transpordivahend, mille tulemusena napib piirkonnas parkimiskohti.

Kliendi poole on pöördunud tuntud tehnoloogia ettevõtte A, kes sooviks võtta parkimismaja tervikuna pikaajaliselt üürile, et tagada ettevõtte töötajatele piisavalt parkimiskohti. Ettevõtte A poolne ettepanek oleks sõlmida üürileping alljärgnevatel tingimustel. Sõlmitav üürileping oleks absoluutne netorent. Üür fikseeritakse viieks aastaks hinnaga 4 €/SNPm<sup>2</sup>/kuu. Viienda aasta lõpus on kliendil kohustus müüa ja üürnikul osta parkimismaja tasudes iga parkimiskoha eest 10 000 €. Uue üürilepingu sõlmimisel nõustuks ettevõtte A senist üürilepingut ennetähtaegselt lõpetama.

Parkimismaja erinevad korrused on antud erineval viisil üürile. Hoone kolmandal korrusel asuvad parkimiskohad on üürile antud ettevõttele A, kes tasub parkimiskoha eest 100 €/kuu. Üürileping on sõlmitud tähtajaga kakskümmend viis aastat 2021. aastal. Üürilepingujärgsel indekseeritakse parkimiskoha tasu 2% aastas. Üürilepingut ennetähtaegselt hoone omanik ei saa lõpetada. Üürnikul on õigus üürilepingust ennetähtaegselt taganeda.

Teise korruse parkimiskohad on üüritavad kuu kaupa ja praegune parkimiskoha hind on 75 €/kuu. Esimesel korrusel asuvad parkimiskohad on parkimiseks lühiajaliselt tunnipõhise arvestuse alusel. Praegune ühe tunni üürihind on 1 €.

Omaniku info kohaselt on esimese ja teise korruse tulemused olnud eelnevatel aastatel alljärgnevad. Hoone senine täituvus on vastanud turutasemele ja senine turuinfo viitab, et järgnevatel aastatel püsib see samal tasemel kui 2021. ja 2022. aastal keskmiselt. Omanik on parkimiskohtade hindasid tõstnud turuga samas tempos 2021. ja 2022. aastal.

Korrus	2021	2022
Esimene	119 574,00 €	141 211,20 €
Teine	30 420,00 €	35 490,00 €

## Turuinfo

Äärelinnas hariduslinnaku ja kontorihoonete piirkond on kiirelt arenenud viimase kümne aasta jooksul tulenevalt piirkonnas tekkinud sünergia tõttu. Hariduslinnakusse on lisandunud mitmeid uusi õppehooneid ja paljud koolilõpetajad liiguvad peale kooli lõppu tööle mõnda piirkonnas asuvasse ettevõttesse, millest tulenevalt on piirkonda ehitatud mitmeid uusi kontorihooneid.

Uute ja energiatõhusate kontorihoonete üürid on turul vahemikus 14 kuni 18 €/m<sup>2</sup>/kuu. Turule on eelneva viie aasta jooksul lisandunud keskmiselt 7 000 m<sup>2</sup> uut kontoripinda ja kontorihooneid on ehitatud maatükkidele, mis on eelnevalt olnud kasutusel parkimisplatsidena. Koos kontorihoonetega on piirkonda ehitatud ka mõned uued parkimismajad.

Piirkonna parkimismajade puhul on tavapärane turul, et hoone esimene korrus on mõeldud lühiajaliseks parkimiseks küllastajatele. Parkimismajade kõrgemad korrused on turul antud kuupõhiselt üürile. Piirkonna parkimismajade summeeritud statistika on olnud alljärgnev.

	2021	2022	2023
Tunnipõhine parkimine, €/h	0,65	0,75	0,85
Kuutasuga parkimine, €/kuu	70	75	80

Tulevikuks prognoositakse, et tunnipõhise parkimishind turul kasvab viis senti aastas ja kuutasupõhise parkimise hind kasvab kaks eurot aastas. Kontoripindade osas prognoositakse, et nende üürihind kasvab aastas ligikaudu 2%.

Parkimismajadega seonduvad omanikukulud, mis sisaldavad tegevuskulusid ja kapitalikulud on erinenud vastavalt korruse kasutuse intensiivsusele. Juhul kui parkimiskohad on üürile antud lühiajaliselt, siis nendega seonduvad omanikukulud moodustavad 20% sama perioodi potentsiaalsest kogutulust ja kui parkimiskohad on üürile antud pikemaajaliselt ehk kuuks ajaks, siis nendega seonduvad omanikukulud on 5% sama perioodi kogutulust.

Tulenevalt kiirest euribori kasvust on tulumäärad turul võrreldes eelnevate aastatega tõusnud. Kaks aastat tagasi toimus tehing äärelinnas uue ja väga heas seisukorras kontorihoonega, mille kapitalisatsioonimäär oli 6,5%. Oktoobrikuus toimus sarnane tehing kontorihoonega, kuid selle kapitalisatsioonimäär oli 7,5%. Ülevaade turul toimunud ärikinnisvara tehingutest on esitatud allpool.

Asukoht	Hoone tüüp	Tehingu aeg	Müügihind/NOI
Kesklinn	Kaubanduskeskus	Q1 2022	13,33
Äärelinn	Tööstushoone	Q3 2022	12,5
Kesklinn	Kontorihoone	Q1 2023	14,88
Kesklinn	Parkimismaja	Q1 2023	13
Äärelinn	Parkimismaja	Q2 2023	12,5
Kesklinn	Hotell	Q3 2023	14

Eesti Panga statistika kohaselt on ärikinnisvara finantseerimisel keskmine LTV 65% ja turu keskmine laenuandja intressimarginaal 2,05%. Ärikinnisvara projektide puhul on turul tavapärane laenu intressimäär fikseerimine ja turu keskmine fikseeritud intressimäär kümneks aastaks on 6,05%.

Investorite omakapitali tootluse ootus on turul sõltunud saadaval olevatest alternatiivsetest investeerimisvõimalustest. Hiljuti toimunud võlakirja emissiooni põhjal saab järeldada, et sõltuvalt kinnisvara segmendist on investorite omakapitali tootluse soov alljärgnev:

Segment	Asukoht	Omakapitali tootluse soov
Kontor	Kesklinn	12%
	Äärelinn	14%
Kaubandus	Kesklinn	13%
	Äärelinn	15%
Tööstus	Äärelinn	15%
	Linnast väljas	17%
Muu <sup>1</sup>	Kesklinn	14%
	Äärelinn	16%

Tuntud tehnoloogia ettevõtete puhul nagu seda on ka ettevõtte A arvestatakse turul, et üürnik täidab kõiki oma kohustusi õigeaegselt ja täielikult ning seega vakantsuse ja maksehäirete risk puudub.

Parkimismajade müügikulu on turul tavapäraselt olnud 1% müügihinnast ja müügiperiood on hetke turusituatsioonis kuni 12 kuud.

Kõik eelnevalt esitatud sisendid ei ole sisaldanud käibemaksu.

---

<sup>1</sup> Muu segmendi all mõeldakse üürirahavooga ebatüüpilisemad ärikinnisvara nagu näiteks lasteaed, kool, parkimismaja ja muu sarnane.