

VH VII tase

KOOD.....

Tulumeetodi ülesanne. Ülesanne 1.2

Hinnata hinnatava vara turuväärtust vastavalt allpool esitatud informatsioonile. Väärtuse kuupäev on 01.10.2019. Turuväärtust hinnata kasutades selleks diskonteeritud rahavoogude meetodit ja kapitaliseeritud puhastulu meetodit.

Kommenteerida lühidalt turuväärtuse hindamiseks valitud sisendeid.

NB! Ülesande lahenduskäik koos kõikide selgitustega esitada ainult Exeli failis.

Hinnangu eesmärk on finantsaruandlus. Hinnatav vara on ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringuna.

Hinnatava vara kirjeldus

Hinnatavaks varaks on kinnisasi aadressil Tallinna linn, Kivitööstuse tn 21c, mille oluliseks osaks on 3 400 m² suurune kaubanduskeskus.

Koormatised - tähtajatu kasutusõigus AS Gaasiseade kasuks;

Hüpoteegid - hüpoteek summas 3 750 000 eurot AS Pank (reg. kood xxxxxx) kasuks.

Hüpoteegiga seotud kohustuste jääk hindamise teostamise hetkel on 875 000 eurot. Iga-aastane laenu tagastus oli kehtinud lepingu kohaselt fikseeritud summas 85 000 eurot ja laenu aastane intressimarginaal on tasemel 2,4%, millele lisandub 6-kuu euribor.

Asukoht:

Linnaosa - Äärelinn, ümbruses on korterelamud, haridusasutused ja ärihooned.

Kinnistu paiknemine - hinnatav vara paikneb keskmiselt hinnatud piirkonnas, asukoht on eelkõige sobiv läheduses asuvate elanike teenindamiseks

Piirkonna hoonestus - valdavalt hoonestus on 1970-ndatel ehitatud 5- ja 9- korruselised korterelamud ja üksikud vanemad ärihooned

Krundi andmed ning ehitusvõimalused

Kuju - ruudu kujuga;

Reljeef - tasane;

Haljastus - kõrghaljastus puudub;

Pindala - 4 000 m²;

Sihtotstarve - ärimaa;

Parkimine - hoone ees asfaltkattega parkimisplatsil. Parkimiskohti on maja ees kokku ca 50. Parkimine on klientidele tasuta.

Planeering - kinnistul on kehtiv detailplaneering, mis on realiseerunud.

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 - 3 400 m²;

Korruste arv - 1-korruseline, osaline keldrikorrus;

Suletud netopind - 3 400 m²;

Üürileantav pind - 3 000 m².

Ruumilahendus - hoone üüritav pind on jagatud selliselt, et ankuruürnik Ankur kasutuses on 2 000 m² (kaubandusketi kauplus) ja 1 000 m² on jagatud neljaks boksiks, mille suurused on 450 m², 250 m², 150 m² ja 150 m². Väiksemates boksides asuvad kauplused ja teenindusasutused. Ülejäänud pind on üldkasutatav koridor

Hoone seisukord

Hinnatava kinnistu oluliseks osaks on 1970-ndatel ehitatud kauplus. Kauplust on renoveeritud 2003. aastal. Jooksvalt on teostatud väiksemaid remont- ja hooldustöid.

Vara rahavoog

Üürilepingute kohta on teada järgmist:

Ankurüüri on tuntud kaubanduskett, kes omab kauplusi üle riigi.

- üürilepingu tähtaeg on 31.12.2030. Lepingu lõppedes on üürnikul õigus pikendada lepingut täiendavalt 5+5 aastaseks perioodiks.
- lepingujärgne igakuine baasüür väärtuse kuupäeva seisuga on 20 000 €/kuus, millele lisandub muutuv osa, mis sõltub kaupluse käibest. Muutuv osa kaupluse käibest on 3%. Baasüür on kogu lepingu perioodiks fikseeritud ja seda ei indekseerita
- hoone omanikul on lepingujärgne kohustus hoone siseviimistlust iga 10 aasta tagant põhjalikumalt uuendada. Siseviimistluse uuendamise ligikaudne maksumus täna on 65 000 €. Remonttöödega alustatakse kohe ja nende prognoositav pikkus on aasta. Siseviimistluse uuendamise käigus langeb poe külastatavus mõnevõrra ja käive kaupluse ruumetri kohta on turul tavapärasest 20% madalam

Ülejäänud üüritav pind 1 000 m²

- boks suurusega 450 m² on üürile antud riidekauplusele. Lepingujärgne üür on 7 €/m²/kuus. Leping on sõlmitud tähtajatult. Lepingut on võimalik lõpetada ilma oluliste takistusteta 3-kuulise etteatamisega
- boks suurusega 250 m² on üürile antud apteegile. Lepingujärgne üür väärtuse kuupäeva seisuga on 25 €/m²/kuus. Üürilepingu tähtaeg on 31.12.2027. Lepingujärgset üüri indekseeritakse 1% aastas
- boks suurusega 150 m² on hetkel vakantne. Üürnik vabastas ruumid eelmisel kuul
- teine boks suurusega 150 m² on üürile antud juuksurile. Lepingujärgne üür on 9 €/m²/kuus. Leping on sõlmitud tähtajatult. Lepingut on võimalik lõpetada ilma oluliste takistusteta 3-kuulise etteatamisega

Omaniku info kohaselt on varaga seotud omaniku kanda jäävad aastased kulud järgmised: maamaks 2 800 €, hoone kindlustus 2 700 €

Turuinformatsioon

- Hinnatava varaga samas piirkonnas paiknevate kaubanduspindade üürid on turul alljärgnevad

Hoone seisukord	Pinna suurus	Üür
Kaasaegne hiljuti ehitatud	Suurem kui 1 000 m ²	15 kuni 30 €/m ² /kuus
	Väiksem kui 999 m ²	10 kuni 15 €/m ² /kuus
Vanem renoveeritud hoone	Suurem kui 1 000 m ²	12 kuni 20 €/m ² /kuus
	Väiksem kui 999 m ²	7 kuni 10 €/m ² /kuus
Renoveerimata hoone	Suurem kui 1 000 m ²	5 kuni 8 €/m ² /kuus
	Väiksem kui 999 m ²	2 kuni 4 €/m ² /kuus

- Väiksemate kui 999 m² kaubanduspindade üüri indekseeritakse tavapäraselt turul inflatsiooniga
- Tallinnas on apteekide üürid tasemel 20 kuni 25 €/m²/kuus. Tulenevalt äri spetsiifikast on apteekide üürid turul tavapärasest oluliselt kõrgemad ja Tallinna sisene asukoht ei ole oluline tegur üürihinna kujunemisel
- Prognoositav SKP tõus on pikaajaliselt ligikaudu 2,5% aastas;
- Oodatav inflatsioon lähiaastatel on keskmiselt 2% aastas;
- Uute kaubanduskeskuste vakantsus on turul sisuliselt 0%, vanemate renoveeritud hoonete vakantsus on 5%. Arvesse võtmaks uue üürniku leidmiseks ja ruumide ettevalmistamiseks kuluvat aega on prognoositav vakantsus hinnataval varal esimesel aastal 10%;
- Pikaajaliste üürilepingute puhul, kus üürilepingu vastaspool on majanduslikult tugev nagu näiteks suur kaubanduskett või apteek arvestatakse turul 0% vakantsiga
- Omaniku poolt tasutavad tegevuskulud teistel sarnastel varadel on keskmiselt 0,4 kuni 0,6 €/m²/kuus hoonestuse suletud netopinna arvestuses. Tegevuskulude kasv on turul olnud sarnane inflatsioonile;
- Hinnatava vara piirkonnas on sarnaste kaupluste aastane käive kaupluse ruumetri kohta 2 500 €/m². Ajalooliselt on kaupluste käive turul kasvanud samas tempos SKP kasvuga;
- Ostu-müügitheingute puhastulu ja müügihinna kordaja on viimaste uuemate kaubandushoonega hoonestatud kinnistutega toimunud tehingute puhul olnud 16, hinnatava varaga samas piirkonnas on eelneva aasta jooksul võõrandatud kaks kauplusehoonet. Kaasaegse kaubandushoone kapitalisatsiooni määr oli 7,5% ja hinnatava varaga sarnases seisukorras kaubandushoone kapitalisatsioonimäär oli 8,5%;
- Prognoositakse, et kapitalisatsioonimäärad langevad turul 3-aasta perspektiivis 0,25% võrra turul;
- Turul on tavapäraseks saanud lisaks panga finantseerimisele kaasata raha ühisrahastusest. Juhtinvestor ja ühisrahastus investorid panustavad võrdselt omakapitali, kuid ühisrahastuse investorite

oodatav omakapitali tootlus on neli protsendipunkti madalam kui juhtinvestoritel. Juhtinvestorite oodatav omakapitali tulumäär Tallinnas on kaasaegsetel kaubandushoonetel 13% ja vanematel renoveeritud kaubandushoonetel 18%;

- Krediidiasutuste poolt väljastatava laenusumma ja väärtuse suhe on valdavalt olnud 0,5;
- Hinnatava varaga samas piirkonnas hiljuti võõrandatud kaasaegse kaubandushoone sisemine tulumäär oli 9,5% ja halvas seisukorras renoveerimata kaubanduskeskuse sisemine tulumäär oli 10,5%;
- Sarnastele varadele väljastatava laenu intressimarginaal on olnud 3,75% ja 6-kuu euribor on -0,25%. Laenulepingutes loetakse turul negatiivne euribor nulliks. Järgneva 5 aasta jooksul on oodata, et euribor tõuseb -0,15%-ni;
- Hinnatava varaga samas piirkonnas on toimunud alljärgnevad vabaturutehingud hoonestamata ärimaaga. Esitatud tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.

Aadress	Hind, €	Kinnisasja pindala, m ²	Ehitusõigus, SBPm ²
Kivitööstuse tn 39	1 050 000	5 500	4 000
Paekarjääri tee 6	150 000	1 500	900
Dolomiidi tn 78	650 000	3 500	2 000

- Müügikulud on turul sarnastel varadel keskmiselt 1% tehingu väärtusest;
- Kõik esitatud tulu- ja kulusummad on ilma käibemaksuta, kui ei ole märgitud vastupidist.