

Ülesanne 1.1. (VH VII tase)

Kood:

Tuginedes alltoodud informatsioonile anna hinnang hinnatava vara tururendile (netorent I) võrdlusmeetodil selgitades hindamiskäiku:

- a) Mis on hinnatava vara parimaks kasutuseks?
- b) Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud ja miks? (jätta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
- c) Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
- d) Milliseid võrdluselemente kasutad?
- e) Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?

Tururent tuleb hinnata seisuga 28.10.2019, üürilepingu pikkuseks arvestada 3 aastat alates väärtuse kuupäevast (tähtajaline). Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks tellijale kasutamiseks üüriläbirääkimistel.

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

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara ja selle asukoht

Hinnatavaks varaks on Tallinnas Keskklinnas linnaosas aadressil Mäeotsa tn 7 asuv büroopind. Hinnatav vara paikneb südalinnas nn *city* kõrghoonete piirkonnas, kus asuvad valdavalt kaasaegsed ja renoveeritud büroo- ja ärihooned ning korterelamud, piirkonnas paiknevad ka erinevad kaubanduskeskused ja hotellid.

Omandisuhted

Omanik: DKT Investeeringud OÜ (tegemist on käibemaksu-kohuslasega)

Koormatiseid ja kitsendused: puuduvad

Hüpoteegid: kinnisasjal tervikuna on hüpoteek summas 6 590 000 eurot AS Pank kasuks; laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 6 108 943 eurot

Üüri/rendilepingud: hinnatav vara on alates 2016. aasta 01. detsembrist koormatud kolmeaastase üürilepinguga; üürilepingukohane üüritasu on hindamise hetkel 5 106 eurot/kuus, millele lisandub käibemaks ja tasud kõrvalkulude eest. Baasüür on kogu lepingu perioodiks fikseeritud ja seda ei indekseerita. Märked üürilepingu kohta kinnistusraamatus puuduvad

Kinnisasja andmed

Kuju: ruut

Reljeef: tasane

Haljastus: heakorrastatud, hoonestusest vaba maa-ala on peamiselt kaetud tänavakividega, peasissepääsu kõrvale on rajatud haljas- ja puhkeala

Pindala: 12 667 m²

Sihtotstarve: 100% ärimaa

Kinnisasja olulised osad: äri- ja büroohoone

Üldplaneering: 2010.a. kehtestatud Tallinna üldplaneering sätestab hinnatava kinnisasja maakasutuse juhtotstarbena 100% ärimaa

Detailplaneering: 12.09.2012.a. kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on hinnatava vara krundi kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa. Detailplaneeringu kohane ehitusõigus on järgmine: hoonete suurim lubatud arv – 1, hoonete suurim lubatud ehitisealne pind – 2 200 m², hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 110 m (30 korrust), hoonete suurim lubatud sügavus – 7 m (2 korrust)

Ehitusõiguse kommentaar: väärtuse kuupäeva seisuga on antud kinnisasja detailplaneeringukohane ehitusõigus realiseeritud sihtotstarbeliselt ja maksimaalses lubatud mahus – seega kasutamata ehitusõigus puudub.

Kinnisasjal asuv hoonestus

Ehitusaasta: 2016.a.
Ehitusalune pind: 2 200 m²
SNP: 38 700 m²
Korruseid: 30 + 2 maaalust korrust (parkla)
Liftid: 4
Konstruktsioon: betoon
Fassaad: klaas
Kasutus: hoone on valdavas osas üürilepingute alusel kasutusel büroo- ning kaubandus- ja teeninduspindadena, vabade pindade osakaal kogu üüritavast pinnast on hindamise hetkel 7%

Seisukord: väga hea, kaasaegsete lahendustega A-klassi uusehitus
Parkimine: parkimine on võimalik hoone all kahel keldrikorrusel või teistes lähiümbruskonna parkimismajades või -platsidel

Tehnovõrgud ja seadmed

Veevarustus: tsentraalne (võrk)
Kanalisatsioon: tsentraalne (võrk)
Elektrivarustus: tsentraalne (võrk)
Küte: tsentraalne keskküte
Muu: hoones kaasaegne ventilatsiooni- ja jahutussüsteem, kõrgtasemel side- ja turvasüsteemid

Hinnatav vara

Suletud netopind: 345 m²
Korrus: 27, ruumidest avanevad avarad vaated linnale ja merele
Ruumijaotus: fuajee/ooteala, koridorsüsteemis paiknevad kabinetid ja koosolekuteruumid, tualettruumid, duširuum, köök. Hinnanguliselt vastab kaasaegsetele büroopindadele esitatavatele nõuetele, hinnatav vara on väljaüüritav tervikuna

Siseviimistlus: kaasaegne, valdavalt klaasseinad
Seisukord: hoone on valminud 2016. aastal, ruumide siseviimistluses on kasutatud keskmise ja keskmisest kallima hinnaklassi materjale. Olulisi katematerjalide kulumise märke ülevaatusel ei täheldatud, ruumide üldseisukorda võib visuaalsel vaatlusel pidada väga heaks (A+)

Turuinformatsioon:

Hinnatav vara paikneb südalinnas nn *city* kõrghoonete asumis, mis on elu- ja äriruumide turul üks kõrgeimalt hinnatud piirkondi. Korterite ja äripindade üüriturg vaadeldavas asumis on aktiivne, viimase kolme aasta jooksul võib piirkonnas täheldada nõudluse kasvu äri- ja büroopindade järele.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Mitteeluruumide üürihindade hinnadünaamika Tallinna city-piirkonnas:
 - äripindade üürihinnad on tulenevalt suurenenud nõudlusest viimase kolme aasta jooksul tõusnud.
 - 2017.a. jooksul tõusid büroopindade üürihinnad 5%.
 - 2018.a. jooksul tõusid büroopindade üürihinnad kokku 10%.
 - Käesoleva aasta esimese kolme kvartali jooksul on büroopindade üürihinnad tõusnud kokku 5%.
 - Edasiseks prognoositakse mõõdukat tõusu kuni 5 % aastas.
 - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
- Üürihinda mõjutab üüritava pinna korrus. Kõrghoonete 20. korrusest kõrgemal asuvate pindade üürihinnad on tänu linnale avanevatele vaadetele keskmiselt 15% kõrgemad, kui madalamatel korrustel asuvatel üüripindadel.
- I korrusel paiknevad äripinnad ei ole võrreldavad kõrgematel korrustel asuvate büroopindadega, kuna omavad reeglina eraldi sissepääsu ja vitriinaknaid tänavale või hoonete fuajeedesse. Antud pinnad on sobilikud eelkõige kaubanduseks ja teeninduseks ning on võrreldes büroopindadega oluliselt kõrgema üürihinnaga.
- Väga heas seisukorras A+ büroopindade üürid on keskmiselt 10% kallimad võrreldes A-klassi pindadega. B-klassi seisukorras pinnad on keskmiselt 15% madalama väärtusega kui A-klassi pinnad. Samasugune seos kehtib ka kaubandus- ja teeninduspindade osas.
- Pikemaks kui 3-aastaseks perioodiks sõlmitud üürilepingute puhul on turul tavapärane, et üürihinnad on keskmiselt 10% võrra madalamad kui kuni 3-aastaseks perioodiks sõlmitud tähtajaliste üürilepingute üürihinnad. Tähtajatult sõlmitud üürilepingute üüritase on üldjuhul 5% kõrgem kui 1-3 aastaseks perioodiks sõlmitud üürilepingutel.
- Antud piirkonnas vabaturutingimustes üüritud A+ büroopindade üüritehingute hinnad (netorent I) on viimase aasta jooksul jäänud vahemikku 12 - 16 €/m²SNP/kuus ilma käibemaksuta. A-klassi pindade puhul on vastav vahemik 10 - 12 €/m²SNP/kuus ilma käibemaksuta ja B-klassi büroopindade osas 6 – 10 €/m²SNP/kuus ilma käibemaksuta.
- Parkimine on antud turusektorile omaselt vaadeldavas piirkonnas tasuline, parkimiskohtade arv on piiratud. Turul on tavapärane, et parkimiskohtade eest tasutakse eraldi ja see ei sisaldu äri- või eluruumi üürihinnas. Erinevate parkimiskohtade üürimäärad jäävad vahemikku 40 – 180 €/parkimiskoht/kuus.
- Turul on tavapärane, et lepingujärgset üüri indekseeritakse inflatsiooniga. Prognoositav SKP tõus on pikaajaliselt ligikaudu 3 % aastas, oodatav inflatsioon lähiaastatel on keskmiselt 2,5% aastas.
- Turuinfo põhjal on teada, et büroopindade puhul kehtib üürihindade kujunemisel alljärgnev mastaabiefekt:

45 – 100 m²: 10% võrreldes optimaalsega (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)

100 - 150 m²: 5% võrreldes optimaalsega (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)

151 - 300 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega üüripinnaga

301 - 500 m²: 10% võrreldes optimaalsega (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).

- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalistes teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt üüripinna SNP-le taandatud tehingu hinnast.
- Kõik ülesandes toodud summad ei sisalda käibemaksu (NB! kui ei ole märgitud teisiti).
- Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud andmete osas 5%-se täpsusega.

Tehinguinfo:

- Tehingute hindades sisaldunud 20% käibemaksu info on toodud tehingute tabelis.
- Kõik alljärgnevalt toodud üüritehingud on toimunud vastava kuu algusega.
- Kirjeldamata parameetrite osas on alljärgnevalt toodud varad hinnatava varaga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.

Hindamisel on kasutada järgmised hinnatava varaga võrreldavas turupiirkonnas asuvate mitteeluruumide üüritehingute andmed:

Nr	Kasutus-otstarve	Üüritud pinna suurus, m ²	Üürihind, €/kuus	Üürihinna lisandunud kulud*	Üürihinna muutused	Seisukord	Korrus	Lepingu algusaeg	Lepingu kestvus	Teadaolev informatsioon
1	büroopind	415	3984	KM+KOM+HHK	indekseeritud inflatsiooniga	A	14	jaan. 19	dets. 28	Üürnik teostas ruumide siseviimistluse remondi, mis lisandus kokkulepitud üürihinna. Info remondi maksumuse kohta puudub.
2	büroopind	142	1960	KM+KOM+HHK	indekseeritud inflatsiooniga	A	21	aug. 18	juuli 23	
3	büroopind	302	3322	KM+KOM+HHK	indekseeritud 1% aastas	A+	23	märts 19	veebr. 23	Üürnik üürib samalt omanikult erinevaid pindasid ka teistes temale kuuluvates hoonetes, mistõttu sõlmiti üürileping üürniku jaoks turutasemega võrreldes soodsamatel tingimustel, täpsem info soodustuse kohta puudub.
4	büroopind	168	2486	KM+KOM+HHK + 10% üürniku käibest	indekseeritud inflatsiooniga	A	6	aprill 19	märts 24	
5	büroopind	267	2136	KM+KOM+HHK	indekseeritud inflatsiooniga	B	17	jaan. 16	dets. 18	
6	äripind (showruum)	56	1456	KM+KOM+HHK	indekseeritud 5% aastas	A+	1	veebr. 18	jaan. 22	
7	büroopind	219	4205	KOM+HHK	indekseeritud inflatsiooniga	A+	8	juuli 19	tähtajatu	Kokkulepitud üürihinna sisaldus käibemaks
8	büroopind	106	2438	KM	-	A	4	jaan. 18	tähtajatu	
9	büroopind	438	4292	KM+KOM+HHK	indekseeritud 2,5% aastas	B	25	dets. 18	tähtajatu	Sisaldab rendivabasid perioode, täpsem info puudub
10	büroopind	112	1646	KM+KOM+HHK	indekseeritud inflatsiooniga	A+	20	sept.19	aug. 20	Üürniku ettevõttest kuulub üürileandja ettevõttele 60% osalus

Nr	Kasutus- otstarve	Üüritud pinna suurus, m ²	Üürihind, €/kuus	Üürihinna lisandunud kulud*	Üürihinna muutused	Seisukord	Korrus	Lepingu algusaeg	Lepingu kestvus	Teadaolev informatsioon
11	külaliskorter	97	1804	KM+KOM+HHK	indekseeritud inflatsiooniga	A	11	juuli 18	tähtajatu	
12	büroopind	395	5886	KM+KOM+HHK	indekseeritud inflatsiooniga	A+	8	juuli 19	juuni 23	Kohalik omavalitsus andis üürile otsustuskorras
13	büroopind	86	1210	KM+KOM+HHK	-	B	28	märts 19	veebr. 20	Tegemist on allüüri lepinguga
14	büroopind	169	3549	-	indekseeritud inflatsiooniga	A	16	nov. 18	okt. 24	
15	büroopind	244	2928	KM+KOM+HHK	indekseeritud inflatsiooniga	A	10	sept.19	aug. 21	Üür sisaldab mittestatsionaarset sisustust (täisvarustuses kontoritehnika ja mööbel)

* KM – käibemaks, KOM - tarbimiskulud (vesi, kanalisatsioon, kütte, gaas, elekter, prügivedu jms), mis on seotud üüriatava pinna kasutamisega, HHK - haldus- ja hoolduskulu, mis on seotud üüritava pinna kasutamisega