

VH VII tase

KOOD.....

Tulumeetodi ülesanne. Ülesanne 1.2

Hinnata hinnatava vara turuväärtus vastavalt allpool esitatud informatsioonile. Väärtuse kuupäev on 01.10.2020. Turuväärtust hinnata kasutades selleks diskonteeritud rahavoogude meetodit ja kapitaliseeritud puhastulu meetodit.

Kommenteerida lühidalt turuväärtuse hindamiseks valitud sisendeid.

Hinnangu eesmärk on tehingu nõustamine

Hinnatava vara kirjeldus

Hinnatavaks varaks on kinnisasi aadressil Tallinna linn, Saematerjali tn 13, mille oluliseks osaks on 8 500 m² suuruse suletud netopinnaga tööstushoone.

Koormatiseid - tähtajatu kasutusõigus AS Elekter kasuks, mis on seatud kinnisasja piiril asuva elektrimaakaabelliini omamiseks, majandamiseks ja likvideerimiseks;

Hüpoteegid - hüpoteek summas 8 500 000 eurot AS Pank (reg. kood xxxxxx) kasuks.

Hüpoteegiga seotud kohustuste jääk hindamise teostamise hetkel on 6 423 000 eurot. Iga-aastane laenu tagastus oli kehtinud lepingu kohaselt fikseeritud summas 143 000 eurot ja laenu aastane intressimarginaal on tasemel 3,2%, millele lisandub 6-kuu euribor.

Asukoht:

Linnaosa - Äärelinna tööstuspiirkonnas, ümbruses on lao- ja tootmishooned, *stock-office* tüüpi tootmishooned ja hoonestamata maa.

Kinnistu paiknemine - hinnatav vara paikneb hinnatud tööstuspargis

Piirkonna hoonestus - valdavalt uued kuni 10 aastat tagasi ehitatud lao- ja tootmishooned

Krundi andmed ning ehitusvõimalused

Kuju - kolmnurga kujuga;

Reljeef - tasane;

Haljastus - kõrghaljastus puudub;

Pindala - 8 000 m²;

Sihtotstarve - tootmismaa;

Parkimine - hoone ümber;

Planeering - kinnistul on kehtiv detailplaneering, mis on realiseerunud.

Tehnovõrgud ja seadmed:

Veevarustus - tsentraalsest linna võrgust;

Kanaliseatsioon - ühendus tsentraalse kanalisatsioonivõrguga;

Elektrivarustus - alajaam kinnistu naabruses. Sõlmitud liitumisleping;

Küte - ühendus linna tsentraalse võrguga.

Hoone tehnilised parameetrid:

Ehitisealune pind - 4 250 m²;

Korruste arv - 2-korruseline,

Suletud netopind - 8 500 m²;

Üürileantav pind - 8 000 m²;

Ruumilahendus - hoone üüritav pind on jagatud selliselt, et üüritavast pinnast poole moodustab lao- ja tootmispind ja poole moodustab *stock-office* pind

Hoone seisukord

Hinnatava kinnistu oluliseks osaks on 2018. aastal ehitatud heas seisukorras lao- ja tootmishoone.

Vara rahavoog

Üürilepingute kohta on teada järgmist:

Lao- ja tootmispinna üüri on rahvusvaheliselt tuntud tootmisettevõtte.

- üürilepingu tähtaeg on 01.10.2022. Üüri ei plaani lepingut pikendada lepingu lõppedes
- lepingujärgne üür väärtuse kuupäeva seisuga on 5 €/m²/kuus. Üüri indekseeritakse kord aastas inflatsiooniga

Ülejäänud üüritav pind on kasutusel *stock-officena*. Pind on jaotatud kolmeks:

- boks suurusega 2 000 m² on üürile antud rentnikule A. Lepingujärgne üür on 8 €/m²/kuus. Lepingu tähtaeg on 2 aasta pärast peale väärtuse kuupäeva. Üüri indekseeritakse inflatsiooniga
- boks suurusega 1 000 m² on üürile antud rentnikule B. Lepingujärgne üür väärtuse kuupäeva seisuga on 8,5 €/m²/kuus. Üürilepingu tähtaeg on aasta pärast peale väärtuse kuupäeva. Lepingujärgset üüri ei indekseerita
- boks suurusega 1 000 m² on hetkel vakantne

Omaniku info kohaselt on varaga seotud omaniku kanda jäävad aastased kulud järgmised: maamaks 5 600 €, hoone kindlustus 3 300 €. Kõik teised kulud on üürnike kanda. Peale lao- ja tootmispinna rendilepingu lõppu rahvusvahelise tootmisettevõttega plaanib omanik ruumide kasutuse muuta *stock-officeks*. Omaniku plaani toetavad ka turuprognosid

Turuinformatsioon

- Hinnatava varaga samas piirkonnas paiknevate lao- ja tootmispiindade üürid on turul alljärgnevad:

Hoone seisukord	Pinna suurus	Üür
Kaasaegne hiljuti ehitatud lao- ja tootmishoone	Suurem kui 1 500 m ²	4,5 kuni 6,0 €/m ² /kuus
	Väiksem kui 1 499 m ²	5,0 kuni 6,5 €/m ² /kuus
Amortiseerunud lao- ja tootmishoone	Suurem kui 1 500 m ²	3,5 kuni 4,0 €/m ² /kuus
	Väiksem kui 1 499 m ²	2,0 kuni 3,0 €/m ² /kuus

- *Stock-office* tüüpi tootmishoonete üürid on Tallinna äärelinna piirkonnas 9 €/m²/kuus
- Prognoositav SKP langus on järgmisel aastal ligikaudu 4%, sellele järgnevalt prognoositakse SKP kasvu 1,5% ja taastumisjärgselt prognoositakse SKP kasvuks 2%;
- Oodatav inflatsioon lähiaastatel on keskmiselt 1% aastas;
- Lao- ja tootmispiindade puhul arvestatakse turul vakantsiks 6,5%. Juhul kui lao- ja tootmispinna rentnik on tuntud rahvusvaheline ettevõtte, siis arvestatakse turul 0% vakantsiga. Turuinfole tuginedes on teada, et vakantsile lao-, tootmis- või *stock-office* pinnale uue rentniku leidmiseks kulub ligikaudu 3 kuud. *Stock-office* piindade puhul arvestatakse turul tavapärasel olukorras vakantsiks 5,0%. Vakantsis märkimisväärseid muutusi lähiaastatel ei prognoosita;
- Omaniku poolt tasutavad tegevuskulud teistel sarnastel varadel on 0,4 €/m²/kuus hoonestuse suletud netopinna arvestuses. Tegevuskulude kasv on turul kasvanud samas tempos inflatsiooniga;
- Uute *stock-officete* ehitusmaksumus on olnud 800 €/m². Olemasoleva heas seisukorras lao- ja tootmispinna kohandamine *stock-officeks* on poole soodsam võrreldes uue pinna ehitusega. Senisele praktikale tuginedes on ümberehituse aeg kujunenud seoses, et 1 000 m² üüritava pinna ümberehituseks kulub 3 kuud. Ehituskulude kasvu ei prognoosita järgnevateks aastateks tulenevalt nõrgast majanduskeskkonnast;
- Krediidiasutuste poolt väljastatava laenusumma ja väärtuse suhe on valdavalt olnud 0,6;
- Sarnastele varadele väljastatava laenu intressimarginaal on olnud 4,65% ja 6-kuu euribor on 0,25%. Aasta pärast prognoositakse euribori 0,5% langust tulenevalt nõrgast majanduskeskkonnast;
- Turuinfole tuginedes on riskivaba tulumäär 3% ja investorite oodatav riskilisa sõltuvalt vara tüübist:
 - kaasaegsetel südalinnas asuvatel kontorihoonetel 4%
 - suurtel kaubanduskeskustel 5%
 - kaasaegsetel tootmishoonetel 7%
- Turuinfole tuginedes on kapitalisatsioonimäärad vanematel tootmishoonetel 10%, kaasaegsetel kontorihoonetel 7%. Kaasaegsetel tootmishoonete kapitalisatsioonimäärad on 1,5% võrra madalamad kui vanematel tootmishoonetel. Prognoositakse, et kapitalisatsioonimäärad langevad kõik kinnisvara sektorites 0,5% kahe aasta pärast
- Müügikulud on turul sarnastel varadel keskmiselt 1,5% tehingu väärtusest;
- Kõik esitatud tulu- ja kulusummad on ilma käibemaksuta, kui ei ole märgitud vastupidist.