

Ülesanne 2 (VH VII tase)

- 1) Defineeri vara parima kasutuse mõiste ning ava läbi parima kasutuse nelja aspekti hinnatava vara parim kasutus.
- 2) Sõnasta vähemalt 7 küsimust, millele turustatavuse analüüs vastuse annab ning vasta neile lähtuvalt ette antud lähteülesandest.
- 3) Tuginedes alltoodud informatsioonile anda hinnang hinnatava vara turuväärtusele diskonteeritud tulude meetodil **selgitades seejuures lühidalt hindamisel kasutatavaid sisendeid ja põhjendades hindamiskäiku.**

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 14.10.2024. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediitiasutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatavaks varaks on kinnisasi aadressil Süda linn, Kesk tn 11, mille oluliseks osaks on ärihoone suletud netopinnaga 6840 m².

Koormatiseid ja kitsendused	- tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus AS Veeühendus kasuks;
Hüpoteegid	- hüpoteek summas 4 550 000 eurot EuroPank AS (reg.kood 112222) kasuks; - ühishüpoteek summas 390 000 eurot AS Võlg (reg.kood 147963) kasuks

Hüpoteegiga seotud kohustuste jääk väärtuse kuupäeva seisuga on 3 697 100 eurot. Iga-aastane laenu tagastus on kehtiva lepingu kohaselt fikseeritud summas 150 000 eurot ja laenu aastane intressimarginaal tasemel 3,7%, millele lisandub 6-kuu euribor. Lepingujärgne laenukohustuste tähtaeg on 31.august 2041. Omanikul on plaanis laen refinantseerida, milleks on tal panga poolt pakumine aastase intressiga tasemel 3,2%, millele lisandub 6-kuu euribor.

Asukoht:
Piirkond/paiknemine Hinnatav kinnisasi paikneb kõrgelt hinnatud kesklinna linnaosas

Piirkonna hoonestus Piirkonna maakasutus on väljakujunenud, lähiümbruse hoonestuse moodustavad valdavalt kaasaegsed (sh nii uued kui ka rekonstrueeritud) äri- ja eluhooned

Krundi andmed ning ehitusvõimalused:

Kuju	korrapärase, ruudukujuline
Reljeef	tasane
Haljastus	Haljastus praktiliselt puudub, hoonestusest vaba maa-ala on kaetud asfalkattega, vähene murukate ja haljasala hoone taga
Pindala	3654 m ²
Sihtotstarve	ärimaa 100%
Parkimine	Parkimiskohad on hoone ees asuval asfalkattega parkimisalal ning hoone all maa-aluses parklas. Parkimiskohti on hoone ees asuval parkimisalal 10 ning need on mõeldud kasutamiseks ainult klientidele (klientidel hoone ees parkimiskellaga või muul viisil märgistatult 3 tundi parkimist tasuta). Maa-aluses parklas on kokku 125 parkimiskohta, need on valdavalt antud üürile ärihoone üürnikele.
Planeeringud	Kehtiva üldplaneeringu järgselt paikneb Kesk tn 11 kinnisasi ärihoone juhtotstarbega maa-alal. 05.09.2012 on kehtestatud detailplaneering, mille kohaselt võib kinnistule rajada ühe ärihoone

maksimaalse ehitisealuse pindalaga kokku kuni 2500 m². Lubatud on kuni 4 maapealset korrust ja 2 maa-alust korrust. Detailplaneeringu järgne ehitusmaht on realiseeritud.

Tehnovõrgud ja –seadmed:

Veevarustus	Tsentraalsest linna võrgust
Kanaliseatsioon	Tsentraalsesse kanalisatsioonivõrku
Elektrivarustus	Liitumisleping sõlmitud, 220/380V, peakaitse 600A
Gaasivarustus	Puudub, tsentraalgaasi võrk kinnisasja piiril, liitumine tegemata
Küte	Linna tsentraalsest kaugküttevõrgust

Hoone tehnilised parameetrid:

Ehitisealne pind	2383 m ²
Korruste arv	4 maapealset korrust ja 2 maa-alust korrust
Suletud netopind	6840 m ²
Üürileantav pind	6300 m ²
Ruumilahendus	kahel maa-alusel korrusel on parkimiskohad, neljal maapealsel korrusel on väärtuse kuupäeva seisuga ühtekokku 5025 m ² büroopinda ning 1275 m ² kaubandus-teeninduspinda.

Hoone seisukord

Hoone on valminud 2020.aasta I kvartalis ning on üldiselt heas seisukorras. Samuti on siseviimistlus heas seisukorras; järgitud on kinnisvara kestlikkuse põhimõtteid ning vara on sihipäraselt kasutatav. Vajadus suuremahuliste remonttööde järele puudub, küll aga on teada, et ankurüürniku olemasoleva üürilepingu lõppedes soovib ta üüripinda vähendada 500 m² võrra ning sõlmida uue üürilepingu alates 15.12.2025. Kuna ankurüürnik soovib loobuda 500 m² büroopinnast, siis omanik teeb mõningaid täiendavaid investeeringuid ankurüürniku kasutuses oleva büroopinna jagamiseks ning ühtlasi värskendatakse ankurüürnikule jääva büroopinna siseviimistlust kui ka vabaneva 500 m² büroopinna siseviimistlust. Erinevate ekspertide hinnangul kulub büroopinna jagamiseks ja siseviimistluse uuendamiseks keskmiselt 366 €/m²(sh KM, käibemaks 22%). Ümberehitus- ja viimistlustööde planeeritud kestvus on kaks kuud ning seni on ankurüürniku töötajad kollektiivpuhkusel.

Rahavoog

Väärtuse kuupäeva seisuga üürib 2000 m² büroopinda ankurüürnik, kelle osas on teada alljärgnev informatsioon:

- Leping lõpeb 14.10.2025 ning olemasolevat lepingut ei pikendata. Küll aga on ankurüürnikul omanikuga sõlmimisel uus üürileping alates 15.12.2025, mille kohaselt üüritava büroopind on 1500 m² ning ühe kuu üürihind 11 €/m², millele lisandub käibemaks.
- Olemasoleva lepingu kohaselt on igakuine üür 18 300 € koos käibemaksuga.
- Nii olemasoleva kui ka sõlmitava lepingu puhul toimub üüri indekseerimine kord aastas vastavalt Riigi Panga poolt prognoositavale inflatsioonile, kuid mitte rohkem kui 3%.

Ülejäänud büroopindadest on väärtuse kuupäeva seisuga vakantne 225 m². Väärtuse kuupäeva seisuga hõivatud büroopinnad on tähtajatult välja üüritud 12,5 €/m²/kuus. Üüri indekseeritakse Riigi Panga poolt prognoositava hinnatõusuga üks kord aastas, kuid mitte rohkem kui 4%.

1275 m² kaubandus-teeninduspindadest on vakantne 75 m², ülejäänud kaubandus-teeninduspindadest laekub omanikule igakuist lepingujärgset üüritulu summas 18 000 € ilma käibemaksuta. Üüri tõus on seotud samuti Riigi Panga poolt prognoositava THI-ga, kuid maksimaalselt 4%.

Parkimisest maa-aluses parklas laekub omanikule igakuist lepingujärgset üüritulu summas 5505,5 € ilma käibemaksuta, sh 4 maa-alust parkimiskohta on vakantsed. Parkimistulu ei indekseerita.

Täiendavalt on omanikul sõlmitud pikaajalised lepingud OÜ Itella, DPD OÜ, Venipak OÜ ja OÜ Omnivaga, ühtekokku teenib omanik pakiautomaatide pealt tulu 4800 € aastas ilma

käibemaksuta. Lisandub üüritulu kommiautomaadi eest Candy OÜ-lt 100 €/kuus ilma käibemaksuta. Nimetatud üüritulud on fikseeritud järgmiseks kuueks aastaks.

Omaniku info kohaselt on maamaks 8970 €/aastas, kindlustusmaks 3620 €/aastas ning halduskulud 2500 €/aastas. Aasta keskmine kapitalikulu on 31 000 €. Eelnimetatud kulud on vara omaniku kanda, kõik ülejäänud kulud on üürnike kanda.

Turuinformatsioon:

Kesklinna piirkonnas paiknevate heas seisukorras büroopindade üür on vahemikus 11-14 €/m²/kuus. Äärelinnas jääb heas seisukorras pindade puhul vastav näitaja vahemikku 5-10 €/m²/kuus. Kesklinna piirkonnas paiknevate vanemate hoonete rahuldavas seisukorras büroopindade üür on vahemikus 8-11 €/m²/kuus.

Kesklinna piirkonnas paiknevate heas seisukorras kaubandus-teeninduspindade üür jääb vahemikku 13-17 €/m²/kuus. Äärelinna heas seisukorras kaubandus-teeninduspindade üür on 8-12 €/m²/kuus ning keskkinnas paiknevate rahuldavas seisukorras pindade üür on 9-11 €/m²/kuus.

Kesklinna maapealsete väliparkimiskohtade hind jääb vahemikku 20-30 €/kuus, maa-aluste parkimiskohtade hind aga suurusjärku 30-50 €/kuus. Äärelinnas on võimalik maapealseid väliparkimiskohti üürida vahemikus 5-10 €/kuus ning maa-aluseid 15-20 €/kuus.

Väärtuse kuupäeva seisuga ei ole lähiümbruses uusi samaväärseid pindasid arendusprotsessis ja taolisi sarnase asukohaga projekte ei ole ka lähiaastatel turule tulemas. Äärelinnas on hindamise hetkel arenduses 10 000 m² üüritavat pinda, millest 80% moodustavad büroopinnad ning 20% kaubandus-teeninduspinnad, mis peaks valmima järgmise kahe aasta jooksul, kuid antud arendus ei ole asukohalt hinnatav varaga võrreldav.

Riigi Panga THI prognoos väärtuse kuupäeva seisuga on alljärgnev:

	2024	2025*	2026*	2027*	2028*	2029*	2030*
THI muutus,%	3,5%	3,9%	3,6%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Allikas: Riigi Pank, 14.10.2024

Prognoositav SKP tõus jääb lähiaastatel suurusjärku 1-3%.

Kaasaegsete laopindade vakantsus on turul keskmiselt 3-6%, heas seisukorras büroopindadel 4-7% ning heas seisukorras kaubandus-teeninduspindadel 5-8%. Vanemates hoonetes paiknevate büroopindade vakantsus jääb aga vahemikku 9-15%.

Parkimiskohtade vakantsus linnas tervikuna jääb vahemikku 0-5%. Siiski on büroohoonete maa-aluste parklate vakantsus sarnases suurusjärgus antud hoone büroopindade vakantsuse määraga. Samuti arvestatakse hoone peamise kasutusotstarbe järgi muude lisatulude vakantsuse määra konservatiivsuse printsiipi silmas pidades isegi pikaajaliste lepingute kohta.

Üleüldine nõudlus büroopindade järele on kõrge ning taolise tendentsi püsimist prognoositakse ka lähiaastate perspektiivis. Üürniku vahetumisel uue üürniku leidmine võtab keskmiselt aega 3 kuud. Atraktiivsetel esimese korruse kaubandus-teeninduspindadele leitakse üürnikud kuni ühe kuu jooksul. Laopindade nõudlus on vähenemas ning uute üürnike leidmisel tuleb arvestada kuni 5 kuuga.

Omaniku poolt tasutavad tegevuskulud sarnastel varadel on valdavalt vahemikus 0,5-0,8 €/m²/kuus hoonestuse suletud netopinna arvestuses. Tegevuskulude kasv on turul tavapäraselt kasvanud samas tempos inflatsiooniga.

Heas seisukorras büroopindade ümberehituseks ja siseviimistluse värskendamiseks on seni vastavalt turupraktikale kujunenud ligi 250-350 €/m². Edasi prognoositakse 2024.aasta viimaseks kvartaliks ehitushindade kallinemist 20% tulenevalt kasvavast majanduskeskkonnast.

Tulenevalt kiirest euribori kasvust on tulumäärad võrreldes eelnevate aastatega mõnevõrra tõusnud. Poolteist aastat tagasi toimus tehing kesklinnas uue ja väga heas seisukorras kontorihoonega, mille kapitalisatsioonimäär oli 6,5%. Oktoobrikuus toimus sarnane tehing kontorihoonega, kuid selle kapitalisatsioonimäär oli 7,5%. Prognoositakse, et tänased kapitalisatsioonimäärad on samal tasemel ka viie aasta pärast. Ülevaade turul toimunud ärikinnisvara tehingutest on esitatud allpool.

Asukoht	Hoone tüüp	Tehingu aeg	Müügihind/NOI
Kesklinn	Kaubanduskeskus	Q2 2023	11,5
Äärelinn	Tööstushoone	Q3 2023	10,9
Äärelinn	<i>Stock-office</i>	Q4 2023	9,85
Kesklinn	Ärihoone	Q1 2024	12,5
Kesklinn	Parkimismaja	Q2 2024	11,2
Äärelinn	Majutusasutus	Q3 2024	8,8

Riigi Panga statistika kohaselt on ärikinnisvara finantseerimisel keskmine LTV 55%. Ärikinnisvara projektide puhul on turul tavapärane laenu intressimäär fikseerimine ja turu keskmine fikseeritud intressimäär kümneks aastaks on 8,5%.

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[1]	Kesklinn	14%
	Äärelinn	16%

[1] Muu segmendi all mõeldakse üürirahavooga ebatüüpilisemad ärikinnisvara nagu näiteks lasteaed, kool, parkimismaja ja muu sarnane.

Müügiperioodid sarnastel varadel on olnud ca 18 kuud. Müügikulud on turul sarnastel varadel jäänud valdavalt vahemikku 1-2% tehingu väärtusest. Sarnaste varade tehinguid toimub harva ning tehingute hinnad varieeruvad oluliselt arvestades vara mahtu. Välja on võimalik tuua pinnaühikule taandatud tehingute hindade vahemik, ca 1450 – 1850 EUR hoone suletud netopinna arvestuses. Antud varade ostjateks on keskmisest suuremad kohalikud või välismaised ettevõtted, kes investeerivad kinnisvarasse.

Kõik esitatud tulu- ja kulusummad on ilma käibemaksuta, kui ei ole märgitud vastupidist.