

## Ülesanne 2 (KH, tase 6)

Tuginedes allpool esitatud informatsioonile leida palun vastus alljärgnevatele küsimustele väärtuse kuupäeva 14.10.2024 seisuga:

- 1) Defineerige palun vara parima kasutuse mõiste ning avage läbi parima kasutuse nelja aspekti hinnatava vara parim kasutus.
- 2) Sõnasta ette antud lähteülesande kohaselt hinnatava vara turustatavuse 6 küsimust ning vasta neile.
- 3) Leida palun vara turuväärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil väärtuse kuupäeva 14.10.2024 seisuga.

### Olukorra kirjeldus

Hinnatavaks varaks on hoonestatud kinnisasi, mille oluline osa on nelja maapealse korrusega äripindadega väga heas seisukorras üürimaja. Tallinna linna üldplaneeringu info kohaselt on tegemist osaliselt äri- ja elukondliku juhtotstarbega maal asuva varaga. Hoone on valminud 1999. aastal ning riikliku ehitisregistri info kohaselt on tegemist äripindadega korterelamuga.

Hinnatav vara asub Kesklinna linnaosas Sadama asumis. Tegemist on väga populaarse piirkonnaga, nõudlus nii äri- kui elukondlike üüripindade vastu on suur ning teadaoleva info kohaselt võtab uue üürilise leidmine hoone vabadele pindadele aega kuni 3 kuud. Kogu hoone on üürile antud, vakantseid pindu hetkel hoones pole.

Hoone esimesel korrusel on väga heas seisukorras populaarne pagarikoda/kohvik, kus tegutseb pikaajaline ankurüürnik (OÜ Soojad Saiad). Leping on sõlmitud tähtajaga 5 aastat (lepingu algus 14.10.2021) koos 5-aastase pikendamisvõimalusega. Üürileping on ennetähtaegse lõpetamise võimaluseta ning ankurüürniku poolt tasutav üür on 3000 eur/kuus. Ankurüürniku lepingut indekseeritakse osapoolte vahelisel kokkuleppel ühekordselt lepingu pikendamisel 15% ulatuses.

Teise korruse ruumid on väga heas seisukorras ja kolmanda korruse ruumid on rahuldavas seisukorras ning vajaksid värskendust. Omanik on planeerinud kolmanda korruse renoveerimistööd kahele aastale, tasudes renoveerimiskulusid kokku summas 40 000 eurot. Peale renoveerimist on ruumid väga heas seisukorras. Viimase korruse „penthouse“ korter on väga heas seisukorras.

Üürilepingud on tähtajatud ja neid on võimalik lõpetada kolme kuulise etteteatamisega v.a ankurüürniku leping pagarikoja/kohviku osas (tähtajaga 5 aastat).

Ülevaade vara üüritavatest pindadest				
Ruum	Korrus	Üüritav pind, m <sup>2</sup>	Toalisus	Üür, €/kuu
Pagarikoda/kohvik	Esimene	120	-	3000
Eluruum	Teine	40	2	500
Eluruum	Teine	65	4	800
Eluruum	Teine	35	1	450
Eluruum	Kolmas	30	1	450
Eluruum	Kolmas	52	3	750
Eluruum	Kolmas	55	3	750
Eluruum „penthouse“	Neljas	110	5	950

Kokku on lepitud üürihinna indekseerimine kord aastas vastavalt Riigi Keskpanga THl prognoosile, kuid mitte rohkem kui 4%.

Lisaks eeltoodud pindadele on hoones üldkasutatavat pinda 130 m<sup>2</sup>.

## Turuinfo

Turuosaliste info kohaselt on sarnaste üürivooga hoonete müügipakkumisi turul vähe. Kuna tegemist on investorite, väikse ja keskmise suurusega ettevõtete jaoks atraktiivse varaga, siis soovib hinnatavat vara soetada keskmisest suurem hulk lõppkasutajatest. Peamiselt soovitakse vara soetada pikaajalise üürivoo teenimise eesmärgil. Sarnaste varade (üksikud tehingud varasemalt) müügihinnad on jäänud vahemikku 1,2 – 1,8 miljonit eurot. Kuna tegemist on nõutud piirkonnaga, siis sarnaseid üürivoogu genereerivaid üürimaju piirkonnas pakkumisel ei ole. Küll aga on sarnaseid üürimaju pakkumisel Äärelinnas, kus sarnaste pakkumiste hinnad jäävad 700 000 – 950 000 euro vahele. Antud pakkumised ei ole aga asukohalt hinnatav varaga võrreldavad.

Kesklinna piirkonda kirjeldab kiire areng ja suur turistide huvi. Tulenevalt kasvavast turismist on paljud turuosalised otsustanud senise pikaajalise üüri turult ümber orienteeruda lühiajalise majutuse turule. Kesklinna asumis on turistide poolt eriti hinnatud Sadama, Järve ja Jõe asumid. Kohalikud elanikud, kes üürivad kortereid pikaajaliselt, eelistavad pigem vaiksemaid Lahesopi, Ranna ja Kalda asumeid. Asumid ei ole omavahel võrreldavad, kuid piirkonna siseselt asukohast tulenevaid hinnaerinevusi ei ole.

Tulenevalt asjaolust, et piirkonnas on nõutud üürivoogu genereerivate üürimajad vastu, on hinnatavast varast mõnevõrra eemal alustatud 1 kolme korruselise pikaajaliselt üürimajutus pakuva majutushoone arendustegevust. Ehitustööd planeeritakse lõpetada 2025. aasta novembri kuus. Projekti kohaselt on hoones 120 korterit, mis planeeritakse üürile anda pikemaajaliste üürilepingutega.

Kesklinnas on keskmine vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulu turul sarnaste varade puhul 5-7%.

Ülevaade korterite turuüüridest kesklinna erinevates asumites hindamise hetkel on esitatud allpool.

Asum	Seisukord	Toalisus	Üür, eur/kuus
Sadama	Väga hea	1	420
Järve	Rahuldav	1	380
Jõe	Väga hea	4	850
Sadama	Väga hea	3	750
Lahesopi	Väga hea	2	480
Sadama	Väga hea	5	1200
Kalda	Rahuldav	3	600

Üleüldine nõudlus elamispindade järele on kõrge ning taolise tendentsi püsimist prognoositakse ka lähiaastate perspektiivis. Üürniku vahetumisel uue üürniku leidmine võtab keskmiselt aega 3 kuud.

Kesklinna linnaosa sarnaste teenindus/kaubanduspindade turuinfo on esitatud allpool.

Asum	Seisukord	Korrus	Üür, eur/kuus
Sadama	Väga hea	1	2000-4000
Järve	Rahuldav	1-2	1500
Jõe	Väga hea	2	2500
Lahesopi	Väga hea	2	2800

Kalda	Rahuldav	sokkel	1200
-------	----------	--------	------

Omaniku poolt tasutavad tegevuskulud teistel sarnastel varadel on keskmiselt 0,7 eurot/m<sup>2</sup>/kuus hoone suletud netopinna arvestuses, raamatupidamises kapitaliseeritavate kulude suurus on sarnastel varadel üldiselt 0,2 eurot/m<sup>2</sup>/kuus hoone suletud netopinna arvestuses. Prognoositakse, et kulud kasvavad samas tempos inflatsiooniga.

Investorite keskmine oodatav omakapitalitulusus turul on 13% ja pangalaenu osakaal on turul tavapäraselt kuni 70%. Kuue kuu euribor on hetkel 3,5% ja prognoositakse, et aasta pärast on see tõusnud 3,7%-ni.

Hiljuti toimunud tehingute puhul on müügihinna ja puhta tegevustulu suhtarv ning sisemine tulumäär olnud alljärgnev:

Piirkond	Asum	Hoone seisukord	Müügihind/NOI suhtarv	Sisemine tulumäär
Kesklinn	Sadama	Väga hea	20	7,00%
Äärelinn	Kalda	Hea	10	9,00 %
Äärelinn	Veduri	Rahuldav	15	11,00%
Kesklinn	Jõe	Väga hea	15	6,50%
Kesklinn	Lahesopi	Rahuldav	10	11,00%

Riigi Keskpanga THI prognoos väärtuse kuupäeva seisuga on alljärgnev:

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

Allikas: Riigi Keskpank, 14.10.2024

Prognoositav SKP tõus jääb lähiaastatel suurusjärku 1-3%.

Sarnaste varade puhul on müügikulu olnud 2% ja müügiperioodi pikkus on sarnastel varadel olnud turul kuni 12 kuud.

Kõik eelnevalt esitatud sisendid ei ole sisaldanud käibemaksu.