

## Ülesanne 1.2 (VH VII tase)

Kood.....

- 1) Põhjendada ja selgitada prognoosiperioodi valiku aluseid. Tuua välja, millest sõltub prognoosiperioodi valik üldiselt.
- 2) Tuginedes alltoodud informatsioonile anda hinnang hinnatava vara turuväärtusele diskonteeritud tulude meetodil **selgitades seejuures lühidalt hindamisel kasutatavaid sisendeid ja põhjendades hindamiskäiku.**
- 3) Kommenteerida lõpptulemusi, selgitada ja põhjendada kumb valikutest on investeringu mõistes investorile sobilikum.

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 29.09.2025. Hinnang on mõeldud esitamiseks kliendile tehingu nõustamiseks.

### Hinnatava vara kirjeldus:

Hindaja poole on pöördunud investor, kes planeerib soetada portfelli juurde ühe tulutootva kinnisvarainvesteeringu. Valikus on 2 varianti, mille vahel investor kaalub. Kaasaegne büroohoone on müügipakkumises hinnaga 25 000 000 EUR ja kohalik kaubanduskeskus hinnaga 23 000 000 EUR. Investoril on plaanis investeerida 25 000 000 EUR. Hindaja roll on hinnata varade turuväärtused, selgitada ja põhjendada kumb valikutest on investeringu mõistes kasulikum. NB! hindamise hetkel on tegemist stabiilse majanduskeskkonnaga ning prognooside kohaselt on stabiilsus turgudel jätkuv.

### VARIANT 1

Hinnatavaks varaks on kinnisasi, mille oluliseks osaks on kaasaegne büroohoone suletud netopinnaga 10 128 m<sup>2</sup>.

|                             |                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Koormatiseid ja kitsendused | - tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Elektripingi kasuks;            |
| Hüpoteegid                  | - hüpoteek summas 9 500 000 eurot Kodupank AS (reg.kood 289741165) kasuks. |

Hüpoteegiga seotud kohustuste jääk väärtuse kuupäeva seisuga on 3 697 100 eurot. Iga-aastane laenutagastus on kehtiva lepingu kohaselt fikseeritud summas 150 000 eurot ja laenu aastane intressimarginaal tasemel 3,2%, millele lisandub 6-kuu euribor. Lepingujärgne laenukohustuste tähtaeg on 31.august 2041. Omanikul on plaanis laen refinantseerida, milleks on tal panga poolt pakkumine aastase intressiga tasemel 2,1%, millele lisandub 6-kuu euribor.

Asukoht:

Piirkond/paiknemine                      Hinnatav kinnisasi paikneb kõrgelt hinnatud CBD piirkonnas

Piirkonna hoonestus

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

### Krundi andmed ning ehitusvõimalused:

|              |                                                                                                                           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kuju         | korrapärane, ruudukujuline                                                                                                |
| Reljeef      | tasane                                                                                                                    |
| Haljastus    | Haljastus praktiliselt puudub, hoonestusest vaba maa-ala on kaetud asfaltkattega, vähene murukate ja haljasala hoone taga |
| Pindala      | 5810 m <sup>2</sup>                                                                                                       |
| Sihtotstarve | ärimaa 100%                                                                                                               |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parkimine    | Parkimiskohad on hoone ees asuval asfaltkattega parkimisalal ning hoone all maa-aluses parklas. Parkimiskohti on hoone ees asuval parkimisalal 15 ning need on mõeldud kasutamiseks ainult klientidele (klientidel hoone ees parkimiskellaga või muul viisil märgistatult 2 tundi parkimist tasuta). Maa-aluses parklas on kokku 149 parkimiskohta, need on valdavalt antud üürile ärihoone üürnikele. |
| Planeeringud | 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:

|                  |                                                                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rohesertifikaat  | LEED Platinum                                                                                                               |
| Korruste arv     | 8 maapealset korrust ja 2 maa-alust korrust                                                                                 |
| Suletud netopind | 10 128 m <sup>2</sup>                                                                                                       |
| Üürileantav pind | 8 412 m <sup>2</sup> , üüritav pind jaguneb korruste vahel võrdselt                                                         |
| Ruumilahendus    | Kaheksal maapealsel korrusel on väärtuse kuupäeva seisuga büroopinnad, kahel maa-alusel korrusel on parkimiskohad (149 tk). |

#### Hoone seisukord

Hoone on valminud 2023. aasta I kvartalis ning on väga heas seisukorras. Samuti on siseviimistlus väga heas seisukorras; järgitud on kinnisvara kestlikkuse põhimõtteid ning vara on sihipäraselt kasutatav. Vajadus suuremahuliste remonttööde järele puudub.

#### Rahavoog

Väärtuse kuupäeva seisuga on hoones 1 üürnik, kelle osas on teada alljärgnev informatsioon:

- Ankurüürniku näol on tegemist riigiasutusega (Eesti IT lahendused)
- Lepingu tähtaeg 30.09.2040; sõlmitud 29.09.2023
- Olemasoleva lepingu kohaselt on igakuine üürimäär 147 210 €, millele lisandub käibemaks.
- Kokku on lepitud iga-aastases üürimäära indekseerimises 2% aastas. Esimene indekseerimine on kokku lepitud neljanda üürilepingu aasta alguses.
- Üürimääradele lisandub tasu parkimise eest, 150 €/koht maa-aluses parklas + KM. Üürnik kasutab kõiki hoone all asuvaid parkimiskohti. Parkimistasu indekseerimine on sama ülejäänud hoonega.

Vakantseid pindasid hoones ei ole.

Omaniku info kohaselt on maamaks 7854 €/aastas, kindlustusmaks 8620 €/aastas ning halduskulud 6076,8 €/aastas. Aasta keskmine kapitalikulu on 15 000 €. Eelnimetatud kulud on vara omaniku kanda, kõik ülejäänud kulud on üürnike kanda.

## VARIANT 2

Hinnatavaks varaks on kinnisasi, mille oluliseks osaks on keskmises seisukorras kohalik kaubanduskeskus suletud netopinnaga 8 500 m<sup>2</sup>.

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Koormatised ja kitsendused | - puuduvad |
| Hüpoteegid                 | - puuduvad |

Asukoht:

Piirkond/paiknemine      Hinnatav kinnisasi paikneb atraktiivses piirkonnas, mis jääb liiklustiheda maantee äärde. Nähtavus on hea ja ligipääsetavus mugav mõlemast suunast. Klientide seas hinnatud asukoht.

Piirkonna hoonestus      Piirkonna maakasutus on väljakujunenud, lähiümbruse hoonestuse moodustavad (sh nii uued kui ka rekonstrueeritud) erineva kasutusega hooned (äri-, kaubandus- ja eluhooned).

### Krundi andmed ning ehitusvõimalused:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kuju         | ebakorrapärane, kompaktne                                                                                                                                                                                                                                            |
| Reljeef      | tasane                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Haljastus    | Hoone esine parkla haljastatud puude ja põõsastega, parkimsiala asfateeritud                                                                                                                                                                                         |
| Pindala      | 9500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sihtotstarve | ärimaa 100%                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Parkimine    | Parkimiskohti on hoone ees asuval parkimisalal 250 ning need on mõeldud kasutamiseks ainult klientidele (klientidel hoone ees parkimiskellaga või muul viisil märgistatult 3 tundi parkimist tasuta). Hoone taga asuvas töötajate parklas on kokku 45 parkimiskohta. |
| Planeeringud | Detailplaneeringu järgne ehitusmaht on realiseeritud.                                                                                                                                                                                                                |

### Tehnovõrgud ja –seadmed:

|                 |                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------|
| Veevarustus     | Tsentraalsest linna võrgust                                       |
| Kanaliseatsioon | Tsentraalsesse kanalisatsioonivõrku                               |
| Elektrivarustus | Liitumisleping sõlmitud, 220/380V, peakaitse 450A                 |
| Gaasivarustus   | Puudub, tsentraalgaasi võrk kinnisasja piiril, liitumine tegemata |
| Küte            | Linna tsentraalsest kaugküttevõrgust                              |

### Hoone tehnilised parameetrid:

|                   |                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ehitisealune pind | 8 800 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| Korruste arv      | 1 maapealne korrus                                                                                           |
| Suletud netopind  | 8 500 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| Üürileantav pind  | 7 905 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| Ruumilahendus     | Hoones on suur supermarket, mööblipood, spordiklubi ja väiksemad kaubandus-, teenindus- ja toitlustuspinnad. |

### Hoone seisukord

Hoone on valminud 2015. aasta on keskmises seisukorras. Samuti on siseviimistlus keskmises seisukorras; järgitud on kinnisvara kestlikkuse põhimõtteid ning vara on sihipäraselt kasutatav. Vajadus suuremahuliste remonttööde järele puudub, välja arvatud mööblipoe pind. Jooskvalt teostab omanik sanitaarremonti vajaduspõhiselt, tehnosüsteeme hooldab vastavalt nõuetele.

### Rahavoog

Väärtuse kuupäeva seisuga üürib ankurüürnik Supermarketit, kelle osas on teada alljärgnev informatsioon:

- Ankurüürniku näol on tegemist suure toidukaupluse ketiga (Päike)
- Pinna suurus on 55% kogu hoone üüritavast pinnast

- Lepingu tähtaeg 30.09.2030; sõlmitud 29.09.2020
- Olemasoleva lepingu kohaselt on igakuine üürimäär 65 216 €, millele lisandub käibemaks.
- Kokku on lepitud iga-aastases üürimäära indekseerimises 2,5% aastas alates 29.09.2026.

Ülejäänud üürnikud:

- Mööblipood üürile antud hinnaga 14,0 €/m<sup>2</sup>/ kuus. Üüritav pind 1300 m<sup>2</sup>. Lepingu tähtaeg on 8 aastat. Üürimäära indekseerimine 2,5% aastas alates 29.09.2026. Leping on sõlmitud 29.08.2025 ning üürkohustus tekib üürnikul 6 kuu pärast (peale üüripinna remonti). Remondi teeb üürnik omade kuludega.
- Spordiklubi üürile antud hinnaga 12,5 €/m<sup>2</sup>/ kuus. Üüritav pind 1100 m<sup>2</sup>. Lepingu tähtaeg on 4 aastat. Üürimäära indekseerimine 2,5% aastas alates 29.09.2026.
- Väiksemad pinnad üürile antud hinnaga 18,0 €/m<sup>2</sup>/ kuus. Üüritav pind kokku 857 m<sup>2</sup>. Lepingute tähtajad on 3-7 aastat. Üürimäära indekseerimine 2,5% aastas alates 29.09.2026.

Vakantne on üks kaubanduspind suurusega 300 m<sup>2</sup>.

Parkimisest ei laeku omanikule üüritulu ning muid tulusid ei ole. Pakiautomaatide, massaažitoolide, kommiaparaatide, sularahaautomaatide üüritulu (kokku 5400 €/kuus) laekub ankurüürnikule läbi allüürilepingu.

Omaniku info kohaselt on maamaks 5700 €/aastas, kindlustusmakse 6851 €/aastas ning halduskulud 6060 €/aastas. Aasta keskmine kapitalikulu on 45 000 €. Eelnimetatud kulud on vara omaniku kanda, kõik ülejäänud kulud on üürnike kanda.

## Turuinformatsioon:

### Üürimäärad

Kaasaegsetel büroopindadel on üürimäärad vahemikus 16-18 €/m<sup>2</sup>/kuus, esimese korruse pindadel mõnevõrra madalam (14-16 €/m<sup>2</sup>/kuus). Ankurüürniku puhul, kes üürib kogu hoonet jäävad üürimäärad tasemele 13,5-15,5 €/m<sup>2</sup>/kuus. Vanematel büroopindadel on üürimäärad tavaliselt võrreldes kaasaegsetes hoonetes paiknevate pindadega ca 20% madalamad.

Büroohoonete juurde kuuluvates parklates on maapealsete väliparkimiskohtade hind jäänud vahemikku 40-50 €/kuus, maa-aluste parkimiskohtade hind aga suurusjärku 130-175 €/kuus. Äärelinnas on võimalik maapealseid väliparkimiskohti üürida vahemikus 5-10 €/kuus ning maa-aluseid 15-20 €/kuus.

Keskmisses seisukorras kaubanduskeskuste üürimäärad, kus on tugev ankurüürnik, jäävad tasemele ca 12-15 €/m<sup>2</sup>/kuus suurematel pindadel (üle 1000 m<sup>2</sup>) ning tasemel 15-20 €/m<sup>2</sup>/kuus alla 1000 m<sup>2</sup> pindade puhul. Kaasaegsetel *prime* asukohas kaubanduskeskustes on üürimäärad ca 30% kõrgemad.

### Vakantsus

Kaasaegsete laopindade vakantsus on turul keskmiselt 4-7%, väga heas seisukorras büroopindadel 4-7% ning keskmisses seisukorras kaubandus- ja/või teeninduspindadel 3-7%. Vanemates hoonetes paiknevate büroopindade vakantsus jääb aga vahemikku 9-15%. Tugeva üürniku ja pikaajalise tähtajalise lepingu puhul arvestatakse minimaalset vakantsust, s.o 1% kaasaegsete büroohoonete puhul.

Parkimiskohtade vakantsus linnas tervikuna jääb vahemikku 0-5%. Siiski on büroohoonete maa-aluste parklate vakantsus sarnases suurusjärgus antud hoone büroopindade vakantsuse määraga.

Üleüldine nõudlus kaasaegsete äripindade 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.

### Tegevuskulud

Omaniku poolt tasutavad tegevuskulud on turul jäänud sellisesse suurusjärku:

| Seisukord | Hoone tüüp      | Tegevuskulud, €/m <sup>2</sup> |
|-----------|-----------------|--------------------------------|
| Kaasaegne | Kaubanduskeskus | 0,35-0,5                       |
| Keskmine  | Kaubanduskeskus | 0,5-0,7                        |
| Vanem     | Kaubanduskeskus | al 0,7                         |
| Kaasaegne | Büroohoone      | 0,35-0,5                       |
| Keskmine  | Büroohoone      | 0,5 – 0,7                      |
| Vanem     | Büroohoone      | al 0,7                         |

Tegevuskulude kasv on turul tavapäraselt kasvanud samas tempos inflatsiooniga. Välja on toodud Eesti Panga prognoos:

# Eesti Panga majanduspronoosi põhinäitajad

avaldatud 10.06.2025

|                                             | 2023  | 2024  | 2025* | 2026* | 2027* |
|---------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| SKP jooksevhindades (mld eurodes)           | 38,16 | 39,47 | 41,59 | 43,64 | 45,97 |
| SKP püsivhindades (muutus, %)               | -3,1  | -0,2  | 1,5   | 2,3   | 2,8   |
| tarbijahinnaindeks (muutus, %)              | 9,2   | 3,5   | 5,4   | 3,2   | 2,8   |
| töötuse määr (% tööjõust)                   | 6,4   | 7,6   | 8,1   | 7,4   | 6,8   |
| hõive (muutus, %)                           | 3,2   | 0,2   | -1,0  | 0,1   | 0,0   |
| keskmine brutokuupalk (eurodes)             | 1832  | 1980  | 2112  | 2212  | 2313  |
| keskmine brutokuupalk (muutus, %)           | 11,4  | 8,1   | 6,6   | 4,7   | 4,6   |
| valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst) | -3,1  | -1,5  | -1,4  | -2,4  | -2,0  |

\* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

## Investeeringud, ehitushinnad

Heas seisukorras büroopindade ümberehituseks ja siseviimistluse värskendamiseks on seni vastavalt turupraktikale kujunenud ligi 250-350 €/m<sup>2</sup>. Kaubanduspinna ümberehituseks on seni vastavalt turupraktikale kujunenud ligi 150 €/m<sup>2</sup>. Edasi prognoositakse 2025. aasta viimaseks kvartaliks ehitushindade kallinemist 20% tulenevalt kasvavast majanduskeskkonnast.

## Tulumäärad

Hindajale teadaolevad rahavoo tehingud:

| Asukoht  | Hoone tüüp      | Tehingu aeg | NOI/<br>Müügihind |
|----------|-----------------|-------------|-------------------|
| Kesklinn | Kaubanduskeskus | Q2 2024     | 7,25%             |
| Äärelinn | Tööstushoone    | Q3 2024     | 8,50%             |
| Äärelinn | Stock-office    | Q4 2024     | 7,50%             |
| Kesklinn | Büroohoone      | Q1 2025     | 6,50%             |
| Äärelinn | Parkimismaja    | Q2 2025     | 8,00%             |
| Äärelinn | Majutusasutus   | Q3 2025     | 5,00%             |

Turuinfole tuginedes on riskivaba tulumäär 3,3% ja investorite oodatav riskilisa sõltuvalt vara tüübist:

- Kaasaegsetel büroohoonetel 5%, natuke vanematel +0,3%
- Kaasaegsetel kaubanduskeskustel 5,5%, natuke vanematel +0,25%
- Kaasaegsetel logistikahoonetel 5,5%, natuke vanematel 0,2%

Müügiperioodid sarnastel varadel on olnud ca 12 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, mis sarnastel kaubandushoonetel on jäänud vahemikku 1900 - 2500 EUR hoone suletud netopinna arvestuses ning kaasaegsetel büroohoonetel vahemikus 2300 - 2600. Antud varade ostjateks on keskmisest suuremad kohalikud või välismaised ettevõtted, kes investeerivad kinnisvarasse. Investorid eelistavad turul pikaajaliste lepingutega kaetud varasid, kus on tugevad üürnikud. Samuti on eeliseks olnud rahvusvaheliste rohesertifikaatide olemasolu hoonel.

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