Vastus:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Hinnatav | Turul | Valitud |
| Keskmine üürihind büroodel, €/m2/kuus | 9 - 10 | 9 - 10 | 9 - 10, lepingujärgne |
| Vakantsus büroodel, % | 0 | 2 - 5 | 2 |
| Keskmine üürihind spordiruumidel, €/m2/kuus |  | 4 | 4 |
| Vakantsus spordi-ruumidel, % |  | 20 | 20 |
| Hoonealuste parklakohtade üürihind, €/tk/kuus | 100 | 80 -120 | 100 |
| Tegevuskulu, €/m2/kuus | 0,9 | 1 | 1 |
| Tegevuskulu kasv aastas, % | 2 | 2 | 2 |
| Üürihinna kasv aastas, % | 2 | 2 | 2 |
| Kap.määr, % |  | 7,9 - 8,1 | 8 |
| Diskontomäär, % |  | 10 | 10 |
| Müügikulude osatähtsus müügihinnas, % |  | 2 | 2 |

1. aasta

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nimetus** | **Üüripind** | **€/m2** | **Kogutulu** |
| **üürnik 1** | 1526 | 10 | 183120 |
| **üürnik 2** | 893 | 10 | 107160 |
| **üürnik 3** | 651 | 9 | 70308 |
| Parkimiskohad | 22 | 100 | 26400 |
| **Bürooruumid kokku** | 3070 |  | 386988 |
| **spordiruumid** | 287 | 4 | 13776 |
| **Kokku** | **3357** |  | **400764** |
|  |  |  |  |
| **Nimetus** | **Suletud netopind, m2** | **€/m2** | **Tegevuskulu** |
| **Büroohoone** | 5119 | 1 | 61428 |

Aastased rahavood

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **1. aasta** | **2. aasta** | **3. aasta** | **4. aasta** | **5. aasta** | **6. aasta** |
| **Pot.kogutulu, PGI, büroopinnad** | 386 988 | 394 728 | 402 622 | 410 675 | 418 888 | 427 266 |
| **Vakantsus, büroopinnad** | -7 740 | -7 895 | -8 052 | -8 213 | -8 378 | -8 545 |
| **Pot.kogutulu, spordiruumid** | 13 776 | 14 052 | 14 333 | 14 619 | 14 912 | 15 210 |
| **Vakantsus, spordiruumid** | -2 755 | -2 810 | -2 867 | -2 924 | -2 982 | -3 042 |
| **Efekt.kogutulu, EGI** | 390 269 | 398 074 | 406 036 | 414 157 | 422 440 | 430 889 |
| **Tegevuskulud** | -61 428 | -62 657 | -63 910 | -65 188 | -66 492 | -67 821 |
| **NOI** | 328 841 | 335 418 | 342 126 | 348 969 | 355 948 | 363 067 |
| **Diskontokordaja** | 0,9091 | 0,826446 | 0,7513148 | 0,68301346 | 0,62092132 |  |
| **Diskont. rahavood** | 298946 | 277205 | 257044 | 238350 | 221016 |  |

Lõpetav rahavoog (müük)

|  |  |
| --- | --- |
| **NOI6 , €** | 363 067 |
| **Kapitalisatsioonimäär** | 8% |
| **Müügihind** | 4 538 338 |
| **Müügikulud** | 90 767 |
| **Netomüügihind** | 4 447 572 |
| **Diskontokordaja** | 0,6209213 |
| **Müügihinna tänane väärtus** | 2 761 592 |

Diskonteeritud rahavood ja turuväärtus

|  |  |
| --- | --- |
| 1. aasta | 298946 |
| 2. aasta | 277205 |
| 3. aasta | 257044 |
| 4. aasta | 238350 |
| 5. aasta | 221016 |
| Müük, lõpetav rahavoog | 2761592 |
| **Turuväärtus** | **4054154** |

Vara turuväärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil on ~ 4 055 000 eurot. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Vara turuväärtus lihtkapitaliseerimise meetodil.

Turuväärtus = NOI1 / turu üldine kap.määr = 328 841eurot/ 8% = 4 110 513eurot.

Vara turuväärtus lihtkapitaliseerimise meetodil on ~ 4 110 000 eurot. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.