**VH KOOD …………………………**

**Ülesanne 1.2**

Hinnata vara turuväärtus kasutades:

1) diskonteeritud rahavoogude meetodit;

2) lihtkapitaliseerimise meetodit.

Lisada kommentaar käibemaksu osas (hindamistulemus sisaldab või ei sisalda käibemaksu).

Prognoosiperioodiks valida 5 - aastat.

Vara kirjeldus:

**Asukoht:**

|  |  |
| --- | --- |
| Paiknemine | Tallinn, Kesklinna linnaosas, … |
| Parkimiskohad, sh |  |
| krundil | 50 |
| hoone all | 22 |

**Krundi andmed:**

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi suurus | 5000 m² |
| Sihtotstarve | Ärimaa 100% |
| Krundi kirjeldus | Krunt on kompaktse kujuga, büroohoone paikneb krundi põhjaservas, vabal krundiosal paikneb aiaga piiratud parkla, mis on vajalik üürnike teenindamiseks. |
| Krundil paiknevad ehitised | Büroohoone |

**Hoone andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hoone ehituse aeg (aasta) | 2009 |
| Hoone kirjeldus | Neljakorruseline, soklikorrusega (0-korrusega) hoone.  Hoone neljal korrusel paiknevad bürooruumid.  Soklikorrusel spordiruumid ja parklakohad. |
| Pinna andmed | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Korrus** | **Suletud netopind, m2** | **Üüripind (väljarenditav pind) m2** | | 0.korrus | 1131 | 287 | | 1.korrus | 978 | 635 | | 2.korrus | 1014 | 891 | | 3.korrus | 1011 | 893 | | 4. korrus | 985 | 651 | | **Kokku** | **5119** | **3357** | |
| Väljarenditav pind | 3357m2 |
| ***Hoone seisukord*** | Hoone üldseisukord on hea, otsest remondivajadust ülevaatuse käigus ei tuvastatud |

Üürilepingud:

Üürnik 1 üürib hoone 1. ja 2. korruse üüripindu kokku 1526 m2.

Üürnik 2 üürib hoone 3. korruse üüripindu kokku 893 m2.

Üürnik 3 üürib hoone 4. korruse üüripindu kokku 651m2.

Hoone 0-korrusest on välja üürimata 287 m2 pind, spordiruumid.

Üürnik 1 tasub üüri 15 260 eurot ühes kuus + km

Üürnik 2 tasub üüri 8930 eurot ühes kuus + km

Üürnik 3 tasub üüri 5859 eurot ühes kuus + km

Krundil paiknevate parkimiskohtade kasutamise tasu sisaldub olemasolevate lepingute üürihinnas.

Hoone all paiknevad 22 parklakohta on samuti välja üüritud olemasolevate üürilepingutega, kuid nende eest tasutakse täiendavalt, vastavalt iga hoonealuse parkimiskoha üürihind on 100 eurot ühes kuus + käibemaks.

Üürilepingud kehtivad veel 10-aastat, üüri indekseerimine toimub 1 kord aastas ja on seotud THI- muutusega, kuid mitte rohkem kui 5% aastas. Üürilepingud on tagatud pangagarantiiga üürilepingute lõpuni, lepingu lõpetamine üürileandja poolt toob kaasa 1.aasta üürihinna suuruse leppetrahvi.

Kulud

Üürnike makstavad kõrvalkulud on 2,3 €/m2 üüritava pinna kohta ühes kuus.

Omaniku tegevuskulu on keskmiselt 0,9€/m2 ühes kuus hoone suletud netopinna kohta +käibemaks.

Turu andmed ja prognoosid

* Sarnaste varade keskmine täituvus on 95-98%.
* Turu kogukapitali keskmine tootluse määr sarnastele varadele on 10%.
* Turu keskmine üürihind sarnaste büroode lepingutes on 9-10 €/m2 ühes kuus + kõrvalkulud+ käibemaks.
* Sarnaste varade puhta tegevustulu ja müügihinna suhe on olnud:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Vara | Müügihind, € | Puhas tegevustulu, NOI, € | NOI suhe müügihinda |
| Büroohoone | 1 000 000 | 80 000 | 8% |
| Büroohoone | 800 000 | 65 000 | 8,1% |
| Büroohoone | 1 100 000 | 86 900 | 7,9% |

* Kapitalisatsioonimäära olulist muutust lähima 5 aasta jooksul ei ole ette näha.
* Müügikulude osatähtsus müügihinnas on 2%.
* Koos büroodega üüritavate hoonealuste parklakohtade keskmine üürihind on Kesklinnas 80 – 120 eurot ühes kuus +käibemaks.
* Omanike tegevuskulu sarnastel varadel on keskmiselt 1€/m2 ühes kuus (ilma käibemaksuta) hoone suletud netopinna kohta.
* Tegevuskulu kasvu prognoosiks sarnastel varadel on keskmiselt 2% aastas.
* Kõrvalkulude suurus sarnastel varadel on keskmiselt 2,3 - 2,5 €/m2 taandatuna üüritava pinna kohta ühes kuus+ käibemaks.
* Parkimiskohtade arv vastab sarnaste varade turu keskmisele, hoonealuste parkimiskohtade eest tasutakse tavapäraselt eraldi.
* Prognoositav THI kasv lähimal 5 aastal on 2% aastas.
* Spordiruumide keskmine üürihind turul on 4 €/m2 ühes kuus +kõrvakulud + käibemaks.
* Spordiruumide keskmise üürihinna muutus turul on seotud THI-ga.
* Spordiruumide keskmine vakantsus turul on 20% aastas, vakantsuse muutumist ei ole ette näha.