

VERDITAKST

Næring (hotell/overnatting) Parkvegen 8, 2819 GJØVIK

Gnr 67: Bnr 179, bnr 471, bnr 519, bnr 602
3407 GJØVIK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 828 595 172



Dato befaring: 17.02.2025
Utskriftsdato: 01.04.2025
Dato verdisetting: 17.03.2025
Oppdrag nr: 2022478



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	6
3.1 Informasjon fra kunden	6
3.2 Generell informasjon	6
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	8
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	10
3.4 Bygninger på eiendommen	10
3.4.1 Hotell/overnatting	10
3.5 Utvendige forhold	12
4 Verdigrunnlag	13
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.3 Inntekter/kostnader	15
5 Verdisetting	16
5.1 Tomteverdi	16
5.2 Teknisk verdi	16
5.3 Nettokapitalisering	17
5.4 Kontantstrømsanalyse	18
5.5 Følsomhetsanalyse	20

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen er sentralt beliggende langs parkvegen i Gjøvik. Det er gangavstand til sentrum med buss og tog, NTNU universitet og sykehus. Hovedbakken, Fastland og tennishallen er i umiddelbar nærhet.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av ett større bygg og 5 hytter. I tillegg er brakke i sør-enden av hovedbygget som er benyttet til utlån av sportsutstyr i regi "BUA" ordningen. Denne brakka er derfor ikke vurdert eller medtatt i beregningen. Tomt med biloppstillingsplasser på fremsiden av bygget og ved hytter. Deler av eiendommen (67/471) er regulert til friluftsmål.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Normal standard på bygningsmassen. Bygningen bærer noe preg av alder og slitasje. Noe oppgraderinger og vedlikehold er utført de siste årene. Det må likevel påregnes kostnader til oppgraderinger.

Taktekkingen må repareres utskiftes på deler av taket samt tekniske anlegg som ventilasjon har mangler for å tilfredsstille dagens krav.

Det er oppvarming vi oljefyr som er ombygget til biobrensel. Anlegget må påregnes utskiftet.

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår.

Nettokapitaliserin egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

EIENDOMSMARKEDET:

Siden forrige pengepolitiske rapport har arbeidsledigheten falt til et lavt nivå, og lønns- og prisveksten har vært høyere enn ventet. Krigen i Ukraina, stormakter som USA og Russland skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi fortsetter.

Stigende lønnsvekst og høyere prisvekst på varene vi importerer ventes å løfte inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høyere styringsrente.

Norges Bank har hevet styringsrenten betydelig de siste to årene og styringsrenten er nå på 4,5%. Inflasjonen er lavere enn den har vært. Høy inflasjonen er et positivt element på nærings eiendom, da leiekontrakter er justert etter KPI.

Balansen mellom bruken og pris på arealer må selvsagt stemme. Eiendommer er billigere jo lengre utenfor sentrale strøk man reiser, men da øker samtidig kostnader på transport og rekruttering av ansatte blir vanskeligere. Eiendommen kan passe for noen som ønsker å drive med utleie av eiendom, eller en aktør som vil eie og drive eiendommen.

KOMMENTAR YIELDBEREGNING:

Yield er et måltall for avkastning på eiendommen og er en vurdering ut fra et øyeblikksbilde hvor årlig leie som genereres fra eiendommen deles på verdi av eiendommen. Yield kan ikke sammenlignes direkte med eiers avkastningskrav, da yield regelmessig vil være høyere enn eiers realavkastningskrav.

Realavkastningsravet er satt ut fra en samlet vurdering av eiendommens attraktivitet som et investeringsobjekt. Det er svært sjelden enbrugerbygg kommer for salg i området. Eiendommens størrelse antas å gjøre den attraktivt også for utenbys aktører. Det vurderes det å være flere potensielle kjøpere for denne type eiendom. Eiendommen vurderes å være et godt salgs og utleieobjekt da eiendommen har mange muligheter. Investorer/eiendomsutviklere vurderer forskjellige verdiparametre meget ulikt og det er høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. For begrunnelse av avkastningskrav se avsnitt i rapport for nettokapitalisering.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 9,5% med følgende begrunnelse:

Renterisiko:

Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenliknet med (risikofri) bankrente. Langsiktig inflasjonsmål Norges Bank er på 2%.

Objektrisiko:

Uviklingspotensiale på eiendommen ift. utbygging/regulering av 67/519. Det er utført mulighetsstudie omkring dette, konferer med eier for ytterligere info.

Markedsrisiko:

Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering både mot idretten, studenter og internasjonale reisende samt private turister. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter foreligger ikke, men det er lagt til grunn en årlig netto inntekt i et gjennomsnittlig år med ca 55% belegg.

Kuransrisiko:

Normal standard på bygningsmassen og normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning ift. dagens bruk. Eiendommens alder og tilstand trekker risikoen noe opp. Bygningen er relativt gammel, er vedlikeholdt og tatt vare på, men har likevel stedvis etterslep på vedlikeholdet. Vi anser derfor den bygningsmessige risikoen (kurans) for å være noe over snittet.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN PARKVEGEN 8 - 2819 GJØVIK

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1. TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 14 000 000,-

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrasket utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til

Tv = kr. 18 700 000,-.

Herav er fratrasket kr. 24 000 000,- for slitasje og elde av normale byggekostnader for nybygg.

Beregningen er gjort eks. mva.

3. KAPITALISERT VERDI

Kapitalisert verdi for eiendommen er anskueliggjort ved nettokapitalisering av forventede netto leieinntekter. Det er lagt til grunn en forventet leieinntekt som nærmere beskrevet. I netto leieinntekter er fratrasket skjønsmessig eierkostnader knyttet til eiendommen.

Avkastningskravet er ansatt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer.

I taksten er kapitalisert verdi beregnet til kr. 10 052 632,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 9,5 %. I tillegg er utviklingspotensial på eiendommen verdsatt til 10 000 000,-

4. SAMMENLIGNBARE PRISER

Det er benyttet sammenlignbare verdier på leieinntekter og realavkastningskrav for tilsvarende eiendommer i området og realavkastningskrav er justert etter dette. Således gjenspeiler kapitalisert verdi også sammenlignbare priser.

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie.

Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr. 10 652 288,- for en 10-års analyseperiode inkl.

nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 11,5 % (kapitaliseringsrente 9,5% + inflasjon 2,0%).

Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

6. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET

Det er i beslutningsgrunnlaget anskueliggjort hvilken kapitalverdi man kan forrente med de forutsatte leieinntekter.

Følgende beslutningsgrunnlag foreligger:

- tomteverdi kr. 14 000 000,-
- teknisk verdi bygninger kr. 18 700 000,-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 10 052 632,-
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 10 652 288,-
- utviklingspotensial kr. 10 000 000,-
- teknisk verdi vurderes lite relevant alene dersom eiendommen ikke gir tilsvarende avkastning gjennom leieinntektene.
- eiendomsmarkedet har siste tiden vist positiv tendens mht. lavere direkteavkastningskrav ved eiendomstransaksjoner.

KONKLUSJON VERDIVURDERING:

Matrikkel: Gnr 67: Bnr 179, bnr 471, bnr 519, bnr 602
Kommune: 3407 GJØVIK KOMMUNE
Adresse: Parkvegen 8, 2819 GJØVIK

Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Utfra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 20 000 000,-

Kunde: Haraldsheim Stiftelsen
Postboks 41 - NYDALEN, 0409 OSLO

Formål med taksten: Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger: Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er fremlagt.

Takstobjektet er vurdert etter dagens bruk.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Verdi: **Kr. 20 000 000**

Dato verdisetting: 17.03.2025

Takstingeniør: **Amund Forset Tlf.: 901 10 938**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SKREIA, 01.04.2025

Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealplaner	17.02.2025		Finnes ikke	
Kommunens kart	17.02.2025		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Årsregnskap		Det er gitt opplysninger omkring regnskapet.	Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Tidligere takst			Fremvist	
Tegninger			Fremvist	
Festekontrakt			Innhentet	
Seeiendom.no	17.02.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	17.02.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	17.02.2025	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi

Tor Harald Håkstad har på vegne Haraldsheim Stiftelse anmodet Factum Næringstakst AS v/ Amund Forset om å beregne markedsverdi av eiendommen.

Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunnet tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrasket eierkostnader og eventuelt hensyntatt det utviklingspotensial eiendommen måtte ha.

Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdigrundings-standarder (IVSC, RICS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

Kunde:

Haraldsheim Stiftelsen
Postboks 41 - NYDALEN, 0409 OSLO

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 17.02.2025
Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938
Steffen Csirmaz. Avdelingsleder.

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næring (hotell/overnatting)
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032 KpBestemmelsesOmråde Arealformål: Fritids- og turistformål - nåværende Krav vedrørende infrastruktur Deler av eiendommen ligger innenfor området med flomfare Bygningstyper: Næring Næringsgruppe: Hotell/overnatting

Link: <https://kart12.nois.no/glt/Content/Main.aspx?layout=gjovik&time=638774150881332208&vwr=asv>



Servitutter	Det foreligger informasjon om festekontrakter og forhold omkring eierskifte, utløp og forkjøpsrett. Dette har sannsynlig ingen påvirkning for bruken av eiendommen, men det anbefales å sette seg inn i disse før evt. bud legges inn på eiendommen.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: **Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 67 Bnr: 602**

Eiet/festet: Eiet
Areal: 3 188 m² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver: Fester: Stiftelsen Haraldsheim
Hjemmelshaver: Gjøvik kommune
Adresse: Parkvegen 8
2819 GJØVIK
Kommentar: Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Matrikkel: **Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 67 Bnr: 519**

Eiet/festet: Eiet
Areal: 7 995 m² Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver: Fester: Stiftelsen Haraldsheim
Hjemmelshaver: Gjøvik kommune
Adresse: Parkvegen 10
2819 GJØVIK
Kommentar: Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Matrikkel: **Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 67 Bnr: 471**

Eiet/festet: Eiet
Areal: 5 405 m² Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver: Fester: Stiftelsen Haraldsheim
Hjemmelshaver: Gjøvik kommune
Adresse: Parkvegen 10
Kommentar: Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Matrikkel: **Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 67 Bnr: 179**

Eiet/festet: Eiet
Areal: 22 100 m² Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver: Fester: Stiftelsen Haraldsheim
Hjemmelshaver: Gjøvik kommune
Adresse: Parkvegen 6 - 2819 GJØVIK
Kommentar: Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med asfaltert parkeringsarealer og grøntareal med enkel beplantning. Deler av eiendommen som naturtomt.

Det er påbegynt planarbeid ift. utvikling av eiendommen. Dette er i plaleggingsfasen og må jobbes videre med for evt. realisering.



Utbyggingspotensial

Det vurderes at eiendommen kan ha et betydelig utviklingspotensial dersom reguleringen endres slik at det kan legges til rette for det. Det er igangsatt planarbeid ifbm. dette.

Det henstilles til å ta kontakt med bygningsmyndighetene for ytterligere informasjon.

Miljø og forurensning

Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i grunnen.

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn.

Radon

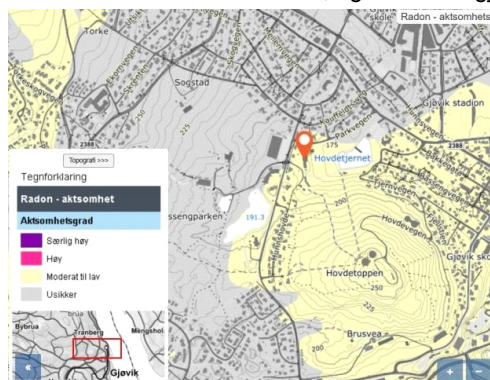
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.

Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

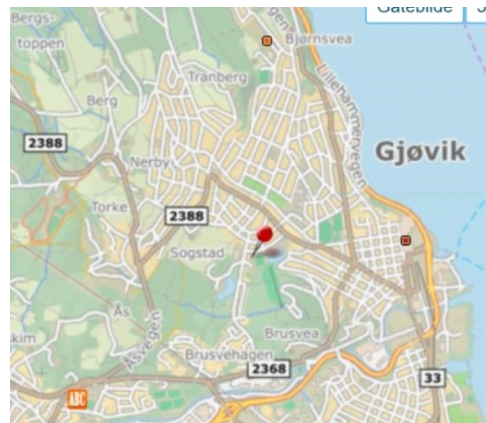
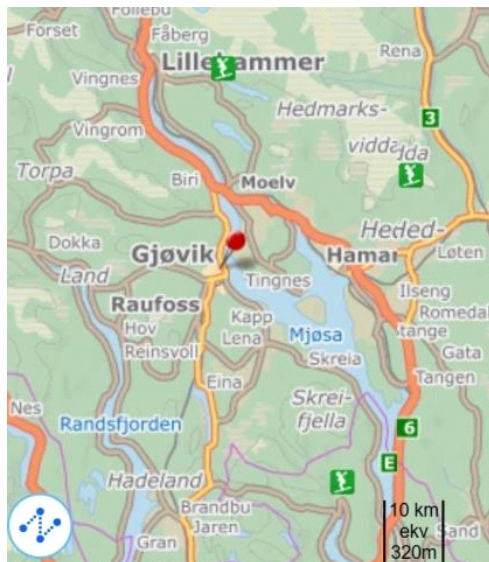
Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende langs Parkvegen i Gjøvik. Det er gangavstand til sentrum med buss og tog, NTNU universitet og sykehus. Hovdebakken, Fastland og tennishallen er i umiddelbar nærhet.



Parkering, transport og kommunikasjon

Eiendommen har enkel adkomst via Parkvegen med bil. Det er på eiendommen tilfredsstillende parkering for bruken. Det er flere biloppstillingsplasser langs hovedbygget og ved hytter.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Hotell/overnatting

Bygningsdata:

Byggeår: 1957 Kilde: Opplyst på befaringsdagen.

Anvendelse: Hotell/overnatting

Utvidelse: År: 1962 Det ble utvidet fra 80 til 112 sengeplasser.

Utvidelse: År: 1964 Det ble fra 1964 til 1970 utvidet kapasiteten ytterligere med å bygge hytter

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	350	300	Gang, konferanserom, lager, tekniske rom, toaletter og tidligere garderobe/badstu
1. etasje	650	600	Vindfang, ganger, resepsjon, kontor, kjøkken, spiserom, peis-stue, "leilighet", bad, toaletter, vaktrom, gjestekjøkken og 14 rom, hvorav ett er HC-vennlig
2. etasje	220	200	Gang, bad, trapperom og 14 rom
Sum bygning:	1 220	1 100	

Kommentar areal

Arealer er beregnet ut fra mindre gode tegninger og er å anse som omtrentlige. Er ikke oppmålt og avvik vil forekomme.

Hytter har et areal (BRA) på tilsammen ca 260m².

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert. Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur. Ukjent om det er etablert drenering evt. hva slags type drenering som er etablert.

RADON:

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av bygget.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt ringmur med kjeller/krypekjeller.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med malt trepanel som var normalt på oppføringstidspunktet.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdører i tre og metall med isolerglass.

Vinduer hovedsakelig med trekarm og isolerglass.

Takkonstruksjon

Mønet skråtak i trekonstruksjoner som var normalt på oppføringstidspunktet. Taket er tekket med metallplater og tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Det er opplyst om stedvise lekkasjer i takteking, og at utskifting av deler av tekking må påregnes.

Innvendige overflater:

Innvendige vegger er i hovedsak preget av:

Gulv: Betong, belegg og laminat/parkett.

Vegg: Malte flater og panel.

Himling: Himlingsplater, panel og malte flater.

Kjøkkeninnredning

Det er kjøkken som er godkjent ift. næringsmiddelindustrien/mattilsynets krav.

På gjestekjøkken er enklere innredning.

Baderomsinnredning

Det er bad på rommene med noe enklere standard. Gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Det er servant på vegg, dusjnise og gulvmontert toalett.

Bad har tilfredsstillende standard og funksjon, likevel på det påregnes noe oppgraderinger på enkelte rom.

Varme generelt

Det er sentralvarme i bygget - oppvarming med bio olje og strøm. Oljetanker er plassert i kjeller.

Anlegget er av eldre dato, men fungerer. Opplyst om at det er påregnelig med oppgraderinger av varmekilde.

Sanitær primæranlegg

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.

Synlige vannrør i metall/kobber og plast.

Synlige avløpsrør i plast og soil.

Deler av anlegget er fornyet, men mye er av eldre dato.

Ventilasjon primæranlegg

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Det er påregnelig med oppgraderinger av anlegget, dette vil kunne være økonomisk ift. energieffektiviteten i bygget.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automatsikringer i hovedsak åpent ledningsnett. Anlegget er opplyst gjennomgått og i orden.

Anlegget fungerer til dagens bruk og kapasitet er tilpasset dagens drift.

Andre forhold:

Standard	Normal standard på bygningsmassen. Bygningen bærer noe preg av alder og slitasje. Noe oppgraderinger og vedlikehold er utført de siste årene. Det må påregnes kostander til oppgraderinger. Kurant planløsning tilpasset virksomheten.
Vedlikehold	Vedlikeholdsplan foreligger ikke. Løpende/akutt vedlikehold er i hovedsak utført. Bygningen har et generelt behov for oppdateringer/ utskiftninger og vedlikehold selv om det er foretatt lokale påkostninger(oppgraderinger de senere årene. Hytter bærer noe preg av elde og slitasje og har oppgraderingsbehov. Tekniske anlegg som brannvarsling, brannskiller og det elektriske er opplyst å være i orden.
Energirelaterte forhold	Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen. Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen. Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Bygning generelt

Det er flere enkle frittstående hytter til utleie på eiendommen. Dette er hytter med enkel standard, eget bad og hybelkjøkken. Det er tilsammen 12 hytter/rom med 3, 4 og 6 sengeplasser.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hotell/overnatting											
-Hele anlegget											
Stiftelsen Haraldsheim		1 stk	1 300 000	1 300 000	1/2025	12/2025	100	1 300 000	1 300 000	1/2026	100
Sum:			1 300 000						1 300 000		
Total:			1 300 000						1 300 000		

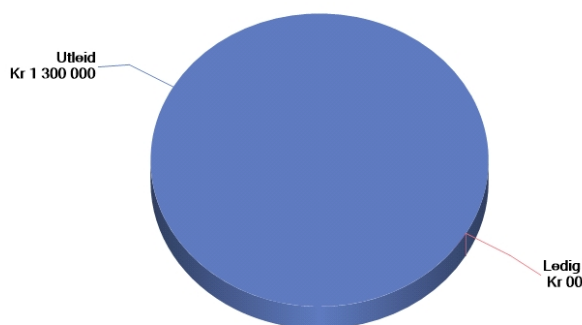
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hotell/overnatting											
-Hotell/overnatting											
Stiftelsen Haraldsheim		1 stk	1 300 000	1 300 000	1/2025	12/2025	100	1 300 000	1 300 000	1/2026	100
Sum:			1 300 000						1 300 000		
Total:			1 300 000						1 300 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

Markedet for bolig- og næringseiendom har det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt. Det er likevel tatt tid å leie ut ledige lokaler, dette kan ha flere årsakssammenhenger som krav til standard og størrelse herunder spesielle tilpasninger, og anleggsarbeider i sentrumsområder som har gitt begrenset adkomst.

Markedet for næringseiendom i Gjøvik- og Toten-området ansees for tiden å være velfungerende, det finnes kapitalsterke investorer og egenbrukere.

Ved søk på Finn.no med en radius på 30 km rundt angjeldende eiendom er det 19 næringseiendommer tilgjengelig for salg hvorav kun få næringseiendommer er tilsvarende denne eiendommen.

Undersøkelser underbygger takstmannens erfaring fra regionen hvor det er noen ledige lokaler som er egnet for tilsvarende type virksomhet hvor det er en forutsetning med god eksponering og parkering i nærheten.

På kort sikt er det økt usikkerhet knyttet til utviklingen i markedet for salg av bolig- og næringseiendom som et resultat av høy inflasjon og stigende rentenivå nasjonalt og internasjonalt. På lengre sikt forventes en fortsatt positiv utvikling både i markedet for utleie og salg av bolig- og næringseiendom i Gjøvikregionen.

Økonomi

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter.

Markedet for utleie av næringseiendom er lite transparent. Flere næringseiendommer benyttes av egenbrukere, dvs. eier av eiendommen eier også driftsselskapet som benytter eiendommen. Eier av eiendommen står da mer fritt til å regulere leie.

Eiendommen er et overnattingssted som er medlem i Hostels Internetaional "kjeden" som er over hele verden.

Det er opplyst at det selges ca 18 000 gjestedøgn
42 rom og 125 senger.
Belegget er oppgitt til 50-55%

Det er i beregningen benyttet kr 100 i netto overskudd pr. gjestedøgn.

Nøkkeltall

Yield er et øyeblikksbilde av leieinntektene dividert med markedsverdi av eiendommen. Det mest konkrete yield-begrepet er netto yield basert på kontraktbaserte leier med fratrukket eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge.

Prime yield (som representerer de mest attraktive eiendommer) i 2024 for kontoreiendom i Oslo var 4,75%. Prime yield har gått noe opp siden 2019.

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.

Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom i Gjøvikområdet.

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 6,5% til 15%. De mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes på lavest yield. Med økte renter nasjonalt og internasjonalt må det legges til grunn at det også for det lokale markedet er vært et risikopåslag for investorer. Takstmannen legger til grunn et risikopåslag tilsvarende Oslomarkedet på 0,75%.

Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype			Kontrakter			Markedsleie
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Areatype			Kontrakter			Markedsleie
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Hele anlegget	1	1 300 000	1 300 000	1	1 300 000	1 300 000
Sum			1 300 000			1 300 000
Total			1 300 000			1 300 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			1 300 000
Tap ved ledighet, 5%			65 000
Normale eierkostnader, årlig			
Vedlikehold - estimert		150 000	
Forsikring - estimert		80 000	
Off.avgifter - estimert		50 000	280 000
Eiendommens inntektsoverskudd			955 000

Kommentar eierkostnader: Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 38 688,0 m²

Sum areal: 38 688,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 14 000 000

Verdi tomt: 14 000 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.

Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

Hotell/overnatting

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 42 700 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 24 000 000

Sum teknisk verdi – Hotell/overnatting 18 700 000

Sum teknisk verdi bygninger 18 700 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Bygning/kurans: Bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
4. Renterisiko/fortjeneste: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

1. Objektrisiko:

Utbyggingspotensiale på eiendommen ift. utbygging/regulering av området. Det er utført mulighetsstudie omkring dette, konferer med eier for ytterligere info.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot idretten, studenter og internasjonale reisende samt private turister. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter foreligger ikke, men det er lagt til grunn en årlig netto inntekt i et gjennomsnittlig år med ca 55% belegg.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen og normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning ift. dagens bruk.

4. Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og at rentene skal noe ned videre i 2025.

Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,13%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 4,08%

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,08 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,08 %
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	2,00 %
Kuransrisiko	3,00 %
Renterisiko	1,22 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	955 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 955 000) når realrenten er 9,50%	10 052 632
Korreksjon: Utviklingspotensial tomt 67/519	10 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	20 052 632
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	20 050 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.	

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normal markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,08 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,08 %
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	2,00 %
Kuransrisiko	3,00 %
Renterisiko	1,22 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	280 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,50 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	11,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	1 300 000	280 000		65 000	955 000	955 000
2027	1 326 000	285 600		66 300	974 100	873 632
2028	1 352 520	291 312		67 626	993 582	799 197
2029	1 379 570	297 138		68 979	1 013 454	731 104
2030	1 407 162	303 081		70 358	1 033 723	668 813
2031	1 435 305	309 143		71 765	1 054 397	611 829
2032	1 464 011	315 325		73 201	1 075 485	559 700
2033	1 493 291	321 632		74 665	1 096 995	512 012
2034	1 523 157	328 065		76 158	1 118 935	468 388
2035	1 553 620	334 626		77 681	1 141 313	428 481
Nåverdi av resultat, sum:						6 608 156

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

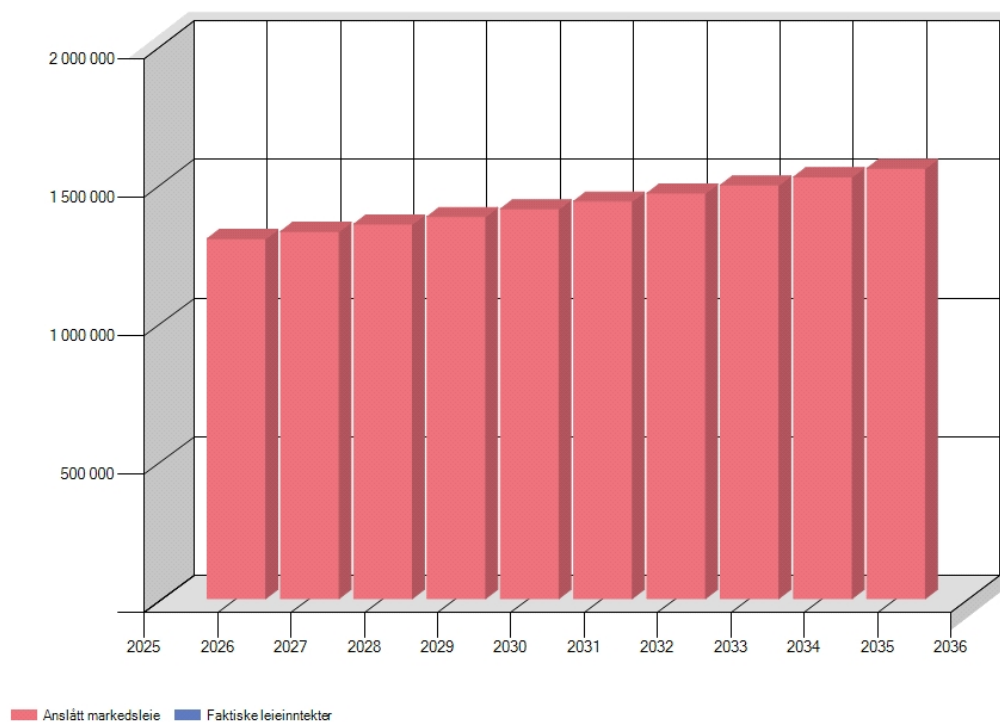
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	12 013 825
	4 045 131
6 608 156	10 653 288

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	6 608 156	10 653 288
--	------------------	-------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie

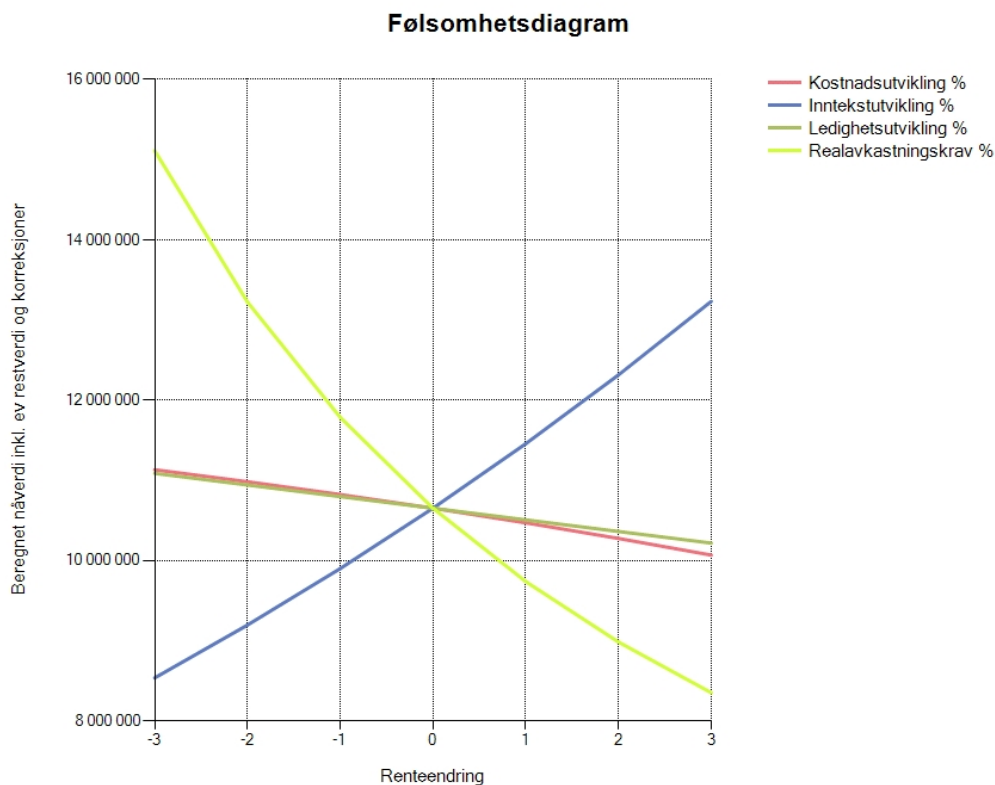


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.



Kommentar: Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.