

VERDITAKST

Næringseiendom (lager/logistikk) Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK

Gnr 80: Bnr 74, bnr 75
3407 GJØVIK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Amund Forset

Telefon: 901 10 938

E-post: amund@factum.as

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Factum Takst AS

Balkelinna 164, 2848 SKREIA

Telefon: 901 10 938

Organisasjonsnr: 828 595 172



Dato befaring: 30.07.2024

Utskriftsdato: 07.08.2024

Dato verdisetting: 30.07.2024

Oppdrag nr: 2022399



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	9
3.4	Bygninger på eiendommen	10
3.4.1	Brakkerigg	10
3.4.2	Båtplasser	10
3.4.3	Parkeringsplass	10
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3	Inntekter/kostnader	13
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	15
5.4	Kontantstrømsanalyse	16
5.5	Følsomhetsanalyse	18

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen er beliggende nederst i Bråstadvika, noen km nord for Gjøvik sentrum. Det er gangavstand til Gjøvik sentrum. Det er adkomst fra Trondhjemsvegen via Bråstadvika.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av parkeringsplass og båthavn- begge deler med utviklingspotensial.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Eiendommen har enkel standard og er ikke oppgradert vesentlig de senere år. Deler av eiendommen er igjenvokst og brakkeriggen hr manglende ferdigstillelse. Videre er det ikke laget system for betaling av bobilparkering. Det er påregnelig med påkostninger og utviklingskostnader for å løfte eiendommen opp og frem.

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, men mulig noe stabilisert. Blant annet krigen i Ukraina skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi fortsetter. Stigende lønnsvekst, svak krone og høye prisvekst på varene vi importerer venter å holde inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høy styringsrente.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 10% med følgende begrunnelse:

Renterisikoen:

Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste rentebeslutning Norges Bank. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høyere 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 renten holdes uendret, mulig noe ned i 2025. Langsiktige renter er kraftig opp det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden toppen i oktober falt tilbake og 10 årig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,48%.

Objektrisikoen:

Det er utbyggingspotensial på eiendommen. Videre bemerkes at bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging og utvikling av eiendommen, eksisterende bebyggelse er provisorisk.

Markedsrisiko:

Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markeds risikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering både mot båtfolk og bobilturister. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat da begge disse segmentene virker å være stabile. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen

Kuransrisiko:

Normal standard på bygningsmassen, men manglende ferdigstillelse. Bygningsmassen er har en god planløsning tilpasset formål. Midlertidig bygningsmasse som med enkelhet kan fjernes.

Eiendommens alder og tilstand trekker risikoen noe opp. Kuransrisikoen er derfor vurdert til å ligge i det øvre sjikt. Bygningen er relativt gammel og har et etterslep på det utvendige og innvendig vedlikeholdet. Innvendige lager- og kontorarealer fremstår med varierende tilstand og som noe utidsmessige og enkle. Vi anser derfor den bygningsmessige risikoen (kurans) for å være noe over snittet.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN BRASTADVIKA 67 - 2825 GJØVIK
Verditaksten omfatter gnr/bnr 80/74 og 80/75.

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1. TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 10 000 000,-

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

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

Tv = kr. 1 000 000,-.

Herav er fratrukket kr. 1 500 000,- for slitasje og elde av normale byggekostnader for nybygg og gjenstående arbeider. 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 fratrukket skjønnsmessig eierkostnader knyttet til eiendommen.

Avkastningskravet er ansatt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer, hensyntatt at leietakerene er solide.

I taksten er kapitalisert verdi beregnet til kr. 10 182 500,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 10 %. Her er gjort en korreksjon for Utviklingspotensial kr 2 500 000,-.

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. Det er ikke kjennskap til omsetning av tilsvarende eiendommer i området.

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie.

Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr. 9 679 143,- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 12% (kapitaliseringsrente 10% + inflasjon 2,0%). Her er forutsatt utviklingspotensial på kr. 2 500 000,-.

Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdigberegningen 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. 10 000 000,-
- teknisk verdi bygninger kr. 1 000 000,-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 10 182 500,-(inkl. påkostning)
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 9 679 143,- (inkl. påkostning)
- 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:

Utfra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 10 000 000,-

Kunde: Bjørn Engebretsen
Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK

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. 10 000 000**

Dato verdisetting: 30.07.2024

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SKREIA, 07.08.2024



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner	22.07.2024		Finnes ikke	
Kommunens kart	22.07.2024		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Årsregnskap			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Leieavtaler			Ikke fremvist	
Festekontrakt		Opplyst på befaringsdagen	Ikke fremvist	
Eiers representant	22.07.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	22.07.2024	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi	<p>Bjørn Engebretsen har på vegne anmodet Factum Takst AS v/Amund Forset om å beregne markedsverdi av eiendommen.</p> <p>Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrukket eierkostnader og eventuelt hensyntatt det utviklingspotensial eiendommen måtte ha.</p> <p>Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdivurderings-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.</p>
Kunde:	<p>Bjørn Engebretsen Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK</p>
Befaring/tilstede:	<p>Befaringsdato: 22.07.2024 Bjørn Engebretsen. Fester.</p> <p>Befaringsdato: 30.07.2024 Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938</p>

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

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

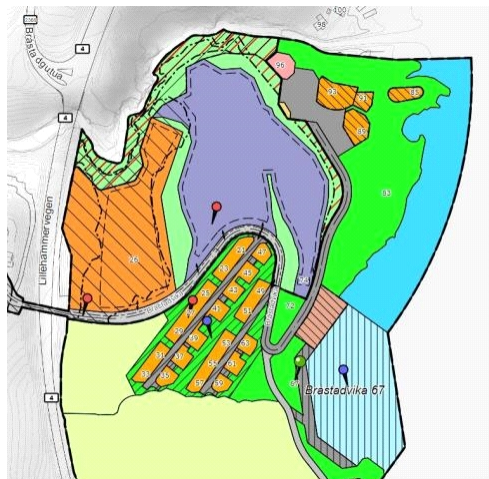
Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er 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:	Næringseiendom (lager/logistikk)
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	80/74: Bråstadvika - del av 80/1 - Parkeringsplass 80/75: Bråstadvika - del av 80/1 - Privat småbåthavn - (sjødelen)

Link:
<https://kart12.nois.no/glt/Content/Main.aspx?layout=gjovik&time=638578785103911147&vwr=asv>



Servitutter	Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: **Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 80 Bnr: 75**
Eiet/festet: Eiet
Areal: 14 600 m² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver: Hjemmel til feste: Bjørn Engebretsen
Hjemmelshaver: Gjøvik Campingsenter AS
Adresse: Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK
Kommentar: Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Matrikkel: **Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 80 Bnr: 74**
Eiet/festet: Eiet
Areal: 2 691 m² Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver: Hjemmel til feste: Bjørn Engebretsen
Hjemmelshaver: Gjøvik Campingsenter AS
Adresse: Bråstadvika 67, 2825 GJØVIK
Kommentar: Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt

Festet flate og skrånende tomter som er opparbeidet med gruset parkeringsarealer, grøntareal med enkel beplantning. Mye av eiendommen over båthavn som naturtomt.



Utbyggingspotensial

Det ansees å være et solid utbyggingspotensial for 80/75. Her foreligger planer om utvidelse av båthavn og for oppføring av bygg med fasiliteter/servering. Disse er ikke igangsatt.

Takstmann tar forbehold om at evt. utbygging på eiendommen godkjennes av byggesaksavdelingen i kommunen.

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

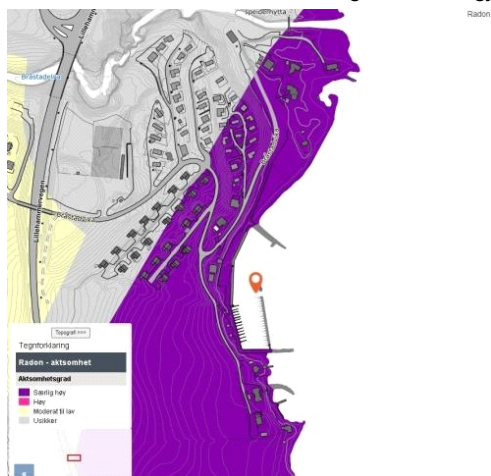
Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Eiendommen ligger i et område som i følge NGI har høye forekomster av radon.

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.

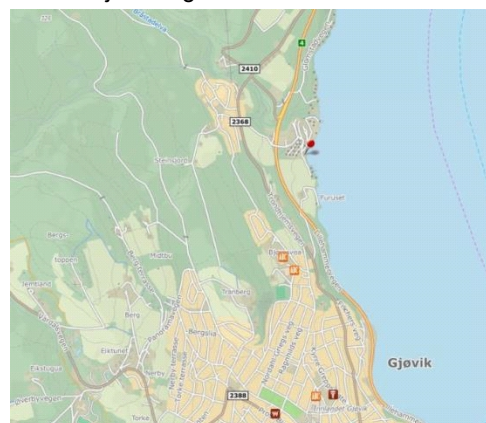
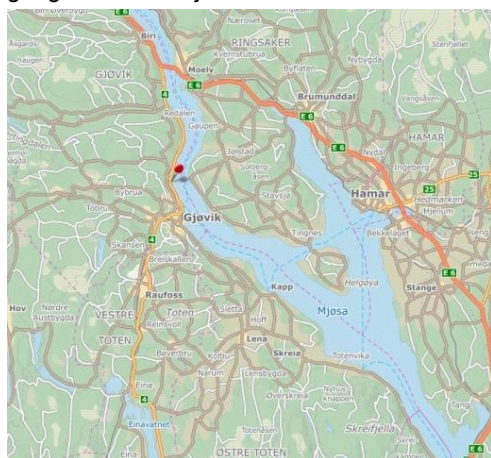
Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende nederst i Bråstadvika, noen km nord for Gjøvik sentrum. Det er gangavstand til Gjøvik sentrum. Det er adkomst fra Trondhjemsvegen via Bråstadvika.



Parkering

Eiendommen er opparbeidet med gruset parkeringsareal på egen grunn, det er gode parkeringsmuligheter.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Brakkerigg

Bygningsdata:

Byggeår:

Anvendelse: Ikke tatt i bruk

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	135	125	Kontorer, kjøkken og servering
Sum bygning:	135	125	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt - 1. etasje

Det er sammensatt 5 brakker/moduler på eiendommen som er planlagt brukt til servering/catering og kontorer.

Modulene er oppsatt på enklere fundamentering og forberedt for vann/avløp. Det er opplyst om fagmessig opplegg for strøm. Nyere takteking.

Totalt areal for modulene er ca 135m².

Det er også to containere på eiendommen benyttet til lager.

3.4.2 Båtplasser

Bygningsdata:

Byggeår:

3.4.3 Parkeringsplass

Bygningsdata:

Byggeår:

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 %
Båtplasser											
-Båtplasser											
Båtplasser		30 stk	150 000	5 000	1/2024	12/2024	100	5 000	150 000	1/2025	100
Båtplasser		30 stk						5 000	150 000	6/2026	100
-Fritidsbåter											
Båtplasser		30 stk						5 000	150 000	6/2025	100
Sum:			150 000						450 000		
Brakkerigg											
-Servering, kontor og kjøkken											
Brakkerigg	1	1 stk						75 000	75 000	6/2025	100
Sum:									75 000		
Parkeringsplass											
-Bobilparkering											
Parkering for bobil		30 stk						17 000	510 000	6/2025	100
Sum:									510 000		
Total:			150 000						1 035 000		

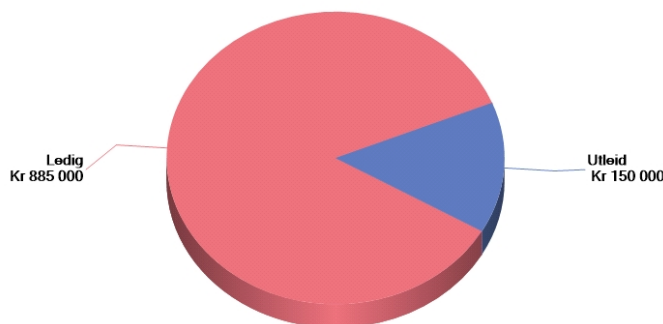
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Båtplasser											
-Ledig											
Båtplasser		30 stk						5 000	150 000	6/2026	100
Båtplasser		30 stk						5 000	150 000	6/2025	100
-Fritidsbåter											
Båtplasser		30 stk	150 000	5 000	1/2024	12/2024	100	5 000	150 000	1/2025	100
Sum:				150 000					450 000		
Brakkerigg											
-Ledig											
Brakkerigg	1	1 stk						75 000	75 000	6/2025	100
Sum:									75 000		
Parkeringsplass											
-Ledig											
Parkering for bobil		30 stk						17 000	510 000	6/2025	100
Sum:									510 000		
Total:			150 000						1 035 000		

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/rundt Gjøvik ansees for tiden å være velfungerende, det finnes kapitalsterke investorer og egenbrukere.

Det er ikke kjennskap til lignende eiendommer omsatt i regionen.

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.

Markedsleie

Det foreligger leiekontrakter på ca 30 båt plasser - ellers foreligger ingen kontraktsmessige forhold.

Båt plasser er bortleid til det jeg vurderer som normal markedsleie.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Bobilparkering				30	17 000	510 000
Båtplasser	30	5 000	150 000	30	5 000	150 000
Båtplasser				30	5 000	150 000
Fritidsbåter				30	5 000	150 000
Servering, kontor og kjøkken				1	75 000	75 000
Sum			150 000			1 035 000
Total			150 000			1 035 000

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		1 035 000
Tap ved ledighet, 5%		51 750
Normale eierkostnader, årlig		
Vedlikehold - estimert		50 000
Forsikring - estimert		10 000
Off.avgifter - estimert		25 000
Festeavgift		130 000
Eiendommens inntektsoverskudd		768 250

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: 17 291,0 m²

Sum areal: 17 291,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 10 000 000

Verdi tomt: 10 000 000

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.

Brakkerigg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 500 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 500 000

Sum teknisk verdi – Brakkerigg 1 000 000

Båtplasser

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 0

Sum teknisk verdi – Båtplasser 0

Parkeringsplass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 0

Sum teknisk verdi – Parkeringsplass 0

Sum teknisk verdi bygninger 1 000 000

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:

Det er utbyggingspotensial på eiendommen. Videre bemerkes at bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging på eiendommen, denne er provisorisk.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering både mot båtfolk og bobilturister. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat da begge disse segmentene virker å være stabile. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen, men manglende ferdigstillelse. Bygningsmassen er har en god planløsning tilpasset formål. Midlertidig bygningsmasse som med enkelhet kan fjernes.

Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste rentebeslutning Norges Bank. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høyere 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 renten holdes uendret, mulig noe ned i 2025.

Langsiktige renter er kraftig opp det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden toppen i oktober falt tilbake og 10 årig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,48%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,48 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,48 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	3,00 %
Kuransrisiko	1,50 %
Renterisiko	1,52 %
Realavkastningskrav:	10,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	768 250
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 768 250) når realrenten er 10,00%	7 682 500
Korreksjon: Utviklingspotensiale	2 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	10 182 500
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	10 180 000

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:	3,48 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,48 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	3,00 %
Kuransrisiko	1,50 %
Renterisiko	1,52 %
Realavkastningskrav:	10,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	215 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,00 %	År:	2024
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	8
Diskontert rente:	12,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2025		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	62 500	89 583			-27 083	-27 083
2025	590 325	219 300		29 516	341 509	304 919
2026	1 011 789	223 686		50 589	737 514	587 941
2027	1 098 350	228 160		54 918	815 273	580 295
2028	1 120 317	232 723		56 016	831 579	528 483
2029	1 142 724	237 377		57 136	848 210	481 297
2030	1 165 578	242 125		58 279	865 174	438 324
2031	1 188 890	246 967		59 444	882 478	399 188
2032	1 212 667	251 907		60 633	900 127	363 546
2033	1 236 921	256 945		61 846	918 130	331 087
2034	735 968	152 882		36 798	546 287	175 890
Nåverdi av resultat, sum:						4 163 887

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

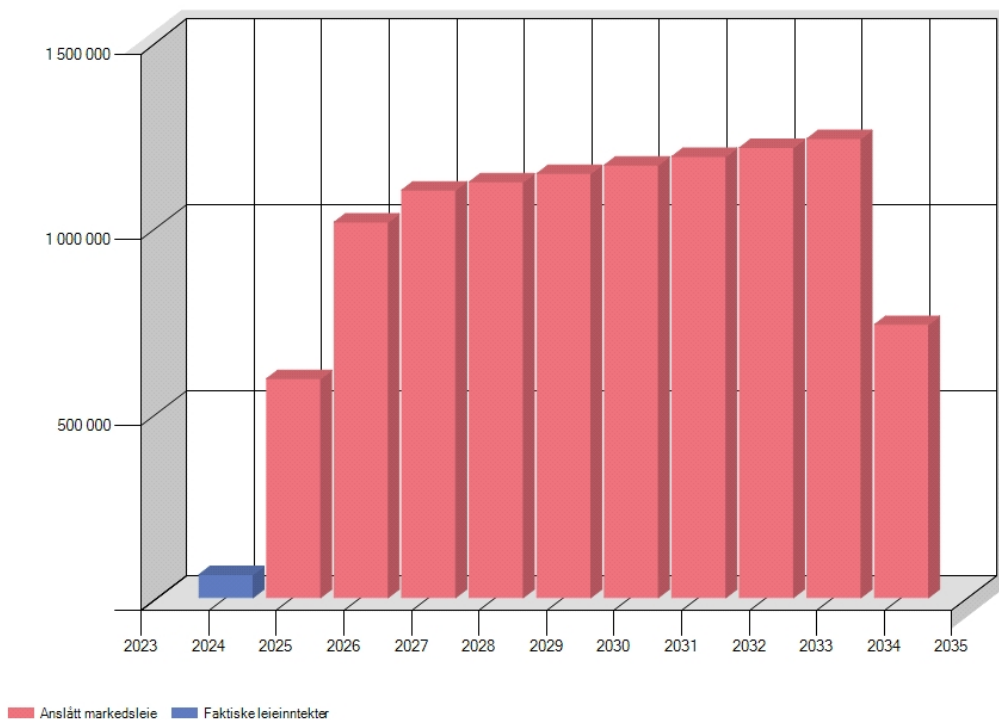
Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	9 364 925
	3 015 255
4 163 887	7 179 143

Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.	
Utviklingspotensiale	2 500 000
Sum korreksjoner:	2 500 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	6 663 887
	9 679 143

Leieinntekter og anslått markedsleie

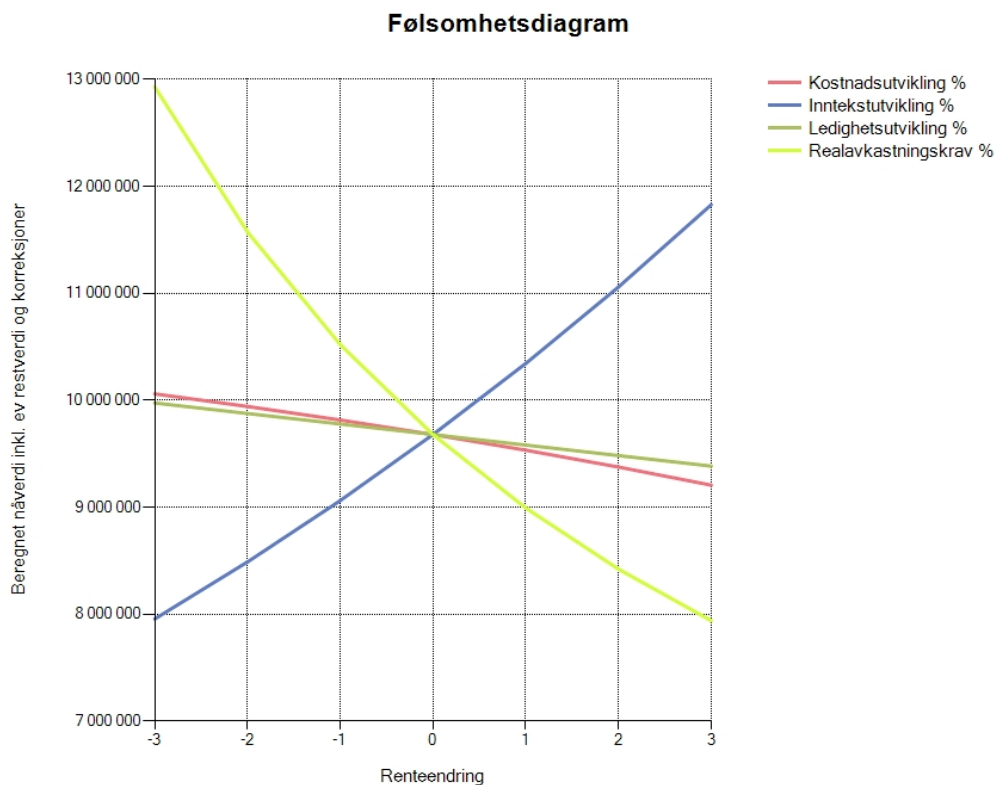


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



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. Inntekstutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.