

VERDITAKST

Sjøgata 2 A, 8640 HEMNESBERGET

Gnr 65: Bnr 1 (fnr: 70)

1832 HEMNES KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Takstmann: Mads Parten

Telefon: 994 99 940

E-post: mads@fokustakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Fokus Takst AS

Pb. 629, 8508 NARVIK

Telefon: 994 99 940

Organisasjonsnr: 914 398 878



Dato befaring: 13.03.2023
Utskriftsdato: 30.03.2023
Dato verdisetting: 30.03.2023
Oppdrag nr: 21524



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Næringsbygg/Bensinstasjon	7
3.5	Utvendige forhold	13
4	Verdigrunnlag	14
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	14
4.2	Maskiner og inventar	15
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	15
4.4	Inntekter/kostnader	16
5	Verdisetting	17
5.1	Tomteverdi	17
5.2	Teknisk verdi	17
5.3	Nettokapitalisering	18
5.4	Kontantstrømsanalyse	19
5.5	Følsomhetsanalyse	21

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Bensinstasjon beliggende sentralt på Hemnesberget i Hemnes kommune.

Det driftes pr. i dag en bensinstasjon i bygningen og bygget et tilpasset dette, i tillegg er det et enkel spisekonsept og med sitteplasser.

Bygget er pr. i dag i eget bruk og det foreligger av den grunn ingen leiekontrakter på bygningen.

Bygningsmassen ansees å ha noe vedlikeholdsetterslep med oppgraderingsbehov .

Det er tilstrekkelig med parkering i området og enkel adkomst.

Areal er beregnet ut fra fremlagt tegninger og stedvis kontrollmålt, dette betyr at areal kan avvike noe.

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 2.250.000,-

Kunde:

Hemnes Bilservice As
Sjøgata 2 A, 8640 HEMNESBERGET. Tlf. 751 93116

Formål med taksten:

Taksering av Sjøgata 2 A, 8640 HEMNESBERGET, Bensinstasjon. Taksten skal benyttes til et mulig salg av eiendommen.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Egne forutsetninger:

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. Opplysninger om påkostninger, oppgraderinger o.l. er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers/leietagers representant.

Når det gjelder skjulte konstruksjoner og bygningsdeler, er takstrapporten utelukkende basert på opplysninger gitt av eier eller dennes representant med mindre det er særskilt henvist til annen dokumentasjon i taksten.

Det forutsettes i taksten at bruken av lokalene ikke er i strid med bygningsmyndighetenes krav eller offentligrettslige krav.

Verdi:

Kr. 2 250 000

Dato verdisetting:

30.03.2023

Takstingeniør:

Mads Parten Tlf.: 994 99 940

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.

NARVIK, 30.03.2023



Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealoversikt	2023		Innhentet	
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale	Eier		Fremvist	
Kvitt. off. avgifter	Kommunen 2023, avfall betales etter forbruk.		Innhentet	
Målebrev	Areal er hentet fra Eiendomsverdi.no , målebrev er fremlagt, oppgitte areal avviker noe fra festekontrakt og målebrev.			
Situasjonskart	2023			
Tegninger	Tegninger, byggeår, tak/tilbygg.		Fremvist	
Leiekontrakter	Det foreligger ingen leiekontrakter på bygget, pr. i dag da det er i eget bruk.		Innhentet	
Egenerklæring	Egenerklæring er ikke fremlagt.		Ikke fremvist	
Eiendomsverdi.no	2023		Innhentet	
Eier	Opplysninger vdr. eiendommen.			
Infoland.no	Infoland er noe begrenset.		Innhentet	
Vann- og avløpsverk	Offentlig vann/avløp.		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Næringsbygg/Bensinstasjon.

Bygningen består av en bensinstasjon med butikk/gatekjøkkendel, kjølerom, lager, kontor, toaletter spiserom og "verkstedhall" /lager med port.

Eiendommen ligger sentralt på Hemnesberget ved den gamle fergekaiaen.

I nærheten finner man forretninger, dagligvarehandel, bank, skoler, kirke m.m

Det er ca.4,4 mil til Mo i Rana.

På tak til bensinstasjon er det parkering som benyttes av boligblokk ved siden av, forhold rundt rettigheter og plikter for dette er uavklart.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)

Markedsverdi.

Kunde:

Hemnes Bilservice As
Sjøgata 2 A, 8640 HEMNESBERGET. Tlf. 751 93116

Formålet med oppdraget	Formålet med oppdraget er og utarbeide en takstrapport på grunnlag av befaringsav eiendommen, analyse av markedet og fremlagte dokumenter for og komme frem til en markedsverdi slik eiendommen og markedet fremstår i dag for et eventuelt salg av eiendommen.
Standarder som legges til grunn	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standard" EVS er lagt til grunn for oppdraget.
Spesielle krav	Det er ikke opplyst om noen spesielle krav for eiendommen. I forbindelse med kjøkken er det normalt krav til fett utskiller på avløp(det er ikke opplyst om det er etablert). Det drives besinstasjon på eiendommen og det er nedgravde tanker for drivstoff. det er totalt 4 tanker. De er opplyst å være fra ca. 1993 og i glassfiber. 2 av tanker er ikke i bruk og er opplyst om være tømt.
Takstmannens status og erfaring	Takstforetaket Fokus Takst as er medlem i Norsk Takst. Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade. Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova. Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.
Befaring/tilsted:	Befaringsdato: 13.03.2023 Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940 Sigrd Skjæran v/Hemnes Bilservice As. Eier. Tlf. 751 93116
Unntakelser ved inspeksjon	Fundamenteringer er ikke synlig og unntatt fra inspeksjon. Taktekking er kun visuelt befart fra bakkenivå hvor det er mulig, det er registrert lekkasje i tak ved "verkstedhall".
Forutsetninger:	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten 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

Konsesjonsplikt	Nei.
Adkomst	Adkomst direkte fra Sjøgata. Offentlig vei.
Vann	Privat stikk tilknyttet offentlig vann
Avløp	Privat stikk tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	Regulert område. Området er regulert til næringsformål/servering og boligbygg i området. Detaljregulering for Torget.
Kommuneplan	Det foreligger detaljregulering for Torget, denne er ikke innhentet.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1832 HEMNES Gnr: 65 Bnr: 1 Festenr: 70
Eiet/festet:	Festet
Areal:	285 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	HEMNES BILSERVICE AS 1/1 (gjelder feste)
	Bortfester: Opplysningsvesenets Fond
Adresse:	Sjøgata 2 A, 8640 HEMNESBERGET
Kommentar:	Festekontrakten løper fra 1965 og har en varighet på 99 år.
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1965 Utløper år: 2064

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten anvendes til bensinstasjon. Taket til bensinstasjon benyttes i dag til parkering, det er ukjent om det foreligger noen avtale for bruk av tak til dette formålet og rettigheter.
Tomtens beskaffenhet	Festet tomt på ca. 285 m ² . Tomten er flat og opparbeidet med asfalt.
Grunnforhold og fundamentering	Fundamenter av betong direkte på mark/steinfylling.
Miljø og forurensning	Det drives bensinstasjon på eiendommen og det er spesielle krav til nedgravde tanker etc i forhold til miljø og forurensning. Forhold rundt tanker er noe uklar men det er opplyst og være totalt 4 tanker fra ca. 1993 i glassfiber, kun 2 av tanker er i drift og 2 tanker er opplyst og være tømt.. Det foreligger ikke pålegg på eiendommen i følge eier.

Utbyggingspotensiale

Det inngår ikke i oppdraget og belyse utbyggingspotensiale for eiendommen. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag.

Tomten ansees pr. i dag og være fullt utnyttet i forhold til dagens formål, utbyggingspotensiale må avklares med kommunen.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt

Eiendommen ligger i et etablert område for hytter, boliger, noe næring og turisme, området er godt opparbeidet og tilpasset dagens formål og ligger sentralt til på Hemnesberget.

Transport og kommunikasjon

Enkel adkomst til området med bil.

Infrastruktur

Offentlige adkomstveier til eiendommen.

Parkering

Det er tilstrekkelig med parkering på eiendommen for dagens bruk/formål. Det er godt med parkering i området.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:

Selskap: Fremtind Forsikring. Avtalenr: 16900429. Type: Fullverdi.
Forsikringssum: Kr. 3 871 050. Årlig premie: Kr. 20 464.

Skattetakst:

År: 2023 Grunnlag for beregning av skatt er ikke oppgitt av kommunen.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg/Bensinstasjon

Bygningsdata



Byggeår: 1964 Kilde: Eier

Anvendelse: Næringsbygg/Bensinstasjon.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje- Bensinstasjon/ butikk	163	151	Areal fordeler seg på: Hovedinngang med butikk, spisekrok, toalett, kjøle, lager og kontor med spiserom.
1. etasje Verkstedhall	60	55	Areal fordeler seg på: Lager/verkstedhall.
Sum bygning:	223	206	

Kommentar areal

Arealer er oppgitt ut fra byggesøkte og fremlagte tegninger, areal er i tillegg stedvis kontrollmålt på stedet men kan avvike noe og er veiledende.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg bestående av en bensinstasjon i 1 etasje med gatekjøkkendel, sitteplass, toalett, kontor, kjølerom og lager. I tillegg det en verkstedhall/lagerhall.

Bygningen ligger sentralt til på Hemnesberget ved den gamle fergekaien.

Bygningen er generelt av enkel standard fra byggeår og har vedlikeholdsetterslep. Det er registrert lekkasje i tak ved verkstedhall men lekkasjested er ikke lokalisert utvendig.

Over bensinstasjon er det et parkeringsdekke som danner tak til stasjonen, parkering benyttes i dag av beboere i blokken ved siden av. Rettigheter rund disse plassene er uavklart.

Bygget fremstår som enkelt vedlikehold opp gjennom årene, oppgradering og vedlikehold må kunne påregnes.

I bakkant av bygg mot gate er det en trafostasjon, denne delen inngår ikke i bensinstasjon



Drenering

Ingen drenering, overvann dreneres direkte til kummer/grøft.

Grunn og fundamenter

Fundamenter av støpt flåte på mark, direkte på steinfylling.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i hovedsak av betong, betongstein og tegl. Utvendig pusset og stedvis malt. Deler av vegg med trekledning i malt utførelse.

-Utvendig fasade har noe vedlikeholdsbehov.

Utvendige dører og vinduer

Hovedytterdører i aloksert alu med 2 lags isolerglass.

Garasjeport av typen leddport i metall med vindusfelter.

Garasjeport har noe vedlikeholdsbehov og har en del slitasje.

Vinduer i hovedsak av eldre dato med 2 lags isolerglass i aloksert alu ramme.

-Vinduer og dører er generelt noe slitt og har vedlikeholdsbehov.



Takkonstruksjon

Over selve bygningen er det flat betong konstruksjon. Det er registrert lekkasje i tak ved hjørne i bakkant av verkstedhall.

Over pumpedel ute er set etablert 2 saltak i stål og trekonstruksjon.



Lekkasje i bakkant av
lagerhall.



Taktekking

Taktekking av ukjent type for betongdel, snødekket dekke på befaringsadagen, utbedring må påregnes.

Saltak del er tekket med lakkerte metall plater.

Innvendige overflater, gulv, vegg, tak.

Innvendige gulvflater i hovedsak av betong, malt betong og fliser. Noe laminatparkett i kontordel.

Veggflater i hovedsak av malte plater og malt betong.

Himlinger av betong.

-Generelt slitte overflater, stedvis noe sår og fuktskade i himling i lagerhall.

Kjøkken

På bakrom er det et grovkjøkken, bak kasse er det enkelt gatekjøkkenutstyr med pizzovn, stekeplater etc.



Sanitær primæranlegg

Bygget har offentlig vann og avløp. Det er installert vannmåler.

Ved butikk del er det et enkelt gjestetoalett med toalett og servant.

Toalettrom for personale i forbindelse med kontor/spiserom med toalett og servant.

I lagerhall er det utslagsvask og varmtvannsbereder på 200 L.

Synlige vannrør av kobber.

Synlige avløp av plast og stål.



Toalettrom personal.



Utslagsvask og bereder i lagerhall.



Kundetoalett.

Ventilasjon

Bygget har et enkelt ventilasjonsanlegg av eldre dato i tillegg er det avtrekk fra gatekjøkkensone.

Elektrisk primæranlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av en el.fagmann.

Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

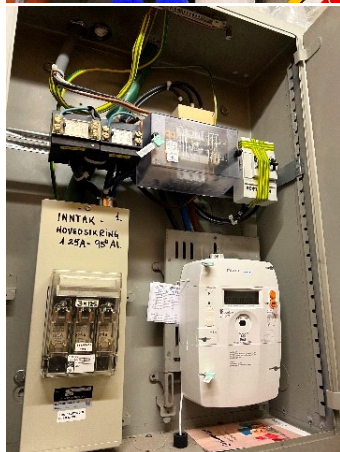
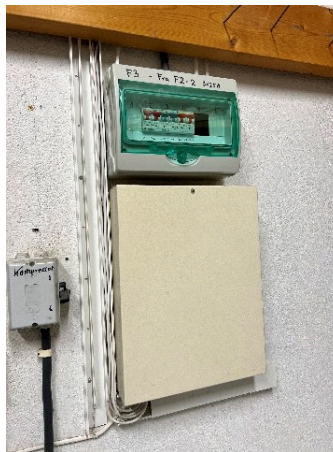
Bygget har i hovedsak noe varierende elektrisk anlegg fra flere tidsepoker og i hovedsak med automatsikringer etc. det er flere fordelerskap og moderne måler.

- Elektrisk installasjon er tilpasset byggets bruk og det er tilstrekkelig med kurser etc pr. i dag.

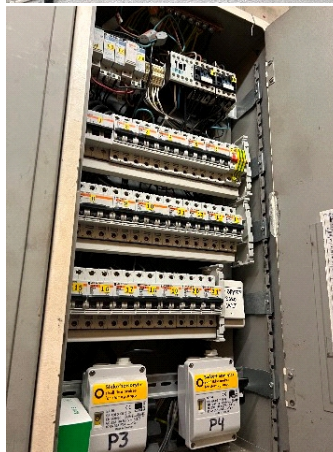
Det er ikke lagt frem samsvarserklæring for anlegget.



Fordelerskap lagerhall.

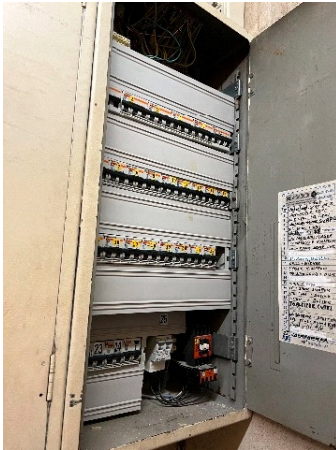


2 x 125 amp hovedsikring.



Matrikkel: Gnr 65: Bnr 1 (fnr: 70)
Kommune: 1832 HEMNES KOMMUNE
Adresse: Sjøgata 2 A, 8640 HEMNESBERGET

Fokus Takst AS
Pb. 629, 8508 NARVIK
Telefon: 994 99 940



Tilførsel vann og avløp

Bygget er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Det er ikke opplyst om pålegg/feil eller mangler fra kommunen.

Belysning

Fastmontert takbelysning i hele bygget.

Oppvarming.

Det er i hovedsak elektrisk oppvarming, i tillegg er det montert en varmepumpe fra Mitsubishi.



3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak flat, området rundt bygningene er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer. Bygget ligger like ved sjøen.

Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vannmåler.

Overvannssystem

Det er ikke noe overvannssystem på eiendommen.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

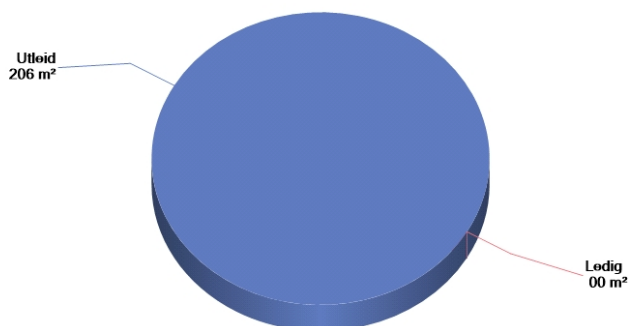
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg/Bensinstasjon											
-Butikk											
Hemnes Bilservice AS	1	206 m ²	247 200	1 200	1/2023	12/2024	100	1 300	267 800	1/2026	100
Sum:			247 200						267 800		
Total:			247 200						267 800		

Bransjer/leiekontrakter:

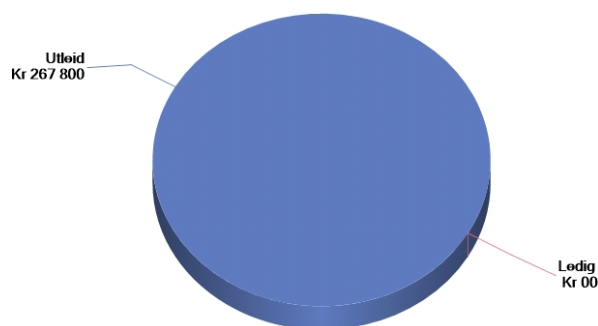
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg/Bensinstasjon											
-Bensinstasjon											
Hemnes Bilservice AS	1	206 m ²	247 200	1 200	1/2023	12/2024	100	1 300	267 800	1/2026	100
Sum:			247 200						267 800		
Total:			247 200						267 800		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Annet	Driftstilbehør er ikke medtatt i taksten.	Kr.	0
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Eiendommen består av bensinstasjon med tilhørende butikkdel/gatekjøkken, kontor, lager, toalett og "verkstedhall". Eiendommen ansees som i normalt god stand ut fra alder men har et oppgraderingsbehov. Det er registrert lekkasje fra tak i verkstedhall. I 2019 ble det gjort noe oppgraderinger og det ble utvidet med pizzakonsept og sitteplasser i stasjonen. Potensialet for videre utvikling av matkonseptet er bra- men krever utvidelse av produksjonskapasitet.
Leiepriser utleieobjekter	Det oppnås normale leiepriser for denne typen eiendom i distriktet/regionen. Selve bygningsmassen er i dag tilpasset bensinstasjon/gatekjøkkendrift med kjøkken, sitteplass, butikkdel, kontor, lager og en lager/verkstedhall. Pr. i dag driftes det en bensinstasjon i bygget.
Utleiepriser	Utleiepriser for denne typen eiendom ansees som normalt stabile men med noe begrensning innenfor denne typen virksomhet. Bygget har noe begrenset bruksområde for annen type virksomhet enn det som drives i dag.
Tidligere takster	Det er ikke fremlagt noe tidligere takster eller rapporter for eiendommen.
Markedsutsikter	Hemnes er en kommune i Helgeland i Nordland. Den grenser i nord mot Rana, i sør mot Hattfjelldal og i vest mot Vefsn. I øst grenser den mot Storumans kommune i Västerbottens län i Sverige. Hemnes består av tettstedene Hemnesberget, Finneidfjord, Bjerka, Bleikvasslia og Korgen. Hemnes kommune har noe areal for utbygg/utvikling av næringsvirksomhet men generelt omsettes det lite næringseiendom i området, det jobbes stadig for nyetableringer i området og distriktet. Turistnæringen i distriktet er økende og under utvikling. Rentenivået er på et noe stigende nivå med det forventes et relativt jevnt nivå fremover. Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et høvelig godt nivå. Ut fra en helhetlig vurdering vil man legge til grunn og anta at det i fremtiden vil være et økende behov for gode næringsareal med strategisk beliggenhet. Sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i kommunen og områdene rundt.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype			Kontrakter			
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Butikk	206	1 200	247 200	206	1 300	267 800
Sum	206		247 200	206		267 800

Inntektsoverskudd						
Inntekter (overført)						267 800
Tap ved ledighet, %						
Normale eierkostnader, årlig						
Forsikring					20 464	
Kommunale avgifter/vann/avløp					17 486	
Eiendomsskatt					2 933	
Drift bygning.					15 000	
Festeavgift					6 300	62 183
Eiendommens inntektsoverskudd						205 617

Kommentar eierkostnader: Eierkostnader er forsiktig stipulert.
Vann til kommer etter forbruk.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomten er forsiktig priset ut fra sammenlignbare priser i området/distriktet.

Tomten er festet, i hovedsak flat og opparbeidet med asfaltert adkomst.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	285,0 m ²
---	----------------------

Sum areal:	285,0 m ²
------------	----------------------

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	213 750
--------------------	---------

Verdi tomt:	213 750
-------------	---------

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg/Bensinstasjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	7 004 000
--	-----------

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 910 000
---	-----------

Sum teknisk verdi – Næringsbygg/Bensinstasjon	4 094 000
--	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	4 094 000
------------------------------------	------------------

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko gjenspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-4,0 %)

Denne eiendommen ligger på en halvøy i et godt etablert område for noe næring, turisme etc, område/distriktet er i utvikling. Området ansees som og ha normal risiko. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 3 %.

Markedsrisikoen gjenspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser for denne typen eiendom. (0-5 %)

Markedsrisikoen vil alltid variere for denne typen eiendom, bygget er pr. i i eget bruk og det foreligger ingen langsiktig leiekontrakt. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 2,9 %.

Tomten er festet på en langsiktig festekontrakt, det løper av den grunn ingen usikkerhet rundt byggets grunn.

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet og utførelse m.m (0-5 %) Bygget ansees som i normalt god stand men unntak av noen mindre vedlikeholdspunkter. Det er derfor valgt og sette dette til 2,9 %.

Overnevnte verdier er gjennomsnittlige for noe mindre sentrale by og distrikts områder. I mindre områder eller områder uten press kan avkastningskravet være høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,90 %
- Inflasjon:	4,50 %
Realrente, avrundet:	-1,60 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,90 %
Eiendomsrisiko	2,90 %
Renteglidning	1,80 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	205 617
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi,	
beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 205 617) når realrenten er 9,00%	2 284 633
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 284 633
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 280 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikofri rente er 10 års Statsobligasjoner pr. dato. gj.snitt 2022.

Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er 10 års SWAP-rente NOK - pr. dato. 2022.

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 normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Det foreligger ikke pr i dag none leiekontrakter og leie beløp er forsiktig stiplet ut hva man kan forvente og få i leie for denne typen eiendom ut fra erfaringstall.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,90 %
- Inflasjon:	4,50 %
Realrente, avrundet:	-1,60 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,90 %
Eiendomsrisiko	2,90 %
Renteglidning	1,80 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	62 183 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,00 %	År:	2023
Inflasjon:	4,50 %	Måned:	1
Diskontert rente:	13,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

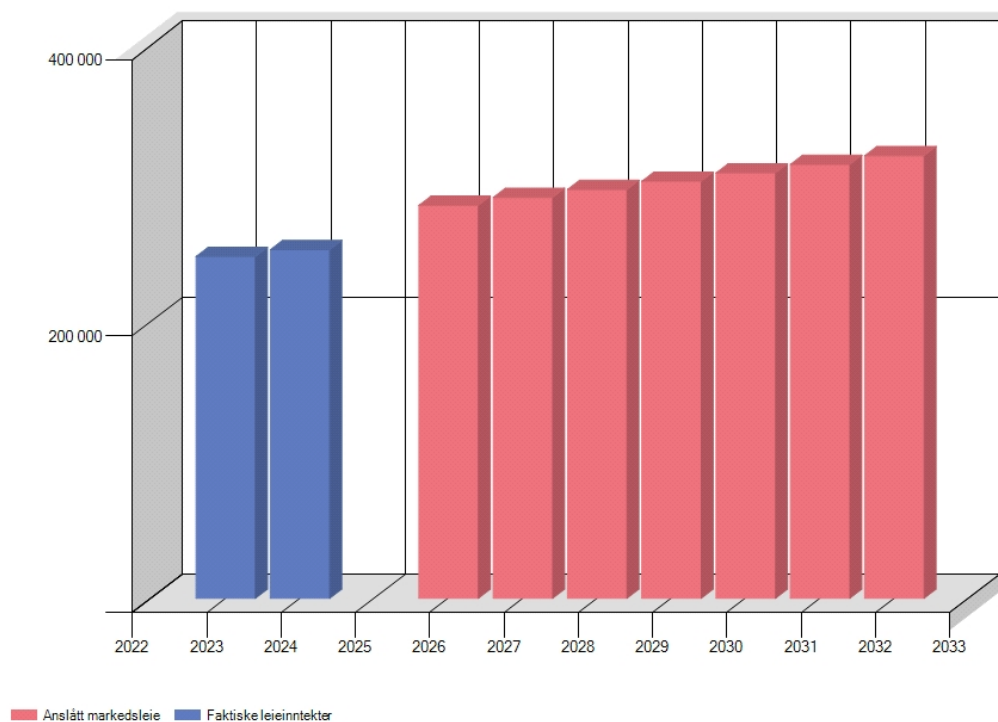
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	247 200	62 183			185 017	185 017
2024	252 144	63 738			188 406	165 997
2025		65 331			-65 331	-50 714
2026	284 192	66 964			217 227	148 568
2027	289 875	68 638			221 237	133 314
2028	295 673	70 354			225 318	119 624
2029	301 586	72 113			229 473	107 339
2030	307 618	73 916			233 702	96 314
2031	313 770	75 764			238 006	86 422
2032	320 046	77 658			242 388	77 544
Nåverdi av resultat, sum:						1 069 424

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

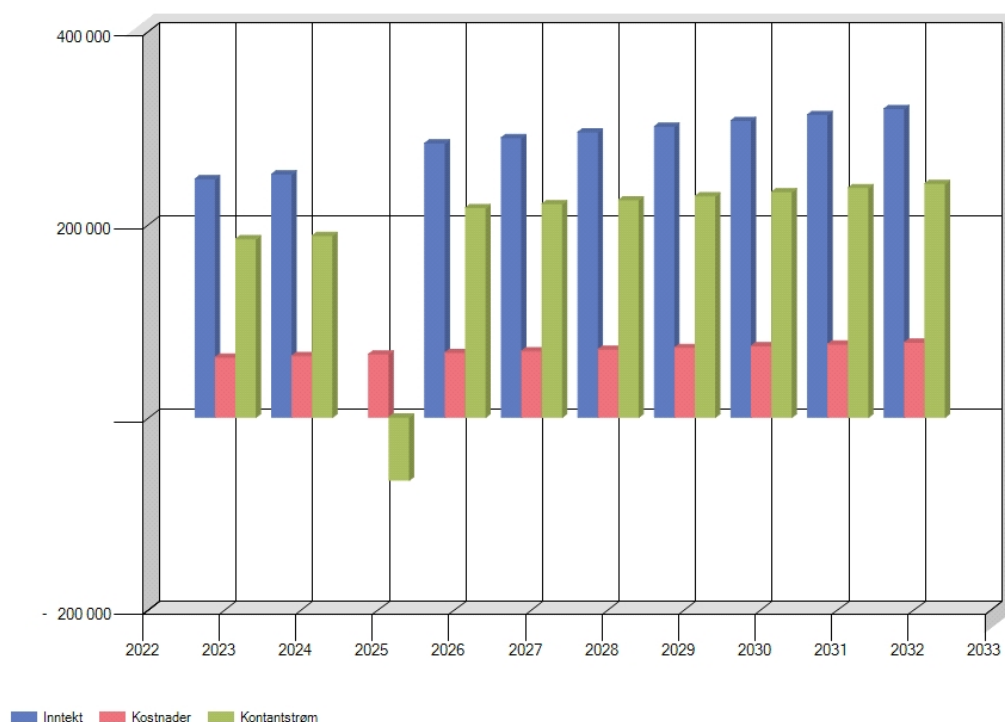
Estimert	Kalkulert
	2 693 197
	759 118
1 069 424	1 828 543

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 069 424	1 828 543

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: -Sensitivitetsanalysen er en enkel analyse for å illustrere følsomhet i nåverdiberegningen som funksjon av renteendring (%) med hensyn på parameterne.

- Kostnadsutvikling
- Inntektsutvikling
- Ledighetsutvikling
- Realavkastningskrav (kapitaliseringsrente)

Følsomhetsdiagram

