

TAKSTDOKUMENT

Lagerbygg

Havnegata 68, 8657 MOSJØEN

Gnr 104: Bnr 234

1824 VEFSN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Ingeniør Kenn Charles Arntsen

Telefon: 951 35 218

E-post: kenn@byggcon.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Byggcon Nord AS

Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ

Telefon: 75 57 75 60

Organisasjonsnr: 920 936 229



Dato befaring: 12.01.2023
Utskriftsdato: 06.09.2023
Dato verdisetting: 19.01.2023
Oppdrag nr: 7523



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5 Andre forhold	8
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Lagerbygg	8
3.5 Utvendige forhold	9
4 Verdigrunnlag	13
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.3 Inntekter/kostnader	14
5 Verdisetting	15
5.1 Tomteverdi	15
5.2 Teknisk verdi	15
5.3 Nettokapitalisering	16
5.4 Kontantstrømsanalyse	17

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrevne eiendom har beliggenhet sentralt i Mosjøen havn. Område bestående av i hovedsak lager og forretninger. Lett/direkte adkomst til eiendommen - trafikkmessig beliggenhet med god adkomst. Tomten er flat- tomteareal i sin helhet opparbeidet. Normalt gode lys og solforhold og normalt gode utsiktsforhold.

Bygningen har i hovedsak normalt enkelt vedlikehold på innvendige og utvendige flater/innredninger. Normal og tidstypisk standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal utførelse. Rom og arealfordeling er i tilpasset dagens bruk. Det må påregnes generelt vedlikehold og en del utbedringer av skader på bygget- dette vil kunne medføre økte leiepriser og noe som kan føre til økt markedsverdi.

Denne bygningen er benyttet til minilager med 41 boder av forskjellig størrelse og muligheter til å etablere flere. Eiendommen betraktes markedsmessig som kurant omsettelig.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Havnegata 68 i Mosjøen:

Kr 3 100 000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Kunde/rekvirent:

Legato AS
Snevegen 60, 8663 MOSJØEN

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.

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.

Denne rapporten benytter en kombinasjon med nettokapitalisering og teknisk verdi. Markedsverdi er den verdi som fremkommer ved bruk av de angitte parametre. Den merpris en særinteresse kan være villig til å gi er ikke vurdert.

Egne forutsetninger:

Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK analyse for bygningen. Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen.

Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.
- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servituttet eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
- At eiendommen er fri for forurensende masser.
- At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.
- Det legges til grunn at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall.
- Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsetts i nåværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.
- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.

Verdi:

Kr. 3 100 000

Dato verdisetting:

19.01.2023

Takstingeniør:

Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 234
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE
Adresse: Havnegata 68, 8657 MOSJØEN

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



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.

BODØ, 06.09.2023

Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstmann

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Reguleringsplaner	14.03.2012		Innhentet	
Kontrakt for leie av tomt	01.01.1966			
Infoland			Innhentet	
Eier			Fremvist	
Tegninger			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Beskrevne eiendom beliggende i Mosjøen i Vefsn kommune. Eiendommen har en sentralt beliggenhet ytterst på jernbanekaia i Mosjøen havn. Avstand til Mosjøen sentrum ca. 2 km og flyplass 8,5 km. Nærområdet bestående i hovedsak av lager og forretningseiendommer. Adkomst til eiendommen direkte fra offentlig veiareal. På tomen er et lagerbygg.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger. Markedsverdien er henført til dagens dato, og det forutsettes at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan, samt at gjeldende brannkrav er innfridd og at det ikke foreligger offentlige pålegg, servitutter, heftelser el. som kan påvirke eiendommens verdi.
Kunde/rekvirent:	Legato AS Snevegen 60, 8663 MOSJØEN
Formålet med oppdraget	Verditaksering ifm salg.
Standarder som legges til grunn	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
Retningslinjer	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.
Takstmannens status og erfaring	Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik Ingeniørhøyskole, Nord Universitet med MBA i økonomi og ledelse, og Norges Eiendomshøyskole og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av : Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn. Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis. Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.01.2023 Pål Arthur Baadstrand. Legato AS. Kenn Charles Arntsen. Tlf. 951 35 218

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:	Lagerbygg
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra offentlig veiareal. (Bane Nor Eiendommen AS)
Vann	Eiendommen har ikke tilkoblet vann, men der har tidligere vært tilknyttet vann. Tilstand på ledningsnett er ukjent.
Avløp	Eiendommen er ikke tilkoblet avløp, men der har tidligere vært tilknyttet avløpsledninger. Tilstand på ledningsnett er ukjent. Det er sluk i gulv slik at avrenning renner rett ut i havet.
Regulering	Detaljregulering for Mosjøen havn. Tomten er regulert til formål - Havn (vedtatt av kommunestyret den 14.03.2012). § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2) 5.1 Havn (H) a) Området merket H skal brukes til havnevirksomhet, herunder trafikkareal og bygninger som etter bygningsmyndighetenes skjønn har tilknytning til reguleringsformålet. b) Havneområde på land/kai skal hovedsaklig benyttes for håndtering/ transport av varer og gods. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 %. Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil 11 m. Grad av utnytting på dette arealet skal regnes sammen med område H/F. c) Utelagring skal gjøres på en ryddig og minst mulig skjemmende måte. Bygningsmyndighetene kan kreve tiltak for skjerming av utelager eller at skjemmende utelagring opphører. d) Oppføring av nettstasjon tillates innenfor havneformålet. Tomtegrenser fastsettes ved behandling av søknad om delingstillatelse. e) Atkomst og parkering for område H/F tillates innen område merket H. Det bemerkes at det pågår politiske diskusjoner vedrørende endringer av havneområdet og omlegging av fergeleie, dersom en slik endring blir vedtatt og regulert vil det medføre berøringer av flere eiendommer i havneområdet.
Kommunedelplan	Ikke vurdert

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1824 VEFSN Gnr: 104 Bnr: 234
Eiet/festet:	Festet
Areal:	1 230,5 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Vefsn kommune
Hjemmelshaver:	Legato AS (Framfester) Vefsn Kommune (Fester) Bane Nor Eiendom AS (Hjemmelshaver)
Adresse:	Havnegata 68, 8657 MOSJØEN

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tidligere kailager/ kjølelager, nå benyttet som minilager.
Tomtens form	Tomten er flat, og går delvis ut over havområde.
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.
Kulturminner	Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.
Utbyggingspotensiale	Det inngår ikke i oppdraget å belyse utbyggingspotensialet. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag.
Om tomten	Festet tomt på 1 230,5 m² (i følge matrikkel). Tomten består av ca. 800 m² oppfylt flatt areal og ca. 430 m² sjøareal. Tidligere var det innlagt vann og avløp i bygningen (er frakoblet og det er ukjent tilstand på installasjon) Adkomst via felles vei/ kaiområde.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1950-2018
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av næringsbygg, lager, forretninger.
Transport og kommunikasjon	Bygget ligger på havna i Mosjøen med god adkomst til bygningen
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier
Parkering	Det er noen parkeringsplasser på egen tomt

3.3.5 Andre forhold

Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
----------------	--------------

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lagerbygg

Bygningsdata:

Byggeår:	1950 Kilde: Ifølge eier
Tilbygg:	År: 1965 ca. årstall for utbygget det med pilarer

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	649		Korridor/lagerarealer, lagerboder, trapperom, tidligere kontorer m.m.
2. etasje	213		Trapperom/gang, lagerarealer, lagerboder, tidligere toaletter, spiserom m.m
Loft	83		Trapperom og åpent lagerrom.
Sum bygning:	945	0	

Kommentar areal

Arealer er innhentet fra tidligere rapport og er ikke oppmålt på stedet og må derfor betraktes som svært ca.
Høyde i 1 etasje er mellom 2,8-3,4 meter
Høyde i 2 etasje er mellom 2,5-2,65 meter
Høyde på loft er mellom 0,9-2,2 meter

Andre forhold:

Standard Byggets standard vurderes som lav

Tilstand Bygningen er slitt av elde og har vedlikeholdsbehov samt at tidligere kontordel på sørlige side ikke er egnet for bruk

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

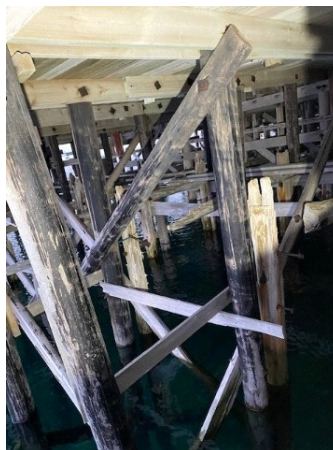
Drenering

Hovedfunksjonen til drensør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste drensledninger. Materialvalg på drensledninger er svært forskjellige. Hva som er her er ukjent. Dreneringsforhold som opprinnelig. Forventet tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.

Grunn og fundamenter

Betongfundamenter og ringmur på delen av bygget som er på land og trekonstruksjoner på den delen av bygget som er over hav, med trepilarer.

Tilstand på pilarer er ukjent.



Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk/ plank på del over havet, og betongkonstruksjoner på landdel.

Bygningen fremstår som noe slitt, med skader i betong og råte/ malingsslitt kledning



Sprekker i mur



Synlig armeringskorrosjon



Slitte fasader



Råte og slitt kledning



Råte og slitt kledning

Dører og vinduer

Vinduer er med varierende årstall og har rammer/karmer av aluminium og trevirke med 2 lags isolerglass. Det er flere vinduer som er punkterte og har knust glass.

Ståldør på bakside og ved siden av port.
Innerdører av tre inn til lagerrom.

Det er en motorstyrt leddport inn fra lasterampe.



Leddport som er motorstyrt



Knust glass i vindu



Råte i karm



Dårlig vindu

Takkonstruksjon/ taktekke

Utbygget del er med saltak og takplater. Det mangler takrenner.

Del av tak som ligger på land, er av typen flatt takkonstruksjon med papptekke av ukjent årgang. Beslag er skiftet i 2009 på deler av bygg.

Der er og har vært litt lekkasjer og der er merker etter dette.



Merker etter lekkasjer



Merker etter lekkasje



Loftkonstruksjon på utbygg



Loftkonstruksjon på utbygg

Etasjeskillere

Det er bjelkelag i utbygget del og betonggulv i opprinnelig del.

Innvendige overflater gulv

Gulvene fremstår med naturlig slitasje og er med malte overflater og betong/ tre

Innvendige overflater vegg

Plassbygde lettvegger som er kledd med panel, samt betongvegger, malte flater. Stedvis noe bruksslitasje.

Innvendige overflater himling

Det er i hovedsak malt himling og panel.
Etasjeskille og bæring er både med betong og stålkonstruksjoner.

Noen skader og fuktmerker i himling i tilbygg etter lekkasjer fra tak.

Sanitær primæranlegg

Det er ikke tilkoblet vann, men der har tidligere vært innlagt vann og tilstand på ledningsnett er ukjent.
Det er sluk i betonggulv slik at vann kan renne ut til terreng.

Avløp er ikke tilkoblet offentlig nett



Ventilasjon primæranlegg

Det er ikke ventilasjonsanlegg, men det er naturlig ventilering av bygget

Elektrisk primæranlegg

Tilpasset dagens bruk på bygningen. Hovedskap med fordeling.
Det anbefales en kontroll av hele anlegget opp i mot tiltenkt bruk.

Oppvarming

Oppvarming skjer med varmevifter

Generelt

Oppført betongbygning og trebygning på 1950 tallet til formål kjøle og fryselager.

Fra 1993 og frem til 2015 var bygningen brukt til møbellagring og ombygget i 2016 til utleie av lagerboder samt innsatt ny port med åpning via telefon.

Bygningen betongdel er fundamentert med betong på oppfylt sjøgrunn og bygningens del av tre er fundamentert i sjø på trepillarer.

Forurensninger

Det er ikke registrert noe forurensninger i grunn, på GAB-registeret.

Brannsikring

Det forutsettes at brannsikring er ivaretatt, forholdene er ikke vurdert nærmere.

Trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjoner.
Utvendig lasterampe med oppkjøring.

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 %
Lagerbygg											
-Minilager											
Minilager	1 og 2	41 stk	315 000	7 683	1/2023	12/2023	100	9 000	369 000	1/2024	100
Sum:			315 000						369 000		
Total:			315 000						369 000		

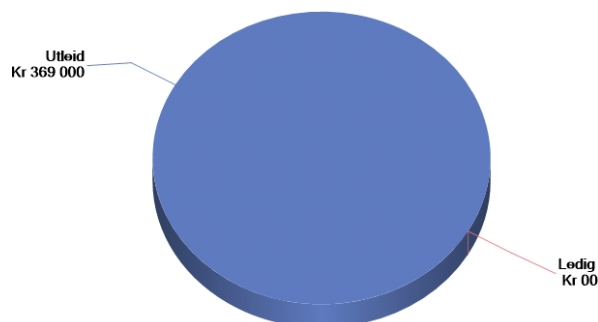
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Lagerbygg											
-Lager											
Minilager	1 og 2	41 stk	315 000	7 683	1/2023	12/2023	100	9 000	369 000	1/2024	100
Sum:			315 000						369 000		
Total:			315 000						369 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Det er lagt inn gjeldende leiepriser etter opplysninger gitt av eier.

Totalt er der 41 boder av varierende størrelse, og det er muligheter til flere. Dagens snittpris er 600,-/ mnd pr stk. (900,-/ m2)
Bodene varierer i størrelse fra 3,5 m2 til 40 m2.

Det er stipulert inn markedsleie med kr 750,-/ stk/ mnd

Markedsutsikter generelt

Generelt har markedet for næringseiendom har vært godt de siste årene med gode leiepriser og eiendomsverdier. Det er fortsatt god aktivitet i salgsmarkedet, men leiemarkedet viser svakhetstegn. Eldre bygninger som ofte er ukurante og vanskelige å ombygge og oppgradere til dagens standard er vanskeligere å omsette til samme verdi.

Rentenivået er fortsatt på et forholdsvis lavt nivå men har økt i senere tid. Renter kan forutsettes å være på dette nivået i en tid fremover med mulighet for justering opp/ ned etter inflasjon.

Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlig og privat konsum holder seg på et godt nivå.

Transaksjonsmarkedet innen dette segmentet er fortsatt det mest selektive, noe som bidrar til relativt høy prising på de mest attraktive objektene med lange og sterke leieforhold.

Samtidig er risikopremien noe høyere og omløpshastigheten noe lavere for mindre attraktive objekter med svakere beliggenhet og kortere leieforhold.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter				Markedsleie
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie	pr år
Sum							
Arealtype			Kontrakter				Markedsleie
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie	pr år
Minilager	41	7 683	315 000	41	9 000	369 000	
Sum			315 000			369 000	
Total			315 000			369 000	

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		369 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
FDV -kostnader med kr. 90,-/m2	80 000	
Kommunale avgifter (2020)	4 000	
Festeavgift (2020)	13 300	
Forsikring stipulert	10 000	107 300
Eiendommens inntektsoverskudd		261 700

Kommentar eierkostnader: Vedlikehold er antatt utifra normal situasjon, og har ikke hensyntatt eventuelle nødvendig påkostninger. Bygningen holder en varierende standard.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 230,5 m²

Sum areal: 1 230,5 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 196 880

Verdi tomt: 196 880

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. 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.

Lagerbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 24 570 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 18 000 000

Sum teknisk verdi – Lagerbygg 6 570 000

Sum teknisk verdi bygninger 6 570 000

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 henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-2,0%)
Denne eiendommen ligger sentralt i Mosjøen havn. Området er vurdert til å ha normal risiko. Det er derfor satt 1,30 %.
- Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%)
Markedsrisiko vil alltid variere for denne type eiendommer, bygget er med mange leietakere og er derfor godt diversifisert, og det er satt 2,0%
- Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%) Bygningene er fra 1950 og utbygget 1965. Bygget har noe varierende stand. Det er derfor valgt 2,4 %
- Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,35 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,35 %
Objektrisiko	1,30 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,40 %
Renteglidning	2,20 %
Realavkastningskrav:	9,25 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	261 700
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 261 700) når realrenten er 9,25%	2 829 189
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 829 189
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 830 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkuponrente 10 år pr dato. gj.snitt fra august- desember 2022
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente. Renterisikoen er vurdert noe over normalnivå.

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.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,35 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,35 %
Objektrisiko	1,30 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,40 %
Renteglidning	2,20 %
Realavkastningskrav:	9,25 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	107 300 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,25 %	År:	2023
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	11,25 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år: 2023		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	315 000	107 300			207 700	207 700
2024	376 380	109 446			266 934	239 941
2025	383 908	111 635			272 273	219 991
2026	391 586	113 868			277 718	201 699
2027	399 417	116 145			283 272	184 929
2028	407 406	118 468			288 938	169 553
2029	415 554	120 837			294 717	155 455
2030	423 865	123 254			300 611	142 530
2031	432 342	125 719			306 623	130 679
2032	440 989	128 233			312 756	119 813
Nåverdi av resultat, sum:						1 772 288

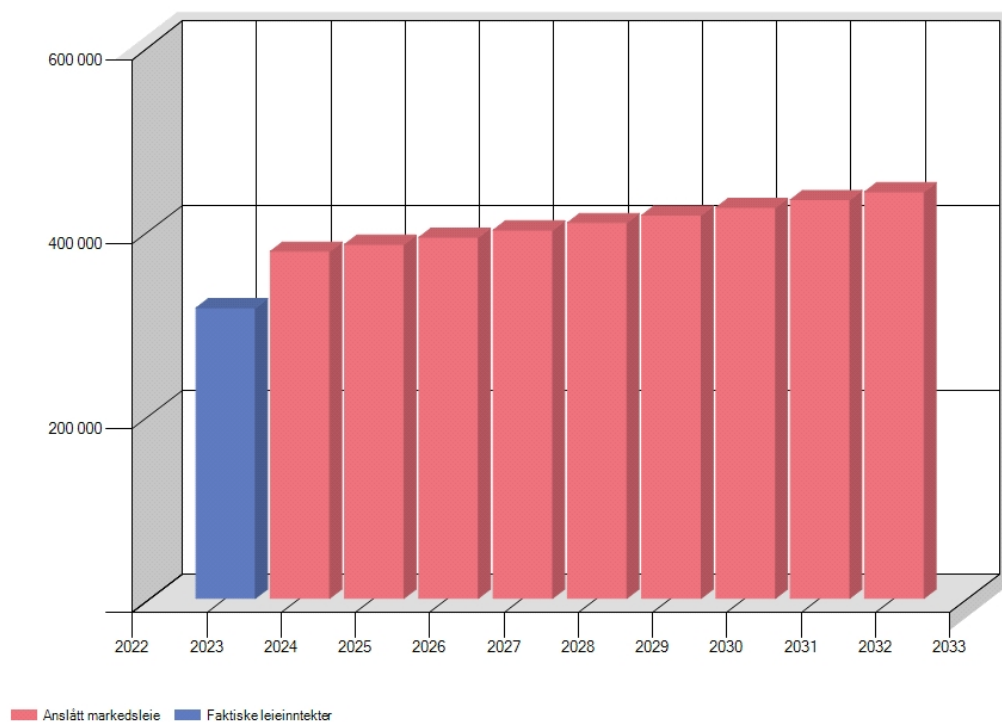
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	3 381 143
	1 164 296
1 772 288	2 936 584

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 772 288	2 936 584
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

