

VERDITAKST

Havnegata 35, 8663 MOSJØEN

Gnr 104: Bnr 97 (snr: 1), bnr 105, bnr 582

1824 VEFSEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Takstmann: Mads Parten

Telefon: 994 99 940

E-post: mads@fokustakst.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Fokus Takst AS

Pb. 629, 8508 NARVIK

Telefon: 994 99 940

Organisasjonsnr: 914 398 878



Dato befaring: 23.01.2025
Utskriftsdato: 31.03.2025
Dato verdisetting: 29.03.2025
Oppdrag nr: 21564



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	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	7
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Næringsbygg verksted/lager/kontor	8
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	15
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 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Næringsbygg/seksjon bestående av en lagerseksjon med verksted, kontorer og lagerareal.

Bygningen er fra 1979 og innehar i hovedsak standard for dette år.

Bygget ligger sentralt til i Mosjøen med enkel adkomst fra hovedvei.

Bygget er godt egnet for dagens type typen virksomhet og er fullt utleid pr. i dag, bygget er fleksibelt.

Eiendommen ansees om i normal stand ut fra alder men har noe vedlikeholdsbehov.

Det er greit med parkering i området.

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdi påvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 3.300.000,-

Kunde:

Skjervstad Eiendom AS
Havnegata 35, 8663 MOSJØEN. Tlf. 97566428

Formål med taksten:

Taksering av seksjon 1 i Havnegata 35, 8663 MOSJØEN. Taksten skal benyttes til et mulig salg eller refinansiering av eiendommen. Bygningen er under seksjonering og denne takstrapporten omhandler seksjon 1 i Havnegata 35.

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. 3 300 000

Dato verdisetting:

29.03.2025

Takstingeniør:

Mads Parten Tlf.: 994 99 940

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.

NARVIK, 31.03.2025



Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealoversikt		2025		
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale		Oppgitt av eier.		
Kvitt. off. avgifter		Opplyst av eier.	Innhentet	
Situasjonskart		2025		
Tegninger		1979, div tegninger 1997.	Fremvist	
Leiekontrakter		Det foreliggeren langsiktig leiekontrakt på eiendommen.	Fremvist	
Festekontrakt		Oppdatert festekontrakter er fremlagt.	Fremvist	
Eiendomsverdi.no		2025	Innhentet	
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.		
Infoland.no		2024	Innhentet	
Vann- og avløpsverk		Opplysninger innhentet kommunen	Ikke fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Lagerbygning med verksted, kontorer, sosiale rom og lager.

Bygget består av 2 etasjer med verksted, kontor etc. i 1 etasje med portløp på baksiden. 2 etasje består av en mesanin med lagerareal.

Trapperom mellom etasjene.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)

Markedsverdi.

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.

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

Kunde:

Skjervstad Eiendom As
Havnegata 35, 8663 MOSJØEN. Tlf. 97566428

Formålet med oppdraget	Formålet med oppdraget er og utarbeide en takst på grunnlag av befaring og fremlagte dokumenter/kontrakter for og komme frem til en markedsverdi slik bygget og markedet fremstår i dag for et eventuelt salg eller refinansiering 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. Det drives pr. i dag virksomhet som portmontør med lager, verksted og kontor.
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/tilstede:	Befaringsdato: 23.01.2025 Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940 Geir Skjervstad v/Skjervstad Eiendom As. Eier. Tlf. 97566428
Unntakelser ved inspeksjon	Fundamentering er ikke synlig og untatt fra inspeksjon, tak kun observert fra bakkenivå og del av tak.
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

Konsesjonsplikt	Nei.
Adkomst	Enkel adkomst direkte fra kommunal vei.
Vann	Privat stikk tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Privat stikk tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	Området er regulert og eiendommen inngår i reguleringsplan/detaljplan for Mosjøen havn. Industri, energianlegg/nettstasjon, avløpsanlegg, småbåthavn, forretning/industri (kombinert formål), havn/forretning (kombinert formål), forretning/kontor/industri (kombinert formål), kjøreveg, gang-sykkelveg, annen vegggrunn - tekniske anlegg, jernbaneformål, havn, havn/jernbane/veg/gang-sykkelveg og annet vegareal (kombinert formål), vegetasjonsskjerm, havneområde i sjø, småbåtanlegg i sjø og vassdrag
Kommuneplan	Det foreligger kommuneplan, denne er innhentet.
Eiendomsbetegnelse	Næringsbygg, Lager/logistikk .

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1824 VEFSN Gnr: 104 Bnr: 97 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Festet
Areal:	1 509 m² Arealkilde: Seeiendom.no
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 440/912
Sameiets navn:	Sameiet Havnegata 35
Hjemmelshaver:	Skjervstad Eiendom As 1/1 (gjelder feste)
Adresse:	Havnegata 35, 8663 MOSJØEN
Kommentar:	Bortfester: Bane Nor Eiendom AS Hjemmelshaver/eier eiendommen: Bane Nor Eiendom AS Ut fra fremlagte kontrakt er reguleres festeavgift årlig. Festekontrakt inngått år: 1990 Utløper år: 2050
Festeopplysn.:	
Matrikkel:	Kommune: 1824 VEFSN Gnr: 104 Bnr: 105
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	588 m² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Skjervstad Eiendom As 1/1
Matrikkel:	Kommune: 1824 VEFSN Gnr: 104 Bnr: 582
Eiet/festet:	Festet
Areal:	356 m² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Bane Nor Eiendom As

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er i hovedsak flat og er bebygget ett lagerbygg som er oppdelt i 2 seksjoner, denne rapport omhandler seksjon 1 og består av den ytterste delen med verksted, kontor og sosiale rom i 1 etasje og mesanin med lagerareal. Tomten er felles for sameiet, festet tomt for hoveddel og ett tilleggareal, del av tomt i front er eiet.
Tomtens størrelse, eier etc.	Eiendommen består av 2 festede tomter på totalt ca. 1865 m² og 1 eiet tomt mot gate på ca. 588 m² Eier av de festede tomtene er Bane Nor eiendom AS.
Grunnforhold og fundamentering	Bygningen er fundamentert på steinfylling. Fundamenter av betong.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Bygningen ligger i et åpent område med normalt gode sol og lysforhold. Eiendommen ligger helt inntil jernbanen.
Miljø og forurensning	Det drives ingen virksomhet som pr. i dag krever ekstra tiltak mot forurensning etc. 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. Tillatt utnyttelsesgrad for området må avklares med kommunen.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger like utenfor sentrum i et område som er godt etablert med industri, fabrikk, byggevarer, jernbane og verksteder, kort avstand til havn. Kort vei til det meste av Mosjøen.
Transport og kommunikasjon	Enkel adkomst til området med bil, buss ol. Buss stopp i nærområdet.
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier inn til området.
Parkering	Det er godt med parkering på eiendommen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Fremtind. Avtalenr: 27303786. Type: Fullverdi. Felles forsikring for bygningskroppen.
Skattetakst:	Kr. 2 950 000 År: 2024 Grunnlag for beregning av skatt, gjelder hele bygget men oppgitt etter eierbrøk.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg verksted/lager/kontor

Bygningsdata



Byggeår: 1979 Kilde: Eier

Anvendelse: Seksjon bestående av et lager og verkstedbygg som pr. i dag benyttes av portmontør som verksted, lager og kontorer.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	238	226	Hovedinngang, verkstedareal, kontorer, spiesrom og toalett. Trapp til 2 etasje/mesantin. Garasjeport med portløp mot baksiden.
2. etasje	244	231	Trapperom, lagerareal.
Sum bygning:	482	457	

Kommentar areal

Areal er hentet fra tegninger samt kontrollmålt på stedet dær det er mulig og kan avvike noe fra faktiske forhold da bygget er av en slik utformelse at areal er vanskelig og måle nøyaktig.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg bestående av 2 seksjoner, denne rapport omhandler seksjon 1 som er den ytterste delen.

Seksjonen består av et lager/verkstedbygg i 2 etasjer bestående av verksted og kontorer i 1 etasje og lagerareal i 2 etasje/mesantin.

Bygget huser i dag en Portmontør som har verksted og kontorer i bygget.

Bygningen er generelt i normalt påregnelig stand ut fra alder og med standard i hovedsak fra byggeår.

Bygningen fremstår som enkelt vedlikeholdt opp gjennom årene.

Det er ikke opplyst og være noe større feil/mangler ved bygget av betydning.

Utvendig er det noe kosmetiske skadet i veggplater og beslag.



Grunn og fundamenter

Fundamenter av armert betong på mark/steinfylling.

Grunnmur/sokkel av armert betong/elementmur.

Støpt isolert gulv i 1 etasje.

Drenering

Drenering fra byggeår i ukjent utførelse.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger er bygget med bæring i betongkonstruksjon/søyler og dragere, med bindingsverk mellom søyler, isolert og platekled.

-Yttervegger har stedvis noe vedlikeholdsbehov og det er stedvis noe ujevnheter skade i beslag og plater.

Fasader

Utvendige fasader av overflatebehandlede fasadeplater i metall. Grunnmur i betong.

Utvendige porter, dører og vinduer

Hovedytterdør i alu ramme med glassfelt, dør til 2 etasje og sidedør i samme utførelse.

Garasjeport på baksiden av typen isolert leddport i metall med elektrisk portåpner.

Vinduer i hovedsak med 2 lags glass i treramme fra byggeår i 2 etasje og av nyere dato i 1 etasje.

-Vinduer i 2 etasje har større vedlikeholdsbehov.





Takkonstruksjon

Selvbærende takkonstruksjon av betongdragere med stålprofiler, tak med svakt fall. Selvbærende stålplateprofiler.

Taktekking

Taktekking av PVC-folie/asfaltapp el. Tak kun observert fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall.

Etasjeskillere

Etasjeskillere av stålkonstruksjon og tredekker.

Innvendige overflater gulv

Overflater på innvendige gulv i hovedsak av betong gulv og laminat. Spongulv i 2 etasje.

-Stedvis noe slitte overflater.

Innvendige overflater vegg

Innvendige overflater i hovedsak av plater på vegger.

Innvendige overflater himling

Himlinger i hovedsak av malte plater i kontordel, stålprofiler på hovedtak.

Innvendige dører

Innvendige dører i hovedsak av slette finerte dører.

Innvendige trapper

Trapp til 2 etasje i furu. Adkomst via ytterdør ved hovedinngang.



Kjøkkeninnredning

1 etasje: Enkelt Te-kjøkken med hybelkomfyr m/platetopp, oppvask-kum og kjøleskap, benke-innredning med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat.



Varme generelt

Bygningen har elektrisk oppvarming.

Sanitær primæranlegg

Varmtvannsbereider på ca. 200 L, plassert i bøttekott.

Synlige vannrør av kobber.

Synlige avløp av plast.

Det er ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved vann og avløpsanlegg.

Utslagsvask i bøttekott.

Toalettrom med toalett og baderomsinnredning med servant og blandebeholder.

Utvendig vannledning er opplyst og være fra byggeår samt hovedstoppekran.

Vannmåler på vannledning.



Toalettrom.



Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning til kontordel med spiserom etc. Anlegget er fra Systemair.

Anlegget er plassert i 2 etasje og er av nyere dato.



Elektrisk primæranlegg

El/sikrings-installasjon fra byggeår. El-anlegg er tilpasset byggets bruk.

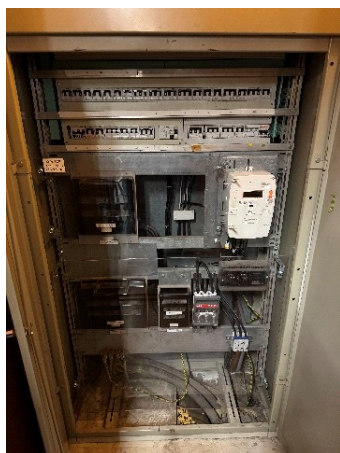
Hovedinntak/skap i 1 etasje.

Sikringsskap er med automatsikringer og måler med fjernavlesning.

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

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

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



Utendørs lys

Utelys ved hovedinngang på siden av bygg og ved garasjeport.

Annet

Takoverbygg i stålkonstruksjon ved garasjeport på baksiden.

Belysning

Fastmontert takbelysning i bygg.

Andre forhold:

Standard	Bygningen er av normal standard i hovedsak fra byggeår. Tidvis oppgradert innvendig.
Tilstand	Byggets tilstand er normal ut fra alder og med standard for byggeår. Noe mindre utvendige skader i veggplater/beslag samt vedlikeholdsbehov.
Vedlikehold	Bygningen fremstår som enkelt vedlikeholdt opp gjennom årene. Noe vedlikehold må kunne påregnes da byggets alder og bruk tilsier noe slitasje samt stedvis noe skader utvendig.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak flat og består av dels asfaltert parkering/uteområde. Avrenning til kummer i mark.

Tilførsel vann og avløp

Vann og avløp er påkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Overvannssystem

Det er ikke noe overvannssystem foruten kummer i mark.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

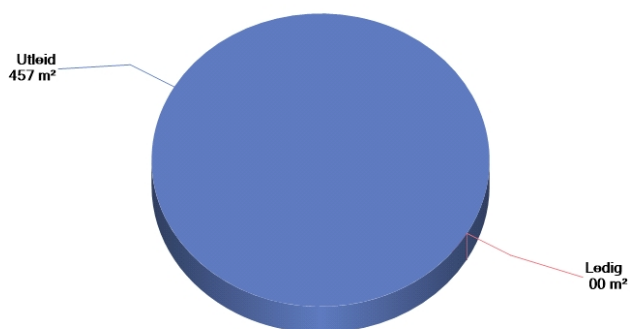
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg verksted/lager/ kontor											
-Verksted/lager											
Helgeland portservice AS	1	457 m²	192 000	420	1/2025	1/2028	100	750	342 750	2/2028	100
Sum:			192 000						342 750		
Total:			192 000						342 750		

Bransjer/leiekontrakter:

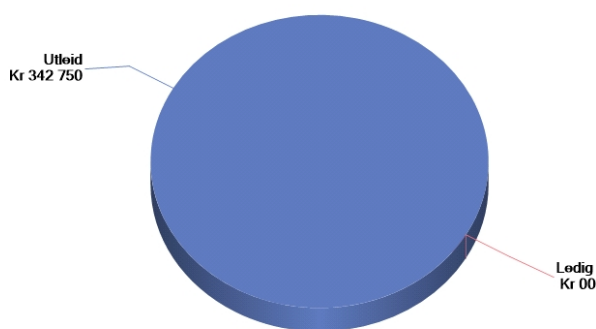
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg verksted/lager/ kontor											
-Kontor og verksted											
Helgeland portservice AS	1	457 m²	192 000	420	1/2025	1/2028	100	750	342 750	2/2028	100
Sum:			192 000						342 750		
Total:			192 000						342 750		

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	Bygget ansees som normalt attraktivt med god beliggenhet og med enkel adkomst og mulighet for drift av mellomstore bedrifter innenfor flere områder. Bygget er godt utnyttet med romslige/åpne løsninger for lager, verksted, butikk mm.
Leiepriser utleieobjekter	Det oppnås normalt gode leiepriser for denne typen eiendom i området da det er normal god etterspørsel innenfor denne typen eller lignende virksomhet. Sett ut fra at regionen og området er i vekst og utvikling anser man markedet for denne typen eiendom som stabil også frem i tid.
Utleiepriser	Utleiepriser for denne typen eiendom ansees som stabile med tanke på de seneste års utvikling i området og fremover. Det jobbes stadig med nyetableringer i området og regionen er i vekst med utvikling av ny næring innenfor allsidige slag.
Markedsutsikter	Vefsn kommune og omegn har noe begrenset areal for utbygg/utvikling av næringseiendom og generelt omsettes det begrenset med næringseiendom i området, det jobbes stadig med nyetableringer i området og distriktet da det er under utvikling. Rentenivået er på et noe høyt nivå men det forventes et lavere rentenivå i tiden fremover. Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et rimelig godt nivå. Ut fra en helhetlig vurdering vil man legge til grunn og anta at det i fremtiden vil kunne være et økende behov for gode areal med strategisk beliggenhet i området/distriktet innen for flere typer næringer eller som et rent utviklingsprosjekt. Sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i kommunen og regionen.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Verksted/lager	457	420	192 000	457	750	342 750
Sum	457		192 000	457		342 750

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 97 (snr: 1), bnr 105, bnr 582
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE
Adresse: Havnegata 35, 8663 MOSJØEN

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



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		342 750
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring	8 000	
Festeavgift	27 100	
Regnskap	8 000	
Eiendomskatt (Stipulert)	10 700	
Abonnement/tilknytning vann/avløp	6 569	60 369
Eiendommens inntektsoverskudd		282 381

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt ut fra tilsvarende tomter som er solgt i området/distriktet, og eller erfaringspriser, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet.

Tomten er forsiktig priset ut fra sammenlignbare priser i området.

Tomten er i hovedsak festet, del av tomt er eiet. Tomten er felles for sameiet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 2 453,0 m²

Sum areal: 2 453,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 471 800

Verdi tomt: 1 471 800

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 tomtetekostnader" 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 verksted/lager/kontor

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 9 597 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 230 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg verksted/lager/kontor 6 367 000

Sum teknisk verdi bygninger 6 367 000

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 sentral i Mosjøen, et knutepunkt for tungbiltransport, ett område som er i stor utvikling. Området ansees som og ha liten risiko. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 2,20 %.

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 dag fukt utleid med langsiktig leiekontrakt med et stort og seriøst fram med verksted drift over hele Scandinavia. Det er generelt god etterspørsel etter denne typen eiendom. Markedsrisiko er den grunn vurdert til og være lav og satt til 2,25 %

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet og utførelse m.m (0-5 %) Bygget ansees som i god moderne stand men unntak av noen mindre vedlikeholdspunkter. Det er derfor valgt og sette dette til 2,25 %.

Overnevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder eller pressområder. I mindre områder eller områder uten press er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,45 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,05 %
Objektrisiko	2,20 %
Markedsrisiko	2,25 %
Eiendomsrisiko	2,25 %
Renteglidning	1,80 %
Realavkastningskrav:	8,45 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	282 381
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 282 381) når realrenten er 8,45%	3 341 787
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 341 787
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 340 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikofri rente er 10 års Statsobligasjoner pr. dato. gj.snitt 2024.

Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er 10 års SWAP-rente NOK - pr. dato. 2025

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:	2,45 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,05 %
Objektrisiko	2,20 %
Markedsrisiko	2,25 %
Eiendomsrisiko	2,25 %
Renteglidning	1,80 %
Realavkastningskrav:	8,45 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	60 369 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,45 %	År:	2025
Inflasjon:	2,50 %	Måned:	1
Diskontert rente:	10,95 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,20 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

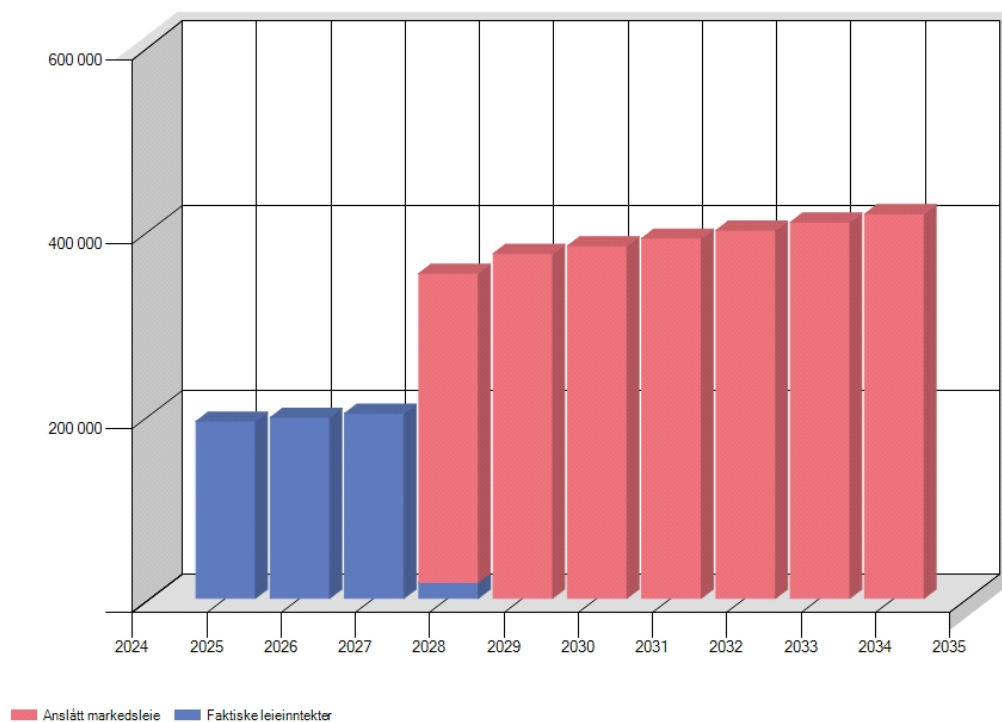
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	192 000	60 369			131 631	131 631
2026	196 224	61 576			134 648	121 359
2027	200 541	62 808			137 733	111 888
2028	352 463	64 064			288 399	211 160
2029	373 922	65 345			308 577	203 636
2030	382 148	66 652			315 496	187 654
2031	390 556	67 985			322 570	172 926
2032	399 148	69 345			329 803	159 354
2033	407 929	70 732			337 197	146 847
2034	416 903	72 147			344 757	135 322
Nåverdi av resultat, sum:						1 581 776

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

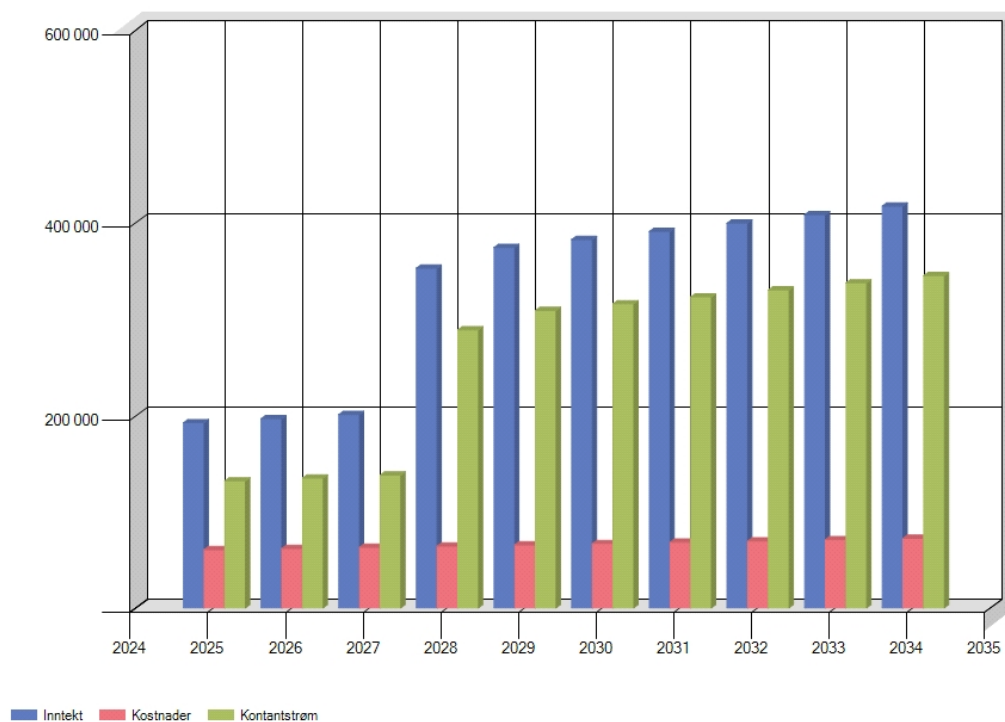
Estimert	Kalkulert
	4 079 964
	1 443 389
1 581 776	3 025 165

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 581 776	3 025 165

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

