

VERDIVURDERING

Havnegata 3

Havnegata 3

Sammendrag

Oppdragsgiver: Indre Fosen kommune
Verdivurdering av eiendommen: Havnegata 3

Eiendommen er beliggende i Indre Fosen kommune, sentralt plassert ved hurtigbåtkai i Vanvikan.

Eiendommen er oppført i 2000 og består av tre etasjer.

1 etasje består av inngang og teknisk rom med ventilasjonsanlegg.

2 etasje består av 6 utleieenheter og fellesrom.

3 etasje består av 6 utleieenheter.

Det er etablert sprinkling i alle etasjer.

Det er i senere tid utført reparasjon på balkonger.

Eiendommen benyttes til bosenter og leies ut til beboere i kommunen.

10 av enhetene leies ut til enhetspris pålydende 7.335 kr/mnd og 2 enheter til 7.951 kr/mnd.

Ved tidligere verdivurdering er leieinntekter oppgitt inklusive strøm. Dette er nå trukket ut for å kunne sammenstille leieinntekter med eiendommen Sjølystveien 8. Areal er omregnet til BTA. Leieinntekter er høyere i kr/kvm, sett i forhold til Sjølystveien 8, grunnet mindre fellesareal, samt at eiendommen fremstår som bedre vedlikeholdt og er av nyere dato.

Leieforhold er løpende med 3 måneder gjensidig oppsigelse.

Eierkostnader vil variere mye ut fra byggets størrelse og arealformål. Oppdragsgiver oppgir eierkostnader til å være i størrelsesorden kr 370.000 årlig. Dette er et snitt av to siste år.

Ut fra ovennevnte har EiendomsMegler 1 Næringseiendom estimert markedsverdien til å ligge rundt:

Eiendom	Areal	Markedsverdi	Markedsverdi kr/kvm BTA	Netto Yield	
				Markedsleie	Kontraktsleie
Havnegata 3	1.070	9.100.000	8.505	7,7 %	7,7 %

Trondheim, 25.01.2019



Thomas Hillestad

Analytiker

EiendomsMegler 1 Næringseiendom

Telefon 90766803

E-post Thomas.Hillestad@em1.no

Havnegata 3

Innhold

Forside	1
Sammendrag	2
Forutsetninger	3
Nøkkeltall	4
Leietakeroversikt	5
Leieinntekter - grafisk fremstilling	6
Kostnader	7
Verdsettelse	8

Forutsetninger/ forklaringer

Mandat

Oppdragsgiver: Indre Fosen kommune
Verdivurdering av eiendommen: Havnegata 3

EiendomsMegler 1 Næringseiendom vil i denne rapporten estimere markedsverdien til eiendommen.

Markedsverdi defineres som (RICS og TEGoVA)

"Estimert beløp som en eiendel eller forpliktelse overtas for på måletidspunktet mellom en villig kjøper og selger, i en transaksjon med armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og hvor partene har handlet kompetent, forsiktig og uten tvang"

Markedsleie defineres som (IVS)

"Estimert beløp for hva en eiendom leies ut på måletidspunktet, mellom en villig utleier og leietaker, under egnede leievilkår i en transaksjon med armlengdes avstand etter tilstrekkelig markedsføring og hvor partene har handlet kompetent, forsiktig og uten tvang"

Hjemmelsforhold og servitutter

Eiendommens grunnboksblad er ikke gjennomgått. Verdivurderingen forutsetter at det ikke er heftelser eller tinglyste servitutter som påvirker eiendomsverdien.

Teknisk tilstand

Teknisk tilstand for bygningsmassen og de tekniske anlegg er ikke vurdert. Det er lagt til grunn at eiendommen tilfredsstiller krav til byggeforskriftene på oppføringstidspunktet, og at den tilfredsstiller alle krav til dagens bruk av eiendommen, samt at det ikke påhviler eiendommen pålegg fra offentlig myndighet (brann, el-tilsyn etc.). Videre at dagens bruk av eiendommen er i henhold til gjeldene reguleringsplan / godkjent bruksendring.

Friksjonsledighet/ strukturell ledighet

Friksjonsledighet er midlertidig areal ledighet som oppstår ved kontraktsutløp.
Strukturell ledighet er vedvarende areal ledighet.

Arealopplysninger/ Leieinntekter/ grunnforhold

Alle arealer og inntatte leieinntekter er basert på opplysninger mottatt fra oppdragsgiver. Det forutsettes at det ikke eksisterer forurensning på eiendommen som krever opprydding / utløser kostnader.

Disclaimer

EiendomsMegler 1 Næringseiendom kan ikke under noen omstendighet holdes ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i rapporten.

Havnegata 3

Nøkkeltall

Dato verdivurdering	25.01.2019
Areal i kvm	1.070
Markedsleie (100% utleid)	1.071.024
Kontraktsleie	1.071.024
Eierkostnader	370.000
Vektet gjenstående kontraktstid i år	-
Ledig areal i %	0,0 %
Estimert Netto Yield Markedsleie	7,7 %
Estimert Netto Yield Kontraktsleie	7,7 %
Markedsverdi i kr	9.100.000
Markedsverdi kr/kvm	8.505



Eiendomsinformasjon

Gateadresse	Havnegata 3
Kommune	Indre Fosen kommune
Gårdsnummer	314
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	
Festenummer	
Type eiendom	Næring
Antall etasjer	2
Hovedformål	Omsorgsbolig

Byggeår	2000
Sist oppgradering	2018
Tomtestørrelse	693
Tomteforhold	Flat opparbeidet
Regulering	17181999002
Antall parkeringsplasser	Ikke oppgitt
Hjemmelshaver	Indre Fosen kommune
Oppdragsgiver	Indre Fosen kommune
Befaringsdato	02.10.2018

Beskrivelse eiendom

Eiendommen er beliggende i Indre Fosen kommune, sentralt plassert ved hurtigbåtkai i Vanvikan.

Eiendommen er oppført i 2000 og består av tre etasjer.

1 etasje består av inngang og teknisk rom med ventilasjonsanlegg.

2 etasje består av 6 utleieenheter og fellesrom.

3 etasje består av 6 utleieenheter.

Det er etablert sprinkling i alle etasjer.

Det er i senere tid utført reparasjon på balkonger.



Havnegata 3

Inntekter

Leietakeroversikt

Leietaker	Arealformål	Areal kvm BTA	Kontraktsleie		Markedsleie		Kontraktsutløp
			Kr/år	Kr/kvm	Kr/år	Kr/kvm	
Leilighet 101, 52,8 S-BRA	Annet	86	88.020	1.026	88.020	1.026	31.12.2018
Leilighet 102, 52,8 S-BRA	Annet	86	88.020	1.026	88.020	1.026	31.12.2018
Leilighet 103, 52,8 S-BRA	Annet	86	88.020	1.026	88.020	1.026	31.12.2018
Leilighet 104, 52,8 S-BRA	Annet	86	88.020	1.026	88.020	1.026	31.12.2018
Leilighet 105, 52,8 S-BRA	Annet	86	88.020	1.026	88.020	1.026	31.12.2018
Leilighet 106, 65,3 S-BRA	Annet	106	95.412	899	95.412	899	31.12.2018
Leilighet 201,, 52,8 S-BRA	Annet	86	88.020	1.026	88.020	1.026	31.12.2018
Leilighet 202, 52,8 S-BRA	Annet	86	88.020	1.026	88.020	1.026	31.12.2018
Leilighet 203, 52,8 S-BRA	Annet	86	88.020	1.026	88.020	1.026	31.12.2018
Leilighet 204, 52,8 S-BRA	Annet	86	88.020	1.026	88.020	1.026	31.12.2018
Leilighet 205, 52,8 S-BRA	Annet	86	88.020	1.026	88.020	1.026	31.12.2018
Leilighet 206, 65,3 S-BRA	Annet	106	95.412	899	95.412	899	31.12.2018
SUM		1.070	1.071.024		1.071.024		

Leietakere/ leiekontrakter

Eiendommen benyttes til bosenter og leies ut til beboere i kommunen.

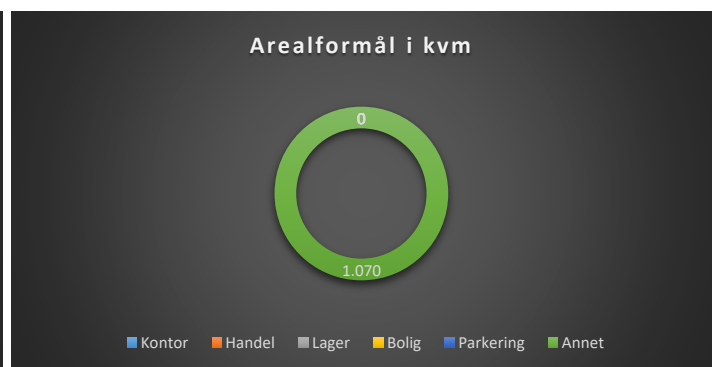
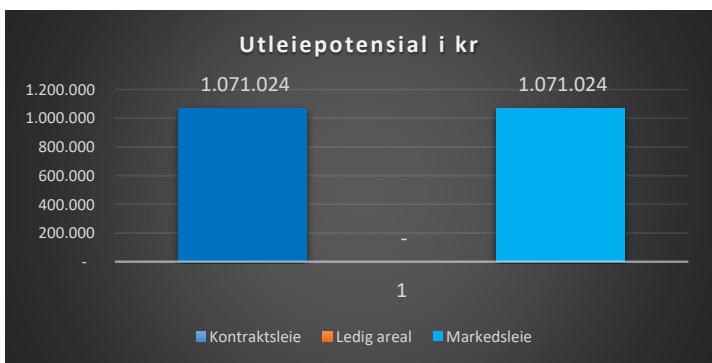
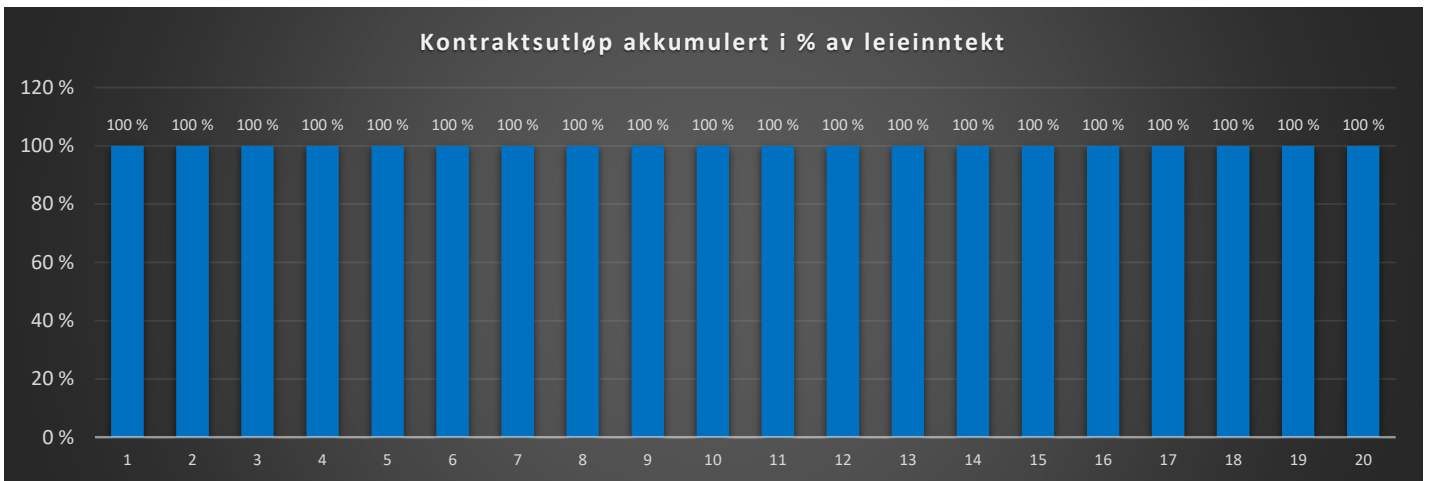
10 av enhetene leies ut til enhetspris pålydende 7.335 kr/mnd og 2 enheter til 7.951 kr/mnd.

Ved tidligere verdivurdering er leieinntekter oppgitt inklusive strøm. Dette er nå trukket ut for å kunne sammenstille leieinntekter med eiendommen Sjølystveien 8. Areal er omregnet til BTA i tabellen ovenfor. Leieinntekter er høyere i kr/kvm, sett i forhold til Sjølystveien 8, grunnet mindre fellesareal, samt at eiendommen fremstår som bedre vedlikeholdt og er av nyere dato.

Leieforhold er løpende med 3 måneder gjensidig oppsigelse.

Havnegata 3

Inntekter



Havnegata 3

Kostnader

Eierkostnader

Eierkostnader	Totalt	Kr/kvm BTA
Eiendomskatt	-	-
Forsikring	-	-
Festeavgift	-	-
Vedlikehold	-	-
Administrasjon	-	-
Sum eierkostnader	370.000	346

Eierkostnader vil variere mye ut fra byggets størrelse og arealformål. Oppdragsgiver oppgir eierkostnader til å være i størrelsesorden kr 370.000 årlig. Dette er et snitt av to siste år.

Ekstraordinært vedlikeholdsbehov

Etterslep vedlikehold	-	-
Tiltak		
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-

	Totalt	Kr/kvm BTA
Leietakertilpasning	-	-

Ledighet ved kontraktsutløp i mnd	0
-----------------------------------	---

Tiltak vedlikehold / leietakertilpasning / ledighet

Havnegata 3

Verdsettelse

Realavkastningskrav

Yield Oslo CBD	3,75 %
+ Likviditetsrisiko makro	1,00 %
+ Likviditetsrisiko mikro	2,00 %
+ Kontraktsrisiko	0,50 %
+ Eiendoms spesifikk risiko	1,00 %
+ Andre forhold	0,00 %
= Benyttet Yield	8,25 %
+ KPI	2,00 %
= Benyttet Diskonteringsrente	10,42 %

Prime realavkastning obeservert i markedet.

Likviditetsrisiko makro gjenspeiler risiko forbundet med beliggenhet til eiendommen i Norge og hvor lett omsettelig denne er i markedet.

Likviditetsrisiko mikro gjenspeiler risiko forbundet med beliggenhet til eiendommen i Midt-norge og hvor lett omsettelig denne er i markedet.

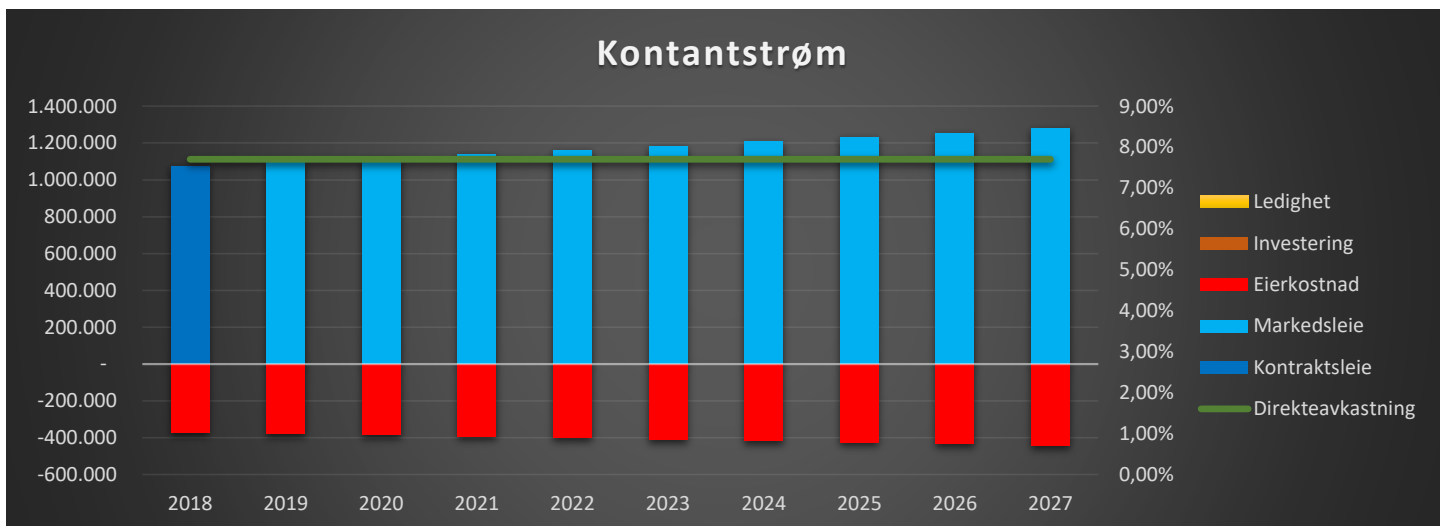
Kontraktsrisiko speiler risiko forbundet med leietakers soliditet, samt kontraktslengde. Eiendoms spesifikk risiko speiler risiko forbundet med eiendommens tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov og utforming.

Annen risiko speiler risiko forbundet med servitutter/erklæringer på eiendommen

Benyttet yield er realavkastningskrav på totalkapitalen.

KPI regulering av kontantstrøm i perioden.

Diskonteringsrente er nominell avkastningskrav på totalkapitalen benyttet for å diskontere kontantstrømmen i perioden.



Nåverdier	Totalt	Kr/kvm BTA
NV Kontraktsleie	1.100.000	1.028
+ NV Markedsleie	12.800.000	11.963
- NV Eierkostnader	- 4.800.000	- 4.486
- NV Ledighet	-	-
- NV Investeringer	-	-
Annet	-	-
= Markedsverdi i kr	9.100.000	8.505

Markedsverdien estimeres ved å diskontere fremtidige kontantstrømmer, 20 år, til nåverdi (NV). Nåverdier i analysen er splittet i bestanddeler.

NV kontraktsleie gir dagens verdi av inngåtte leiekontrakter.

NV markedsleie gir dagens verdi av fremtidig markedsleie, etter utløp av dagens leiekontrakter.

NV eierkostnader gir dagens verdi av fremtidige eierkostnader.

NV ledighet gir dagens verdi av friksjonsledighet ved utgående leiekontrakter.

NV investeringer gir dagens verdi av leietakertilpasninger etter utgående leiekontrakter, samt ekstraordinært vedlikeholdsbehov.

Sensitivitetsanalyse

Yield	Eierkostnad				
	350.000	360.000	370.000	380.000	390.000
7,75 %	9.900.000	9.800.000	9.600.000	9.500.000	9.400.000
8,00 %	9.700.000	9.500.000	9.400.000	9.300.000	9.100.000
8,25 %	9.400.000	9.300.000	9.100.000	9.000.000	8.900.000
8,50 %	9.100.000	9.000.000	8.900.000	8.700.000	8.600.000
8,75 %	8.800.000	8.700.000	8.600.000	8.500.000	8.300.000

Sensitivitetsanalysen viser hvordan markedsverdien endres ved endring av parametrene yield og eierkostnad. Vi bemerker her at det i matrisen endres i enkeltparameter, alt annet like.