

VERDIVURDERING

Sjølystgata 3

Sammendrag

Oppdragsgiver: Indre Fosen Kommune
Verdivurdering av eiendommen: Sjølystveien 3

Eiendommen er sentralt beliggende i havneområdet, Vannvikan, ved hurtigbåtkai til Trondheim.
Eiendommen er regulert under del av Vannvikan sentrum til forretningsformål.

Eiendommen er ikke berammet med leiekontrakt ifølge opplysninger fra Egil Johansen. Vi vurderer markedsleie til 800 kr/kvm, som er i samsvar med markedsinformasjon om lignende arealformål.

For å kunne oppnå markedsleie estimeres en leietakertilpasning pålydende 2000 kr/kvm.
Det er ikke hensyntatt friksjonsledighet.

Ut fra ovennevnte har EiendomsMegler 1 Næringseiendom estimert markedsvedien til mest sannsynlig å ligge rundt:

Eiendom	Areal	Markedsverdi	Markedsverdi kr/kvm BTA	Netto Yield	
				Markedsleie	Kontraktsleie
Sjølystgata 3	170	900.000	5.294	11,33 %	

Trondheim, 19.06.2018



Thomas Hillestad

Analytiker

EiendomsMegler 1 Næringseiendom

Telefon 90766803

E-post thomas.hillestad@em1.no



Joar Kjeldseth

Daglig leder

EiendomsMegler 1 Næringseiendom

Telefon 99593378

E-post joar.kjeldseth@em1.no

Sjølystgata 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: Sjølystgata 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.

Sjølystgata 3

Nøkkeltall

Dato verdivurdering	19.06.2018
Areal i kvm	170
Markedsleie (100% utleid)	136.000
Kontraktsleie	-
Eierkostnader	34.000
Vektet gjenstående kontraktstid i år	-
Ledig areal i %	0,0 %
Estimert Netto Yield Markedsleie	11,33 %
Estimert Netto Yield Kontraktsleie	
Markedsverdi i kr	900.000
Markedsverdi kr/kvm	5.294



Eiendomsinformasjon

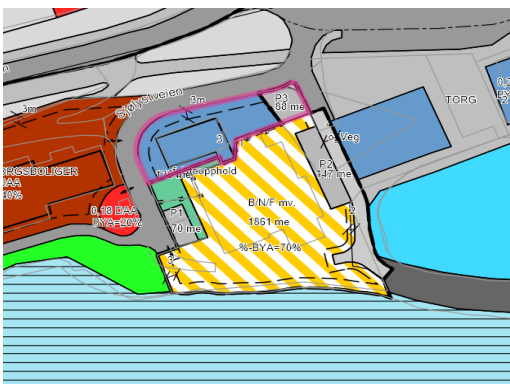
Gateadresse	Sjølystgata 3
Kommune	Indre Fosen
Gårdsnummer	314
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	
Festenummer	
Type eiendom	Næring
Antall etasjer	1
Hovedformål	Kontor

Byggeår	1986
Sist oppgradering	
Tomtestørrelse	656
Tomteforhold	Flat eiet
Regulering	17181999002
Antall parkeringsplasser	Ikke oppgitt
Hjemmelshaver	Vannvikan båtforening
Oppdragsgiver	Indre Fosen Kommune
Befaringsdato	07.06.2018

Beskrivelse eiendom

Eiendommen er sentralt beliggende i havneområdet, Vannvikan, ved hurtigbåtkai til Trondheim.

Eiendommen er regulert under del av Vannvikan sentrum til forretningsformål.



Sjølystgata 3

Inntekter

Leietakeroversikt

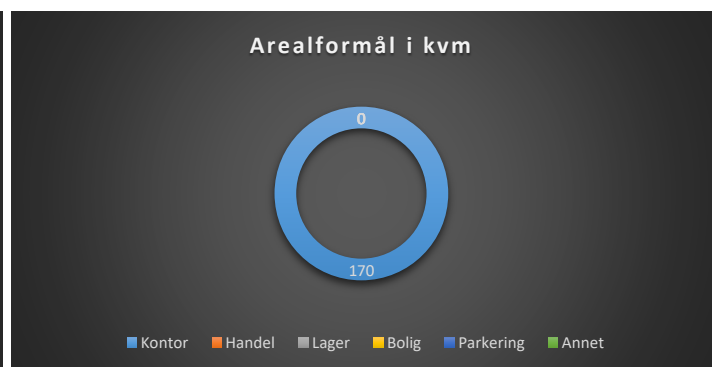
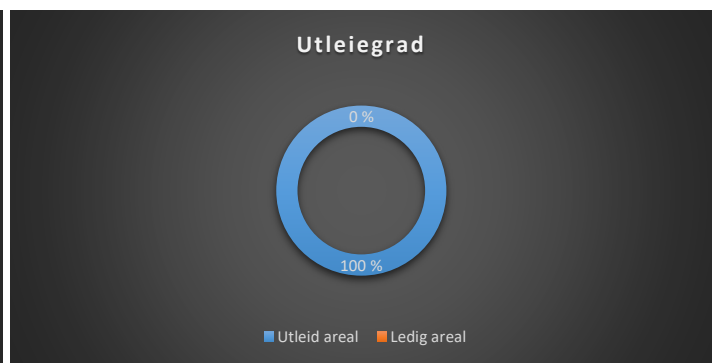
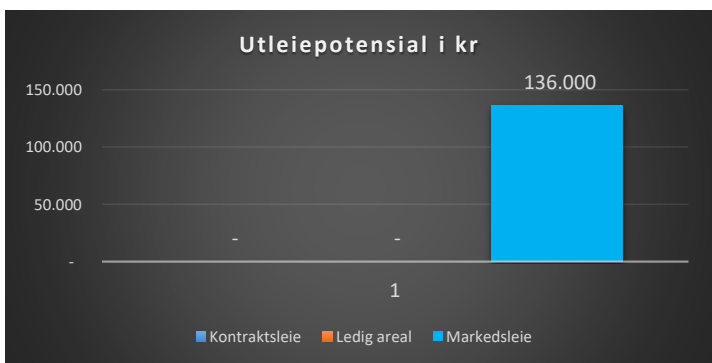
Leietaker	Arealformål	Areal kvm BTA	Kontraktsleie		Markedsleie		Kontraktsutløp
			Kr/år	Kr/kvm	Kr/år	Kr/kvm	
Vannvikan båtforening	Kontor	170	-	-	136.000	800	31.12.2017
SUM		170	-		136.000		

Leietakere/ leiekontrakter

Eiendommen er ikke berammet med leiekontrakt ifølge opplysninger fra Egil Johansen. Vi vurderer markedsleie til 800 kr/kvm, som er i samsvar med markedsinformasjon om lignende arealformål.

Sjølystgata 3

Inntekter



Sjølystgata 3

Kostnader

Eierkostnader

Eierkostnader	Totalt	Kr/kvm BTA
Eiendomskatt	-	-
Forsikring	-	-
Festeavgift	-	-
Vedlikehold	-	-
Administrasjon	-	-
Sum eierkostnader	34.000	200

Det foreligger ikke regnskapsdata som viser eierkostnader.

Vi estimerer eierkostnader til 200 kr/kvm i samsvar med bransjetall.

Ekstraordinært vedlikeholdsbehov

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

	Totalt	Kr/kvm BTA
Leietakertilpasning	340.000	2.000

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

Tiltak vedlikehold / leietakertilpasning / ledighet

For å kunne oppnå markedsleie estimeres en leietakertilpasning pålydende 2000 kr/kvm.

Det er ikke hensyntatt friksjonsledighet.

Sjølystgata 3

Verdsettelse

Realavkastningskrav

Yield Oslo CBD	3,75 %
+ Likviditetsrisiko makro	1,00 %
+ Likviditetsrisiko mikro	1,50 %
+ Kontraktsrisiko	1,00 %
+ Eiendoms spesifikk risiko	1,00 %
+ Andre forhold	0,75 %
= Benyttet Yield	9,00 %
+ KPI	2,00 %
= Benyttet Diskonteringsrente	11,18 %

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.

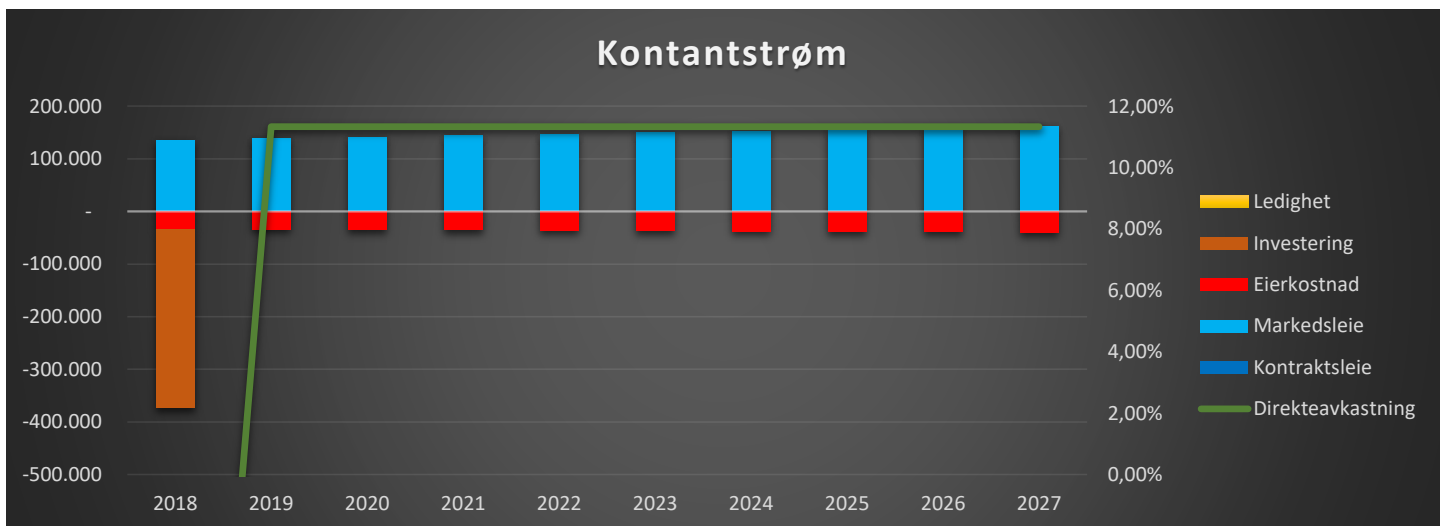
Kontraktsrisiko speiler risiko forbundet med leietakers soliditet, samt kontraktslengde. Eiendoms spesifikk risiko speiler risiko forbundet med eiendommens tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov og utforming.

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
NV Kontraktsleie	-	-
+ NV Markedsleie	1.600.000	9.412
- NV Eierkostnader	400.000	2.353
- NV Ledighet	-	-
- NV Investeringer	300.000	1.765
Annet	-	-
= Markedsverdi i kr	900.000	5.294

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					
	25.000	30.000	35.000	40.000	45.000	
8,50 %	1.100.000	1.000.000	1.000.000	900.000	800.000	
8,75 %	1.100.000	1.000.000	1.000.000	900.000	800.000	
9,00 %	1.000.000	900.000	900.000	800.000	800.000	
9,25 %	1.000.000	1.000.000	900.000	800.000	800.000	
9,50 %	900.000	900.000	800.000	700.000	700.000	

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.