



NITO Takst

– tryggere bolighandel

RAPPORTANSVARLIG:

Byggtakst Elverum AS

Knut Roger Furuseth

Grottavegen 7, 2407 ELVERUM

Tlf: 91840445

Faks:

E-post: knut@byggtakstelverum.no

VERDI- OG LÅNETAKST NÆRINGSEIENDOM

Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Dalstuveien 25, 2340 LØTEN
Gnr. 23 Bnr. 217
Løten
Auto-shop AS
02.08.2011

Markedsverdi:
Anbefalt låneverdi:

kr 4 500 000
kr 2 920 000

1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Dalstuveien 25		Gnr. 23	Bnr. 217	Snr.	Fnr.
Postnr. 2340	Poststed LØTEN	Kommune Løten		Område/bydel Løten	
Rekvirent Knut Gudbjørgrud					
Hjemmelshaver(e) Auto-shop AS					
Tilstede / opplysninger gitt av Knut Gudbjørgrud				Besiktigelsesdato 02.08.2011	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Skjøte, tegninger, forsikringspolise, ferdigattest datert 02.03.2009, målebrev tinglyst 03.10.2007.					

2. Premisser - Generelle opplysninger

Næringstaksten er foretatt på grunnlag av de forelagte dokumenter, opplysninger gitt av rekvirent og befarings på takstobjektet.

Opplysninger gitt av rekvirent er ikke dokumenterte opplysninger og må vurderes av denne omkring riktigheten av opplysningene.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Industrieiendom med beliggenhet på industriområde langs RV3 nær Løten sentrum. Avkjøring fra Stasjonsvegen inn på Dalstuvegen.

Ingen kjente miljø- eller forurensningskilder.

Fast utstyr med ventilasjonsanlegg er medtatt i takstverdien.

4. Reguleringsmessige forhold

Regulert til industriområde.

Reguleringsplan for Elvebakken Industriområde datert 13.03.1974.

5. Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 1081	Type tomt <input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
---	--	-----------------------------	--------------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Næringseiendom i 2 etasjer. Inneholder salgslokaler, verkstedrom, kontorer og fellesarealer med kjøkken og toalett/bad. Eget teknisk rom samt bøttekott.

Flat gruset uteareal. Tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Gruset område med parkeringsplasser utenfor bygget på sydsiden med parkeringsplasser til flere biler.

Installert ventilasjonsanlegg.

Leddport til salgsareal 2.etasje samt intern tretrapp fra 1.etasje. Leddport til verkstedrom. Dobbel skyvedør i glass til salgslokaler 1.etasje samt glasset slagdør.

6. Eiendommens bygninger

Type bygg A Næringseiendom	Byggeår 2008/09	Rehab. - ombygd år
Likningstakst ---	Kjøpsår ---	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringselskap If	Polisenummer 1859314	Type forsikring Fullverdi

7. Bygningsmessig beskrivelse

Grunnforhold

Grunnen er oppgitt å bestå av morenemasser.
Antatt fundamentert til fast byggegrunn.

Fundamentering

Oppgitt fundamentert med støpte betongsåler til fast byggegrunn.
Grunnmurer av betong.
Støpte gulv på alle gulvareal ved 1.etasje.

Bærende konstruksjoner

1.etasje med søyler og bjelker av stål. Etasjeskille med hulldekker.
Takkonstruksjon med stålplater på gitterdragere i stål.

Etasjeskillere

Etasjeskille med hulldekker mellom 1. og 2.etasje.
Betongpåstøp ved 2.etasje.

Yttervegger

Yttervegger med liggende isolerte Sandwich-stålkassetter. Overflater av brennlakkert stål.
Utvendige vertikale metallbånd ved elementskjøter.
Vinduer med isolerglass. Faste vinduer. 2-fløyet skyvedør samt slagdør med glass til salgslokale 1.etasje.
Leddheisporter til verkstedrom 1.etasje og salgslokale ved 2.etasje via stålrampe. Porter med automatikk.

Innervegger

Bindingsverksvegger med platekledning og malt strie. Antatt brannklassifiserte vegger mot trapperom.
Innervegger med enkle vinduer til kontor i 2.etasje samt dør med glassfelt.
Dører med laminerte overflater. Brannør EI-30 til trapperom. Brannør A-60 i stål til teknisk rom.

Tekniske installasjoner

Hovedstrømskapet er plassert i teknisk rom. Sikringskap med automatsikringer.
En felles måler for hele anlegget.
I hovedsak åpent anlegg.

Varmtvannsbereider på bad på ca 200 liter.

Opplegg for telefon, telefaks og bredbånd.

Teknisk anlegg med ventilasjonsanlegg og antatt varmegjenvinning. Sluk i gulv.

Varmekabler i gulv i verkstedrom og bad 1.etasje.

Innvendig standard



Gulv i kontor og kjøkken med teppe. Belegg ved bad. Øvrige gulvoverflater med betong.
Vegger med stålplater eller malt strie.
Himlinger med malte betongelementer 1.etasje. 2.etasje med åpen himling og synlige stålplater.
Himlinger med malte plater i kontor/arkivrom.

Bad med WC og servant. Mulighet for dusj. Umontert dusjkabinett medfølger.
Sluk i gulv.

Kjøkken/spiserom med minikjøkken.
Laminert skrog og benkeplate. Oppvaskkum og kjøleskap.

Takkonstruksjon / yttertak

Isolert tak med antatte tregesimser.
Oppbygget fall til sluk over stålplater og Sarnafil-tekket.
Innvendige taknedløp.

Er det tegn til setningsskader	Kan sopp / råtedannelser sees	Er det tegn til lekkasje / fuktskader	Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport
<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor

8. Generelle kommentarer (vedlikehold, funksjonalitet, fleksibilitet)

Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input checked="" type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Bygning med store åpne lokaler og stor fleksibilitet med henblikk på forskjellig typer av virksomhet.

Ventilasjonsanlegg, sanitæranlegg og el-anlegg bør vurderes av fagkyndige.

Bygget blir oppvarmet med varmluftsvifter og varmekabler i gulv. Anlegget bør inspiseres av fagmann.

9. Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger en disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggens utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	1.et	270	248	Kjøkken/spiserom, bad/toalett, teknisk rom, bøttekott, verkstedrom og salgshall.
A	2.et	270	248	Kontor, arkivrom og salgslokale.
Delsum bygg A		540	496	
SUM		540	496	

Kommentarer til planløsningen

Tradisjonelt inndelt forretningslokale med kontorlokaler og teknisk rom.
Krever noe ombygging for annet bruk.

10. Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
A	1.et	0	0	0	248	270	900	243000
A	2.et	0	0	0	248	270	900	243000
SUM		0	0	0	496	540		486000

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 486 000

Spesifiser evt. andre leieinntekter

Ingen løpende kontrakter.

11. Spesielle forhold

Konsesjonsplikt <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Forkjøpsrett <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Ledig (m²) 0
Evt. kommentarer Rekvirent opplyser at eiendommen er regulert til næringsbygg. Lokale tilrettelagt for salgslokaler eller kontorlandskap.		
Kommentarer til leiekontrakt(er) Det er ingen leiekontrakter for bygget. Hele arealet disponeres av eier.		

12. Kommentarer til Grunnboksbladet

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

13. Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			4 950 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	0	0
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 4 950 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			0
- Verdireduksjon	- Bygg B	0	0
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 0
Beregnete byggekostnader, Bygg C			0
- Verdireduksjon	- Bygg C	0	0
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 0
Beregnete byggekostnader, Bygg D			0
- Verdireduksjon	- Bygg D	0	0
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 0
Beregnete byggekostnader, Bygg E			0
- Verdireduksjon	- Bygg E	0	0
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 0
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 4 950 000
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 610 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 5 560 000

14. Nåverdi

Generell ledighet (%)	10	Realavkast.krav (%)	8.7	Diskonteringsrente (%)	9.2	
Periode-/år	Leieinnt.	Normale eierkost.	Spes.kostn.	Gen. ledighet	Endring likv.	Beregn. Nåverdi
2011	486000	55641	0	48600	381759	381759
2012	486000	55641	0	48600	381759	349596
2013	486000	55641	0	48600	381759	320143
2014	486000	55641	0	48600	381759	293171
2015	486000	55641	0	48600	381759	268472
2016	486000	55641	0	48600	381759	245853
2017	486000	55641	0	48600	381759	225140
2018	486000	55641	0	48600	381759	206173
2019	486000	55641	0	48600	381759	188803
2020	486000	55641	0	48600	381759	172896
2021	486000	55641	0	48600	381759	158330
Sum beregnet nåverdi e. 10 år						2810336
Restverdi (NV i 2021)					4388034	
Nåverdi av restverdi (Restv. i 2021 disk. tilbake til 2011)						1666560
Sum beregnet nåverdi						4477000

15. Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	486 000
Offentlige avgifter	7 930		7 930	
Eiendomsskatt	7 259		7 259	
Forsikringer	16 452		16 452	
Vedlikehold / adm	24 000		24 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		55 641		55 641
	Normal leieinntekt A	-55 641	Normal leieinntekt B	430 359
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	43 000
	NETTO LEIE	-55 641	NETTO LEIE	387 359
Kapitalisert verdi	A ut fra 9 % avkastn.	-618 000	B ut fra 9 % avkastn.	4 304 000

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

I samlede offentlige avgifter ligger offentlig vann, avløp og renovasjon.
Vedlikehold og administrasjon er satt til kr 50,- pr m2 BTA.

Kostnader vedr offentlige avgifter, eiendomsskatt, forsikringer er stipulert.

16. Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Området ligger i et etablert industriområde og anses lett å få leiet ut. Lokalene er tilpasset produksjon. Legges produksjonen ned anses det at lokalene enkelt kan tilpasses annen virksomhet. Det er ikke undersøkt om tomten kan benyttes til annet formål enn forretningsvirksomhet.

Den kapitaliserte verdien ved utleie er normalt retningsgivende for et salg. Rentenivået i markedet er lavt, det er lav inflasjon og i dette tilfellet er lånerisikoen vurdert lav. Tilsammen gir dette en noe lavere kapitaliseringsprosent en normalt. Totalt sett vil det i dette tilfellet være den tekniske verdien som er retningsgivende for salgsverdien.

17. Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 4 500 000
Anbefalt låneverdi: kr 2 920 000



18. Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Elverum 08.08.2011

Knut Roger Furuseth

19. Dokumentkontroll

Skjøte, tegninger, forsikringspolise.
Skjøte tinglyst 06.11.2007.