

VERDIVURDERING

Næringslokale Storgata 14, 1531 MOSS

Gnr 2: Bnr 2020 (snr: 1)
3002 MOSS KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Moss Eiendomstaksering AS Kristian Østmark
ingeniør / aut. takstmann Norsk Takst
Telefon: 908 44 818
E-post: takst@mosseiendomstaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35, 1570 DILLING
Telefon: 908 44 818
Organisasjonsnr: 915 580 378

Dato befarings: 14.03.2024
Utskriftsdato: 25.03.2024
Dato verdisetting: 25.03.2024
Oppdrag nr: 5997



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
	3.1 Informasjon fra kunden	4
	3.2 Generell informasjon	4
	3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
	3.3.1 Matrikkeldata	5
	3.4 Bygninger på eiendommen	5
	3.4.1 Næringsbygg seksjon	5
4	Verdigrunnlag	6
	4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	6
	4.2 Inntekter/kostnader	6
5	Verdisetting	7
	5.1 Tomteverdi	7
	5.2 Teknisk verdi	7
	5.3 Nettokapitalisering	7
	5.4 Sammenlignbare priser	8
	5.5 Kontantstrømsanalyse	9
	5.6 Følsomhetsanalyse	11
6	Andre bilder	12

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Lokaler med maskiner/utstyr klart til videreføring av drift. Vurdering på bakgrunn av vurdert markedsleie, nettokapitalisering og kontantstrømsanalyse.
Kunde:	Salcom Saltnæs Magnus Tyrholms vei 2, 1515 MOSS. Tlf. 92433200
Formål med taksten:	Mandat for oppdraget er verdivurdering av beskrevet seksjon med maskiner/utstyr. Eiendommen kan inneha et utviklingspotensial. Beregning av et eventuelt utviklingspotensial er ikke del av gitt mandat og således ikke medtatt som del av rapporten.
Verdi:	Kr. 1 900 000
Dato verdisetting:	25.03.2024
Takstingeniør:	Kristian Østmark Tlf.: 908 44 818 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 .

DILLING, 25.03.2024

Moss Eiendomstaksering AS Kristian Østmark ingeniør / aut. takstmann Norsk Takst
Telefon: 908 44 818

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eier		Opplysninger fra eier		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Seksjonert næringslokale beliggende med hovedinngang og eksponering mot Storgata. 1. etasje med serveringsareale og kjøkken. Innvendig nedgang til kjeller med toaletter og lager. Med seksjonen følger 1 stk biloppstillingsplass i bakgården.

Det ble i 2022 montert nye fasadevinduer mot Storgata.
Fettutskiller er montert i kjeller, med etablert sugerør ut til biloppstillingsplass.

Lokalene er i dag i drift og selges med all innredning/utstyr.
Kjøkken er utstyrt med avtrekk, maskiner/utstyr tilpasset driften, innredet med nødvendige soner godkjent av Mattilsynet.
Ovennevnte er medregnet ved vurdert markedsleie.

Påstående leieforhold er i dag egenleie.
Det er således i kalkylen oppført ledig areal med vurdert markedsverdi.
I tillegg til vurdert leie tilkommer felleskostnad til sameiet ca. kr. 2.500,-/mnd.

Kunde: Salcom Saltnæs
Magnus Tyrholms vei 2, 1515 MOSS. Tlf. 92433200

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 14.03.2024
Kristian Østmark. Takstingeniør. Tlf. 908 44 818
Salcom Saltnæs. Rekvirent. Tlf. 92433200

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/rekvirenten 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 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3002 MOSS Gnr: 2 Bnr: 2020 Seksjon: 1
Eiet/festet: Eiet
Hjemmelshaver: Eva Bache-Mathiesen
Petter Kristian Saltnæs
Adresse: Storgata 14A, 1531 Moss

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg seksjon

Bygningsdata:

Byggeår:

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	37	33	
1. etasje	61	57	
Sum bygning:	98	90	

Kommentar areal

Oppførte arealer er omtrentlige/eksakt oppmåling ikke foretatt.

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 seksjon											
-Servering											
Leietaker	1+u	98 m ²						1 630	159 740	3/2024	100
Sum:									159 740		
Total:									159 740		

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 seksjon											
-Ledig											
Leietaker	1+u	98 m ²						1 630	159 740	3/2024	100
Sum:									159 740		
Total:									159 740		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²
Servering				98	1 630
Sum				98	159 740

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		159 740
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Stipulert eierkost, utenom felleskostnader	22 000	22 000
Eiendommens inntektsoverskudd		137 740

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	0,0 m ²
Sum areal:	0,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:

Verdi tomt:

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	0
Sum teknisk verdi – Næringsbygg seksjon	0

Sum teknisk verdi bygninger 0

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitaliseringsmetoden innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og krav til forrentning/avkastningskrav en investor vil stille i dagens marked. Eiendommens leieinntekter er vurdert mot normal markedsleie. Avkastningskravet for en investering skal reflektere hvilken avkastning eierne og andre kapitalleverandører/ investorer kan oppnå ved alternativ plassering av kapitalen med samme risiko som investeringen. Avkastningskravet er basert på en analyse av risiko tillagt realrente. Realrente er beregnet som 10 års statsobligasjon, på takseringsdato, tillagt Norges Bank's mål for inflasjon, f.t. 2,0%. Norges Bank's inflasjonsmål benyttes i stedet for reell KPI, da dette er ansett å danne et bedre grunnlag for en langsiktig investering. Ved analyse av investeringsrisiko er denne oppdelt i hhv. -renterisiko -objektrisiko -markedsrisiko -kurans Renterisiko angir analyse av generell risiko i rentemarkedet. Objektrisiko angir analyse av objektets beliggenhet, leieforhold, attraktivitet, utviklingspotensial, størrelse. Markedsrisiko angir analyse av eiendoms- og finansmarkedet og økonomien generelt. Kurans angir analyse av bygningens tilstand, vedlikeholdsbehov, fleksibilitet/ombyggbarhet.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,60 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,60 %
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	1,80 %
Eiendomsrisiko	1,60 %
Renteglidning	1,40 %
Realavkastningskrav:	7,60 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	137 740
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 137 740) når realrenten er 7,60%	1 812 368
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	1 812 368
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	1 810 000

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)						Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst		
Gjennomsnitt pris pr. m2:															0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Næringslokale, Storgata 14, 1531 MOSS	0	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag		

5.5 Kontantstrømsanalyse

Metode: Etter en kontantstrømanalyse beregnes en nåverdi over en lengre periode, normalt 10 år. Ved beregning av nåverdi tas det hensyn til inntektsutvikling, kostnadsutvikling, realavkastningskrav og diskonteringsrente. Summen av de diskonterte beløpene gir verdien i dag relatert til kontantstrømanalyse.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,60 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,60 %
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	1,80 %
Eiendomsrisiko	1,60 %
Renteglidning	1,40 %
Realavkastningskrav:	7,60 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	22 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,60 %	År:	2024
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	4
Diskontert rente:	9,60 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	2024

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	119 805	16 500			103 305	103 305
2025	163 734	22 550			141 184	128 817
2026	167 827	23 114			144 713	120 472
2027	172 023	23 692			148 331	112 668
2028	176 323	24 284			152 039	105 369
2029	180 731	24 891			155 840	98 543
2030	185 249	25 513			159 736	92 159
2031	189 881	26 151			163 730	86 189
2032	194 628	26 805			167 823	80 606
2033	199 493	27 475			172 018	75 384
2034	51 120	7 040			44 080	17 625
Nåverdi av resultat, sum:						1 021 138

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

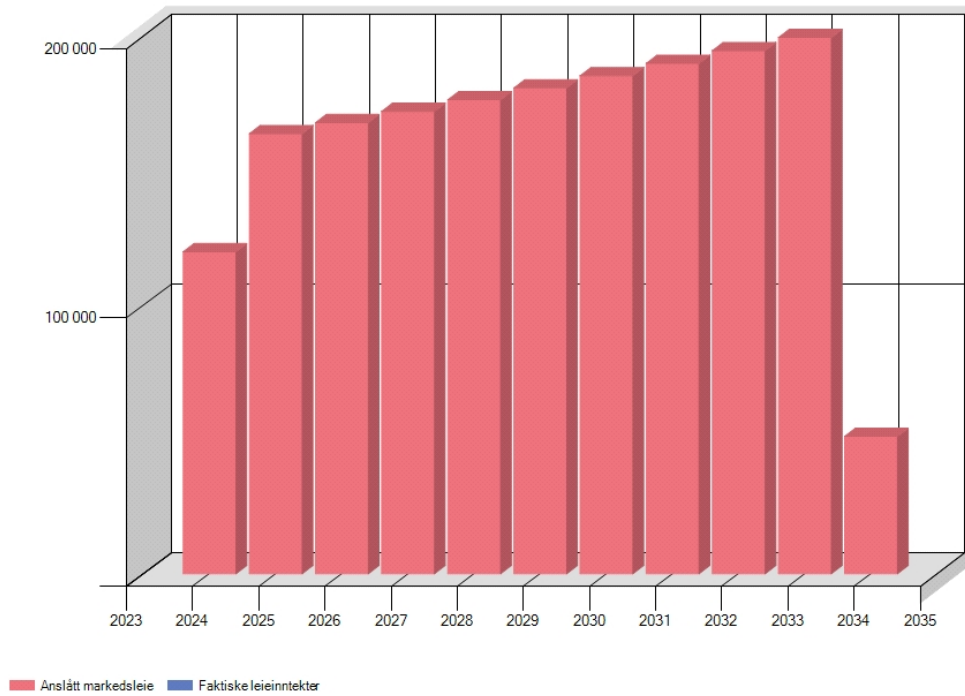
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	2 319 985
	927 640
1 021 138	1 948 779

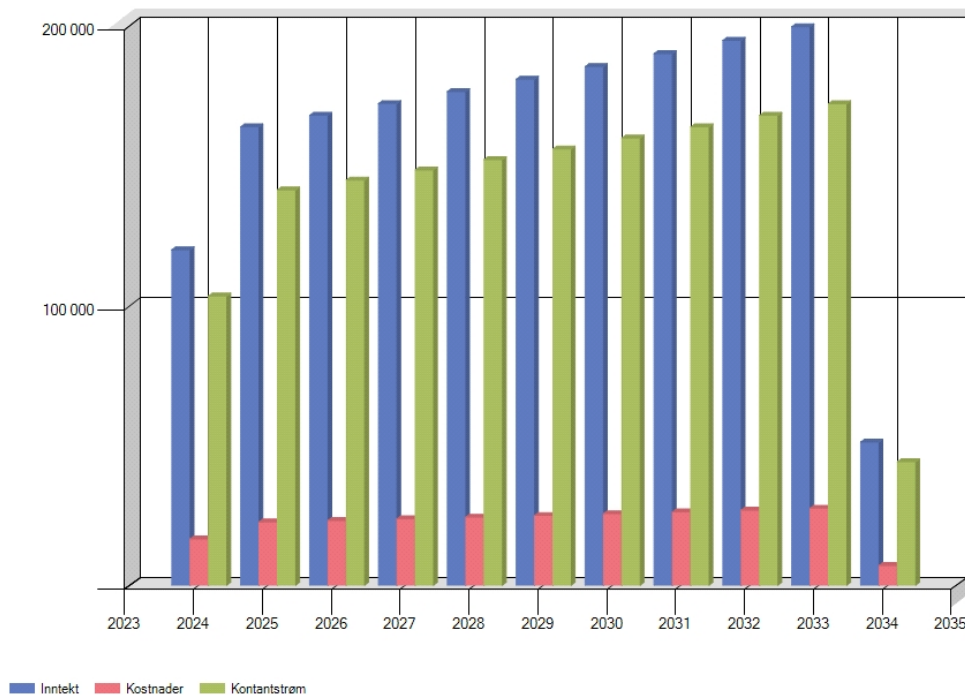
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner): **1 021 138** **1 948 779**

Leieinntekter og anslått markedsleie

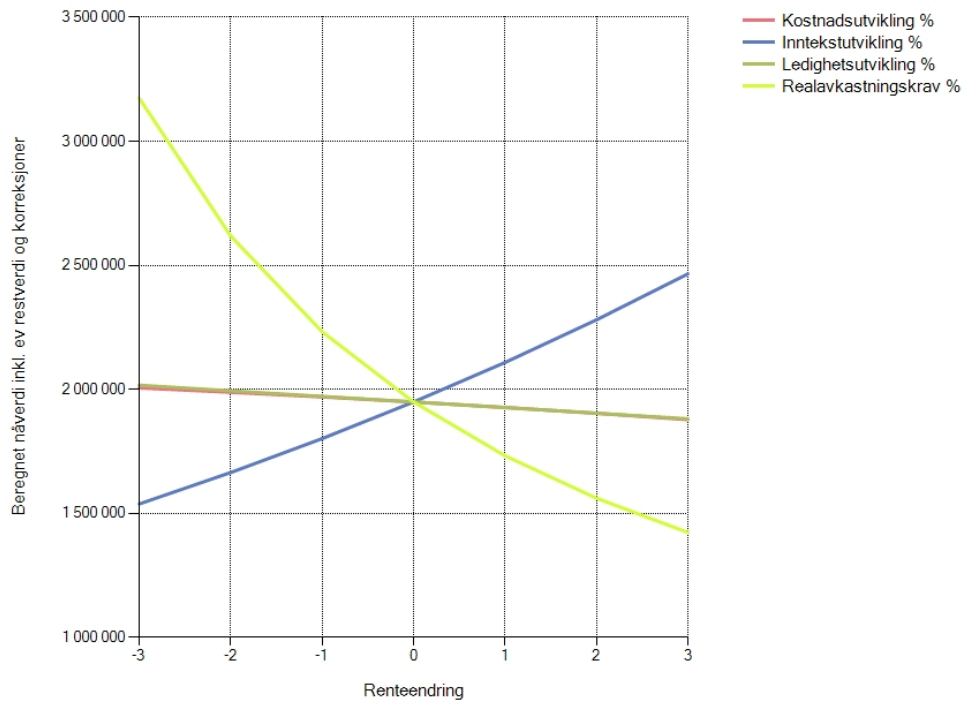


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Følsomhetsdiagram



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

