

TAKSTDOKUMENT

Næringsbygg (tidligere pensjonat) Trevassvegen 1420, 2840 REINSVOLL

Gnr 55: Bnr 13
3447 SØNDRE LAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Einar Haagensen
Telefon: 417 55 537
E-post: einar@haagensentakst.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Haagensen Takst
Markakleiva 11, 2760 BRANDBU
Telefon: 417 55 537
Organisasjonsnr: 917 358 168

Dato befaring: 19.04.2024
Utskriftsdato: 24.04.2024
Dato verdisetting: 19.04.2024
Oppdrag nr: 1097



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	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Næring	7
4	Verdigrunnlag	13
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.3	Inntekter/kostnader	15
5	Verdisetting	16
5.1	Tomteverdi	16
5.2	Teknisk verdi	16
5.3	Nettokapitalisering	17
5.4	Kontantstrømsanalyse	18
5.5	Følsomhetsanalyse	20

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Trevassvegen 1450 er en næringseiendom som ligger mellom Eina, Reinsvoll og Fall på Vestre Toten.

Bygningen har tidligere vært benyttet som asylmottak, og før dette som pensjonat. De senere årene har eiendommen vært utleid til boligformål med utleie av hybler i 2. etasje og 3. etasje, med varierende hell og utleiegrad.

Det er ingen leiekontrakter på eiendommen pr. dags dato, og strømmen er tatt.

Bygningsmassen bærer preg av manglende vedlikehold, og det må påregnes en del oppgraderinger og påkostninger. Siden strømmen har vært borte i over et år er det ukjent hvordan dette har gått ut over vannrør- og avløpsrør og andre installasjoner som sentralfyr m.m. Det er også registrert et par lekkasjer.

Teknisk verdi er etter fradrag beregnet til kr 15 000 000,-

Tomteverdien er vurdert til kr 600 000,-

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader): 353 000,-

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 353 000) når realrenten er 16,00%: 2 206 250,-

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi: 2 206 250,-

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet): 2 210 000,-

Basert på en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn settes markedsverdien for eiendommen til kr 2 200 000,-

Kunde:

Per Espen Eid
Storgata 2, 2815 GJØVIK. Tlf. 466 65 750

Egne forutsetninger:

Opplysninger om tomtforhold, bygningsdelers alder osv. baseres på opplysninger fra rekvirenten og eventuelle dokumenter som er fremlagt.

Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som beskriver bygningens tekniske tilstand. Dette kan føre til at det kan være og er skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Kunde/rekvirert har lest gjennom og godkjent rapporten før ferdigstillelse, og har derfor hatt mulighet til å gi tilbakemelding til takstmann hvis det har vært feil/mangler som bør rettes opp i.

Arealer er ikke oppmålt av takstingeniøren på befaringen, kun hentet fra tidligere takst.

Grunnboksutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om den inneholder flere opplysninger enn opplyst om forhold som har betydning for taksten. Panteattest er ikke innhentet. Servitutter eller heftelser er ikke undersøkt nærmere og er således ikke hensyntatt i verdivurderingen.

Verdi:

Kr. 2 200 000

Dato verdisetting:

19.04.2024

Takstingeniør:

Einar Haagensen Tlf.: 417 55 537

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.

BRANDBU, 24.04.2024



Einar Haagensen
Takstmann og byggmester
Telefon: 417 55 537

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Seeiendom.no	19.04.2024		Innhentet	
Tidligere takst	19.04.2024	Datert 19.09-2001	Innhentet	
Eiendomsverdi.no	17.04.2024		Innhentet	
Eier/ekvirent	19.04.2024		Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Kunde:

Per Espen Eid
Storgata 2, 2815 GJØVIK. Tlf. 466 65 750

Markedsverdi

Formålet med oppdraget er beregning av markedsverdi for eiendommen.

Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert og forsvarlig.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 19.04.2024
Einar Haagensen. Takstmann og byggmester. Tlf. 417 55 537
Kine Strand Larsen. Medhjelper Haagensen Takst.
Steffen Fossum. Medeier.

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/revirenten 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 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringsbygg (tidligere pensjonat)
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet privat vei. Kostnadene for vedlikehold av veien deles med naboen. Ingen tinglyst vegrett.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	Ikke regulert. LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende Kommuneplan (11.4.2016) Næringsvirksomhet - Nåværende. Kommuneplanens arealdel for 2016-2026 for Søndre Land er gjeldene.

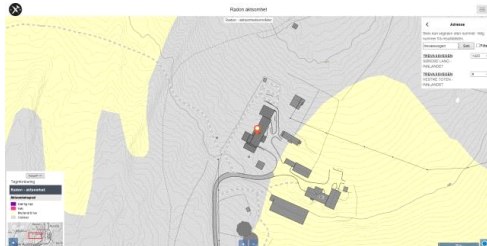
3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3447 SØNDRE LAND Gnr: 55 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 814 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	As Wolla Eiendom
Adresse:	Trevassvegen 1420, 2840 REINSVOLL

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med plen, trær og gruslagt parkering.

Radon Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Radonnivå er ikke målt.
Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling, ved utleieforhold må radonmåling utføres.
Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.



Eiendommen ligger i et område med "Usikker" aktsomhet av radon.

Miljø og forurensning Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i grunnen.
Ukjente grunnforhold.
Det er ikke opplyst om forurensende masser.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering Parkering på egen tomt. Det kunne med fordel vært flere parkeringsplasser på eiendommen.

Transport og kommunikasjon Biladkomst via privat vei (ikke tinglyst) ca. 850 meter fra Trevassvegen.

Beliggenhet Eiendommen ligger i Trevassvegen på vestre del av Reinsvoll i Søndre Land kommune.
Området rundt består av landbruk/skog.

Avstand til:

- Hov 12,9 km
- Reinsvoll 14,3 km
- Gardermoen 93,9 km
- Gjøvik 30,3 km
- Oslo 119,7 km

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næring

Bygningsdata:

Byggeår:	1850 Kilde: Tidligere takst
Anvendelse:	Utleie, konferanse, e.l
Tilbygg:	År: 1944
Tilbygg:	År: 1993
Modernisering:	Modernisert og pusset opp stedvis opp gjennom årene.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller/underetasje	530		Gang/bod, 10 boder, trapperom, bod/teknisk rom, toalett, 7 ganger, svømmebasseng/hall. Leil: bad, kjøkken/stue, 2 soverom og teknisk rom.
1. etasje	570		Gang/hall, Heis, 4 stuer, 4 boder, 4 ganger, sal/møterom, spisesal, trapperom, kjøkken, kjøkkenrom, kjølerom/fryserom e.l, teknisk rom, kontor, kontor/resepsjon og toalett.
2. etasje	615		2 trapperom, stue, 17 hybelrom med bad, bøttekott, 2 ganger, 4 boder, 2 kjøkken, vaskerom, toalett og stue.
3. etasje	540		15 Hybelrom med bad, 5 boder, stue, 2 toalett, 2 bøttekott, 3 ganger, 2 kjøkken og trapperom.
Sum bygning:	2 255	0	

Kommentar areal

Arealer er kun hentet fra tidligere takst (ikke oppmålt av tatingeniøren). Dette medfører at takstingeniøren ikke tar ansvar for eventuelle feil her.

Det opplyses at en leilighet i 3. etasje (301) ikke er godkjent.

Takhøyde i kjeller 1,90 m - 2,74 m.

Takhøyde i 1. etasje 2,27 m - 2,37 m.

Takhøyde i 2. etasje 2,13 m - 2,29 m.

Takhøyde i 3. etasje 2,23 m - 2,34 m.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Kun stedvis synlig drenering

Grunn og fundamenter

Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner, stedvis med sparrestein og stedvis stabla blokker.

Ukjente fundamenteringsforhold.

Stedvis krypkjeller.

Ytterveggskonstruksjon

Bygget er oppført i trekonstruksjoner med bindingsverk og innkledd tømmer, og i mur/betong. Stedvis utvendig kledning i liggende panel, stående panel og vegger i stabla blokker/mur/betong.

Utvendige dører og vinduer

Malte inngangsdører i tre, med stedvis innfelte glass og dører med sidefelt i glass. Stedvis to-fløyet dører.

Verandadører med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass. Stedvis to-fløyet dører. Stedvis enkle kjellerdører.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkle vinduer med vararuter. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm.

Takkonstruksjon

Salet takkonstruksjon og pulttak.

Taktekking

Taket er tekket med takplater, takesteinsimiterte takplater og takpapp (Stedvis tekking med asbest/eternittplater).
Stedvis snøfangere.

Renner, nedløp og beslag

Nedløpsrør og takrenner i lakkert stål.
Stedvis toppbord i tre.
Vindskier i tre.

Etasjeskillere

Etasjeskiller med trebjelkelag, støpt dekke og støt gulv på grunn.
Tidligere svømmebasseng er tett med gulv over.
Innvendige trapper i tre og mur/betong. Stedvis med laminat og belegg i trinn.

Innvendige overflater gulv

Innvendige gulvoverflate bestående av teppe, teppefliser, gulvbelegg, betonggulv, fliser, tregulv, parkett, støpt gulv og laminat.
Enkelte overflater inneholder trolig asbest/eternitt.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggoverflater bestående av malt glassfiber, malt mur, plater, malt strie, mur/betong, brystpanel, malte plater, panel i tre, malt panel, tapet og fliser.

Innvendige overflater himling

Himlinger bestående av malt glassfiber, malt dekke, malte plater, takessplater, stubbeloft, plater, malt panel, støpt dekke og panel.

Piper/skorsteiner/ildsteder

Tre mursteinspiper med fyringsforbud.

Elektrisk primæranlegg

Elektrisk anlegg og rør-anlegg av eldre dato.
Strømmen ble kuttet for over et år siden.

Elektrisk varmeanlegg

Oppvarming med strøm stedvis via vannbåren varme fra el-kjele via radiatorer og stedvis gulvvarme.

Rør/elektrisk m.m

Avløpsrør i plast og støpejern.
Vannledninger i kobber.
Flere sikringskap med skrusikringer og automatsikringer.
Ventilasjonsrom.
Fyringsrom med sentralfyr.
Heis.

Andre forhold:

Standard



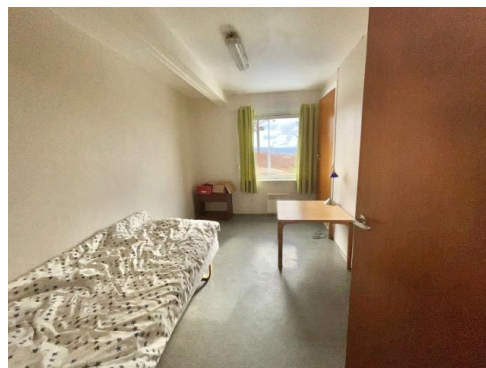
Fellesrom



Enkle bad i hybler med gulvbelegg og baderomsplater/våtromstapet på vegger.



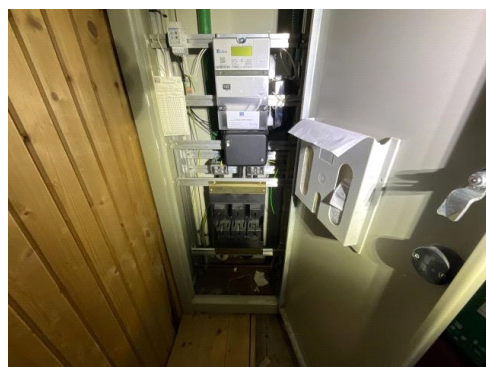
Enkle bad i hybler med gulvbelegg og baderomsplater/våtromstapet på vegger.



Hybler.



Felles kjøkken.



Tavle.



Tavle



Hybel.



Teknisk.



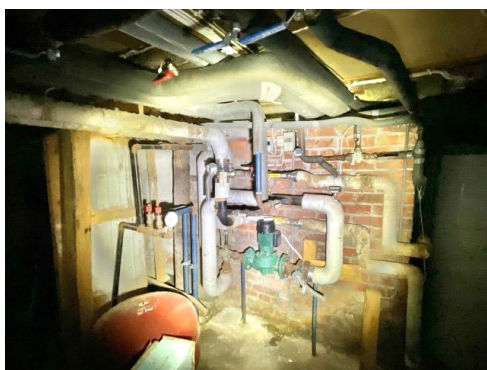
Felles kjøkken.



Plater over svømmebasseng.



Sentralfyr.



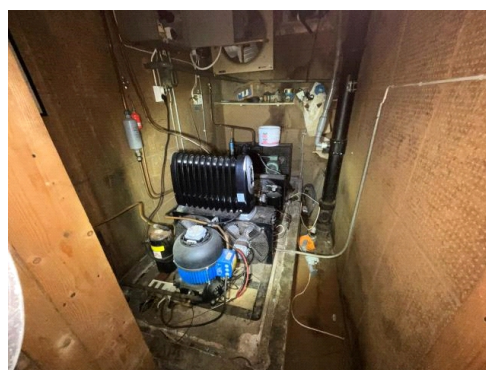
Teknisk.



Sikringskap.



Sikringskap.



Teknisk.



Heis.



Sikringskap.



Stue.



Veranda.



Stue.



Stue.



Fasade.



Fasade.



Fasade.



Fasade.



Fasade.



Fasade.

Vedlikehold

Energiforbruk og komfort vil variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som er oppgradert. Grunnet alder på bygningsdeler må kostnader knyttet til modernisering og vedlikehold påregnes. Enkelte bygningsdeler har oppnådd store deler av sin forventede brukstid. Det krever omfattende investeringer dersom bygningsmassen skal oppgraderes slik at den tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Det anbefales at det utarbeides en vedlikeholdsplan for bygningsmassen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av nødvendig vedlikehold.

Alder og tilstand på fasader og tekniske installasjoner vil avgjøre bygningsmassens fremtidige vedlikeholdsbehov.

Det må uansett påregnes større oppgradering og vedlikeholdspåkostninger. Strømmen har vært avstengt i over et år, og man et ikke hvordan dette har påvirker vann-og avløpsrør, varmeanlegg osv. Det er videre en liten lekkasje i tak og en liten lekkasje fra sluket på verandaen. Ventilasjonen har begrenset effekt og er gammel. Heisen har ikke vært godkjent på mange år. Enkelte rør er kappet, så disse må plugges før vann-og avløp testes.

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energimerking på bygningen.

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

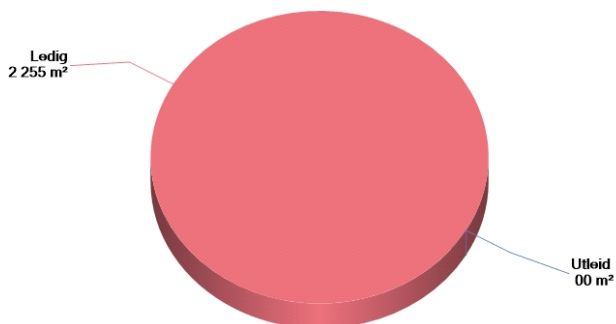
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næring											
-Åpne arealer (kjøkken, kontor, stue m.m)											
Ingen leietaker	1. etasje	570 m ²						150	85 500	4/2024	100
-Div. lager											
Ingen leietaker	Kjeller	468 m ²						75	35 100	4/2024	100
-Leilighet 62 m²											
Ingen leietaker	Kjeller	62 m ²						1 200	74 400	4/2024	100
-Leiligheter med fellesrom og felles kjøkken											
Ingen leietaker	3. etasje	540 m ²						1 000	540 000	4/2024	100
-Leiligheter med fellesrom og felles kjøkken.											
Ingen leietaker	2. etasje	615 m ²						1 000	615 000	4/2024	100
Sum:									1 350 000		
Total:									1 350 000		

Bransjer/leiekontrakter:

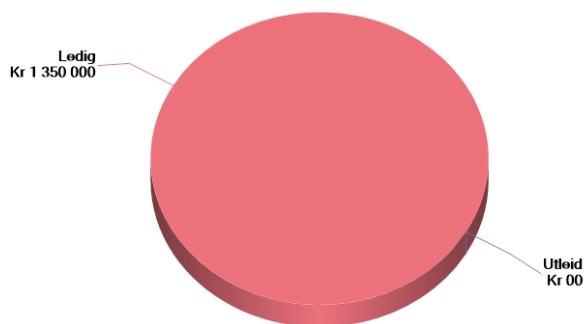
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næring											
-Ledig											
Ingen leietaker	3. etasje	540 m ²						1 000	540 000	4/2024	100
Ingen leietaker	1. etasje	570 m ²						150	85 500	4/2024	100
Ingen leietaker	2. etasje	615 m ²						1 000	615 000	4/2024	100
Ingen leietaker	Kjeller	62 m ²						1 200	74 400	4/2024	100
Ingen leietaker	Kjeller	468 m ²						75	35 100	4/2024	100
Sum:									1 350 000		
Total:									1 350 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet

De siste årene har finansieringskostnader økt kraftig, blant annet som et resultat av en sterkt økende inflasjon. Økte finansieringskostnader som et virkemiddel til å dempe inflasjon bidrar til å redusere økonomisk aktivitet og etterspørsel etter fast eiendom. Markedet oppleves nå som mer selektivt enn tidligere hvor etterspørsel etter attraktive objekter fortsatt er god, samtidig som mindre attraktive objekter er tregere å selge.

Kommentarer leiekontrakt

Det er ingen leiekontrakter eller leieforhold på eiendommen.

Vurdering av markedsleie

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter. Markedsleie her er vurdert relativt lavt grunnet beliggenhet, utforming og standard.

Yield

Yield er et øyeblikksbilde av leieinntektene dividert med markedsverdi av eiendommen. Det mest konkrete yield-begrepet er netto yield basert på kontraktbaserte leier med fratrukket eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge. Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield.

DNB Næringsmegling operer med Prime yield for ulike segmenter i de største byene i Norge. Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom i denne regionen. Haagensen Takst er kjent med at normalintervallet for yield i denne regionen i dagens marked ligger fra 7,00% til 13,00% da slik at yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere energigivnlige lokaler beliggende i sentrumsnære områder og/eller med god eksponering og kort avstand fra hovedveinettet, god kontantstrøm og solid(e) leietaker(e) vil typisk ligge i nedre sjiktet av intervallet.

Yield her er vurdert høyere enn normalintervallet siden dette er en spesiell eiendom med en spesiell beliggenhet og utdatert standard, som er vanskelig både å drifte og å leie ut.

Ledighet

Det finnes ingen konkrete tall for ledighet i området. Ledighet er kun skjønnsmessig vurdert av takstingeniøren. Ledigheten på denne eiendommen er vurdert spesielt høyt, og mye høyere enn normalnivået grunnet byggets utforming, antatte bruk/bruk de senere år og beliggenhet. Dette fordi det er mye korttidsleie hvor leietakere kommer og går, og hybler blir stående ledige i store perioder. Det har vist seg å være vanskelig å få leietakere opp gjennom årene, og store deler av bygningsmassen har de senere år stått tom.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Div. lager				468	75	35 100
Leilighet 62 m ²				62	1 200	74 400
Leiligheter med fellesrom og felles kjøkken				540	1 000	540 000
Leiligheter med fellesrom og felles kjøkken.				615	1 000	615 000
Åpne arealer (kjøkken, kontor, stue m.m)				570	150	85 500
Sum				2 255		1 350 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			1 350 000
Tap ved ledighet, 32%			432 000
Normale eierkostnader, årlig			
Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, noe innvendig vedlikehold osv. Med bakgrunn i Newsec Basale og erfaringstall er eierkostnader vurdert til ca. kr 250/m ² . Det er da medregnet litt til årlig vedlikehold.		565 000	565 000
Eiendommens inntektsoverskudd			353 000

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning/, arrondering terreng etc. Andre faktorer som er medvirkende er reguleringsbestemmelsene, beliggenheten, eksponeringen og eventuelt utbyggingspotensiale.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **4 814,0 m²**

Sum areal: **4 814,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **600 000**

Verdi tomt: **600 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.

Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. For dette bygget er det vurdert kroner 17800 /m².

Grunnet alder på bygningsdeler må kostnader knyttet til modernisering og vedlikehold påregnes. Enkelte bygningsdeler har oppnådd store deler av sin forventede brukstid. Det krever omfattende investeringer dersom bygningsmassen skal oppgraderes slik at den tilfredsstillers dagens forskriftskrav.

Næring

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) **40 000 000**

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) **25 000 000**

Sum teknisk verdi – Næring **15 000 000**

Sum teknisk verdi bygninger **15 000 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Bygning/kurans: Bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
4. Renterisiko/fortjeneste: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

1. Objektrisiko:

Eiendommen ligger avsides til forholdsvis langt unna fasiliteter som tog, butikker osv.

2. Markedsrisiko:

Finansmarkedet og fast eiendom generelt som investeringsobjekt har over lengre tid vært bra. Det er samtidig en større usikkerhet enn normalt i markedet for fast eiendom med høy inflasjon og stigende rentenivåer. Dette kan medføre noe større risiko for ledighet for forretningslokaler. Leiemarkedet for bolig er mer stabilt, men det har vist seg her de senere år at det har variert veldig, og det har vært en del gjennomtrekk og ledige hybler.

3. Bygning/kuransrisiko:

Bygningens utvendige og innvendig konstruksjoner er i hovedsak fra byggeår og tilbyggenes byggeår, og bærer preg av elde og slitasje. Eiendomsrisiko vil kunne reduseres ytterligere ved tiltak som bidrar til å bedre energimerke i form av å bedre energikarakter (redusere strømforbruk nødvendig for oppvarming).

4. Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% av Norges Bank i desember. Markedet forventer nå at styringsrenten holdes uendret frem til sommeren hvor det forventes at renten etter hvert settes ned.

Langsiktige renter er kraftig ned fra toppen oktober 2023 (4,13%), og noteres per i dag 3,76%. Kraftig fall i statsobligasjonsrenten signaliserer at markedet nå forventer at renten etter hvert skal settes ned. Store svingninger har bidratt til større usikkerhet enn hva som er normalt i rentemarkedet noe som og smitter over på markedet for næringseiendom og forventninger til avkastning/ yieldkrav hos investorer.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,76 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,76 %
Objektrisiko, markedsrisiko, kuransrisiko/eiendomsrisiko og renterisiko	14,24 %
Realavkastningskrav:	16,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	353 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 353 000) når realrenten er 16,00%	2 206 250
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 206 250
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 210 000

Kommentar nettokapitalisering:

Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen ved leieinntektene eller eventuelt antatt kontantstrøm ved vurdert markedsleie i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normal markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,76 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,76 %
Objektrisiko, markedsrisiko, kuransrisiko/eiendomsrisiko og renterisiko	14,24 %
Realavkastningskrav:	16,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	565 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	16,00 %	År:	2024
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	4
Diskontert rente:	18,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	32,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	1 012 500	423 750		324 000	264 750	264 750
2025	1 377 000	576 300		440 640	360 060	305 136
2026	1 404 540	587 826		449 453	367 261	263 761
2027	1 432 631	599 583		458 442	374 606	227 997
2028	1 461 283	611 574		467 611	382 099	197 082
2029	1 490 509	623 806		476 963	389 741	170 359
2030	1 520 319	636 282		486 502	397 535	147 260
2031	1 550 726	649 007		496 232	405 486	127 292
2032	1 581 740	661 988		506 157	413 596	110 032
2033	1 613 375	675 227		516 280	421 868	95 113
2034	411 411	172 183		131 651	107 576	20 554
Nåverdi av resultat, sum:						1 929 336

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

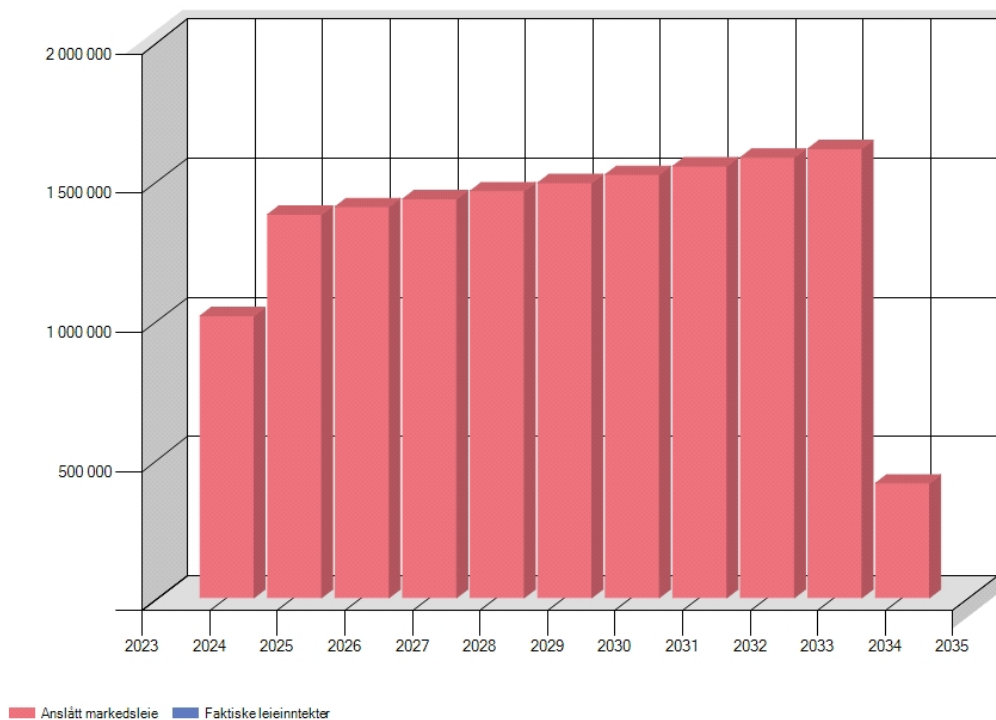
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	2 689 406
	513 850
1 929 336	2 443 186

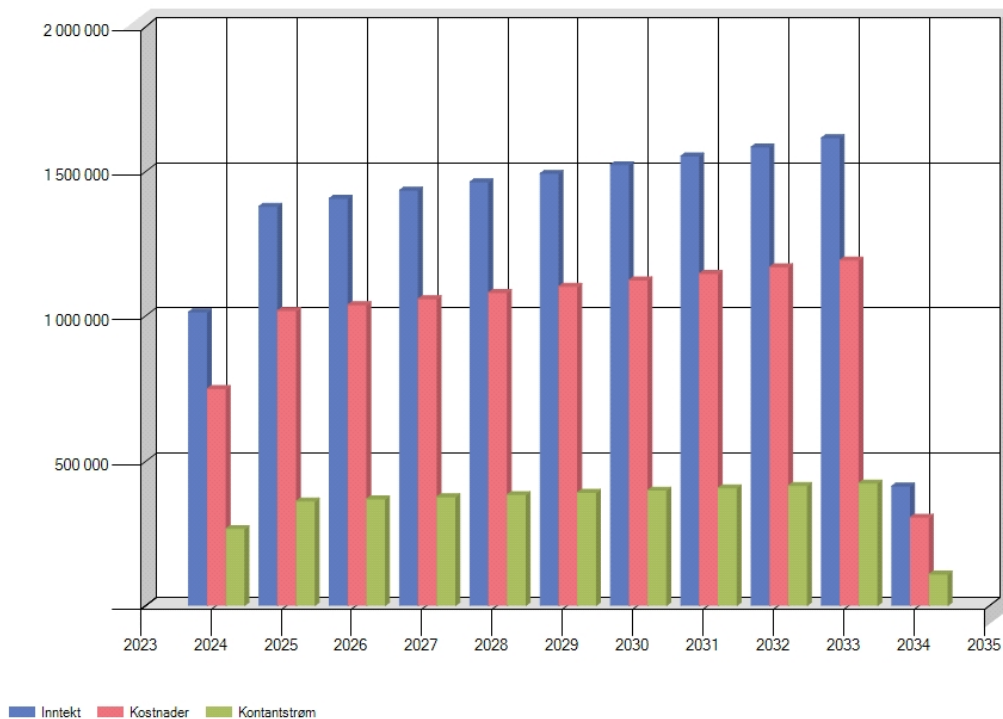
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner): **1 929 336** **2 443 186**

Leieinntekter og anslått markedsleie

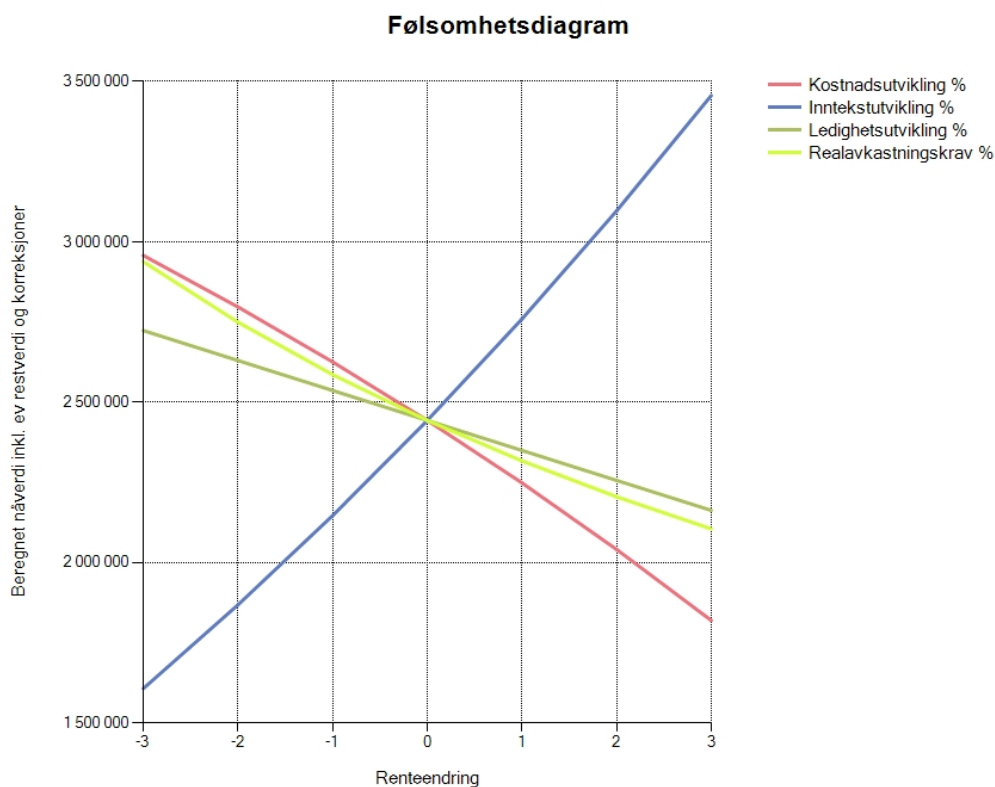


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.



Kommentar: Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntekstutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.