

TAKST OVER NÆRINGSBYGG OG TOMT



Tærudgården Råholt AS , Trondheimsvegen 250 , 2070 Råholt

1. Eiendommen

side 01 av 06

Eiendommens betegnelse: Gnr. 96 bnr.75

Adresse: Trondheimsvegen 250, 2070 Råholt

Kommune: Eidsvoll

Hjemmelshaver: Tærudgården Råholt AS org. Nr. 916 392 974

2. Formål

Formålet med taksten er å komme frem til en verdi av denne næringseiendommen .som i dag er fullt ut utleid til leiligheter og 2 stk næringslokaler , med garasje og boder i kjeller .

Eiendommen vurderes slik som den fremstår på takserings tidspunktet .

3. Besiktigelse: Besiktiget kun utvendig Oppdragsgiver: Tærud Eiendom As

Tilstede: kun undertegnede

4. Fremlagte dokumenter er :

side: 02

- **Leietaker oversikt med inntekter**
- **Link til planprogram fra Eidsvoll kommune**
- **Resultatrapport**
- **Eiers egne beregninger av eirs fdv kostnader**

5. Tomten

Areal: er på 1 516 m². totalt Arealet er angitt i ihht til opplysninger fra se eiendom
Tomten er pent opparbeidet med noe asfalt og gruset bakgård , parkeringsplasser utenfor og på baksiden .

6. Beliggenhet: Tomten / bygget ligger sentral plassert midt på Råholt

7. Reguleringsmessige forhold: Eiendommen er regulert til butikk , næring og bolig.

8. Konsesjon : Ikke konsesjonspliktig

9. Grunnundersøkelser : Ikke utført , men mest sannsynlig leire

12. Adkomst: Direkte adkomst fra Trondheimsvegen og Gladbakkgutua

13 .Spesielle opplysninger: Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold , undertegnede har heller ikke undersøkt noe rundt dette , siden dette ikke var en del av mandatet.

Bygningsmassen : Undertegnede har ikke vært inne i bygget , men kun vært på utsiden og gått rundt samt at oppdragsgiver har gitt diverse opplysninger om bygget .

Opprinnelig en litt eldre bygning 1957 som har blitt tilbygget med et stort areal og ombygget i store deler i 2000 ,

Kjellervegger i plass støpt betong og murte blokker , hoved bære system stålverk , betong og trekonstruksjon , utfyllende bindingsverk , stående og liggende malt panel på utsiden , samt noen pussede og malte overflater , sadlet tak med takstein , etasjeskille med hulldekke ,betong og tre bjelkelag .

Varmeanlegg på koblet varmeanlegget til Missberget biovarme.

Ventilasjon etter byggetidens krav

El-anlegg , en blanding skjult og åpent anlegg .

Dette er kun en verdi og lånetakst og ikke en tilstandsrapport og går sålede ikke spesifikt inn på de tekniske sidene på byggverket, ønskes det så må det i så fall bestilles .

Ut ifra gml takst (2014) og opplysninger fra oppdragsgiver så fordeler arealene seg for det meste til 8 stk leiligheter og 2 mindre næringslokaler , totalt 1020 m² BTA inkl felles arealer , bygget er på 3 etasjer + kjeller .

Bruker da 1020 m² BTA som beregning for teknisk verdi, pr i dag fratrukket elde og slitasje alder, kvalitet og vedlikehold . Går ut i fra en verdi pr m² slik bygningsmassen fremstår i dag så er det kr 20 000 pr m² , det blir = **kr. 20 400 000**

I tillegg til teknisk verdi bygninger kommer også tomteverdien , men uansett bygningers tekniske verdi og tomt , så er det hva dette til sammen klarer å generer i inntekt som er verdien på en næringseiendom .

Tomt :

Tomten er på 1516 m² .

Råholt er i en kontinuerlig vekst og omkringliggende hus og bygg vokser seg stadig større opptil 7-8 etasjer bygges like bak og utnyttelses graden er ikke helt klar , men forventes å øke , men her må man vente på eksakte svar fra kommunen før områdereguleringen og detaljreguleringen er endelig fastsatt .

Her ligger det med andre ord et større potensiale , men undertegnede kan ikke fastsette dette i nøyaktig sum siden det ikke er helt klart .

Får man lov til å bygge 7-8etasjer og en BYA opp mot 80-90 % så sier det seg selv Etter informasjon fra oppdragsgiver så er det vedtatt et planprogram for dette området med mulighet for 8 etasjer , hva dette kan bety helt ut vil ikke bli videre vurdert i denne rapporten som tar for seg nåsituasjonen .

Skal man komme til en høyere verdi så må det til et lite forprosjekt som tar for seg hvor mye som faktisk kan bygges ,og det heter da en forhåndstakst .

Men forsiktig anslått nå, til kr **10 mil kr.**

14 . Vurdering

I utgangspunktet er det vanlige at man legger til grunn leieinntektene som grunnlag for et næringsbyggs/eiendom verdi . Undertegnede har fått opplyst av hjemmelshaver at de pr i dag har en samlet brutto leieinntekt leie pr år ; kr 1 608 343 for 2024 og 1 677 811 for 2025, bruker her en ca middelvei på kr. 1 635 000

Oversikten her vises til tilsendt oversikt over leietakere , type , objekt .

Dette gir en snitt pris pr m² med å dele brutto husleie 1 635 000 på totalt areal 1020 m² BTA som gir en pris pr m² på kr 1 602 pr m².

Om man ser isolert sett på denne m² prisen så er den reell nok med tanke på dagens situasjon men verdi stigningen ligger i at denne eiendommen ligger meget godt plassert på Råholt som er et vekst område .

Denne leien kapitaliseres og justeres for dagens inflasjon, eiendomsverdi stigning, og eiers normale andel av FDV .

Det vanlige som er eiers andel av FDV (forvaltning , drift og vedlikehold) utgjør fra 5 % til 20 % alt avhengig av byggets tilstand og vedlikeholds grad og hva en evn leiekontrakt lyder på bruker i dette tilfelle eiers egen beregning på 17,7% som blir kr. 286 125 pr år

Netto leie ligger da på kr. 1 348 875 pr år og om man regner inn inflasjon på 2.5% en eiendomsverdi stigning på 1.5 % for dette bygget og 95 % justerings faktor for leieinntekter og et avkastningskrav på dette bygget til 7,5 % så utgjør en antatt markedsverdi for dette bygget og eiendommen 23,5 mil kr mil kr.

Har satt avkastningskravet til 7,5% siden Eidsvoll kommune har vedtatt et planprogram som viser en mye større utnyttelse enn hva som er i dag .

Se vedlagt skjema for denne beregningen .

Avkastningskravet kan alltid diskuteres , utgangspunktet er at jo lavere risiko , jo lavere kan man sette dette kravet , desto høyere blir verdien.

Veldige gode (bygningsmessige gode) , kurante og sikre objekter (leiekontrakter) kan få et avkastningskrav på rundt 6-7 % , mens i motsatt fall 12 -15 % , undertegnede mener at et riktig avkastningskrav for denne eiendommen er ca 7,5% , det gir en markeds pris på ca 23,5 mil kr.

Konklusjon

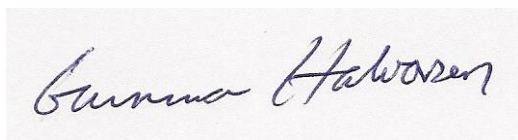
Med bakgrunn i før nevnte vurdering , og utnyttelsen av tomt i BYA og etasjer vil øke så mener undertegnede at en antatt markedspris for denne eiendommen vil være ca **28 mil kr.**

Siden tomten / område er beskrevet i Eidsvolls kommune planprogram tar undertegnede og legger til en forsiktig merverdi , men siden ingen ting er prosjektert så kan ikke undertegnede sette verdien høyere før dette forprosjektet er gjennomført og det vil da hete en forhåndstakst .

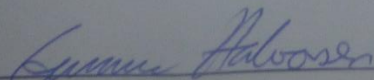
For å komme høyere så må det til et forprosjekt som kan sannsynliggjøre mer verdien.

Risikoen ligger her på en evn kjøper .

Årnes den 26.02.2025



Gunnar Halvorsen
Takst og eiendomsøkonom MNT

14. MARKEDSVERDI						B
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	
Leieinntekt, L	1 635 000	1 673 831	1 713 585	1 754 282	1 795 947	
FDV - kostnader	286 125	293 278	300 610	308 125	315 828	
Festeavgifter, Fa						
Driftsoverskudd, g	1 348 875	1 380 553	1 412 975	1 446 157	1 480 118	
Nåverdi av driftsoverskudd, gN	1 254 767	1 194 638	1 137 389	1 082 883	1 030 989	
	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	
Leieinntekt, L	1 838 600	1 882 267	1 926 971	1 972 736	2 019 589	
FDV - kostnader	323 724	331 817	340 113	348 616	357 331	
Festeavgifter, Fa						
Driftsoverskudd, g	1 514 876	1 550 450	1 586 858	1 624 121	1 662 258	
Nåverdi av driftsoverskudd, gN	981 581	934 541	889 755	847 115	806 518	
Inflasjon,			i =	2,50 %		
Justeringsfaktor for leieinntekter,			f =	95,00 %		
Avkastningskrav = nominell kalkulasjonsrente,			m =	7,50 %		
Årlig nominell eiendomsverdistigning,			e =	1,60 %		
Sum nåverdi av driftsoverskudd,	GN = sum(gN1...gN10):		kr.	10 160 176		
AVKASTNINGSVERDIEN PR. I DAG,	A=GN x af:		KR.	23 554 895		
Nåverdi av restverdi etter 10 år.	Ro = A - GN:		kr.	13 394 719		
Nominell restverdi etter 10 år,	R10		kr.	27 606 939		
Kommentarer: Legger til ca. 5 mil kr i en merverdi på tomta ifht en bedre utnyttelse en hva som er tatt ut i dag , mer verdi kan ikke gis før man faktisk har prosjektert noe mer utnyttelse. Verdi akkurat slik inntektene er i dag er ca kr 23,5 mil kr						
DAGENS MARKEDSVERDI, M:			KR	28 000 000		
MARKEDSVERDI PR. M2, m= $\frac{M}{BTA}$			KR	27 450		
KAPITALISERINGSPROSENT ÅR 1, p= $\frac{g1}{M} \times 100$				4,82 %		
15. UNDERSKRIFTER						B
_____ Årnes , den 26. februar 2025						
						
Stempel og underskrift Gunnar Halvorsen			Stempel og underskrift			

Fasade ut mot Trondheimsvegen



Bilde tatt sommeren 2021



Leiligheter med balkonger