

TAKSTDOKUMENT

Industrivegen 80, 6652 SURNADAL

Gnr 71: Bnr 115

1566 SURNADAL KOMMUNE



UTFØRT AV:

Martin Hunnes

Telefon: 40603371

E-post: martin@takstmannoyas.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Sidemannskontroll utført av: Nils Håvar Øyås

Telefon: 464 14 643

E-post: nils@takstmannoyas.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 08.11.2024

Utskriftsdato: 13.12.2024

Dato verdisetting: 02.12.2024

Oppdrag nr: 241572



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Kontor/produksjon/lager	8
3.4.2	Åpent lagerskur	10
3.4.3	Sagbygg 1	11
3.4.4	Sagbygg 2	12
3.4.5	Lagerhall 1	13
3.4.6	Elementproduksjonshall (Lager)	14
4	Verdigrunnlag	16
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	18
4.4	Inntekter/kostnader	18
5	Verdisetting	20
5.1	Tomteverdi	20
5.2	Teknisk verdi	20
5.3	Nettokapitalisering	21
5.4	Følsomhetsanalyse	22

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	<p>For å ansette markedsverdien er det utført en beregning av kapitalisert verdi. Eiendommens markedsverdi er beregnet etter en vurdering av bygningenes bruk som næringseiendom med utgangspunkt i sammenlignbare markedspriser på leieinntekter og eierkostnader. Vi har ikke hensyntatt leiekontrakten i denne vurderingen, da leiekontrakten mellom eier og leietaker gjelder for flere eiendommer og leieprisen er ikke fordelt pr. eiendommen. I beregningene har vi forsøkt å legge inn hva takstmann tror det er mulig å oppnå av leieinntekter og kostnader basert på sammenlignbare priser. Utleiemarkedet i kommunen fremstår som balansert. Markedet vurderer de forskjellige næringseiendommer meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Eiendommen ligger godt til ved industri- og handelsområde i Surnadal og ansees som attraktiv. Plassering eksponerer bedrifter godt. Tomtearealet som ikke er bebygd er opparbeidet med asfaltdekke. Det er hensyntatt i eierkostnader at dette arealet også må vedlikeholdes. Vi er derfor av den oppfatning av at eiendommens verdi er beliggende innenfor et intervall mellom kr. 11.5 mill. og kr. 13,0 mill. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. 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.</p>
Kunde:	Røtet Eiendom AS /v Finn Dyb-Sandnes Industrivegen 80, 6652 SURNADAL. Tlf. 90928932
Formål med taksten:	<p>Røtet Eiendom AS /v Finn Dyb-Sandnes har gitt takstmann i oppdrag å verdivurdere næringseiendom i Surnadal liggende på eiendommene Gn/Bnr 71/115 i Surnadal kommune. Følgende legges til grunn for verdisettingen: Oppdraget er en vurdering av verdien av en næringseiendom med adresse Industrivegen 80 i Surnadal. Verdien skal fastsettes på bakgrunn av dagens bruk. Oppdraget er gitt for å gjøre en vurdering av markedsverdien av eiendommen i forbindelse med et potensielt salg. Arealoppmåling og tilstandsvurdering er ikke en del av oppdraget. Ved salg på det åpne marked er det anbefalt at kjøper utfører en nærmere tilstandsvurdering av bygget.</p> <p>Oppdraget utføres i henhold til Tegova sin standard: European Valuations Standard. Følgende metode legges til grunn for verdisettingen. Market value: highest and best use value The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. Markedsverdi Markedsverdien er den estimerte verdien på en eiendom omsatt i markedet på datoen for verdissettelsen. Verdien som en villig kjøper og en villig selger i en arms lengde utfører ved en transaksjon etter riktig markedsføring der partene hadde handlet kjent, forsvarlig og uten tvang. Markedsverdien skal dokumenteres på en transparent og tydelig måte</p>
Egne forutsetninger:	<p>Reguleringsplan og bestemmelser er ikke ytterligere undersøkt annet enn det som fremkommer i taksten. Det er forutsatt i denne verditaksten at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og det forutsettes at:</p> <ul style="list-style-type: none">- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi, utover de forhold som er beskrevet i dette dokumentet.- eiendommen er fri for forurensete masser.- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte. <p>Forøvrig er vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstoppdraget (med mindre dette er eksplisitt beskrevet) og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. Det er fremlagt oversikt over oppjusterte leieinntekter for 2024. Eierkostnadene ser basert på sammenlignbare tall som hensyntar byggets karakter og tilstand. Leiekontrakten mellom Kvatro og leietakere har en variert varighet. Det vil si at leiekontrakten i realiteten kan fremstå som relativt forutsigbar, både for leietaker og utleier/eier. Leiekontrakten vurderes ikke i dette oppdraget, men det legges til grunn en markedsvurdering av sammenlignbare priser for tilsvarende eiendommer. Verdivurderingen er utført uten å hensynta MVA-betragting.</p>
Verdi:	Kr. 12 200 000
Dato verdisetting:	02.12.2024
Takstmenn:	Martin Hunnes Tlf.: 40603371 Nils Håvar Øyås Tlf.: 464 14 643

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.

SURNADAL, 13.12.2024



Martin Hunnes
Takstmann
Telefon: 40603371



Sidemannskontroll utført av: Nils Håvar Øyås
Takstmann
Telefon: 464 14 643

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	18.11.2024		Innhentet	
Tegninger	31.10.2024		Innhentet	
Årsregnskap	31.10.2024	Årsregnskap fra 2023, og opplysninger med oppjusterte leieinntekter og eierkostnader for 2024	Innhentet	
Leiekontrakt	31.10.2024		Innhentet	
Tidligere takst	08.11.2024	Rapport fra 2021	Innhentet	
Eier	08.11.2024	Opplysninger ved befaring	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen er beliggende på et industriområde ved Røtet i Surnadal kommune. Eiendommen er en næringseiendom med flere bygninger utbygd fra 1960/70-tallet og utover bygningsmassen/eiendommen. Har i mange år vært i bruk i treproduksjon.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	<p>Denne rapporten er en verditakst utarbeidet for en vurdering av markedsverdien på den aktuelle eiendommen.</p> <p>Mandat: Oppdraget er en vurdering av verdien av en næringseiendom i Surnadal kommune. Verdien skal fastsettes på bakgrunn av dagens bruk eller tilsvarende bruk. For å beregne markedsverdien er det benyttet sammenlignbare leiepriser. For å ansette markedsverdien er det benyttet beregning av kapitalisert verdi.</p> <p>Oppdraget utføres i henhold til Tegova sin standard: European Valuations Standard. Følgende metode legges til grunn for verdisettingen.</p> <p>Market value: highest and best use value The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.</p> <p>Markedsverdi Markedsverdien er den estimerte verdien på en eiendom omsatt i markedet på datoen for verdisettingen. Verdien som en villig kjøper og en villig selger i en arms lengde utfører ved en transaksjon etter riktig markedsføring der partene hadde handlet kjent, forsvarlig og uten tvang. Markedsverdien skal dokumenteres på en transparent og tydelig måte.</p>
Kunde:	Røtet Eiendom AS /v Finn Dyb-Sandnes Industrivegen 80, 6652 SURNADAL. Tlf. 90928932
Formålet med oppdraget	Rekvirent ønsker takst på eiendommene som grunnlag for å vurdere videre bruk eller salg av eiendommen.
Takstmannens status og erfaring	Takstmann Øyås AS er et takseringsfirma i Surnadal Kommune på Nordmøre som ble etablert i januar 2014. Sertifisert takstmann siden 2011. Hovedaktiviteten i firma er skadetaksering, boligsalgsrapport, verdi og lånetakst, reklamasjon og byggelånskontroll. Sertifisert for verditaksering av næringseiendommer. Dette oppdraget vil bli utført 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 .
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.11.2024 Martin Hunnes. Takstmann. Tlf. 464 14 643 Finn Dyb-Sandnes. Coop. Tlf. 90928932 Robert Nergård. Kvatro. Tlf. 97978204

Unntakelser ved inspeksjon Befaring av bygg ble kun utført visuelt. Ved ev. et salg anbefales utdypende beskrivelse av bygningen og tilstand.

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

Adkomst	Offentlig adkomst
Vann	Kommunalt vann
Avløp	Kommunalt avløp
Regulering	Eiendommen er underlagt reguleringsplan 1566 20060014-014 Plannavn: Bøvrasmøan - Syltøran. Eiendommene er regulert til industri/forretning. Eiendommen er merket med M. Grad av utnyttning 40% BYA, gesimshøyde på 12 m.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1566 SURNADAL Gnr: 71 Bnr: 115
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	12 501,4 m ² Arealkilde: Hentet fra seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Coop Nordvest SA
Adresse:	Industrivegen 80, 6652 SURNADAL
Kommentar:	Areal på tomt er ikke oppmålt av takstmann. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk, men opplysningene kan allikevel være ufullstendige

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er bebygget samt arealer for lagring, parkering og god adkomst for større kjøretøy.
Grunnforhold og fundamentering	Trolig løsmasser/morene, det er ikke foretatt geologiske undersøkelser.
Miljø og forurensning	Det er ikke gjort undersøkelser om innemiljø, klima, helse- eller miljørisiko for å fastsette eiendommens miljøprofil. Det er ifølge eier ingen drift på eiendommen så langt som tilsier at det skal medføre forurensning til ytre miljø.
Utbyggingspotensiale	Gnr 71, Bnr 115 har et stort areal med noe utbyggingspotensiale. Det er ikke foretatt en tomteprisbelastning av eiendommen, da de er stor usikkerhet ved slike beregninger i distriktet. Verdien som legges til grunn for uutnyttet areal er råtomtepris med opparbeidelse.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Stor parkering til biler for egen virksomhet på egen grunn.
Transport og kommunikasjon	Ligger lett til for ut og innkjøring av varer og kjøretøy. Uteområdet er tilpasset ut og innkjøring med lastebil.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 93644370. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 77 580 993. Årlig premie: Kr. 47 357.
Skattetakst:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kontor/produksjon/lager

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: I følge tidligere takst

Anvendelse: Kontor og lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	1 191		Kontorlokaler etc, lager og produksjonslokale (midlertidig ombygd til lager)
2. etasje	141		Kontorlokaler etc
Sum bygning:	1 332	0	

Kommentar areal

Bygningsmassen er ikke oppmålt av undertegnede, arealene er basert på arealoversikt oversendt fra rekvirent. Det må påregnes mindre avvik. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Forutsetter at arealopplysninger fra rekvirent stemmer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Dette bygget består av flere byggetrinn, den vestligste delen er et kontor/resepsjonsbygg etc, mens den østlige delen er lager/produksjonslokaler utbygd i flere byggetrinn.

Kontordelen er oppusset i 2017/18. Utvendig er det nye fasade med bordkledning og fasadeplater, nye vinduer og dører. På tak er et metallplater som takteking, antagelig fra 1980-tallet.

2. etg inneholder 6 stk kontorer, samt hall/trapperom, wc-rom. Den har innvendig vinyl på gulv, malte MDF-plater på vegger og systemhimplingsplater i tak. Aluminiumsskyvefelt med glass mot kontorceller. Enkel malt kjøkkeninnredning med integrert kjøleskap. Wc rom har vinyl på gulv, malte MDF-plater på vegger, wc og servant.

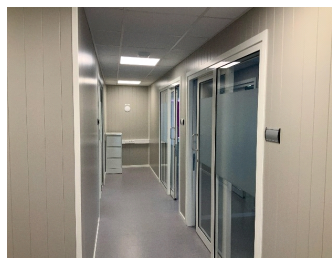
1.etg i kontordelen har vinyl på gulv, malte MDF-plater på vegg og systemhimplingsplater mot tak. I den vestlige delen er det 4 kontor og møterom. Spiserom/kjøkken har samme innredning. Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter. Hvitevarer; oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. 2 wc rom med vinyl på gulv, malte MDF-panelplater. WC og servant.

Balansert ventilasjonsanlegg i kontordel fra 2018.
El anlegg betydelig oppgradert i 2018 - automatsikringer i el-skap.

Produksjonshall på ca 430 kvm er oppført i trekonstruksjoner, metallplater på tak. Produksjonen er nå ombygd til 2stk lager, med enkle vegger som enkelt kan rives for å bruke bygget til produksjonshall igjen. Isolerte vegger og tak som er platekledd. På gulv er det et eldre vinylbelegg som stedvis er vekksliitt. Takhøyder ca 3,75 m. Den østligste delen er et enkelt tilbygg på ca 438 kvm lagerbygg med betonggulv, enkle trekonstruksjoner i vegger som er kledd med stålplater. W-takstolkonstruksjon i tre, tekket med stålplater.



Oversikt over kontorlokaler



Oversikt over kontorlokaler



Oversikt over kontorlokaler



Oversikt over kontorlokaler



Oversikt lager/
produksjonslokaler.



Oversikt lager/
produksjonslokaler.



Oversikt lager/
produksjonslokaler.



Oversikt lager.

Andre forhold:

Standard	Bygningen er sannsynligvis oppsatt etter byggeårets standard når det gjelder isolasjon og styrkeberegninger.
Tilstand	Bygningen fremstår i varierende tilstand. Deler av bygget har behov for oppgraderinger og kontordelen er hovedsakelig oppusset i 2017/18.
Vedlikehold	Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.
Energirelaterte forhold	Det er ikke forevist energimerking av dette bygget. Dette må utarbeides ved et ev. salg.
Miljø og forurensning	Eventuelle forurensninger i grunnen er ikke opplyst

3.4.2 Åpent lagerskur

Bygningsdata



Byggeår: 1975 Kilde: I følge tidligere takst

Anvendelse: Lagring av materialer

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje			Ikke måleverdig areal - men overbygd areal på ca 350 kvm, i følge opplysninger fra rekvirent.
Sum bygning:	0	0	

Kommentar areal

Bygningsmassen er ikke oppmålt av undertegnede, arealene er basert på arealoversikt oversendt fra rekvirent. Det må påregnes mindre avvik. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Forutsetter at arealopplysninger fra rekvirent stemmer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Enkelt åpent lagerskur bygd i en L-form. Oppført i tre/stålkonstruksjoner. Metallplater som takteking.



Oversikt



Oversikt

Andre forhold:

Standard	Bygningen er sannsynligvis oppsatt etter byggeårets standard når det gjelder isolasjon og styrkeberegninger.
Tilstand	Bygningen fremstår i normal standard, med normal bruks- og aldrinsslitasje. Bygningens tilstand er ikke ytterligere beskrevet og inngår ikke i mandatet.
Vedlikehold	Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.
Miljø og forurensning	Eventuelle forurensninger i grunnen er det ikke opplyst noe om

3.4.3 Sagbygg 1

Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: I følge tidligere takst

Anvendelse: Produksjonshall for saging

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	280		Produksjonshall for saging
Sum bygning:	280	0	

Kommentar areal

Bygningsmassen er ikke oppmålt av undertegnede, arealene er basert på arealoversikt oversendt fra revkirent. Det må påregnes mindre avvik. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Forutsetter at arealopplysninger fra revkirent stemmer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Sagbygg 1 har betonggulv, isolerte og platekledde vegger og tak.

Stålplater på tak, utvendig er vegger kledd med bordkledning.

Bygget er endel oppusset i ca 2016

Takhøyde ca 4,2 - 4,8 m.

To leddporter i metall med portåpner med bredde ca 7 m x 3,4 m (høyde)



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Andre forhold:

Standard	Bygningen er sannsynligvis oppsatt etter byggeårets standard når det gjelder isolasjon og styrkeberegninger.
Tilstand	Bygningen fremstår i normal standard, med normal bruks- og aldringsslitasje. Bygningens tilstand er ikke ytterligere beskrevet og inngår ikke i mandatet.
Vedlikehold	Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.
Energirelaterte forhold	Det er ikke forevist energimerking av dette bygget. Dette må utarbeides ved et ev. salg.
Miljø og forurensning	Eventuelle forurensninger i grunnen er det ikke opplyst noe om

3.4.4 Sagbygg 2

Bygningsdata



Byggeår: 2007 Kilde: I følge tidligere takst

Anvendelse: Produksjonshall for saging

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	255		Produksjonshall for saging. Det er i tillegg ca. 80m ² på åpent lager på sidene av bygget.
Sum bygning:	255	0	

Kommentar areal

Bygningsmassen er ikke oppmålt av undertegnede, arealene er basert på arealoversikt oversendt fra rekvirent. Det må påregnes mindre avvik. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Forutsetter at arealopplysninger fra rekvirent stemmer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygget har betonggulv, isolerte vegger og tak, platekleddede vegger og tak.

2 leddporter m/portåpnere med bredde ca 6,6 x 3,4 m - høyde.

Takhøyder ca 3,75 m.

Utvendig kledd med bordkledning, metallplater på tak.



Oversikt



Oversikt

Andre forhold:

Standard	Bygningen er sannsynligvis oppsatt etter byggeårets standard når det gjelder isolasjon og styrkeberegninger.
Tilstand	Bygningen fremstår i normal standard, med normal bruks- og aldringsslitasje. Bygningens tilstand er ikke ytterligere beskrevet og inngår ikke i mandatet.
Vedlikehold	Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.
Energirelaterte forhold	Det er ikke forevist energimerking av dette bygget. Dette må utarbeides ved et ev. salg.
Miljø og forurensning	Eventuelle forurensninger i grunnen er det ikke opplyst noe om

3.4.5 Lagerhall 1

Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: I følge tidligere takst

Anvendelse: Lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	411		Lagerhall
Sum bygning:	411	0	

Kommentar areal

Bygningsmassen er ikke oppmålt av undertegnede, arealene er basert på arealoversikt oversendt fra rekvirent. Det må påregnes mindre avvik. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Forutsetter at arealopplysninger fra rekvirent stemmer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

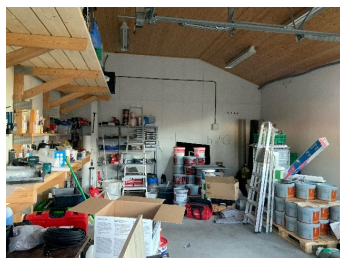
Enkelt lagerbygg oppført i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stålplater på vegger og på tak.
Takhøyde er ca 4,7 m i midtdelen.
Eldre skyveport i tre + leddport i metall.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Andre forhold:

Standard	Bygningen er sannsynligvis oppsatt etter byggeårets standard når det gjelder isolasjon og styrkeberegninger.
Tilstand	Bygningen fremstår i lav standard, med normal bruks- og aldringsslitasje. Bygningens tilstand er ikke ytterligere beskrevet og inngår ikke i mandatet.
Vedlikehold	Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.
Energirelaterte forhold	Det er ikke forevist energimerking av dette bygget. Dette må utarbeides ved et ev. salg.
Miljø og forurensning	Eventuelle forurensninger i grunnen er det ikke opplyst noe om

3.4.6 Elementproduksjonshall (Lager)

Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: I følge tidligere takst

Anvendelse: Lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	420		Benyttet til lager
Sum bygning:	420	0	

Kommentar areal

Bygningsmassen er ikke oppmålt av undertegnede, arealene er basert på arealoversikt oversendt fra rekviert. Det må påregnes mindre avvik. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Forutsetter at arealopplysninger fra rekviert stemmer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Dette bygget er endel oppgradert i 2015/17.

Det har betonggulv, oppført i en limtrekonstruksjon, isolerte vegger og tak som er platekledd.

Ca 5,5 m takhøyde

Enkel løpekatt/kran med løftekapasitet på inntil 1,5 tonn.

Leddport i metall med bredde ca 7 m x 4 m (høyde)

Det er montert ny bordkledning/fasadeplater og metallpater på tak i ca 2016/17.



Oversikt



Oversikt

Andre forhold:

Standard	Bygningen er sannsynligvis oppsatt etter byggeårets standard når det gjelder isolasjon og styrkeberegninger.
Tilstand	Bygningen fremstår i normal standard, med normal bruks- og aldringsslitasje. Bygningens tilstand er ikke ytterligere beskrevet og inngår ikke i mandatet.
Vedlikehold	Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.
Energirelaterte forhold	Det er ikke forevist energimerking av dette bygget. Dette må utarbeides ved et ev. salg.
Miljø og forurensning	Eventuelle forurensninger i grunnen er det ikke opplyst noe om

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 %
Åpent lagerskur											
-Utvendig areal											
Markedsleie		1 stk	350 000	350 000	1/2024	12/2035	100	350 000	350 000	1/2036	100
Sum:			350 000						350 000		
Elementproduksjonshall (Lager)											
-											
Markedsleie		420 m ²	252 000	600	1/2024	12/2035	100	600	252 000	1/2036	100
Sum:			252 000						252 000		
Kontor/produksjon/lager											
-Kaldlager											
Markedsleie		420 m ²	168 000	400	1/2024	12/2035	100	400	168 000	1/2036	100
-Kontor											
Markedsleie		462 m ²	646 800	1 400	1/2024	12/2035	100	1 400	646 800	1/2036	100
-Produksjonslokale/lager											
Markedsleie		450 m ²	270 000	600	1/2024	12/2035	100	600	270 000	1/2036	100
Sum:			1 084 800						1 084 800		
Lagerhall 1											
-											
Markedsleie		411 m ²	164 400	400	1/2024	12/2035	100	400	164 400	1/2036	100
Sum:			164 400						164 400		
Sagbygg 1											
-											
Markedsleie		280 m ²	168 000	600	1/2024	12/2035	100	600	168 000	1/2036	100
Sum:			168 000						168 000		
Sagbygg 2											
-											
Markedsleie		255 m ²	153 000	600	1/2024	12/2035	100	600	153 000	1/2036	100
Sum:			153 000						153 000		
Total:			2 172 200						2 172 200		

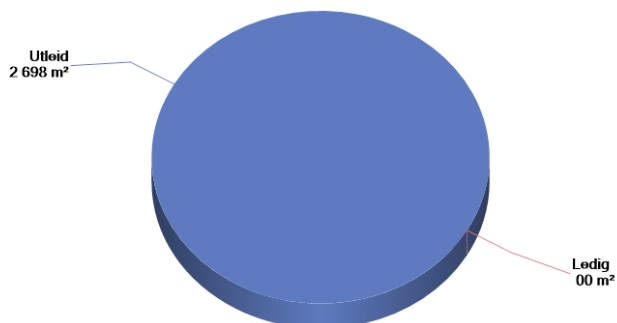
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Åpent lagerskur											
-											
Markedsleie		1 stk	350 000	350 000	1/2024	12/2035	100	350 000	350 000	1/2036	100
Sum:				350 000					350 000		
Elementproduksjonshall (Lager)											
-											
Markedsleie		420 m ²	252 000	600	1/2024	12/2035	100	600	252 000	1/2036	100
Sum:				252 000					252 000		
Kontor/produksjon/lager											
-											
Markedsleie		450 m ²	270 000	600	1/2024	12/2035	100	600	270 000	1/2036	100
Markedsleie		420 m ²	168 000	400	1/2024	12/2035	100	400	168 000	1/2036	100
Markedsleie		462 m ²	646 800	1 400	1/2024	12/2035	100	1 400	646 800	1/2036	100
Sum:				1 084 800					1 084 800		
Lagerhall 1											
-											
Markedsleie		411 m ²	164 400	400	1/2024	12/2035	100	400	164 400	1/2036	100
Sum:				164 400					164 400		
Sagbygg 1											

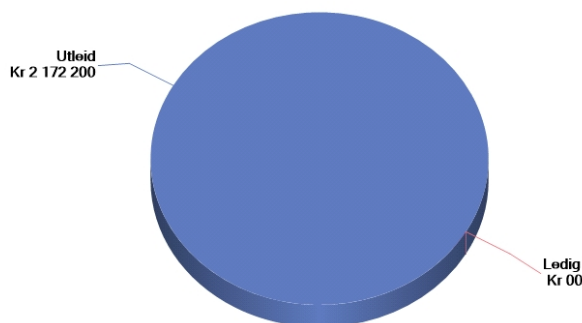
-											
Markedsleie		280 m ²	168 000	600	1/2024	12/2035	100	600	168 000	1/2036	100
Sum:				168 000					168 000		
Sagbygg 2											
-											
Markedsleie		255 m ²	153 000	600	1/2024	12/2035	100	600	153 000	1/2036	100
Sum:			153 000						153 000		
Total:			2 172 200						2 172 200		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Markedet for utleie av denne type lokaler i Surnadal vurderes som attraktiv for tilsvarende leietakere som i dag. Generelt preges markedet av lager og produksjonslokaler i Surnadal som balansert. Investorer beregner derfor en noe større risikopremie enn normalt. Eiendommen har en god plassering for eksponering og god logistikkplassering med transportfirma og havn i umiddelbar nærhet.

Markedsutsikter

Nordmøre og Surnadal har en forsiktig vekst i antall arbeidsplasser og vekst i produksjonsbedrifter. Det investeres i flere produksjonsbedrifter. Området Røtet i Surnadal har nyetablert havn og rororampe som åpner for nye muligheter for området. Generelt en forsiktig men positiv utvikling i markedet for næringseiendommer.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse Surnadal har ca 6000 innbyggere, men har en større bo og arbeidsregion med Sunndal, Rindal og tidligere Halså kommune. Andelen sysselsatte er høyere enn landsgjennomsnittet i område. Det forventes en forsiktig befolkningsutvikling i årene fremover. Næringsstrukturen består av jordbruk, mindre bedrifter innen handel og mindre produksjonsbedrifter. Surnadal har enkelte store hjørnesteinsbedrifter innen prosessindustri og trevare.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
	420	600	252 000	420	600	252 000
	411	400	164 400	411	400	164 400
	280	600	168 000	280	600	168 000
	255	600	153 000	255	600	153 000
Kaldlager	420	400	168 000	420	400	168 000
Kontor	462	1 400	646 800	462	1 400	646 800
Produksjonslokale/lager	450	600	270 000	450	600	270 000
Sum	2 698		1 822 200	2 698		1 822 200
Arealtype	Kontrakter		Kontrakter		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Utvendig areal	1	350 000	350 000	1	350 000	350 000
Sum			350 000			350 000
Total			2 172 200			2 172 200

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	2 172 200
Tap ved ledighet, 10%	217 220
Normale eierkostnader, årlig	
Kommunalegifter og renovasjon	35 915
Avsetning vedlikehold	575 000
Forsikring	47 357
Eiendomsskatt(Estimert)	53 326
Regnskap, adm, lønn	150 000
Annen driftskostnad, brøyting mm	30 000
Eiendommens inntektsoverskudd	1 063 382

Kommentar eierkostnader:

Kostnader som henføres til eier er forsikringspremie for bygningen, forvaltning, administrasjon, regnskapsførsel, samt avsetninger til vedlikehold. Kostnader til forvaltning, drift og regnskapsførsel avhenger blant annet av organisasjonsformen for forvaltningen og omfatter administrasjon av eiendommens løpende drift. Teknisk forvaltning (drift) omfatter løpende vedlikeholdsarbeider og periodiske kontroller/ inspeksjoner av eiendommen og de tekniske installasjonene som tilhører bygget. Kostnadsnivået avhenger i stor grad av type eiendom og leietakersammensetning. Eierkostnader som fremgår er delvis det man kaller felleskostnader og gjenspeiler leieprisen som er satt for leieinntektene. Det foreligger noen opplysninger fra rekvirent om eierkostnader, supplert med sammenlignbare driftskostnader for tilsvarende eiendom. Andre eierkostnader kan være honorarer for innleid hjelp, konsulenttjenester og andre fremmede tjenester relatert til eiendommen. Det inngår i beregningen for avsetning vedlikehold i denne verdiberegningen. Avsetning til vedlikehold skal bidra til å opprettholde nødvendig drift av bygningen og reflekterer ikke nødvendigvis det som faktisk medgår til vedlikehold hvert år, men hva som i snitt bør brukes på vedlikehold-/oppgraderinger over en periode på flere år.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ved å innhente priser fra vilkår ved salg av industri- og næringstomter i Surnadal som ligger på 250,- pr m2 tomt. Ved benyttelse av sammenlignbare priser samt opparbeidelse så konkluderes tomteverdien til 400,- pr m2 tomt. Det er da hensyntatt at noe areal ikke er opparbeidet. Dette inkluderer nettotomt og opparbeidingskostnader, ferdig oppfylt. Tomtekostnadene henspeiler således kostnaden som må påregnes for anskaffelse av tilsvarende tomt i området for oppføring av tilsvarende bebyggelse. Det er ikke beregnet utnyttet potensiale (utregnet tomtebelastning) ved ubebygd areal.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **12 501,4 m²**

Sum areal: **12 501,4 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **5 000 560**

Verdi tomt: **5 000 560**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. I begrepet "normale byggekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen. Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet

Kontor/produksjon/lager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 30 636 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 11 500 000

Sum teknisk verdi – Kontor/produksjon/lager 19 136 000

Åpent lagerskur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 900 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 450 000

Sum teknisk verdi – Åpent lagerskur 450 000

Sagbygg 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 5 070 650

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 690 000

Sum teknisk verdi – Sagbygg 1		3 380 650
Sagbygg 2		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 901 950	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	850 000	
Sum teknisk verdi – Sagbygg 2		3 051 950
Lagerhall 1		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 744 900	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 100 000	
Sum teknisk verdi – Lagerhall 1		3 644 900
Elementproduksjonshall (Lager)		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	7 728 500	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 190 000	
Sum teknisk verdi – Elementproduksjonshall (Lager)		5 538 500
Sum teknisk verdi bygninger		35 202 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering er en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og det krav til forrentning som stilles ved kjøp. Forretningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer. Videre hensynstas det et eventuelt etterslep på vedlikehold samt mulig utviklingspotensiale. Risikonivået beregnes i eiendommens avkastningskrav som ferdig nytt bygg, samt som en kalkulert rundsumavsetning til uforutsette kostnader og risiko i prosjektets kostnadskalkyle. Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon. Avkastning på næringsseiendommer har over en lengre periode vært stabilt. For at verdien av eiendommen skal få en reel markedsverdi må sammenlignbare leiekontrakter i Surnadal, Sunndal og Nordmøre legges til grunn.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,75 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,75 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	2,25 %
Renteglidning	1,75 %
Realavkastningskrav:	8,75 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 063 382
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 063 382) når realrenten er 8,75%	12 152 937
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	12 152 937
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	12 150 000

5.4 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet viser hvordan eiendommens verdi forandrer seg i forhold til parametere som blir vurdert. Spesielt er avkastningskravet svært følsomt for verdien av eiendommen. Dersom avkastningskravet senkes påvirker dette at eiendommens verdi økes.

