

TAKSTDOKUMENT

Kaffegata 67, 2270 FLISA

Gnr 95: Bnr 64 (snr: 1), bnr 130 (snr: 1)
3418 ÅSNES KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Knut Roger Furuseth
Telefon: 918 40 445
E-post: knut@byggtakestelverum.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Byggtakest Elverum AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445
Organisasjonsnr: 990 646 562

Dato befaring: 06.03.2025
Utskriftsdato: 18.03.2025
Dato verdisetting: 18.03.2025
Oppdrag nr: 1244



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	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	8
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Kombinert bolig- og forretningsbygg	8
3.5	Utvendige forhold	10
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	12
4.4	Inntekter/kostnader	12
5	Verdisetting	13
5.1	Tomteverdi	13
5.2	Teknisk verdi	13
5.3	Nettokapitalisering	14
5.4	Kontantstrømsanalyse	14
5.5	Følsomhetsanalyse	17

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

KAPITALISERT VERDI:

Kr 4 000 000,- (avrundet). Her forutsatt en realavkastningskrav på 6,8 %. Noe som samsvarer godt med markedsverdi.

TEKNISK VERDI (inkl tomt):

Viser en verdi på ca kr 11 900 000,-.

KONTANTSTRØM:

Med en terminalverdi på ca kr 4 000 000,- (avrundet) som angir nåverdien av kontantstrømmen.

MARKEDSVERDI:

Ved verdsetting av næringseiendom, så er det verdsetting i eiemarkedet som er av interesse.

Eiemarkedet er differensiert i forhold til usikkerhet: Dersom inntektene er mer usikre, betaler man gjerne mindre for dem. Dette markedet påvirkes videre av avkastningen som kan oppnås ved andre plasseringer (obligasjoner, aksjer, pengemarkedet osv.). I tillegg kommer eventuelle utviklingsforventninger i form av endrede leier eller utviklingspotensial.

Verdsettingen av eiendommen er i all hovedsak basert på de markedsrefleksjonene som er gjort rundt vurdering av leienivå, driftsutgifter og avkastningskrav. Basert på eiendommens kvaliteter og utviklingspotensial settes markedsverdien noe høyere enn det kontantstrømanalysen og kapitaliseringsfaktor gir. Reguleringsbestemmelsene fremstår i tillegg å innebære et betydelig utviklingspotensial for eiendommen som kan legges til grunn for markedsverdien.

Eiendommen oppfattes som et normalt godt salgs og utleieobjekt.

PANTEKURANS:

Eiendommen fremstår som fleksibel og kurant både med hensyn til pantekurans og næringsmuligheter.

Eiendommen oppfattes som et godt panteobjekt på fastsatt markedsverdi.

For utfyllende opplysninger samt øvrige merknader vises til beskrivelsen nedenfor. Se også anmerkninger angitt under forutsetninger.

Kunde:

HMH Holding AS
Kaffegata 73, 2270 FLISA. Tlf. 91691826

Formål med taksten:

MANDAT:

Taksten er bestilt av rekvirent for å danne grunnlag for verdsetting i forbindelse med salg på åpent marked.

Det er rekvirert verditakst for å estimere verdi.

Verdien skal gjenspeile hva eiendommen ville blitt solgt for i åpen budrunde i dagens marked.

Ønsker man en teknisk vurdering av eiendommen anbefales det å bestille en tilstandsrapport.

Det er ikke foretatt tekniske undersøkelser av tilstand utover åpenbart synlige, påviste forhold.

Egne forutsetninger:

HABILITET: Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er sertifisert for taksering av større næringseiendommer under Norsk Takst.

VERDITAKST: Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overfladisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Takstmann tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand. Verdi- og lånetakst må ikke forveksles med Tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstand synliggjøres.

PREMISSER: Taksten er avholdt etter beste skjønn. Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940. Arealene er opplyst av eier, dels kontrollmålt av takstingeniør. Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstillende byggeforskriftene, kun faktiske arealer. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremsto på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk. Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt. Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstillende dagens våtromskrav, med mindre annet er oppgitt.

Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

Møbler og annet innbo er ikke flyttet.

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

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

Fremlagt dokumentasjon for kostnader er lagt til grunn. Det har ikke vært etablert noen leieavtale forbundet med virksomheten ved eiendommen.

Matrikkel: Gnr 95: Bnr 64 (snr: 1), bnr 130 (snr: 1)
Kommune: 3418 ÅSNES KOMMUNE
Adresse: Kaffegata 67, 2270 FLISA

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445



Ingen opplysninger vedr seksjonerings eller bygningsdeler med pålagt brann- og lydkrav. Krav til rømning anses ivaretatt. Brannplaner bør fremskaffes.
Beregnet tomteareal med til sammen 727,7 m² er hentet fra Kartverket og Åsnes kommunes kartsider på internett. Henholdsvis med 590,5 m² for eiendommen gnr 95 bnr 64 snr 1 (seksjonsbrøk 4/6) og med 137,2 m² for eiendommen gnr 95 bnr 130. Opplysninger om tomtenes størrelse må verifiseres hos Åsnes kommune eller Statens Kartverk.

Verdi: **Kr. 4 500 000**

Dato verdisetting: 18.03.2025

Takstingeniør: **Knut Roger Furuseth Tif.: 918 40 445**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

ELVERUM, 18.03.2025

Knut Roger Furuseth
Takstmann
Telefon: 918 40 445

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eier	06.03.2025	Seksjoneringstegninger	Fremvist	3
Eier	Dato:24.02.2020 06.03.2025	Planer, snitt og fasader	Fremvist	6
Eier	Dato:13.02.2020 06.03.2025	Vedtekter for sameiet	Fremvist	4

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Næringseiendom i Kaffegata i Flisa. Etablert bolig- og forretningsområde i Flisa sentrum i Åsnes kommune. Adkomst fra asfaltert hovedgate som fylkesvei. Asfalterte eller grusede områder med parkering og innkjøringsveier samt noe plenareal.</p> <p>Bebyggelse med kombinert bolig- og næringsbygg med kjeller og 2 etasjer. Angitt byggeår 1970. Seksjonering og rehabiliteringer fra 2020.</p> <p>Bygning tilrettelagt for næringsdrift med butikklokaler i 1.etasje og boligareal ved 2.etasje. Kjeller med lagerrom tilknyttet næringsdelen samt vaskerom tilknyttet boligseksjonen. Heis fra 1.etasje tilknyttet boligseksjonen. For øvrig fellesarealer med trapperom.</p> <p>Næringsbygg med normal standard og vedlikehold. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje.</p> <p>Seksjoneringer i forhold til brann- og lydkrav. Brannplaner bør utarbeides.</p> <p>Rømningsforhold synes ivaretatt, ukjent om det foreligger noe pålegg.</p> <p>Tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.</p>
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi
Kunde:	HMH Holding AS Kaffegata 73, 2270 FLISA. Tlf. 91691826
Formålet med oppdraget	Utarbeidelse av verditakst av næringseiendom med formål om salg.
Takstmannens status og erfaring	Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er sertifisert for taksering av større næringseiendommer under Norsk Takst.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.03.2025 Knut Roger Furuset. Takstmann. Tlf. 918 40 445 Erik Holtet. HMH Holding AS. Tlf. 916 91 826
Unntakelser ved inspeksjon	Takkonstruksjoner er ikke kontrollert

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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	Asfaltert adkomst via fylkesvei. Kort veilengde med privat vei.
Vann	Tilkoblet kommunalt vannnett.
Avløp	Tilkoblet kommunalt avløpsnett.
Regulering	<p>Eiendommens arealbruk er underlagt gjeldende reguleringsplan plan 199501-1 - Reguleringsplan for Kjølamoengen øst B/F-2 som en mindre omregulering av B4 for Flisa sentrum.</p> <p>Planen ble sist revidert 27.06.2005. Planen danner grunnlag for reguleringsbetraktninger. Ved reguleringsplan er området avmerket som byggeområde for bolig- og kombinerte bolig- og forretningsområder.</p> <p>Fra reguleringsplan og fra reguleringsbestemmelser pkt 9 er gitt at tomteutnyttelsen maksimalt kan være BYA = 70%.</p> <p>Videreført fra tidligere reguleringsbestemmelser at bebyggelse er tillatt i inntil 2 etasjer + evt loftsetasje. I omreguleringen fra 2005 opplyses at det gis rom for 3 etasjer innenfor tillatt høyde. Kjeller er ikke nevnt ved bestemmelsene.</p> <p>Fra reguleringsbestemmelser pkt 9 er gitt maksimal gesimshøyde til 8 meter og maksimal gesimshøyde til 12 meter.</p> <p>Fra reguleringsbestemmelser pkt 9 er gitt at det skal være 1 P-plass pr boenhet samt minimum 25 m2 uteareal pr boenhet som er større enn 50 m2.</p> <p>Beregnet areal BYA ut fra kartgrunnlag fra Åsnes kommune med ca 461 m2. I forhold til arealer for evt 3 leiligheter/boenheter beregnet behov for parkering med 3 stk P-plasser, dvs areal behov med ca 54 m2 til P-plasser (3 x 18 m2).</p> <p>Det kan antas et forholdsvis stort potensiale for videre utbygging av det samlede tomtearealet. Med BYA = 70% tilsier dette BYA med omkring 716 m2 (0,7 x 1023,1 m2). Parkering anses å kunne tillegges ved ubebygget areal, forholdet må evt undersøkes ved Åsnes kommune.</p>

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3418 ÅSNES Gnr: 95 Bnr: 64 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	590,5 m ² Arealkilde: Åsnes kommunes kartsider og Kartverket (se.eiendom)
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 4/6
Sameiets navn:	Eierseksjonssameiet Kaffegata 65, 67 og 69
Hjemmelshaver:	HMH Holding AS
Adresse:	Kaffegata 67, 2270 Flisa
Matrikkel:	Kommune: 3418 ÅSNES Gnr: 95 Bnr: 130 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	137,2 m ²
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/1
Sameiets navn:	Eierseksjonssameiet Kaffegata 65, 67 og 69
Hjemmelshaver:	HMH Holding AS
Adresse:	Kaffegata 67, 2270 Flisa

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Bolig- og kombinerte bolig- og forretningsområder
Tomtens beskaffenhet	Asfalterte eller grusede områder med parkering og innkjøring. Noe plen.
Tomtens form	Tilnærmet flat tomt.
Grunnforhold og fundamentering	Grunn bestående av sandmasser. Fundamentert med støpte grunnmurer/kjellervegger.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Normale solforhold. Utsikt mot nærområde.
Miljø og forurensning	Ingen kjente forurensninger ved eiendommen. Normal støy fra hovedgate.
Utnyttelse	For området er ikke angitt noen spesielle grenseverdi for utnyttelse utover det som er regulert i reguleringsbestemmelsene.
Utbyggingspotensiale	Det ligger antakelig potensial ved en ytterligere utbygging av tomta, men dette må avklares kommunen og andre berørte offentlige instanser.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Omkringliggende områder med næringseiendommer
Infrastruktur	Infrastruktur med kommunale veier og fylkesvei.
Parkering	Parkering på egen eiendom.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ukjent. Type: Fullverdi.
Næringsbygg.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kombinert bolig- og forretningsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse: Butikklokaler og lager (seksjon 1)

Rehabilitering (i 2020) Rehabilitering med nye overflater, ventilasjonsanlegg samt nytt el-anlegg og nytt sanitærapplegg i hele 1.etasje.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	227	199	Næringslokaler med salglokaler, kjøkken/spiserom, kontor, og trapperom til sammen ca 239 m ² BTA. Andel av felles trapperom og gang til leilighet med ca 16 m ² BTA er inkludert (seksjonsbrøk 4/6 * 24 m ²). Fratrullet areal for heis tilhørende seksjon 2 med ca 4 m ² .
Kjeller	220	194	Kjellerlokaler med toalettrom, lagerrom, tekniske rom og trapperom med til sammen ca 244 m ² BTA hvorav ca 21 m ² BTA er tilhørende seksjon 2. Andel av fellesareal trapp og gang med ca 5 m ² BTA er inkludert (seksjonsbrøk 4/6 * 8 m ²).
Sum bygning:	447	393	

Kommentar areal

Arealeffektivitet er et mål på hvor effektivt man utnytter bebygde arealer. Arealeffektiviteten måles i antall leide kvadratmeter per ansatt, og man legger til grunn det totale arealet, inkludert fellesrom. Det er flere grunner til at leietakere bør forsøke å ha så arealeffektive lokaler som mulig. Effektive lokaler gir lavere kostnader per ansatt, mindre belastning på miljøet og reduserer energi- og ressursforbruk.

Arealeffektivitet anses å ha vært tilfredsstillende for næringsvirksomheten.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg med kjeller og 2 etasjer. Denne seksjonen omfatter kjeller og 1.etasje. Støpte såler og grunnmur. Støpte gulv ved kjeller. Kjellervegger og søyler i betong. Delevegger kjeller i bærende murverk. Yttervegger antatt i murverk eller betong ved 1.etasje. Yttervegger 2.etasje i bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Innvendig hovedsakelig med platekledninger, malt murverk eller panel. Plasstøpte etasjeskillere over kjeller og mot 2.etasje. Evt tilfæregulv antatt isolert med mineralull. Saltak tekking med stålplater, tekking av nyere dato. Kaldtloft med tilkomst fra felles trapperom i 2.etasje. Himlinger isolert med mineralull. Montert takstiger til piper. Montert snøfangere. Renner og nedløp i metall. Vinduer hovedsakelig med isolerglass, vinduer fra byggeåret. Ytterdører med glassfelt ved 1.etasje til næringslokaler og felles adkomst for leiligheter. Innerdører hovedsakelig med finerte og heltre dørblad. Trapperom og installert heis fra 1.etasje til stor leilighet i 2.etasje. Felles trappeforbindelse til kjeller fra 1.etasje. Gulvoverflater 1.etasje hovedsakelig med laminat. Vegger hovedsakelig med platekledninger eller malt murverk. Himlinger med platekledninger eller med malt betong. Toalettrom for denne seksjonen med servant og WC både i 1.etasje og i kjeller. Vaskerom i kjeller tilknyttet seksjon 2. Kjøkken 1.etasje tilknyttet spiserom i et næringslokale. Innredninger med laminerte fronter og skrog. Oppvarming med strøm. Luft/luft varmepumper monterte ved næringslokale. Sikringsskap med strømmålere plassert i tilknytning de enkelte utleieenheter. Hovedtavle plassert i kjeller. Sikringsskap med automater. Strømtavler og sikringer av blandet alder. 3-fase 230V anlegg, angitt inntakssikringer med 125A ved hovedtavle. Stigeкурser til de enkelte utleiedeler. Montert 2 strømmålere, en måler tilhørende enebolig på naboeiendommen. Måler for fellesanlegg plassert i hovedtavle. I hovedsak åpent anlegg av blandet alder. Tilkoblet kommunalt vann/avløp. Stoppekraner og vannmålere samt beredere plassert i kjeller. Beredere til de enkelte seksjoner. Rørlegg med kobberør, soil og PVC. Balansert ventilasjonsanlegg med gjenvinner tilknyttet næringslokaler i 1.etasje.

Sanitæranlegg

Tilkoblet kommunalt vann/avløp. Stoppekraner og vannmålere samt beredere plassert i kjeller. Beredere til de enkelte seksjoner. Rørlegg med kobberør, soil og PVC. Ingen opplysninger om skader eller lekkasjer. Anlegget må evt inspiseres av fagmann.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med strømmålere plassert i tilknytning de enkelte utleieenheter. Hovedtavle plassert i kjeller. Sikringsskap med automater. Strømtavler og sikringer av blandet alder. 3-fase 230V anlegg, angitt inntakssikringer med 125A ved hovedtavle. Stigeкурser til de enkelte utleiedeler. Montert 2 strømmålere, en måler tilhørende enebolig på naboeiendommen. Måler for fellesanlegg plassert i hovedtavle. I hovedsak åpent anlegg av blandet alder. Anlegget antas kontrollert i forhold til sikkerhets- og funksjonskrav ved elektriske installasjoner. Ingen opplysninger om skader eller tilsyn. Anlegget må evt inspiseres av fagmann.

Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med gjenvinner tilknyttet næringslokaler i 1.etasje. Anleggene må evt inspiseres av fagmann.

Andre forhold:

Standard

Bygningsmasse fra 1970. Rehabiliteringer ved 1.etasje fra 2020. Næringsbygg med normal standard og normalt vedlikehold. Konstruksjoner, installasjoner og overflater fremstår hovedsakelig fra de forskjellige byggeår. Nytt kjøkken fra 2023.

Tilstand

Teknisk tilstand av tekniske anlegg med ventilasjonsanlegg, sanitæranlegg og elektrisk anlegg må vurderes teknisk fagpersonell. Opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides. Ingen opplysninger evt om branntilsyn.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold byggeåret tatt i betraktning

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Asfalterte og grusede kjøreveier og parkeringsområder. Noe plen.

Tilførsel vann og avløp

Tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Overvannssystem

Ukjent om evt tilknytning til overvannssystem.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

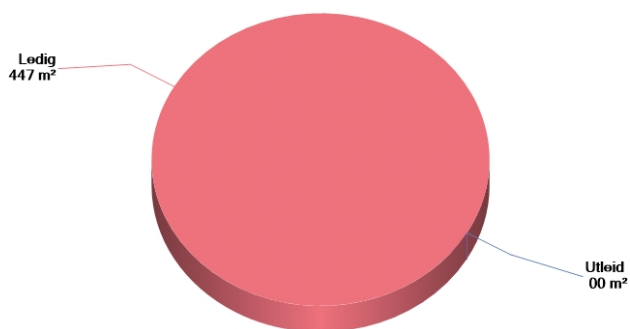
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kombinert bolig- og forretningsbygg											
-Lager											
Ledige lokaler	Kjeller	220 m ²						350	77 000	1/2025	100
-Næringslokale											
Ledige lokaler	1.etasje	227 m ²						1 350	306 450	1/2025	100
Sum:									383 450		
Total:									383 450		

Bransjer/leiekontrakter:

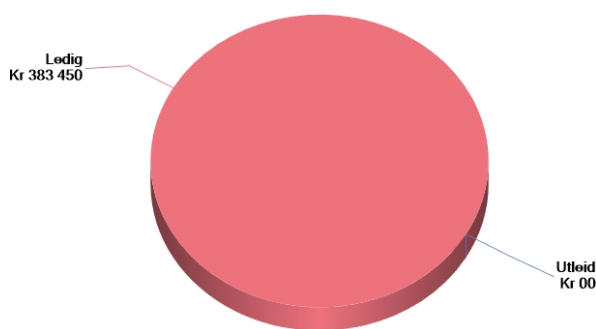
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kombinert bolig- og forretningsbygg											
-Ledig											
Ledige lokaler	1.etasje	227 m ²						1 350	306 450	1/2025	100
Ledige lokaler	Kjeller	220 m ²						350	77 000	1/2025	100
Sum:									383 450		
Total:									383 450		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Sparebank1 Østlandet gir 2 ganger årlig ut markedsrapporter på omsatte næringseiendommer og vurderinger av næringsmarkedet for øvrig i Oslo, Akershus, Hedmark og Oppland. Her finner vi oversikter over investorenes faktiske og anslåtte totalavkastningskrav. Innenfor områdene er det større variasjoner vedr avkastningskrav ut fra beliggenhet og næringsform..

Avkastningskravet for eiendom er normalt sett basert på det risikofrie rentenivå uttrykt ved på 10 - års Statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål fra Norges Bank samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risiko baseres normalt sett på en kombinasjon av følgende faktorer:

Renterisiko/fortjeneste, objektrisiko, markedsrisiko for investering i næringsseiendom og bygningens kurans.

I dette tilfellet med en beliggenhet i et område med blandet bebyggelse, Variable leiekontrakter vil vi derfor anta at avkastningskravet samlet ligger på mellom 6,0% og 9,0% for denne type eiendom.

Undertegnede har valgt å legge seg på 6,80%.

Leiepriser utleieobjekter

Det er lagt til grunn gjengs leie for området.

Utleiepriser

Normale utleiepriser for området er lagt til grunn

Markedsutsikter

Noe varierende markedsutsikter i forhold til beliggenhet samt en del ledighet.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Beliggenhet i bolig-/forretningsområde i Flisa sentrum

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Lager				220	350	77 000
Næringslokale				227	1 350	306 450
Sum				447		383 450

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)						383 450
Tap ved ledighet, 8%						30 676
Normale eierkostnader, årlig						
Stipulerte eierkostnader basert på erfaringstall fra tilsvarende eiendommer					85 000	85 000
Eiendommens inntektsoverskudd						267 774

Kommentar eierkostnader:

Opplyst årlig forsikringspremie med ca kr 7.000,-. Opplyst samlede årlige kommunale avgifter eiendomsskatt og vann/avløp samt renovasjon med ca kr 10.300,- (2023).

I tillegg baseres på omkring kr 60,- pr m² i årlig vedlikehold som utgjør en årlig vedlikeholdskostnad på ca kr 27.000,-.

Tap ved ledighet settes til 1 måned for næringslokaler. Samlet årlig tap ledighet med kr 33.500,-.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Tomtekostnadene hen speiler således kostnadene som må påregnes for anskaffelse av en tilsvarende tomt i nærområdet for oppføring av tilsvarende bebyggelse.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **727,7 m²**

Sum areal: **727,7 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 819 250**

Verdi tomt: **1 819 250**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelserne. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. 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. Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for tilsvarende bygningstype benyttet.

Kombinert bolig- og forretningsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 16 315 500

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 6 180 000

Sum teknisk verdi – Kombinert bolig- og forretningsbygg 10 135 500

Sum teknisk verdi bygninger 10 135 500

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nåverdimetoden, verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Avkastningskravet for en investering i næringsseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:
Objektrisiko henspeiler seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0%-2 %).
Markedsrisiko henspeiler seg på den risiko for eiendoms- og finansmarkedet, som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1%-2%).
Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningen på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0% - 4%).
Renteglidning, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, d.v.s. den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.
Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav: Avkastningskravet for en investering i næringsseiendom.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,80 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	6,80 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	267 774
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 267 774) når realrenten er 6,80%	3 937 853
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 937 853
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 940 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Forvaltning, drift og vedlikehold er stipulert ut fra erfaringstall. Inntektsutviklingen er satt for stipulerte leieinntekter.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,80 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	6,80 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	85 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,80 %		År:	2025
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	1
Diskontert rente:	9,30 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	1,50 %			
Generell ledighet:	8,0 %	F.o.m. år: 2025		

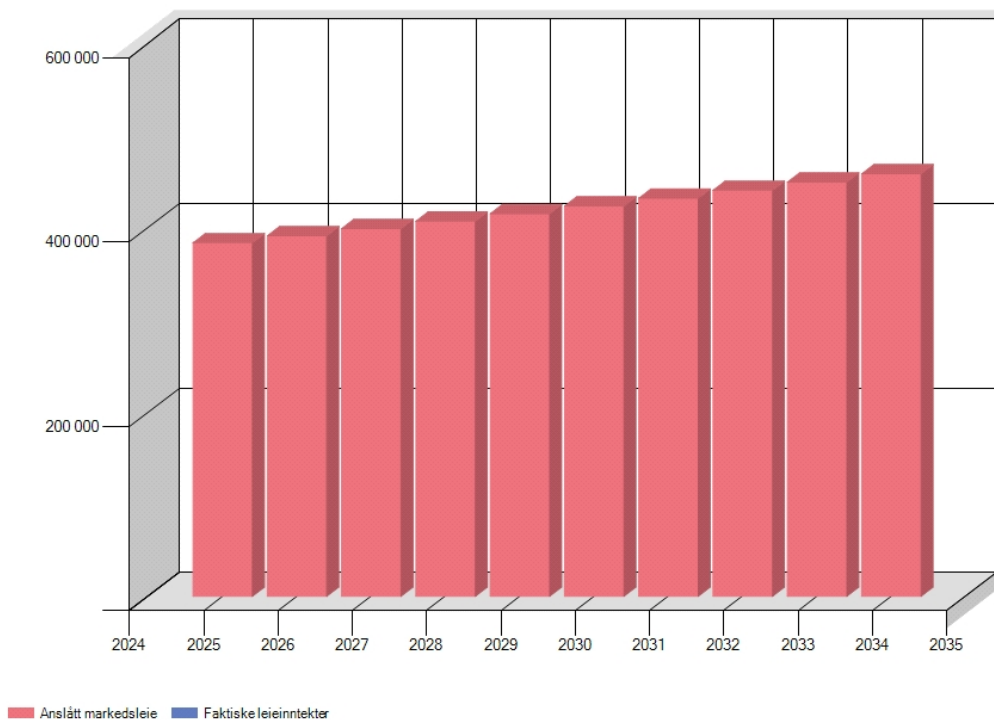
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	383 450	85 000		30 676	267 774	267 774
2026	391 119	86 275		31 290	273 554	250 279
2027	398 941	87 569		31 915	279 457	233 924
2028	406 920	88 883		32 554	285 484	218 636
2029	415 059	90 216		33 205	291 638	204 345
2030	423 360	91 569		33 869	297 922	190 986
2031	431 827	92 943		34 546	304 338	178 499
2032	440 464	94 337		35 237	310 890	166 827
2033	449 273	95 752		35 942	317 579	155 916
2034	458 258	97 188		36 661	324 409	145 718
Nåverdi av resultat, sum:						2 012 902

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

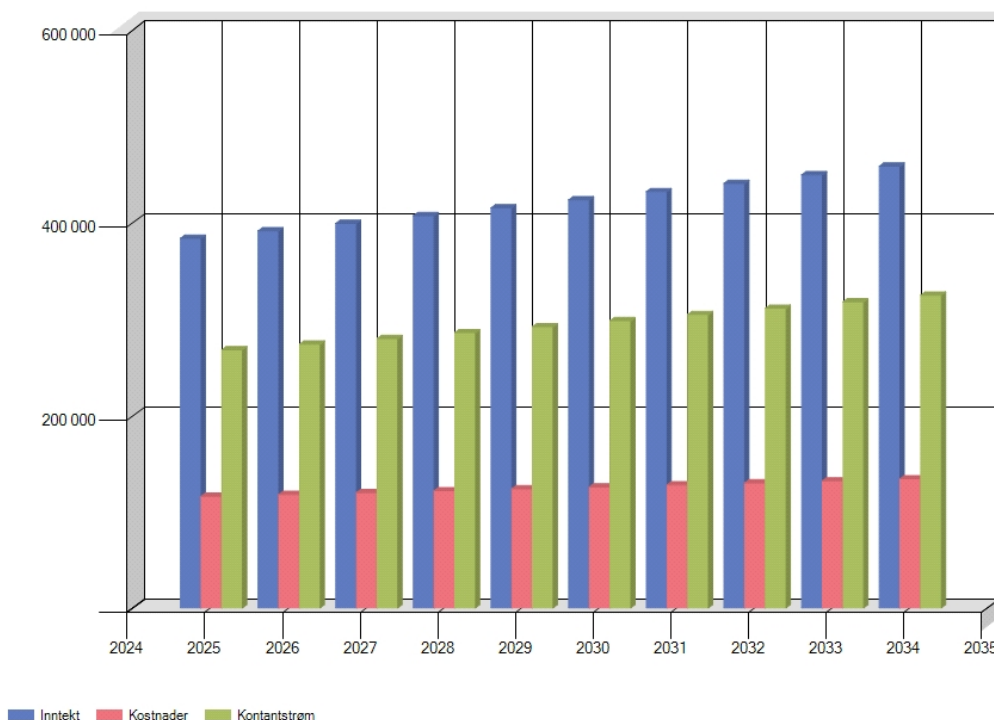
Estimert	Kalkulert
	4 770 727
	1 960 573
2 012 902	3 973 475

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 012 902	3 973 475

Leieinntekter og anslått markedsleie

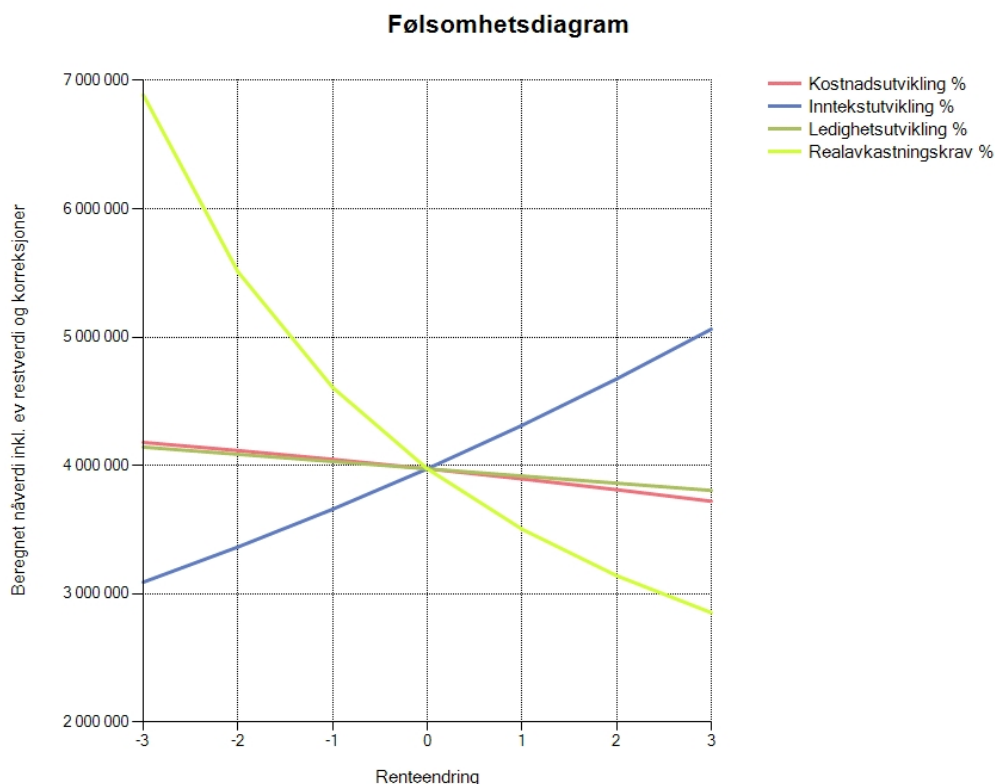


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalyse er en metode for å analysere hvor følsom en kalkyle er for endringer i en eller flere av de faktorene som kalkylen omfatter. Analysen beregner kritisk verdi (som nullpunktpris) for viktige variabler som inngår i kontantstrømmen. Det ses bort fra arbeidskapital og skatt. I analysen endres en og en av de usikre variablene og hvordan dette påvirker nåverdien.



Kommentar: Stjernediagrammet viser hvordan prosjektets nåverdi ved risikofri rente endres hvis budsjettets basisforutsetninger ikke slår til. Analysen sier ikke noe om hvor sannsynlig eventuelle endringer er. Analysen er partiell bare en faktor endres i gangen. (Flere faktorer kan henge sammen.) Analysen ser også bort fra muligheten for tilpassinger underveis. Analyserer total risiko, også usystematisk risiko.