

VERDITAKST

Næring (butikk/handel)
Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Gnr 14: Bnr 91
3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Factum Takst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 828 595 172



Dato befaring: 26.03.2025
Utskriftsdato: 15.04.2025
Dato verdisetting: 10.04.2025
Oppdrag nr: 2022487



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	6
3.1 Informasjon fra kunden	6
3.2 Generell informasjon	6
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Næring (butikk/handel)	9
3.5 Utvendige forhold	11
4 Verdigrunnlag	12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3 Inntekter/kostnader	14
5 Verdisetting	15
5.1 Tomteverdi	15
5.2 Teknisk verdi	15
5.3 Nettokapitalisering	16
5.4 Kontantstrømsanalyse	17
5.5 Følsomhetsanalyse	19

2 Sammen drag

Konklusjon/ markeds vurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen er sentralt beliggende i Raufoss sentrum langs Storgata. Det er gangavstand til alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes i Raufoss.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av kombinasjonsbygg med to leilighet og næringslokale. Det har vært frisørsalong i bygget de siste årene. Ei ei leilighet er utleid, en står tom. Det er parkeringsplass til ca 2-3 biler på i enden bygget. Her er også en enkel garasje med plass til 1 bil.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Eiendommen har enklere standard, leiligheter fremstår som enkle med oppgraderingsbehov for å møte dagens krav til bostandard. Næringsdel er tilpasset dagens drift og er noe oppgradert og modernisert de senere årene. Eiendommen ansees å ha et generelt oppgraderingsbehov og flere av bygningsdelene har oppnådd sin brukstid og må påregnes utskiftet. Det er påregnelig med tilpasning til nye leietakere.

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitaliserin egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

EIENDOMSMARKEDET:

Siden forrige pengepolitiske rapport har arbeidsledigheten falt til et lavt nivå, og lønns- og prisveksten har vært høyere enn ventet. Krigen i Ukraina og verdensøkonomien med handelskrig skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men kan være utsikter til at oppgangen i norsk økonomi vil fortsette. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en forholdsvis høy styringsrente.

Norges Bank har hevet styringsrenten betydelig de siste to årene og styringsrenten er nå på 4,5%. Inflasjonen er lavere enn den har vært. Høy inflasjonen er et positivt element på næringseiendom, da leiekontrakter er justert etter KPI.

Balansen mellom bruken og pris på arealer må selvsagt stemme. Eiendommer er billigere jo lengre utenfor sentrale strøk man reiser, men da øker samtidig kostnader på transport og rekruttering av ansatte blir vanskeligere. Den angjeldende eiendom kan passe fint for en enbruker som ønsker enkel kontor- eller butikklokaler til egen virksomhet.

KOMMENTAR YIELDBEREGNING:

Yield er et måltall for avkastning på eiendommen og er en vurdering ut fra et øyeblikksbilde hvor årligleie som genereres fra eiendommen deles på verdi av eiendommen. Yield kan ikke sammenlignes direkte med eiers avkastningskrav, da yield regelmessig vil være høyere enn eiers realavkastningskrav.

Realavkastningskravet er satt ut fra en samlet vurdering av eiendommens attraktivitet som et investeringsobjekt. Det er svært sjelden enbrukerbygg kommer for salg i området. Eiendommens størrelse antas å gjøre den attraktivt også for utenbys aktører. Det vurderes det å være flere potensielle kjøpere for denne type eiendom. Eiendommen vurderes å være et godt salgs og utleieobjekt da eiendommen har mange muligheter. Investorer/eiendomsutviklere vurderer forskjellige verdiparametre meget ulikt og det er høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. For begrunnelse av avkastningskrav se avsnitt i rapport for nettokapitalisering.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 9% med følgende begrunnelse:

1. Objektrisiko:

Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, og transport/adkomst. Det ansees ikke å være noe utbyggingspotensiale på eiendommen.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i

markeds risikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot handels- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.

3. Bygning/kuransrisiko: Enklere standard på bygningsmassen, fremstår delvis som fra byggeår og begrenset modernisert. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning - likevel er det oppgraderingsbehov. Tilpasning til nye leietakere og generelle oppgraderinger må påregnes. Bygningsmassen er har en god planløsning ift. dagens bruk.

4. Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og at rentene skal noe ned videre i 2025.

Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,05%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,95%

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN STORGATA 54 - 2830 RAUFOSS

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1. TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 1 200 000,-

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrasket utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til

Tv = kr. 5 300 000.

Herav er fratrasket kr. 11 800 000,- for slitasje og elde av normale byggekostnader for nybygg.

Beregningen er gjort eks. mva.

3. KAPITALISERT VERDI

Kapitalisert verdi for eiendommen er anskueliggjort ved nettokapitalisering av forventede netto leieinntekter. Det er lagt til grunn en forventet leieinntekt som nærmere beskrevet. I netto leieinntekter er fratrasket skjønnsmessig eierkostnader knyttet til eiendommen.

Avkastningskravet er ansatt utfra verdier for sammenlignbare eiendommer, hensyntatt at leietakerene er solide.

I taksten er kapitalisert verdi beregnet til kr. 2 555 556,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 9%. Her er gjort fratrekk for oppgradering av leiligheter på kr 500 000,-

4. SAMMENLIGNBARE PRISER

Det er benyttet sammenlignbare verdier på leieinntekter og realavkastningskrav for tilsvarende eiendommer i området og realavkastningskrav er justert etter dette. Således gjenspeiler kapitalisert verdi også sammenlignbare priser.

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie.

Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr. 2 559 724.- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 11% (kapitaliseringsrente 9% + inflasjon 2,0%). Her er gjort fratrekk for oppgradering av leiligheter på kr 500 000,-

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

6. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET

Det er i beslutningsgrunnlaget anskueliggjort hvilken kapitalverdi man kan forrente med de forutsatte leieinntekter.

Følgende beslutningsgrunnlag foreligger:

- tomteverdi kr. 1 200 000,-
- teknisk verdi bygninger kr. 5 300 000,-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 2 555 556,-
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 2 559 724.-
- teknisk verdi vurderes lite relevant alene dersom eiendommen ikke gir tilsvarende avkastning gjennom leieinntektene.
- eiendomsmarkedet har siste tiden vist positiv tendens mht. lavere direkteavkastningskrav ved eiendomstransaksjoner.

KONKLUSJON VERDIVURDERING:

Utfra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 91
Kommune: 3443 VESTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Factum Takst AS
Balkelinn 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



markedsverdien for eiendommen til kr. 3 000 000,-

Kunde: Gerd Wictoria- og Rolf Glæserud dødsbo
Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Formål med taksten: Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger: Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er fremlagt.

Takstobjektet er vurdert etter dagens bruk.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Verdi: **Kr. 3 000 000**

Dato verdisetting: 10.04.2025

Takstingeniør: **Amund Forset Tlf.: 901 10 938**

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.

SKREIA, 15.04.2025

Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner			Innhentet	
Kommunens kart			Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Årsregnskap			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Leieavtaler			Ikke fremvist	
Tidligere takst			Ikke fremvist	
Tegninger		Datert 9/9-1959	Innhentet	
Festekontrakt			Finnes ikke	
Seeiendom.no	26.03.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	26.03.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	26.03.2025	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi

Nancy Glæserud har på vegne av Gerd Wictoria- og Rolf Glæseruds dødsbo anmodet Factum Næringstakst AS om å beregne markedsverdi av eiendommen.

Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrullet eierkostnader og eventuelt hensyntatt det utviklingspotensial eiendommen måtte ha.

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, forsvarlig og uten tvang.

Kunde:

Gerd Wictoria- og Rolf Glæserud dødsbo
Storgata 54, 2830 RAUFOSS

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 26.03.2025
Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938
Per Erik Glæserud. Leietaker.
Lene Bergum Petterson og Kenneth Stensrud. Eiendomsめglere.

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 befarings 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

Eiend.betegnelse:	Næring (butikk/handel)
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	Vedtatt: Kommuneplanens arealdel 2012-2023 Sentrumsformål - nåværende Kpbestemmelsesområde Gul sone iht T-1442 Link: https://kart12.nois.no/glt/Content/Main.aspx?layout=gjovik&time=638795217019777415&vwr=asv
Servitutter	Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

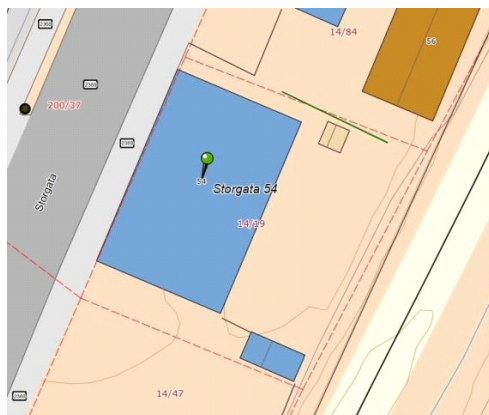
3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3443 VESTRE TOTEN Gnr: 14 Bnr: 91
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	662 m² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Gerd Wictoria- og Rolf Glæserud dødsbo
Adresse:	Storgata 54, 2830 RAUFOSS
Kommentar:	Tomteareal beregnet i kommunalt kartdata.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt

Eiet flat tomt som er opparbeidet med asfaltert gårds plass på to sider og plen/hage på to sider.



Utbyggingspotensial

Eiendommen ansees ikke å ha utbyggingspotensial ut fra dagens bebyggelse. Det henstilles til å ta kontakt med bygningsmyndighetene for ytterligere informasjon.

Miljø og forurensning

Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i grunnen.

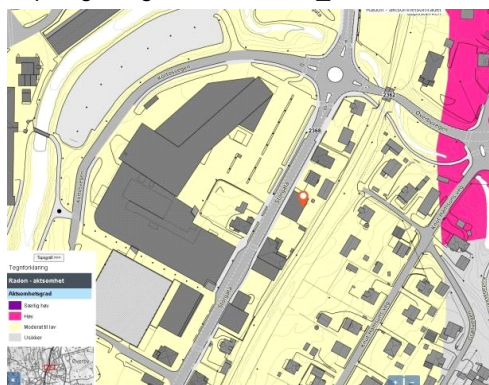
Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunnen.

Radon

Eiendommen ligger, i følge NGU, innenfor et området med moderate til lavere konsentrasjoner av radon.

Det anbefales likevel å utføre radonmålinger da kartet kan være unøyaktig.

https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/



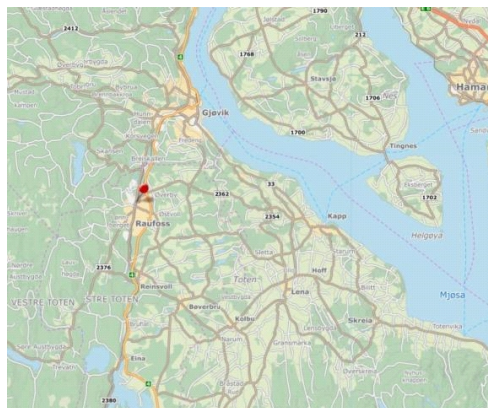
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende langs Storgate som er hovedfartsåre gjennom sentrum av Raufoss. Svært god eksponering for trafikken i begge retninger.

Det er gangavstand til alle de fasiliteter og servicetilbud som finnes i Raufoss, samt til jernbanestasjon langs Gjøvikbanen.

Til Gjøvik er ca 10 km, til Hamar er ca 60km, til Gardermoen er ca 90km og til Oslo er ca 115 km.



Transport, parkering og kommunikasjon

Eiendommen har enkel adkomst fra Storgata. Det er noe begrenset med parkering på egen grunn. Plass til 2-3 biler langs veggen samt 1 i enkel garasje på eiendommen.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næring (butikk/handel)

Bygningsdata:

Byggeår: 1959 Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse: Bolig og næring

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller - boligdel	275	251	Uinnredet kjeller, lager og hobbyrom
1. etasje - boligdel	275	254	2 leiligheter med følgende rom: Entre, bod, stue, soverom, kjøkken, wc og bad. Det er felles inngang med trapp til kjeller.
Kjeller - næringsdel	81	70	Frisørstudio og teknisk rom
1. etasje - næringsdel	81	72	Frisørsalong og bakrom med toalett.
Sum bygning:	712	647	

Kommentar areal

Utvendige areal/bruttoareal (BTA) er målt ved befaring.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunnmurskonstruksjon, fundamentering og drenering

Støpt ringmur og plate på mark i kjeller. Etasjeskiller er støpt over kjeller.
Drenering er fra byggeår.

Ytterveggskonstruksjon og fasader

Yttervegger er oppsatt i murverk, utvendig pusset og malt, sannsynligvis porebetong.

Utvendige dører, porter og vinduer

Ytterdører og balkongdører i treverk med isolerglass.
Det er vinduer med trekarmen og isolerglass.

Takkonstruksjon

Pult-takkonstruksjon, fall er antatt utført i trekonstruksjoner, etasjeskiller er ukjent, kan være støpt. Det er murt parapet på tre sider. Fall og nedløp/takrenner på bakside.

Taktekking

Taktekking er utført med papp/folie. Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Gulv: Ubehandlet betong, gulvbelegg og laminat.

Vegger: Mur/puss, plater, tapet og trepanel.

Himlinger: Himlingsplater, mur/betong og trepanel.

Kjøkkeninnredning

Det er i begge leiligheter kjøkkeninnredning med enklere standard og plass til kjøleskap og komfyr. Antas å være fra byggeår.

Bad

Begge leiligheter har eldre bad.

Det er belegg på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Det er enklere innredning med servant og det er plass til vaskemaskin.

Varme generelt

Bygget fyres med elektrisitet og vedfyring. Det er luft/luft varmepumpe i frisørsalong.

Sanitær primæranlegg

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.

Synlige vannrør i metall.

Synlige avløpsrør i plast og soil.

Varmtvannsberedere plassert i kjeller.

Ventilasjon primæranlegg

Kun lufting via vinduer og enkelte ventiler i leiligheter.

Det er ventilasjonsagregat med gjenvinner plassert i frisørsalong.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automat- og skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Anlegget fungerer til dagens bruk, men det er påregnelig med oppgraderinger på deler- eller hele anlegget.

Kapasitet er tilpasset dagens bruk.

Andre forhold:

Standard

Normal standard på bygningsmassen.

Vedlikehold

Bygningsmassen fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest 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. Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generelt

Flat tomt med asfaltert gårdsplass mot sør. Det er gangveg helt inntil bygget lags Storgata. På baksiden av huset er opparbeidet hage med utgang fra leiligheter. Denne er inngjerdet og grenser mot jernbanen.

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 (butikk/handel)											
-Bolig											
Leilighet midten	1	1 stk						120 000	120 000	1/2026	100
-Frisør											
Hårknuta frisør	1	1 stk	102 000	102 000	1/2023	12/2025	100	125 000	125 000	1/2026	100
-Leilighet											
Leilighet enden/nord	1	1 stk	60 000	60 000	1/2025	12/2025	100	120 000	120 000	1/2026	100
Sum:			162 000						365 000		
Total:			162 000						365 000		

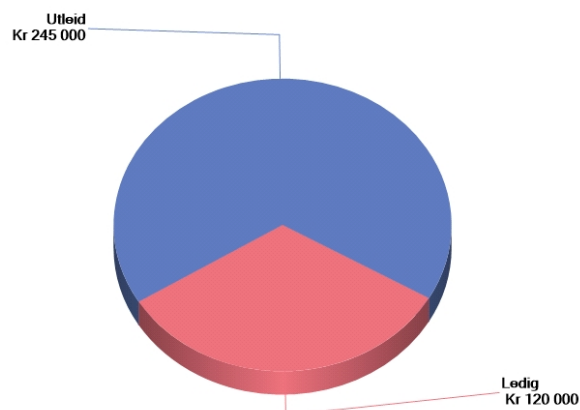
Bransjer/leiekontrakter:

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 (butikk/handel)											
-Ledig											
Leilighet midten	1	1 stk						120 000	120 000	1/2026	100
-Bolig											
Leilighet enden/nord	1	1 stk	60 000	60 000	1/2025	12/2025	100	120 000	120 000	1/2026	100
-Frisør											
Hårknuta frisør	1	1 stk	102 000	102 000	1/2023	12/2025	100	125 000	125 000	1/2026	100
Sum:			162 000						365 000		
Total:			162 000						365 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

Markedet for bolig- og næringseiendom har det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt. Det er likevel tatt tid å leie ut ledige lokaler, dette kan ha flere årsakssammenhenger som krav til standard og størrelse herunder spesielle tilpasninger, og anleggsarbeider i sentrumsområder som har gitt begrenset adkomst.

Markedet for næringseiendom i Gjøvik- og Toten-området ansees for tiden å være velfungerende, det finnes kapitalsterke investorer og egenbrukere.

Ved søk på Finn.no med en radius på 30 km rundt angjeldende eiendom er det 35 næringseiendommer tilgjengelig for salg hvorav kun 1 næringseiendom som er noe tilsvarende denne eiendommen.

Undersøkelser underbygger takstmannens erfaring fra regionen hvor det er noen ledige lokaler som er egnet for tilsvarende type virksomhet hvor det er en forutsetning med god eksponering og parkering i nærheten.

På kort sikt er det økt usikkerhet knyttet til utviklingen i markedet for salg av bolig- og næringseiendom som et resultat av høy inflasjon og stigende rentenivå nasjonalt og internasjonalt. På lengre sikt forventes en fortsatt positiv utvikling både i markedet for utleie og salg av bolig- og næringseiendom i Gjøvikregionen.

Markedsleie

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter.

Markedet for utleie av næringseiendom er lite transparent. Flere næringseiendommer benyttes av egenbrukere, dvs. eier av eiendommen eier også driftsselskapet som benytter eiendommen. Eier av eiendommen står da mer fritt til å regulere leie.

Jeg erfarer at utleiepriser for kontor- og butikklokaler i regionen varierer og ligger i et normal intervall fra kr 700 per m² BTA til kr 1.600 per m² BTA per år forutsatt god standard på lokalene, blant annet med balansert ventilasjon. For frisørbransjen erfarer vi veldig sprik i priser, avhengig av standard på lokalene og beliggenhet. For boliger erfarer vi et stabilt og godt marked, men her varierer priser mye ut fra beliggenhet og standard.

Utvendige arealer leies ut i et intervall fra kr 10 per m² til kr 100 per m². Pris avhenger av i hvilken grad arealer er opparbeidet.

Felleskostnader og strøm kommer i tillegg.

Nyere lokaler som har rikelig med naturlig lys inn i lokalene hvor det i tillegg er nyere belysning, balansert ventilasjon, energivennlig oppvarmingskilder og god kapasitet med tanke på strømtilførsel inn i lokalet oppnår gjerne de beste prisene. Dette er gjerne også de lokalene som er mest fleksible i bruk.

Vurdering av markedsleie

For verdiberegning av eiendommen er nødvendig å stipulere en markedsleie, eiendommen selges med kun en leiekontrakt. Bolig/leiligheter selges uten kontrakt.

Eiendommen har flere muligheter med kombinasjon av kontor, butikk eller frisør-virksomhet, det har i mange år vært frisør i næringslokalene på eiendommen.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Raufoss sentrum og har flere muligheter. Det gjøres oppmerksom på at ved endret bruk kan det være nødvendig å søke kommunen om bruksendring. Det henstilles til å ta kontakt med bygningsmyndighetene før bruk for avklaring.

Stipulert markedsleie er satt ut i fra hvordan lokalene fremstår i dag.

Utgifter til strøm og felleskostnader kommer i tillegg.

Nøkkeltall

Yield er et øyeblikksbilde av leieinntektene dividert med markedsverdi av eiendommen. Det mest konkrete yield-begrepet er netto yield basert på kontraktbaserte leier med fratrekk for eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge.

Prime yield (som representerer de mest attraktive eiendommene) i 2024 for kontoreiendom i Oslo var 4,75%. Prime yield har gått noe opp siden 2019.

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.

Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringsseiendom i Gjøvik- og Toten-området.

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 6,5% til 15%. De mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes på lavest yield. Med økte renter nasjonalt og internasjonalt må det legges til grunn at det også for det lokale markedet er vært et risikopåslag for investorer. Takstmannen legger til grunn et risikopåslag tilsvarende Oslomarkedet på 0,75%.

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

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype			Kontrakter			Markedsleie
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Areatype			Kontrakter			Markedsleie
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Bolig				1	120 000	120 000
Frisør	1	102 000	102 000	1	125 000	125 000
Leilighet	1	60 000	60 000	1	120 000	120 000
Sum			162 000			365 000
Total			162 000			365 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			365 000
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Vedlikehold - estimert		30 000	
Forsikring - estimert		25 000	
Off.avgifter - estimert		25 000	
Administrasjon		10 000	90 000
Eiendommens inntektsoverskudd			275 000
Kommentar eierkostnader:	Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 662,0 m²

Sum areal: 662,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 200 000

Verdi tomt: 1 200 000

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. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

Næring (butikk/handel)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 17 100 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 11 800 000

Sum teknisk verdi – Næring (butikk/handel) 5 300 000

Sum teknisk verdi bygninger 5 300 000

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 har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, og transport/adkomst. Det ansees ikke å være utbyggingspotensiale på eiendommen da den ligger tett på Storgata og jernbanen.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot bolig, handel- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.

3. Bygning/kuransrisiko: Enklere standard på bygningsmassen, fremstår delvis som fra byggeår og begrenset modernisert. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning - likevel er det oppgraderingsbehov. Tilpasning til nye leietakere og genererle oppgraderinger må påregnes. Bygningsmassen er har en god planløsning ift. dagens bruk.

4. Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og at rentene skal noe ned videre i 2025. Situasjonen i verdensøkonomien er likevel usikker.

Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,05%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,92%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,92 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,92 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,75 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	1,33 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	275 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 275 000) når realrenten er 9,00%	3 055 556
Korreksjon: Påkost leiligheter	- 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 555 556
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 560 000

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 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:	3,92 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,92 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,75 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	1,33 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	90 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,00 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	5
Diskontert rente:	11,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år: 2026		

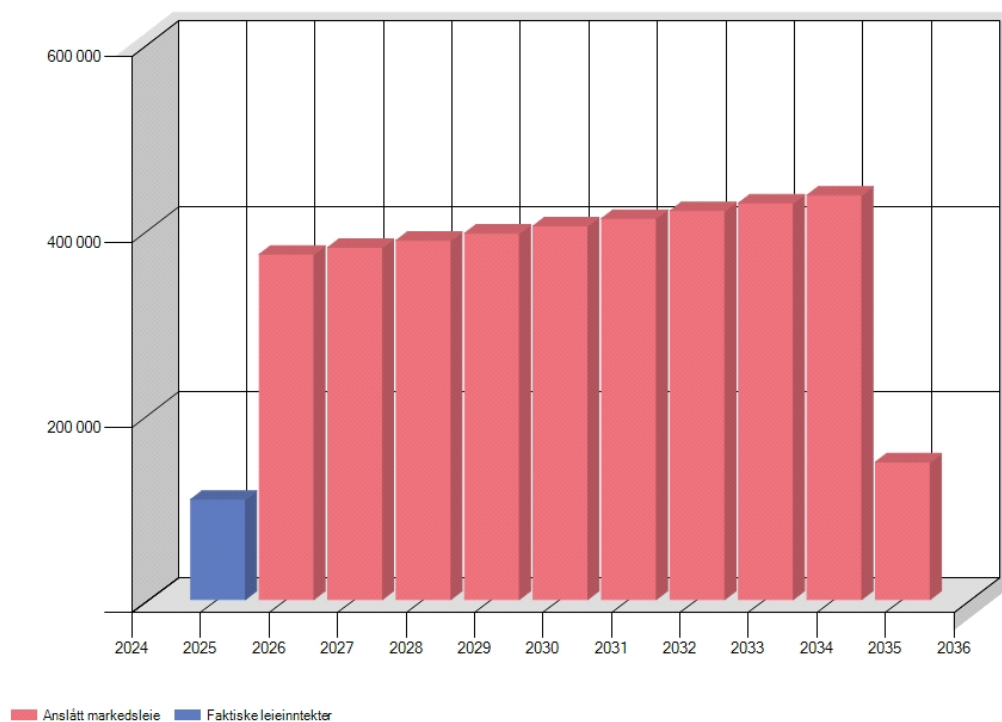
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	108 000	60 000			48 000	48 000
2026	372 300	91 800			280 500	252 703
2027	379 746	93 636			286 110	232 213
2028	387 341	95 509			291 832	213 385
2029	395 088	97 419			297 669	196 084
2030	402 989	99 367			303 622	180 185
2031	411 049	101 355			309 695	165 575
2032	419 270	103 382			315 889	152 150
2033	427 656	105 449			322 206	139 814
2034	436 209	107 558			328 650	128 478
2035	148 311	36 570			111 741	39 354
Nåverdi av resultat, sum:						1 747 941

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

Estimert	Kalkulert
	3 724 705
	1 311 783
1 747 941	3 059 724

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Oppgradering av leiligheter	- 500 000	
Sum korreksjoner:	- 500 000	- 500 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 247 941	2 559 724

Leieinntekter og anslått markedsleie

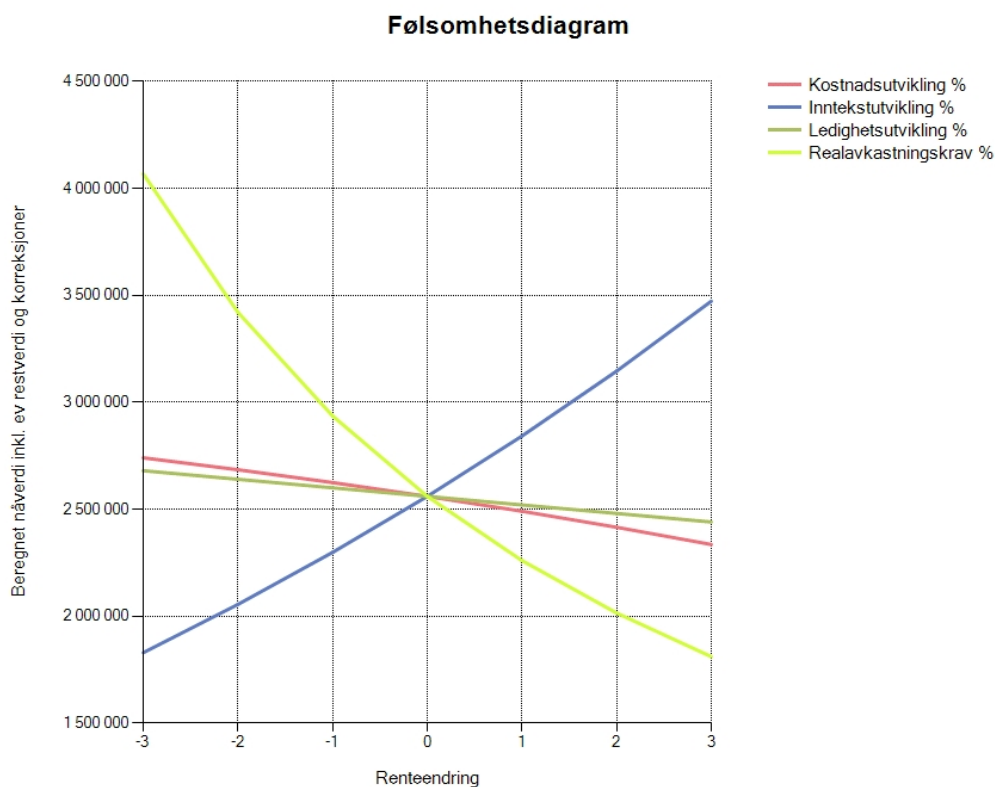


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



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. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.