

Verditakst over eiendommen

gnr. 18, bnr. 101 i Hurdal kommune



Vestsidevegen 34
2090 HURDAL
Gnr. 18 Bnr. 101 Fnr. 0
Snr. 0
3037 Hurdal kommune

Benevnelse	Kominasjonseiendom bolig/ næring	BTA	184 m ²	Normal markedsverdi	Kr. 2 700 000
Tomteareal			1 768 m ²		



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 583 725
Rapportdato 11.09.2024

Rapportansvarlig Agenda Taksering AS
Takstingeniør: Einar Sørevik
Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN
Tlf.: 90400293
E-post: einar@agendataksring.no

Sammendrag

Kombinasjonseiendom beliggende langs Vestsidevegen sentralt i Hurdal kommune i Viken. Med bil tar det ca. 1 time til Oslo, 30 min til Gardermoen/ Jessheim.

Takstverdiene kommer frem som et produkt av kontraktfestet leie, markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på denne lokasjonen med sentral beliggenhet i Hurdal kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare salg mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

- **Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 4 159 750 ,-**
- **Kapitalisert verdi basert på kontraktfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 1 701 067,-**
- **Verdien basert på kontantstrømanalyser er beregnet til kr. 2 741 934,-**

Som det fremgår over gir ikke eiendommen avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi. Teknisk verdi anses derfor for å ha en noe mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for næringsdelen av eiendommen til **kr. 2 700 000,-**

Dagens normale salgsverdi
Kr. 2 700 000,-

Sted og dato
Skjetten, 02.09.2024



Einar Sørøvik

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Vestsidvegen 34	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2090 HURDAL	3037	Hurdal	18	101	0	0
Område / bydel							
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Kombinasjonseiendom -bolig/ næring						
Rekvirent	Thomas Sørlie						
Hjemmelshaver	Siv Samstad Kjøbli, Thomas Samstad Sørlie						
Forsikring							
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	20.09.2022	
Tilstede	Thomas Sørlie, Einar Sørveik	
Dato	26.08.2024	
Tilstede	Thomas Sørlie, Einar Sørveik	
Kommentar	Ny befaring for oppdatering av verditaksten.	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Leiekontrakter for 2 kontorlokaler		<input type="checkbox"/>	Fremlagt av eier
Næringsoppgave for sol- og treningsstudio for 2021		<input type="checkbox"/>	Fremlagt av eier
Reguleringsbestemmelser/ kommuneplan		<input type="checkbox"/>	Hurdal kommune/ kommunekart.com

Premisser - generell opplysninger

Dette er en oppdatering av verditakst datert 01.11.2022. I forbindelse med oppdateringen ble det foretatt ny befaring på eiendommen 26.08.2024.

Takstmannens faglige bakgrunn er byggmester og teknisk fagskole fra 1987. Han har takstmannsutdanning fra NITO/ UIS og Norsk Eiendomsakademi - NEAK og har 8 års variert takstmannserfaring innen verditakst og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer, samt innen taksering av skader og reklamasjoner. Takstmannen er TEGOVA sertifisert og DNV-GL sertifisert for Boligsalgsrapportering.

Takstmannen er ekstern og uavhengig uten noen nære forbindelser til oppdragsgiver, og anses å være habil for oppdraget.

Mandat: Siv Samstad Kjøbli og Thomas Samstad Sørlie ønsker å få utarbeidet en verditakst av eiendommen i forbindelse med salg. Taksten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i "European Valuation Standards 2016 (EVS 2016)". I dette tilfellet vil verditaksten lede til en markedsverdi som er definert som: «Det antatte beløpet en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldige innfall». Grunnlaget for verdifastsettelsen kan være sammenlikninger, forrentnings-verdi, kontantstrømanalyse, teknisk verdi eller annen metode. Metodikken er forklart nærmere i lenger nede i takstdokumentet og vil kunne inneholde opplysninger om avkastningskrav, diskonteringsrenter, risikovurderinger, følsomhetsanalyser og sammenlikninger.

Vi har tatt følgende forutsetninger i forbindelse med utarbeidelse av taksten:

- oppdragsgiver har opplyst om alle kjente skader/ svikt ved eiendommens tilstand
- eiendommen er fullverdiforsikret
- dagens bruk er i samsvar med reguleringsbestemmelser/ godkjenninger fra kommunen
- ikke foreligger negative servitutter som påvirker bruk/ verdi av eiendommen
- eiendommen er fri for forurensende masser i grunnen
- eiendommen vurderes som om den er fri for heftelser

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	1 768,2	Kilde	Kartverket
-----------	------	-------	---------	-------	------------

Tomtens beskaffenhet

Opparbeidet flat tomt som i tillegg til kombinasjonsbygningen består av garasje, terrasse og gressplen/ beplantning.

Opgitt tomtareal er for både bolig- og næringsdelen.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i et område bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Nærmeste nabo er Hurdal Helsetun. Dagligvarehandel og skole ligger ca. 1 km fra boligen. Det er også flere barnehager i området. Hurdal skole og kultursenter er av nyere dato og inneholder også kommunens kulturhus med kino, flerbrukshall og folkebibliotek. Offentlig kommunikasjon (buss) like ved boligen.

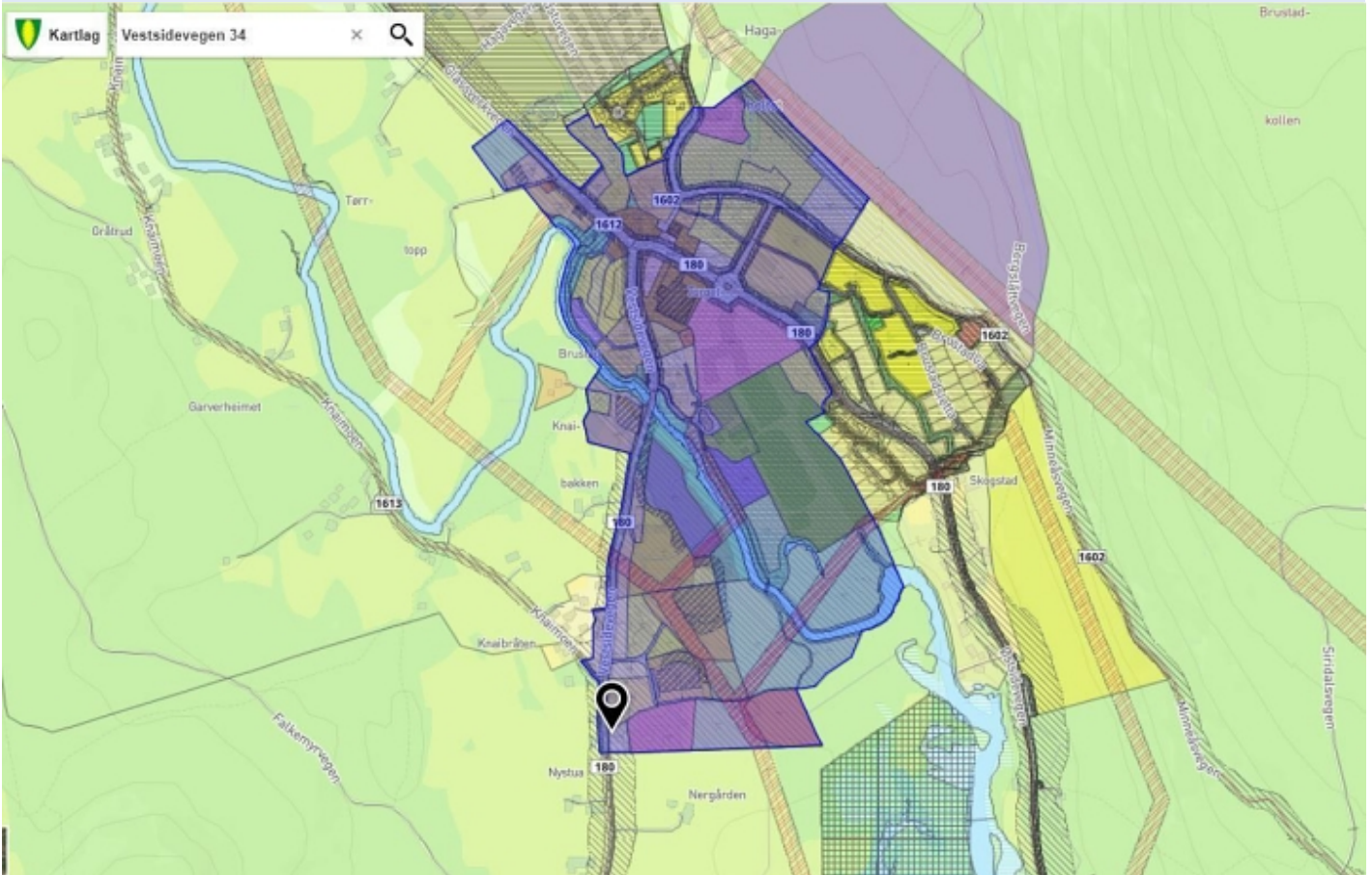
Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et regulert område omfattet av plan for Hurdal sentrum, i et felt (o_BKB15) avsatt til "Kombinert bebyggelse og anleggsformål". Eiendommen er en kombinert bolig- og næringsseiendom. Reguleringsbestemmelser iflg. "Områdeplan for Hurdal sentrum – Bærekraftig Urban Landsby" - BKB15: Eksisterende næring. Feltet ligger inntil Vestsidevegen og brukes i dag til næringsvirksomhet med en hudpleiesalong, treningsklubb og solstudio. I kommuneplanen er området regulert til forretnings- og næringsformål. I ny plan vedtatt 24/10-2018 skal områdene reguleres til kombinert formål bolig/forretning og tjenesteyting med %BYA=40%.

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Kombinasjonseiendom bolig/ næring	1964	1974

Vernestatus

Det foreligger ingen opplysninger om at eiendommen er vernet.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Kombinasjonseiendom bolig/ næring

Beskrivelse av bygningen

Kombinasjonsbygg over 3 etasjer samt kjeller. Bygget ble iflg. selger opprinnelig oppført i 1968, og senere på- og tilbygget i 1974. Deler av bygget benyttes i dag som bolig, mens den øvrige delen benyttes til næringsvirksomhet (treningsstudio, solstudio, kontorer, toalett, te-kjøkken mm.)

Boligdelen er vurdert i en egen tilstandsrapport utarbeidet etter NS3600.

Grunnforhold

Det foreligger ingen opplysninger om grunnforholdene.

Fundamentering

Det foreligger ingen opplysninger om fundamenteringsmetoder mm. Dette vil også komme an på grunnforholdene. Normalt sett vil bygg som dette ha støpte betongfundamenter/ puter under alle bærende konstruksjoner.

Bærende konstruksjon

Oppført med grunnmur av betong.

Etasjeskillere

Etasjeskillere mot kjeller av betong, øvrige av trebjelkelag.

Yttervegger

Yttervegger over terreng av isolert bindingsverk med utvendig trekledning. Vinduer av tre med 2-lags glass, endel råteskader i vinduer.

Innervegger

Innvendige vegger av mur/ betong og stenderverk med plater/ panel.

Innvendig standard

Innvendig fremstår bygningen med normal bruksslitasje byggeår tatt i betraktning. Fliser, teppefliser og laminat på gulv, malte plater/ panel og malt Leca-blokker på vegger, himlingsplater og malte takplater i innvendig tak.

Takkonstruksjon / yttertak

Sadlet tak tekket med taksteinformede metallplater.

Tekniske installasjoner

Vannbåren varme via radiatorer samt elektrisk oppvarming. Det er kun naturlig ventilasjon i bygningen.

Er det tegn til setningsskader?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Iflg. tilstandsrapport for boligedelen anbefales det ytterligere undersøkelser av mulige setninger i grunnen.

Eiendommens utviklingsmuligheter
Arealdisponering
Bygg A: Kominasjonseiendom bolig/ næring

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. etasje	184	167	Inngangsparti/ lounge, kontor, tekjøkken/ spiserom, 3 solarium-rom, 2 garderober, wc-rom, treningsstudio.
Sum	184	167	

Leiearealer

1	Beskrivelse	Kontor/ møterom med tilgang til wc og parkering for virksomheten.	Areal	15 m ²
	Leietaker	Hurdal Drift AS	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 3 200,-/m ²
	Utleier og leietaker er representert av samme person. Inkl. i leie er strøm, vann/ avløpskostnader og utvendig vedlikehold sommer/ vinter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 48 000,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Pga. små arealer er leiepris pr. m2 unormal høy for området.		Markedsleie	Kr. 3 200,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 48 000,-
2	Beskrivelse	Kontor/ møterom med tilgang til wc og parkering for virksomheten.	Areal	15 m ²
	Leietaker	Hus og hytteplaner Hurdal AS	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 3 200,-/m ²
	Utleier og leietaker er representert av samme person. Inkl. i leie er strøm, vann/ avløpskostnader og utvendig vedlikehold sommer/ vinter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 48 000,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Pga. små arealer er leiepris pr. m2 unormal høy for området.		Markedsleie	Kr. 3 200,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 48 000,-

3	Beskrivelse	Sol- og treningsstudio med garderøber.	Areal	154 m ²
	Leietaker	Eiers egen virksomhet - ENK	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Det foreligger ikke leieavtale.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 600,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 92 400,-
Sum			Areal	Leieinntekt
			184 m²	Kr. 96 000,-
				Markedsleie
				Kr. 188 400,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	9,00 %
--------------------	--------

Kommentar

Det foreligger ikke statistikker for denne typen næringseiendommer i Hurdal kommune, men beliggenheten i forhold til avstand fra akse mellom Gardermoen og Oslo samt opplysninger fra kilder som har lokalkunnskap om leienivået i området kan tilsi et leienivå for et bygg av denne typen på NOK 600 – 700/ m2/ år.

SSB estimerer en vekst i BNP på 3,2 % i 2022. Norges Bank har nylig økt styringsrenten til 2,25% og det signaliseres at neste økning kan komme i november 2022. Man antar at boliglånskunder må regne med 4,3% rente i 2023.

Følgende ligger til grunn for diskonteringsrenten:

- -0,27% Realrente basert på inflasjonsutvikling og statsobligasjonsrente/ nullkupongrente
- 1,77% Renterisiko som blir påvirket av: rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter, investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.
- 3,75% Markedsrisiko som blir påvirket av: finansmarkedet, fast eiendoms attraktivitet som investeringsobjekt, leieavtaler og leiepriser på eiendommen.
- 3,75% Objekt risiko som blir påvirket av: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.

Terminalverdi: Ved normal bruk og vedlikehold er bygninger forventet å ha lang gjenværende levetid. I følge DNB Næringsmeglings markedsrapport for desember 2021 er prime yield for lager- og logistikkbygg i Oslo 4,5%. Denne eiendommens beliggenhet i forhold til Oslo tilsier imidlertid en noe høyere yield.

Bygningsmassen har videre noe varierende alder og tilstand og undertegnede har derfor valgt å benytte en yield på 4,0 % ved beregning av terminalverdi, noe som gir en yield i dag på 5,2%.

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 96 000	Kr. 188 400
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 0		
	Eiendomsskatt	Kr. 0		
	Forsikring	Kr. 0		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 0		
	Eierkostnader	Kr. 18 000		
	Strøm etc. inkl. i leie (estimert kr. 200/ m2/ år for 2 kontorlokaler, dvs. 30 m2, trenings- og solstudio forutsettes betale ekstra for strøm etc.)	Kr. 6 000	Kr. 24 000	Kr. 24 000
- Ledighet				Kr. 11 304
= Netto leieinntekt			Kr. 72 000	Kr. 153 096
Kapitalisert verdi		Diskonteringsrente 9,00 %	Kr. 800 000	Kr. 1 701 000

Kommentar til eierkostnader

Eierkostnader er definert som de driftskostnader som gårdeier ikke får viderefakturert leietakere; som vedlikehold, forsikring, revisjon, administrasjon og andre driftskostnader, meglings- og utleie, juridiske honorarer og honorarer til andre konsulenter etc. Tatt i betraktning at dette er et forholdsvis ukomplisert bygg, estimerer undertegnede at nevnte kostnader vil ligge på ca. kr. 100 pr. m2.

Ledighet

Generell ledighet

Kommentar

Det foreligger ingen statistikker for ledighet i dette området, men basert på området eiendommen ligger i estimerer vi at ledighet vil ligge på ca. 6 % for fremtidige avtaler.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

I grunnboksblad fremkommer flg. heftelser:

1962/3667-3/10 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
 29.08.1962 Bestemmelse om gjerde
 Bestemmelse om bebyggelse

1964/63-1/10 BESTEMMELSE OM VEG
 06.01.1964 Vegvesenets betingelser vedtatt

2001/6810-1/10 JORDSKIFTE
 18.06.2001 Gjelder fiskerett i Hurdalssjøen
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/828252-1/200 PANTEDOKUMENT
 01.08.2017 21.00 BELØP: NOK 4 500 000
 PANTHAVER: TOTENS SPAREBANK
 ORG.NR: 937 887 787

2022/348408-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
 30.03.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS
 ORG.NR: 980 489 698
 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
 ledninger/kabler
 Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/
 ledninger/kabler
 Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
 ledninger/kabler

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Kominasjonseiendom bolig/ næring	Beregnete byggekostnader		Kr.	4 048 000	Kr./m ²	22 000
	Verdireduksjon	30% -	Kr.	1 214 400	Kr./m ²	6 600
	Teknisk verdi	=	Kr.	2 833 600	Kr./m ²	15 400
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr.	2 833 600	Kr./m ²	15 400
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr.	1 326 150	Kr./m ²	750
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr.	4 159 750		

Kommentar

Tomteverdi er delt mellom bolig- og næringsdel.

Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		9,00 %	Generell ledighet		6,00 %	Startdato		11.09.2024		
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vedlikehold og administrasjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre kostnader	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	
Ledighet	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	
Netto leieinntekt	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	
Nåverdi av kontantstrøm	152 156	139 593	128 067	117 493	107 791	98 891	90 726	83 235	76 362	70 057	1 064 372
								Yield, terminalverdi		4,00%	
								Terminalverdi		3 971 400	
								Nåverdi av terminalverdi			1 677 562
								Nåverdi av kontantstrøm			2 741 934
								Tilsvare yield i dag på			5,55%

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %	9,25 %	9,50 %	9,75 %	10,00 %
Nåverdi av kontantstrøm	2 785 316	2 774 200	2 763 267	2 752 513	2 741 934	2 731 528	2 721 290	2 711 217	2 701 306
Kapitalisert verdi	1 913 700	1 855 709	1 801 129	1 749 669	1 701 067	1 655 092	1 611 537	1 570 215	1 530 960

Andre verdifaktorer

Verdien av boligdelen kommer som tillegg.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Takstverdiene kommer frem som et produkt av kontraktfestet leie, markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på denne lokasjonen med sentral beliggenhet i Hurdal kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare salg mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

- **Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 4 159 750,-**
- **Kapitalisert verdi basert på kontraktfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 1 701 067,-**
- **Verdien basert på kontantstrømanalyser er beregnet til kr. 2 741 934,-**

Som det fremgår over gir ikke eiendommen avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi. Teknisk verdi anses derfor for å ha en noe mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for næringsdelen av eiendommen til **kr. 2 700 000,-**

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 2 700 000,-