

TAKSTDOKUMENT

Nærings seksjon

Storgata 16, 1776 HALDEN

Gnr 62: Bnr 109 (snr: 4)

3001 HALDEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Geir Arne Brattli

Telefon: 970 13 690

E-post: gab@brattli-takst.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Hovsveien 158, 1769 HALDEN

Telefon: 970 13 690

Organisasjonsnr: 993 213 675

Dato befaring: 15.08.2025

Utskriftsdato: 26.11.2025

Dato verdisetting: 26.11.2025

Oppdrag nr: 792



Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsbygg seksjon	7
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3 Inntekter/kostnader	10
5 Verdisetting	11
5.1 Tomteverdi	11
5.2 Teknisk verdi	11
5.3 Nettokapitalisering	12
5.4 Kontantstrømsanalyse	13
5.5 Følsomhetsanalyse	15
6 Andre bilder	16

2 Sammen drag

**Konklusjon/
markeds vurdering:**

Markedsverdien avspeiler eiendommens antatte salgsverdi på takseringsdatoen i et normalt fungerende marked, mellom to uavhengige parter som handler uten tvang og hvor eiendommen er normalt markedsført.
Beliggenhet, potensiale og anvendelse er hensyntatt.
Markedsverdien er satt ut i fra nettokapitaliseringsmetoden basert på dagens leieinntekter og at ledig areal kan leies ut, det forutsettes minst samme inntekt for en periode på 10 år.
Sammenlignbare salg er ikke hensyntatt i denne taksten.
Prognoser antyder et rentekutt i 1 halvdel av 2026, men det er fremdeles noe usikkert. Flere eiendoms aktører priser inn dette nå ifølge Newsec siste rapport.
Leietagere begynner å stille krav til energieffektivitet og "grønne bygg", dette vil få en effekt på fremtidsutsikter for utleie av næringslokaler, modernisering av bygg er derfor viktig.
Ut fra opplysninger fra aktører i markedet er normal markedsleie på takserings tidspunktet i området her på mellom kr 1500-2200 pr m2.
Basert på dagens situasjon og netto leieinntekt vurderes verdien å være avrundet til kr 2.600.000,-
Dette gir en yield på omtrent 8,0%.

Kunde:

S16 Halden bevaring og utvikling AS
Storgata 16, 1776 HALDEN. Tlf. 45289004

Formål med taksten:

Oppdraget gjelder verdi taksering av seksjon 4 i Storgata 16 i Halden kommune.

Egne forutsetninger:

De oppgitte arealer er oppmålt innvendig, det er lagt til for antatte vegg tykkelser for å finne BTA, men disse kan ha noe feilmargin da det ikke var mulig å finne eksakte vegg tykkelser på alle sider av bygningen.
Opplysninger om moderniseringer og vedlikehold samt leieavtaler og eierkostnader er mottatt av selger.

Verdi:

Kr. 2 600 000

Dato verdisetting:

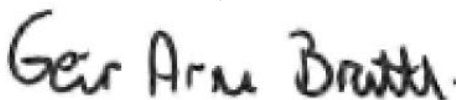
26.11.2025

Takstingeniør:

Geir Arne Brattli Tlf.: 970 13 690

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

HALDEN, 26.11.2025



Geir Arne Brattli
Telefon: 970 13 690

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Forsikringsavtale	06.05.2025		Fremvist	4
Reguleringsplaner	09.03.2017		Innhentet	30
Tegninger	07.04.2017	Seksjonerings tegninger	Innhentet	9
Tidligere takst og salgsprospekt	20.03.2014		Fremvist	19
Utleiekontrakter	01.08.2025		Fremvist	5
Årsregnskap		Regnskap 2024	Fremvist	7
Tidligere takst	16.12.2020		Fremvist	29

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringseiendom med beliggenhet midt i gågaten på nordsiden sentrum i Halden. Storgata 16 består av totalt 8 seksjoner.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Oppdraget består av å fastsette normal markedsverdi på seksjon 4 i eiendommen Storgata 16, 1776 Halden. Eiendommen eies av S 16 Halden Bevaring og utvikling AS v/ Emil Stang Lund og leies ut til frisørsalong på 1 etasjen og lager i kjeller, kjelleren har tidligere vært utleid til spa behandling. Verditaksten baseres på den leieinntekten som er kontraktsfestet mellom eier og leietakere og en vurdering av normale markedspriser, også for ledige arealer, dette danner grunnlag for fastsettelse av eiendommens økonomiske verdi.
Kunde:	S16 Halden bevaring og utvikling AS Storgata 16, 1776 HALDEN. Tlf. 45289004
Standarder som legges til grunn	Norsk Takst er medlem av Tegova. Regelverket i EVS er lagt til grunn for taksten. I tillegg NS3940 - Arealmåling
Retningslinjer	EVS 2020
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.08.2025 Geir Arne Brattli. Tlf. 970 13 690 Emil Stang Lund. Tlf. 45289004

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

Eiend.betegnelse:	Nærings seksjon
Adkomst	Adkomst fra offentlig vei, gågate og bakgården.
Vann	Offentlig via private stikkledninger
Avløp	Offentlig avløp via private stikkledninger
Regulering	Eiendommen er omfattet av bestemmelser i sentrumsplan, kommunedelplan, gjeldende fra 9.3.2017

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3001 HALDEN Gnr: 62 Bnr: 109 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 147,2 m ² Arealkilde: Matrikkel
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 106/1199
Sameiets navn:	S 16 Halden bevaring og utvikling AS
Organisasjonsnr.:	915201202
Forretningsfører:	S 16 Halden bevaring og utvikling AS
Hjemmelshaver:	S16 Halden bevaring og utvikling AS
Adresse:	Storgata 16, 1776 HALDEN

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er felles for alle seksjonene og er for en stor del bebygd, det er ikke vesentlige muligheter for videre utvikling/utvidelse av bygningsmassen. Del av tomt som ikke er bebygd er asfaltert. Det medfølger ikke noe tomt utover det som bygningen dekker. Det må sikres tinglyst rettighet for adkomst til ytterdør i bakgården.
Grunnforhold og fundamentering	Ut fra tilgjengelig opplysninger er bygningen fundamentert på faste masser. Det er kun mindre setninger på bygget, grunnen vurderes derfor som stabil.
Miljø og forurensning	Det er ikke kjent eller gitt opplysninger om at dagens eller tidligere virksomhet/bruk av bygningen skal ha medført forurensning i grunnen. Det er ikke foretatt undersøkelser av eiendommens miljøprofil med tanke på innemiljø, klima, helserisiko eller miljørisiko.
Spesielle forhold	Det er ikke opplyst om spesielle forhold som kan påvirke takstverdien utover det som fremkommer i rapporten. Eventuelle skjulte forhold er ikke hensyntatt.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger inntil gågaten på nordsiden i Halden sentrum og området er bebygget med eldre bygninger som inneholder en kombinasjon av næringslokaler og boliger, næringslokaler på gateplan og boliger i etasjene over. Like nordøst for eiendommen ligger Busterud parken.
Transport og kommunikasjon	Det er gode bussforbindelser, bussholdeplass like nord for eiendommen.
Parkering	Det medfølger ikke parkeringsplasser for seksjonen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Kostnad for forsikring er stipulert.
Skattetakst:	Ikke innhentet.
Ligningsverdi:	Ikke innhentet.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg seksjon

Bygningsdata:

Byggeår:	1900 Kilde: Bygningen ble modernisert i 1969, opplyst av eier.
Anvendelse:	Arealet er utleid som frisørsalong på 1 etasjen og lager i kjeller.
Modernisering:	År: 2025 Malt bakgård med silikatmaling.
Modernisering:	År: 2023 Montert luft-til-luft varmepumpe.
Modernisering:	År: 2022 Ny motor montert i ventilasjonaggregat.
Modernisering:	År: 2021 Utvidelse av elektrisk anlegg. Utvidelse av eksisterende VVS med rør-i-rør fordelerskap i teknisk rom, nye servanter og avløp til frisørstoler.
Modernisering:	År: 2020 Etterisolert takkonstruksjon med cirka 15cm Rockwool blåseisolasjon.
Modernisering:	År: 2017 Ny murpuss og silikatmaling på fasaden. Rørfornyng ved Olimb.
Modernisering:	År: 2016 Oppussing av innvendige overflater på 1. etasjen og delvis i kjeller. Utvidelse av eksisterende VVS med nytt toalett og servant.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	96	73	Brukes for tiden som lagerareal og ca 30m² er utleid.
1. etasje	96	92	Arealet benyttes som frisørsalong.
Sum bygning:	192	165	

Kommentar areal

Etasjehøyde i kjeller er noe lav 2,28 meter. Det er vindu kun i teknisk rom.
Rømningsvei fra kjeller er kun via trapp til 1 etasjen, avhengig av bruk må det gjøres tiltak.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt - 1. etasje

Bygningen ble oppført i 1900 etter den tidens byggeskikk og er ut fra opplysninger modernisert i 1969. Grunnforholdene vurderes som stabile. Fundamenter og grunnmur er bygget av stablet granittmur, teglstein og delvis støpt betong som er pusset. Ukjent alder på dreneringen.

Bygningen er oppført med kjeller etasje og en etasje over denne som ligger på gateplanet.

Vegger over grunnmur er murt, pusset og malt på utside, innside er innforet og kledd.

Vinduer og ytterdører mot gågate har aluminiums karmen og 2 lags glass. Vindu i bakgården har malt trekarm med 2 lags glass, vindu i kjelleren har pvc karmen og 2 lags glass. Eldre ytterdør med malte overflater. Det har tidvis kommet vann fra lysgraven inn i kjelleren ved styrtregn. Tiltak med støping av betongkant over bakkenivå rundt lysgraven er utført i oktober 2025. Det ser ut til å stanse vanninntrenging, men det utelukkes ikke at ytterligere tiltak er nødvendig i fremtiden.

Takkonstruksjon er oppført som plassbygget trekonstruksjon, isolert med ca 15 cm og teknet med papp.

Etasjeskillere - 1. etasje

Etasjeskille er utført med trebjelkelag med normale stivhet for alder, gulv i kjeller er støpt.

Det er usikkert om kjeller gulvet har blitt fornyet etter oppføringsåret, om ikke er det trolig ikke lagt fuktsperre under betongen.

Innvendige overflater - 1. etasje

1 etasje.

Innvendige overflater på gulv består av skipsgulv parkett, på vegger er det malte plater og i himlingen er det nedhengte spiler som er beiset. Overflatene er generelt fine og har lite bruksmerker. I gang med utgang til bakgård er standarden lavere, det er samme type gulv, men på vegger og himling er det behov for tiltak.

Underetasjen har tidligere vært benyttet for spa behandling, veggene har malte overflater og noen er tapetsert, det er malte plater i himlingen.

På gulv er det noe laminat og for det meste betong overflater. Det har pågått noe arbeider i underetasjen med vann og avløp og overflater er ikke helt ferdigstillet etter dette, Det er merker etter fukt i nedkant på vegger på enkelte steder i etasjen, årsak er trolig fukt opptrekk fra grunnen. Det må påregnes noe arbeider på denne etasjen.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje

Det er montert en liten kjøkkeninnredning på 1 etasjen, denne har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag, det er montert avtrekkshette med avkast i vegg. Det er også montert noe benkeplate på pauserom der oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel er plassert.

Sanitær primæranlegg - 1. etasje

Vannledningsanlegget er utført med rør i rørsystem, fordelerskap er plassert i teknisk rom i kjeller. Avløp for eventuelt lekkasjevann er ført direkte til avløpsanlegget.

Avløpsanlegget er utført med en kombinasjon av plast og soilrør. Anleggene er relativt nye.

Toalettrom er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på skapinnredning.

Avløp fra alle seksjoner i Storgata 16 går gjennom veggen mellom seksjon 3 og 4 og ut til kommunalt nett i Storgata. Det bør lages en skriftlig avtale om adgang til seksjon 4 for periodisk kontroll/vedlikehold ved sameiets rørlegger.

Ventilasjon primæranlegg - 1. etasje

Det er montert balansert ventilasjon, anlegget ivaretar kun arealer på 1 etasjen, det er ikke vurdert eller undersøkt om anlegget har kapasitet til å ivareta arealer i kjelleren også.

Elektrisk primæranlegg - 1. etasje

Det elektriske anlegget er sikret med automater og har 50A hovedsikring. Anlegget har 15 underkurser hvorav 1 stk 32A, 6 stk 16A og 8 stk 10A kurser.

Elektrisk oppvarming av bygget samt luft/luft varmepumpe.

Det er en del kabler som henger løse rundt om i kjelleretasjen, det må påregnes noe kostnader for utbedring av dette.

Brannsikkerhet - 1. etasje

Det er montert røykvarslere og slukke utstyr, seksjonen er tilknyttet Sektor alarm.

Andre forhold:

Standard

1 etasjen har en fin standard på overflater og tekniske anlegg med balansert ventilasjon. I kjelleren er det behov for noe utbedringer om denne skal benyttes til annet enn lager.

Tilstand

Tilstanden på innvendige og utvendige bygningsdeler vurderes å være normalt god.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

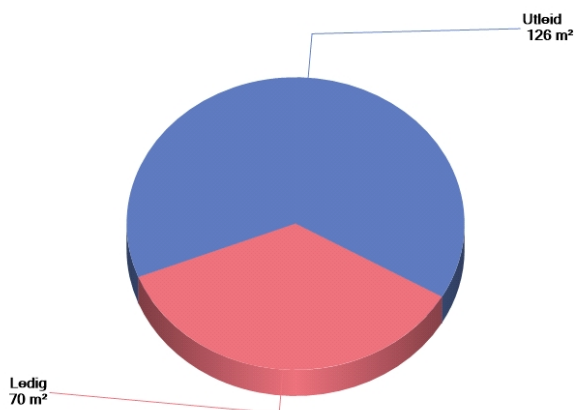
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Butikk/frisørsalong											
Vakker stil Katrine G AS	1	96 m ²	202 088	2 105	9/2025	4/2026	100	2 105	202 080	5/2026	100
-Lager											
Øystein Langseth	Kjeller	30 m ²	24 000	800	9/2025	1/2026	100	800	24 000	2/2026	100
-Lager											
Ledig areal i kjeller	Kjeller	70 m ²						800	56 000	2/2026	100
Sum:			226 088						282 080		
Total:			226 088						282 080		

Bransjer/leiekontrakter:

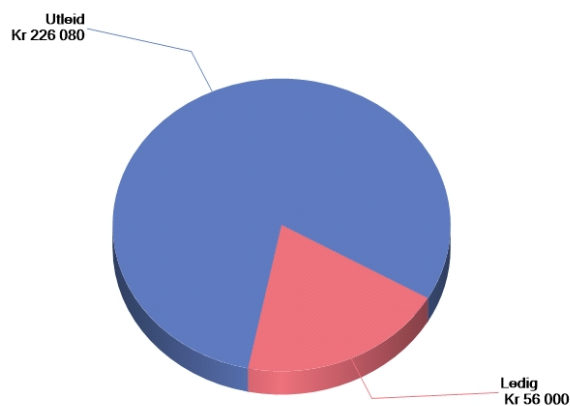
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Ledig											
Ledig areal i kjeller	Kjeller	70 m ²						800	56 000	2/2026	100
-Frisør											
Vakker stil Katrine G AS	1	96 m ²	202 088	2 105	9/2025	4/2026	100	2 105	202 080	5/2026	100
-Lager											
Øystein Langseth	Kjeller	30 m ²	24 000	800	9/2025	1/2026	100	800	24 000	2/2026	100
Sum:			226 088						282 080		
Total:			226 088						282 080		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Markedssituasjonen på landsbasis har på grunn av høye renter vært noe krevende for transaksjons markedet og nybygging pga at bygge kostnadene er blitt så høye. Prognoser antyder et rentekutt i 1 halvdel av 2026, men det er fremdeles noe usikkert. I følge Newsec siste rapport har flere eiendoms aktører priset inn dette nå. Generelt er prisveksten fortsatt noe høy, men er på tur ned. Halden skiller seg ikke ut generelt i forhold til øvrige sammenlignbare deler av landet, leiemarkedet er nokså stabilt, med kanskje en liten optimisme å se. Prime yield og sekundær yield ligger på henholdsvis 7,25 og 9,5% i følge Newsec yieldtabell pr 2 kvartal 2025.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Butikk/frisørsalong	96	2 105	202 088	96	2 105	202 080
Lager	30	800	24 000	30	800	24 000
Lager				70	800	56 000
Sum	126		226 088	196		282 080

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		282 080
Tap ved ledighet, 2%		5 642
Normale eierkostnader, årlig		
Eiendomsskatt	5 950	
Forsikring	28 000	
Administrasjon og regnskap	20 000	
Vedlikeholdskostnader	15 000	68 950
Eiendommens inntektsoverskudd		207 488

Kommentar eierkostnader: Det er ikke beregnet leieinntekt på teknisk rom i kjeller.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdi av tomten er basert på dagens bebyggelse og utnytting. Verdi anslås til 3500 kr pr m².
Beregnet areal ut fra fotavtrykket til seksjonen som er 96 m².
Det skal ikke følge med noe tomt utover dette.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **1 147,2 m²**

Sum areal: **1 147,2 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **4 015 200**

Korreksjon: Fradrag for verdi av resterende tomt utenom de 96 m² som tilsvarer fotavtrykket på seksjonen - 3 679 200 - 3 679 200

Verdi tomt: **340 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Bygge kostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Priser er hentet i Norsk prisbok, kontorer, handel og forretningsbygg.
Det er foretatt en reduksjon av teknisk verdi på bygningen på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. Fradragene er oppdelt i en del der normal bruks/alders slitasje er vurdert.
Fradrag for alder og slitasje ligger normalt 0,2-2% pr år avhengig av bygningstype, dvs type konstruksjon, bygnings utforming og byggemetode samt beliggenhet med klima påkjenninger og forurensning som vil påvirke levetiden spesielt for utvendige bygningsdeler. Basert på normal forventet levetid på bygningsdeler i byggdatablad 700.320 vurderes denne bygningen å ha en normal god kvalitet da denne ble oppført og en beliggenhet som tilsier middels klima påkjenninger, ref tabell 331. Dette tilsier at utvendige bygningsdeler som drenering, bærekonstruksjoner, værhud som takteking og utvendige fasader kan forventes å fungere godt i ca 60 år +/-, forutsatt at det utføres fortløpende vedlikehold. Bygningen er ca 125 år gammel, og det er ca 55 år siden bygningen ble ombygget/modernisert, det er derfor en kvalitetsforskjell målt opp mot et nytt bygg for samme formålet. Bygningen er godt vedlikeholdt og noe modernisert med nyere taktekke, etterisolert i takkonstruksjon og det er montert balansert ventilasjon, og fasader er renoverte. Normalt fradrag for denne bygningen vurderes derfor til ca 0,84% pr år for hele bygningsmassen inkludert tekniske og del to av fradragene.
Del to av fradragene gjelder forskjeller mellom gjeldende forskrifter i dag kontra byggeåret hensyntatt bygningens tilstand/ kvaliteter, og kommende endringer i forskrifter spesielt vedrørende energi og miljø. Kommende krav i EUs bygningsdirektiv (EPBD) krever at innen 2027 skal alle næringsbygg og offentlige bygninger ha oppnådd energiklasse E, og innen 2030 skal de ha oppnådd energiklasse D (skalaen går til G). Det er også et forslag at alle næringsbygg med elektrisk anlegg og forbruk over 70kW skal ta i bruk bygningsautomasjon/styringssystemer innen 31.12.2029. Usikkert om dette blir gjennomført.
Denne bygningen har dårlig energi karakter sammenlignet med nye slike lokaler.

Bygningen tilfredsstiller ikke de kommende kravene, det vil derfor være fornuftig for en ny eier av bygningen å tenke oppgraderinger da det blir mer og mer fokus på energi vennlige bygg og energipriser, leietagere vil være med å drive frem dette.

Næringsbygg seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

6 230 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler,
tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)

2 880 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg seksjon

3 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

3 350 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden er beregnet ut fra eiendommens vurderte netto inntekts overskudd. Effektiv risikofri rente er for tiden 2,5% som er lagt til grunn i taksten.
Inflasjon er lagt inn på 2% som tilsvarer inflasjonsmålet til Norges Bank. Denne er p.t. noe høyere, men på vei ned.
Objektrisiko (normalt 1-2%)
Denne gjenspeiler objektets risiko, og risiko forbundet med eiendom generelt. Ved et helt nytt, energi effektivt bygg med attraktiv beliggenhet, og attraktiv leietager sammensetning vil denne være lav eller er lik 0.
Eksponering/beliggenheten er meget god, jeg setter derfor objekt risiko på 1,4% fordi at det er kort gjenværende leietid på eksisterende kontrakter og noe ledig areal samt risiko for noe ledighet før det blir utleid på nytt om ikke avtaler blir forlenget.
Markedsrisiko (normalt 1-2%)
Denne gjenspeiler markeds utsikter med utgangspunkt i leieavtaler og leiepriser for den aktuelle eiendommen. Transaksjons markedet viser tegn til bedring, men det er fortsatt noe tregt. Leiemarkedet i dette området er noe tregt.
Vurderer derfor markedsrisiko til 1,6%
Eiendoms risiko (normalt 0-4%)
Denne gjenspeiler bygningenes standard, tilstand utforming, kurans og fleksibilitet. Bebyggelsen fremstår som normalt jevnlig vedlikeholdt. For å opprettholde fremtidige leieinntekter må det overveiende sannsynlig utføres noe oppgraderinger, også på tekniske anlegg.
På bakgrunn av dette settes eiendoms risiko til 2%
Renterisiko / Renteglidning
Gjenspeiler utsiktene for renter og inflasjon. Viser til Norges bank der det antydes at rente toppen sannsynligvis er nådd og en liten nedgang i sommer.
Inflasjonen er på vei ned. Men videre rentekutt er utsatt frem i tid og det er noe usikkerhet i økonomien generelt på verdensbasis, spesielt hos handelspartnere.
På bakgrunn av dette settes renterisiko til 2,5%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	1,40 %
Markedsrisiko	1,60 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	207 488
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 207 488) når realrenten er 8,00%	2 593 605
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 593 605
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 590 000

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.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	1,40 %
Markedsrisiko	1,60 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	68 950 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,00 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	9
Diskontert rente:	10,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	2,0 % F.o.m. år: 2		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	75 363	22 983		1 507	50 872	50 872
2026	282 964	70 329		5 659	206 976	188 160
2027	293 476	71 736		5 870	215 871	178 406
2028	299 346	73 170		5 987	220 188	165 431
2029	305 332	74 634		6 107	224 592	153 399
2030	311 439	76 126		6 229	229 084	142 243
2031	317 668	77 649		6 353	233 666	131 898
2032	324 021	79 202		6 480	238 339	122 306
2033	330 502	80 786		6 610	243 106	113 411
2034	337 112	82 402		6 742	247 968	105 163
2035	229 236	56 033		4 585	168 618	65 010
Nåverdi av resultat, sum:						1 416 298

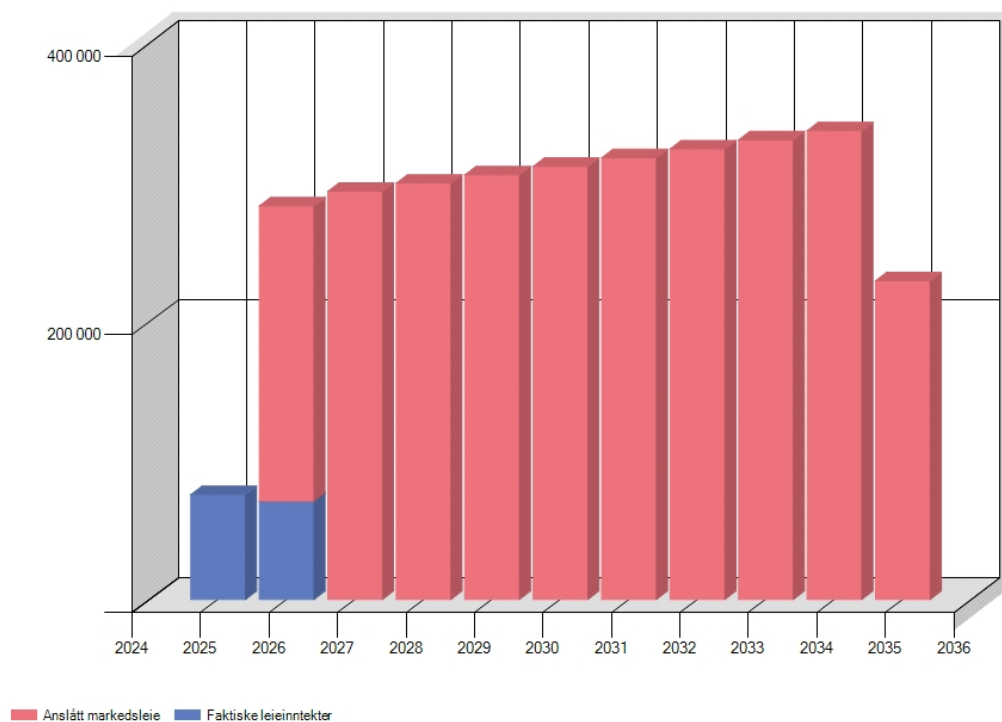
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	3 161 590
	1 218 930
1 416 298	2 635 227

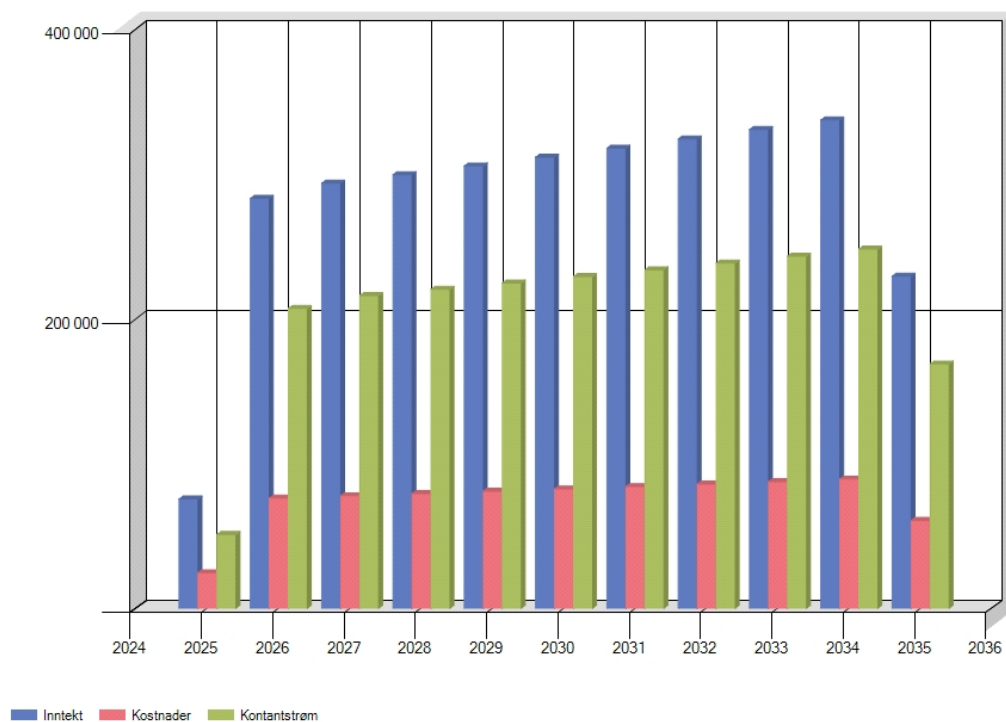
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 416 298	2 635 227
--	------------------	------------------

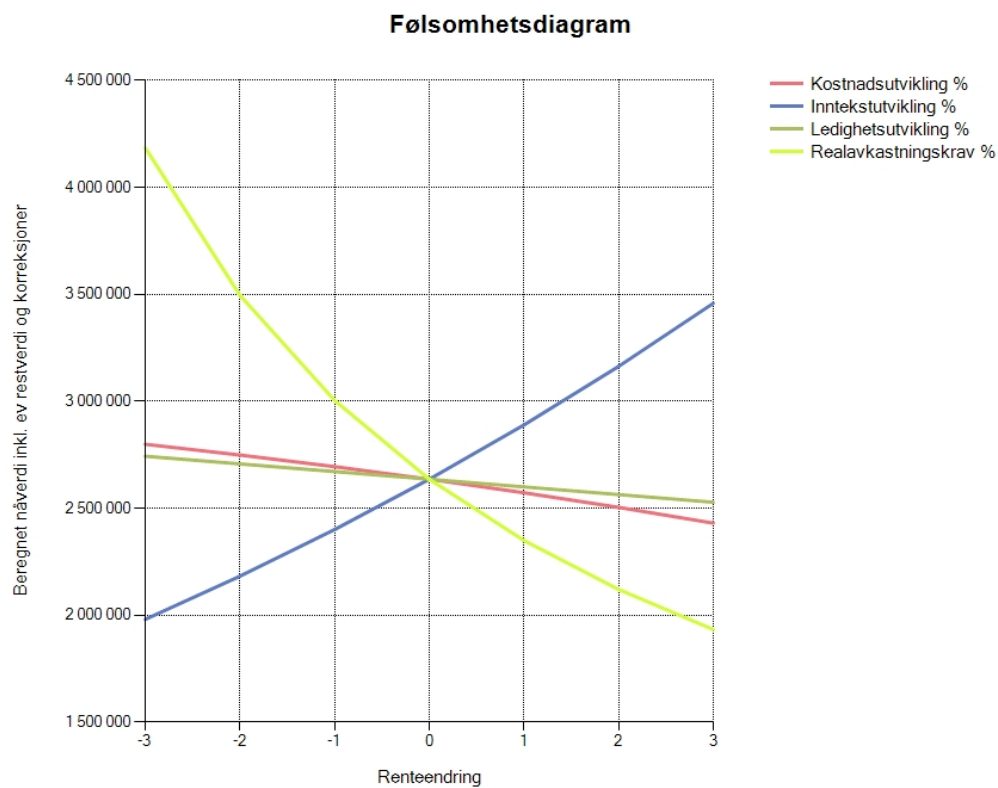
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse



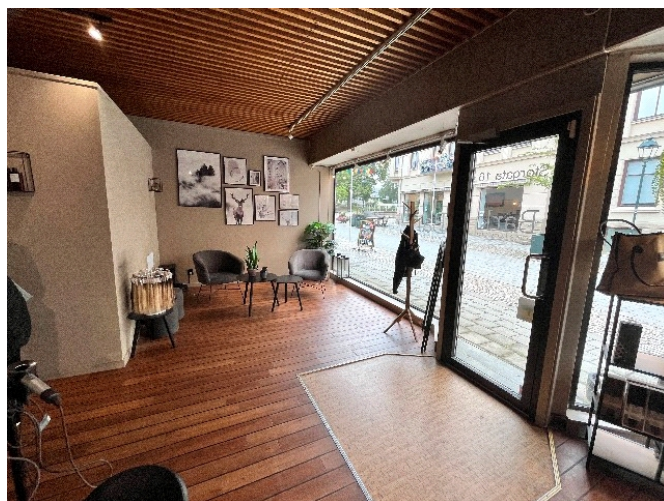
6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 62: Bnr 109 (snr: 4)
Kommune: 3001 HALDEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 16, 1776 HALDEN

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158, 1769 HALDEN
Telefon: 970 13 690



Matrikkel: Gnr 62: Bnr 109 (snr: 4)
Kommune: 3001 HALDEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 16, 1776 HALDEN

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158, 1769 HALDEN
Telefon: 970 13 690

