

Verditakst over eiendommen

gnr. 15, bnr. 39 i Engerdal kommune



Engerdalsveien 1787
2440 ENGERDAL
Gnr. 15 Bnr. 39
3425 Engerdal kommune

Benevnelse
Næringsbygg

BTA
1 180 m²

Normal markedsverdi
Kr. 4 500 000

Tomteareal

1 500 m²



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

Oppdragsnr. 587 713
Rapportdato 13.08.2024

Rapportansvarlig Byggtakst Elverum AS
Takstingeniør: Knut Roger Furusest
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Sammendrag

Kombinert næringsbygg i Engerdal sentrum i Engerdal kommune. Beliggenhet langs Engerdalsveien (FV26).

Adkomst fra asfaltert hovedvei (FV26). Asfaltert ved innkjøring og parkeringsarealer.

Dagens næringsvirksomhet med forretningslokaler samt utleie av leiligheter.

Normal standard og vedlikehold byggeåret tatt i betraktning. Opplyst om jevnlige oppgraderinger og vedlikehold. Ingen vesentlige feil eller mangler påvist ved befaringen. Innvendige flater med varierende bruksslitasje. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje må påregnes. Enkelte lokale utbedringer kan påregnes.

Ingen opplysninger om utførelse av vegger eller etasjeskillere i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner anbefales utarbeidet.

For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 4 500 000,-

Sted og dato

Elverum, 30.07.2024



Knut Roger Furuseth

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Engerdalsveien 1787	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2440 ENGERDAL	3425	Engerdal	15	39		
Område / bydel	Engerdal						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Kombinert næringsbygg						
Rekvirent	Engerdal kommune						
Hjemmelshaver	Engerdal kommune						
Forsikring	Ukjent						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	27.06.2024	
Tilstede	Rune Risbakken	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
---------------------------	------	---------	-----------

Premisser - generell opplysninger

Opplysninger om tomteforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra rekvirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

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

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om forkjøpsrett eller særreie. Opplysninger fremskaffes av megler.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Arealer må anses som omtrentlige, mål tatt fra tegninger. Enkelte oppmålinger.

Eiendommens totale areal med 13738,1 m2 er hentet fra Engerdal kommunes kartsider på internett. For denne taksten forutsettes utparsellert tomt tilknyttet næringsbygget med ca 1500 m2 som ivaretar krav til bebyggelse og parkering i henhold til reguleringsplanen. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Engerdal kommune eller hos Statens Kartverk.

Eiendommen ligger innenfor definert gul støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra lav til moderat radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger forbundet med utleievirksomhet.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	1 500,0	Kilde	Stipulert tomteareal etter utparsellering
-----------	------	-------	---------	-------	---

Tomtens beskaffenhet

Næringsbygg med 2 etasjer, kjeller og loft. Kombinert næringsbygg med forretningslokaler og leiligheter samt tekniske rom. Tilkøst kjellerlokaler innvendig eller utvendig fra trappeganger. Tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Asfaltert ved kjørearealer og parkering.

Inngang til forretningslokaler langs Engerdalsveien (FV26) via rampe eller trapper tilknyttet terrasse, svalgangsløsning mot frisørsalong.

Trapper foran inngangsparti til øvrige lokaler med overbygget inngang mot nord og varerampe mot syd.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger inntil Engerdalsveien i Engerdal sentrum i Engerdal kommune.

Nærområdet bebygget med bolig- og næringsbygg samt kirkebygg.

Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

Eiendommens arealbruk er underlagt gjeldende reguleringsplan plan 20110300 - Reguleringsplan for Engerdal sentrum fra 2013. Planen danner grunnlag for reguleringsbetraktninger.

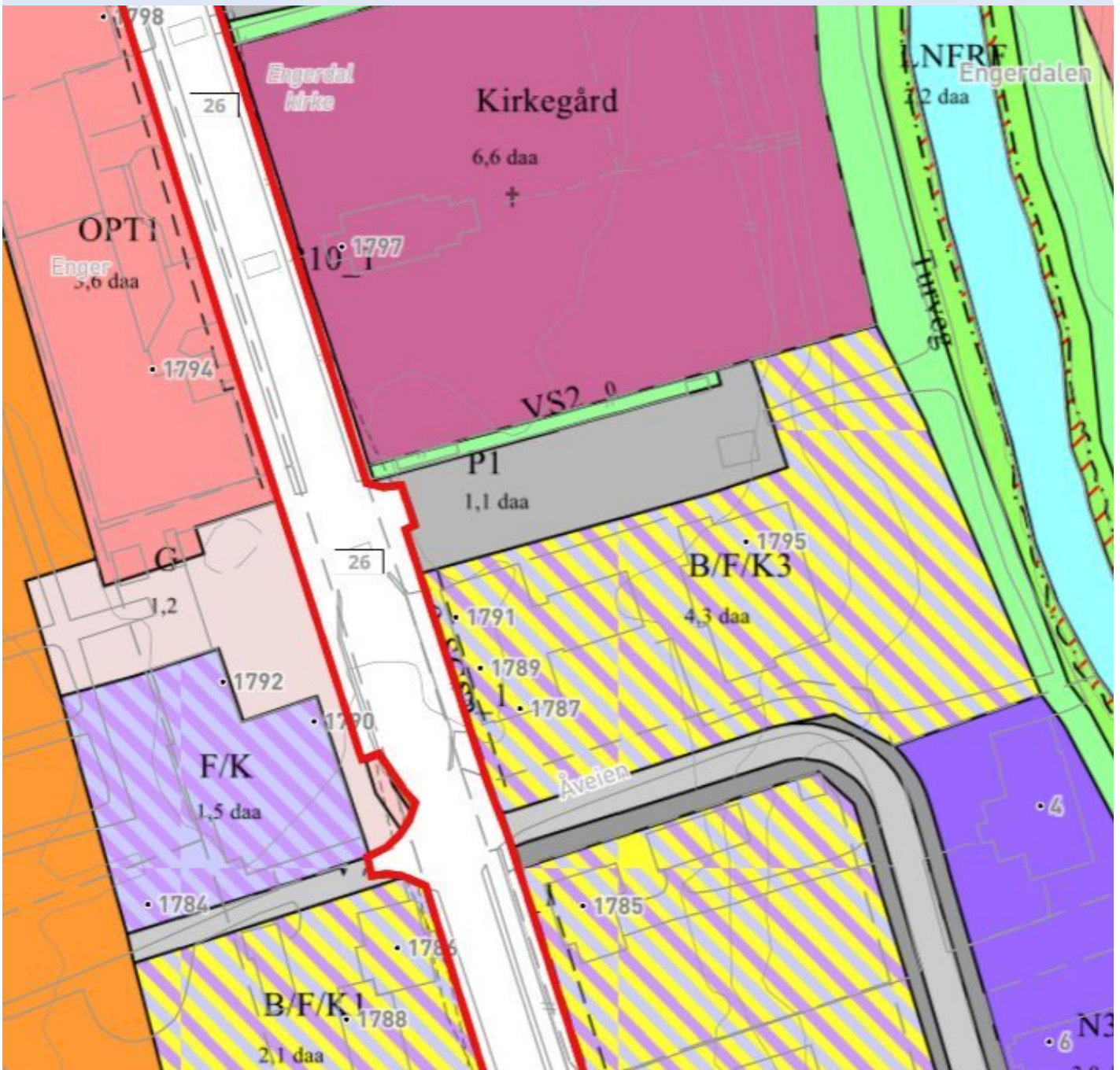
Ved reguleringsplan er området avmerket som byggeområde for kombinerte bolig- og forretningsområder. Tomteareal langs Engerdalsveien angitt som B/F/K3.

Fra reguleringsplan og fra reguleringsbestemmelser §2 pkt 2.16.3 er gitt at tomteutnyttelsen maksimalt kan være BYA = 30%.

Fra reguleringsbestemmelser pkt 2.16.3 angitt at bebyggelse er tillatt i inntil 3 etasjer. Kjeller er ikke nevnt ved bestemmelsene.

Fra reguleringsbestemmelser pkt 3.3 er gitt at det skal være fortau i 3 m bredde langs fylkesveien.

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilert
A	Næringsbygg	1950	1983

Vernestatus

Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller vernede bygninger ved Kartverkets nettsider.

Bygningsmessig beskrivelse Bygg A: Næringsbygg

Beskrivelse av bygningen

Bygningsmasse ved næringsbygget i betong, tre og murverk samt noe stål.
Bygning med 2 etasjer, kjeller og loft.
Oppvarming med strøm. Luft/luft varmepumper montert ved næringslokaler i 1.etasje. 2 registrerte piper, ingen tilknyttede ildsteder.
Næringslokaler og leiligheter med naturlig ventilasjon. Enkelte punktavtrekk med mekaniske vifter og naturlig ventilasjon.

Grunnforhold

Antatt at grunnen består av sandmasser.
Ingen opplysninger om grunnvannstand.

Fundamentering

Antatt fundamentert med støpte betongsåler til fast byggegrunn.
Støpte gulv ved kjeller, noe varierende gulvnivåer. Kjellervegger i betong eller murverk, dels bærende murverk. Dels bæring med stålbjelker.
Ukjent vedr drenering.
Varierende himlingshøyder i kjeller.

Bærende konstruksjon

Bærekonstruksjoner i betong, murverk, stål og trekonstruksjoner.
Synlig betongdekke mot 1.etasje. Etasjeskille mot 2.etasje fremstår utført i betong. Etasjeskille mot loftsplan fremstår utført med trebjelkelag.
Takkonstruksjoner i treverk, ved loftsplan over 2.etasje dels synlige takstoler og sperrer i uklassifisert trevirke.

Etasjeskillere

Plasstøpte etasjeskillere over kjeller og mot 2.etasje, evt tilfarergulv antatt isolert med sagflis. Etasjeskille med trebjelkelag, bjelkelag fremstår som isolert med sagflis.
Takkonstruksjoner i treverk.
Himlinger kjeller med betong, himlinger 1. og 2.etasje hovedsakelig med himlingsplater, malte plater og malt panel. Gulvoverflater kjeller med betong. Gulvoverflater 1. og 2.etasje hovedsakelig med belegg eller laminat (noe betong ved 1.etasje).
Overflater med varierende bruksslitasje.
Ingen opplysninger om utførelse av etasjeskillere i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav.

Yttervegger

Yttervegger ved 1. og 2.etasje antatt hovedsakelig i murverk eller betong. Yttervegger 1.etasje mot øst fremstår utført i bindingsverk. Yttervegger kledd med utvendig stående kledning, mindre partier med pusset og malt murverk. Innvendig hovedsakelig med platekledninger, malt strie, panelplater eller behandlet panel.
Vinduer hovedsakelig med isolerglass, vinduer fra de forskjellige byggeår. Nyeste vinduer fra 2020.
Ytterdører med glassfelt ved 1.etasje til næringslokaler samt ved adkomster til leiligheter. Tilsammen 9 ytterdører ved 1.etasje. Balkongdør ved leilighet mot syd ved 2.etasje. Leddport til lagerrom fra varerampe.

Innervegger

Murverk/betong i kjeller hovedsakelig med pussbehandling, dels malt. Enkelte lettvegger i bindingsverk.
Innervegger 1. og 2.etasje fremstår hovedsakelig utført i bindingsverk med panel og platekledninger, overflatebehandlinger som ved yttervegger.
Enkelte vegger fremstår utført i muerverk.
Ingen opplysninger om utførelse av vegger i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav for seksjoneringsvegger.
Innendører av blandet alder med formpressede, finerte og heltre dørblad, krav til evt brannklassifisering bør kontrolleres.

Innvendig standard

Oppvarming med strøm. Luft/luft varmepumper montert ved næringslokaler i 1.etasje. 2 registrerte piper, ingen tilknyttede ildsteder.
Næringslokaler og leiligheter med naturlig ventilasjon. Enkelte punktavtrekk med mekaniske vifter og naturlig ventilasjon.

Bad leiligheter med dusjkabinett eller dusjnisse, gulvmontert WC og servant, mekanisk eller naturlig avtrekk. Opplegg for vaskemaskin ved leilighet mot nord.
Næringslokale for frisør med toalettrom. Næringslokale for kafeteria og kontorlokaler med toalettrom, HCWC, bøttekott og vaskerom. Et toalettrom ved kjeller.

Kjøkken leiligheter 2.etasje av ukjent alder. Innredninger med laminerte eller heltre fronter og laminerte skrog. Metall oppvaskkummer. Ventilator over komfyrplasser.
Kjøkken 1.etasje tilknyttet frisørsalong. Innredninger med laminerte fronter og skrog, metall oppvaskkummer. Opplegg for vaskemaskin.
Storkjøkken tilknyttet kafeteria.

Malte eller lakkerte tretrapper til kjeller og 2.etasje samt til loftsplan.

Takkonstruksjon / yttertak

Saltak teknet med shingel, tekking av ukjent alder.
Kaldtloft med tilkomst fra trapperom i 2.etasje. Kaldtloft østre del over 1.etasje uten kjent tilkomst. Himlinger fremstår isolert med sagflis.
Montert takstige til pipe, fremstår med vanskelig tilgjengelighet. Takflater uten snøfangere.
Renner og nedløp i metall.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Opplysninger om diverse oppgraderinger fra senere år ved 1.etasje.
Brannalarmanlegg for bygget bør vurderes.

Tekniske installasjoner

Sikringsskap med strømmålere plassert i tilknytning utleieleiligheter 2.etasje eldste del. Øvrige sikringsskap med målere plassert ved kafeteria og frisørsalong i 1.etasje, i tillegg underskap i kjeller og på loft. Ukjent vedr plassering av hovedinntak. Sikringsskap hovedsakelig med porselenssikringer. Strømtavler og sikringskurser av blandet alder. 3-fase 230V anlegg, ukjent kapasitet for inntakssikringer. Stigerkurser til de enkelte utleiedeler. Påvist tilsammen 4 strømmålere. Ingen påviste egne målere for fellesarealer eller utebelysning. I hovedsak åpent ledningsnett av blandet alder. Anlegget bør inspiseres av fagmann.

Stoppekran og vannmåler plassert i kjeller. Beredere til de enkelte næringslokaler og utleieleiligheter montert i kjeller. Rørapplegg med kobberør, PEX, soil og PVC. Anlegget bør inspiseres av fagmann.

Luft/luft varmpumper montert ved næringslokaler i 1.etasje. Anlegget bør inspiseres av fagmann.

Montert kjølemodul og frysemodul i lagerrom 1.etasje. Anleggene bør inspiseres av fagmann.

Er det tegn til setningsskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" 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)

Ingen synlige feil/mangler av betydning ble registrert eller opplyst om under befaringen. Eldre vinduer kan antas med punkteringer, utskiftninger kan vurderes. Noe utettheter ved ytterdører til leiearealer. Noe saltutslag kjeller.
Teknisk tilstand av tekniske anlegg, sanitæranlegg og elektrisk anlegg må vurderes teknisk fagpersonell.

Ingen opplysninger evt om branntilsyn.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Forretningslokaler ved 1.etasje. Kjeller med lagringslokaler og tekniske installasjoner.
Leiligheter 2.etasje med egen husholdning. Store åpne arealer ved 1.etasje med muligheter for inndelinger.
Arealer anses tilrettelagt for dagens næringsdrift.

Det kan antas noe potensiale i forhold til reguleringsbestemmelser med videreutvikling av tomtearealet.

Arealdisponering

Bygg A: Næringsbygg

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Kjeller	406	365	Kjellerlokaler med lagerrom, tekniske rom og trapperom med til sammen ca 365 m2 BRA. Arealer hentet fra tegninger, enkelte oppmålinger.
1.etasje	403	370	Næringslokaler med frisørsalong, kontorlokaler, kafeteria med serveringsdisk/kjøkken/spiselokale, toaletter, HCWC, vaskerom, bøttekott, møtelokale/kontor, ganger, lagerrom samt trapperom med til sammen ca 370 m2 BRA. Trapperom til leiligheter og kjeller samt vindfang/toalettrom for frisørsalong er inkludert. Kjøleroms- og fryseromsmoduler er plassert inne i et stort lagerlokale. Arealer hentet fra tegninger, enkelte oppmålinger.
2.etasje (2 leiligheter)	261	240	Leiligheter med stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang og entre samt 2 stk trapperom med til sammen ca 240 m2 BRA. Trapperom til leilighet syd med videre tilkomst for loft. Arealer hentet fra tegninger, enkelte oppmålinger.
Loft	110	108	Loftsplan med trapperom og diverse lagerrom, redusert areal grunnet lave himlingshøyder. Måleverdig areal med ca 108 m2 BRA.
Sum	1180	1083	

Arealeffektivitet

Kombinert næringsbygg med forretningslokaler og leiligheter.
Arealeffektiviteten anses forholdsvis god i forhold til byggets formål. Fremstår med praktiske inndelinger etter dagens utleievirksomhet.

Leiearealer

1	Beskrivelse	Kjeller	Areal	406 m ²
	Leietaker	Egenleie (evt lager og boder for leietagere)	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	<i>Inngår i leiekontrakt for de respektive utleieobjekter.</i>		Markedsleie	Kr. 0,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 0,-
2	Beskrivelse	1.et forretningslokaler for frisør med frisørsalong, kjøkken, toalettrom og vindfang.	Areal	44 m ²
	Leietaker	Agaton Saks Frisører AS Engerdal	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 1 011,-/m ²
	Leiekontrakt er avtalt fra 01.04.2019. Tidsbegrenset avtale. Leieavtale med 3 mnd gjensidig oppsigelse. Umøblert utleielokale. Månedlig leiesum kr 3.300,-. Leien reguleres etter konsumindeks hvert annet år. Leieareal med ca 44 m2 BTA, målt fra tegning. Næringslokale opplyst med strøm, vann/avløp, brøyting, strøing, vask, forsikring og vedlikehold inkludert i husleie.		Leieinntekt pr. år	Kr. 44 500,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 1 050,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 46 200,-
3	Beskrivelse	1.et forretningslokale med kontor og lagerrom.	Areal	22 m ²
	Leietaker	Destinasjon Femund Engerdal AS	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 2 341,-/m ²
	Leiekontrakt er avtalt fra 30.02.2022. Tidsbegrenset avtale. Leieavtale med 3 mnd gjensidig oppsigelse. Umøblert utleielokale. Månedlig leiesum kr 1.650,-. Leien reguleres etter konsumindeks hvert annet år. Leieareal med ca 22 m2 BTA, målt fra tegning. Næringslokale opplyst med strøm, vann/avløp, brøyting, strøing, vask, forsikring og vedlikehold inkludert i husleie.		Leieinntekt pr. år	Kr. 51 500,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 2 350,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 51 700,-
4	Beskrivelse	1.et forretningslokale med kontor og lagerrom.	Areal	22 m ²
	Leietaker	Sparebank 1 Østlandet	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 2 364,-/m ²
	Leiekontrakt er avtalt fra 01.12.2019 til 01.04.2025, avtalen løper fast. Opsjon på videre leie. Leieavtale med 3 mnd gjensidig oppsigelse. Umøblert utleielokale. Månedlig leiesum kr 1.650,-. Leien reguleres etter konsumindeks hvert annet år. Leieareal med ca 22 m2 BTA, målt fra tegning. Næringslokale opplyst med strøm, vann/avløp, brøyting, strøing, vask, forsikring og vedlikehold inkludert i husleie.		Leieinntekt pr. år	Kr. 52 000,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 2 350,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 51 700,-

5	Beskrivelse	1.et øvrig forretningslokale med kafeteria etc samt trapperom til leiligheter og kjeller.	Areal	295 m ²	
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²	
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²	
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 900,-/m ²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 265 500,-		
6	Beskrivelse	Felles trapperom 1.etasje til leiligheter i 2.etasje	Areal	20 m ²	
	Leietaker	Leietagere	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²	
	<i>Inngår i leiekontrakt for de respektive utleieobjekter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²	
	<i>Inngår i leiekontrakt for de respektive utleieobjekter.</i>		Markedsleie	Kr. 0,-/m ²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 0,-		
7	Beskrivelse	Leilighet 1. Leilighet 2.etasje nord med stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang samt trapperom med til sammen ca 124 m2 BRA.	Areal	135 m ²	
	Leietaker	Leietaker	Utløpsdato	01.11.2024	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 452,-/m ²	
	Standard husleiekontrakt, avtalt fra 19.08.2022. Tidsbegrenset leieavtale med 2 mnd gjensidig oppsigelse. Umøblert utleielokale. Opplyst årlig leiesum kr 61.000,-. Leiligheten har egen strømmåler og betaler strøm i tillegg til husleien. Vann og avløp er inkludert i husleie.		Leieinntekt pr. år	Kr. 61 000,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²	
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 600,-/m ²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 81 000,-		
8	Beskrivelse	Leilighet 2. Leilighet 2.etasje syd med stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang samt trapperom med til sammen ca 116 m2 BRA. Trapperom utgjør ca 12 m2 BRA.	Areal	126 m ²	
	Leietaker	Leietaker	Utløpsdato	01.11.2024	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 452,-/m ²	
	Standard husleiekontrakt, avtalt fra 01.04.2019. Tidsbegrenset leieavtale med 3 mnd gjensidig oppsigelse. Umøblert utleielokale. Opplyst årlig leiesum kr 57.000,-. Leiligheten har egen strømmåler og betaler strøm i tillegg til husleien. Vann og avløp er inkludert i husleie.		Leieinntekt pr. år	Kr. 57 000,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²	
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 600,-/m ²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 75 600,-		
9	Beskrivelse	Loftsplan med trapperom og diverse lagerrom, redusert areal grunnet lave himlingshøyder.	Areal	110 m ²	
	Leietaker	Egenleie (evt lager og boder for leietagere)	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²	
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²	
	<i>Inngår i leiekontrakt for de respektive utleieobjekter.</i>		Markedsleie	Kr. 0,-/m ²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 0,-		
Sum			Areal	Leieinntekt	Markedsleie
			1 180 m ²	Kr. 266 000,-	Kr. 571 700,-

Andre inntekter

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

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	7,50 %
--------------------	--------

Kommentar

Beregnet salgsverdi etter krav om avkastning på 7,5 % over 10 år. Nøktern vurdering av avkastningskravet i stabilt rentemarked.

Næringseiendom hvor det med normal drift kan forventes en stabil omsetning.

Med et avkastningskrav på 7,5 % vil en oppnå et årlig driftsoverskudd samt at tap ved ledighet er dekket opp og det vil være rom for oppgradering av bygningsmassen utover det normale vedlikeholdet. Forutsatt en verdistigning på 1% pr år og en inflasjon på 2,5% i markedet. En verdistigning på 1% er svært moderat, men det forventes en svak økning av markedsinteressen.

Inflasjon på 2,5 % pr år er et gjennomsnitt i markedet de senere år samt at prognoser fra Norges Bank og SSB har samme tendens for de nærmest kommende år.

Kapitalisert verdi

		Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt		Kr. 266 000	Kr. 571 700
Andre inntekter		Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 76 414	
	Eiendomsskatt	Kr. 20 000	
	Forsikring	Kr. 20 511	
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 94 400	Kr. 211 325
- Ledighet			Kr. 57 170
= Netto leieinntekt		Kr. 54 675	Kr. 303 205
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente 7,50 %	Kr. 729 000	Kr. 4 043 000

Kommentar til eierkostnader

Opplyst årlig forsikringutgift med kr 20.511,-.

Opplyst årlige kommunale utgifter vann, avløp og renovasjon med kr 76.414,-. Eiendomsskatt stipulert til kr 20.000,- for fremtidig eier.

Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til 80 kr/m² for vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

Ledighet

Generell ledighet	10,00 %
-------------------	---------

Kommentar

Beregnet ledighet med 10 % ved verdianalysen.

Tilsvarende ledighet med ca en måned.

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

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringsbygg	Beregnete byggekostnader		Kr.	41 300 000	Kr./m ²	35 000
	Verdireduksjon	50%	-	Kr. 20 650 000	Kr./m ²	17 500
	Teknisk verdi		=	Kr. 20 650 000	Kr./m ²	17 500
Sum teknisk verdi uten tomt			=	Kr. 20 650 000	Kr./m ²	17 500
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse			+	Kr. 300 000	Kr./m ²	200
Sum beregnet teknisk verdi			=	Kr. 20 950 000		

Kommentar

Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for salg/lager/kontor og hybler benyttet.

Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		7,50 %	Generell ledighet		10,00 %	Startdato		13.08.2024		
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktstfestet leie	173 863	148 000	148 000	148 000	148 000	148 000	148 000	148 000	148 000	148 000	
Markedsleie, ikke kontraktstfestet	387 777	422 100	422 100	422 100	422 100	422 100	422 100	422 100	422 100	422 100	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	561 640	570 100	570 100	570 100	570 100	570 100	570 100	570 100	570 100	570 100	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	76 414	
Eiendomsskatt	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	
Forsikring	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	20 511	
Vedlikehold og administrasjon	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	94 400	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	38 778	42 210	42 210	42 210	42 210	42 210	42 210	42 210	42 210	42 210	
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	250 103	253 535	253 535	253 535	253 535	253 535	253 535	253 535	253 535	253 535	
Netto leieinntekt	311 537	316 565	316 565	316 565	316 565	316 565	316 565	316 565	316 565	316 565	
Nåverdi av kontantstrøm	300 473	284 021	264 205	245 772	228 626	212 675	197 837	184 035	171 195	159 251	2 248 090
								Yield, terminalverdi		7,50%	
								Terminalverdi		4 220 866	
								Nåverdi av terminalverdi			2 047 938
								Nåverdi av kontantstrøm			4 296 028
								Tilsvare yield i dag på			6,99%

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	6,50 %	6,75 %	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %
Nåverdi av kontantstrøm	4 391 595	4 367 091	4 343 001	4 319 316	4 296 028	4 273 128	4 250 609	4 228 462	4 206 680
Kapitalisert verdi	4 664 692	4 491 926	4 331 500	4 182 138	4 042 733	3 912 323	3 790 063	3 675 212	3 567 118

Andre verdifaktorer

Noe variable og lave leieinntekter pr m2. Justeringer ved angitte markedleier.
Det ligger antakelig potensial ved utnyttelse av næringsdelen med en ombygging med utleieleiligheter, men dette vil måtte kreve omregulering.
I tillegg et stort potensiale i forhold til reguleringsbestemmelser med videreutvikling av ubebygget del av det samlede tomtearealet.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Bygningene og lokalene er tilpasset dagens drift. Ved annen forretningsdrift eller annet bruksformål må sannsynligvis lokalene ombygges noe.
Det har vært næringsdrift i lokalene frem til i dag med diverse endringer igjennom årene.
Det omsettes svært få sammenlignbare eiendommer. Den kapitaliserte verdien ved utleie må bli retningsgivende for låneverdien ved et salg.
Kontantstrømanalysen legges til grunn.
Det tillegges noe verdi for høy teknisk verdi samt noe potensiale for videre utvikling av eiendommen.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 4 500 000,-