

Verdivurdering Rognvegen 8

Matrikkel: **Gnr 61: Bnr 15**
Kommune: **5006 STEINKJER KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringseiendom.**
Adresse: **Rognvegen 8, 7710 SPARBU**



Dato befaring: 09.08.2024
Utskriftsdato: 23.10.2024
Oppdrag nr: 1434

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Sertifisert takstingeniør:

Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløsæter
Telefon: 400 04 460

E-post: sverre@takst-forum.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Generelt om verdivurdering av næringseiendom:

Beregning av næringseiendommer er sammensatt av flere faktorer og de faktorer som påvirker eiendomsverdien i særlig grad er:

1. Reguleringsformål

Hvilket formål kan eiendommen benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv) vil avgjøre hvor høy leie man kan forvente å få for lokalene eller salgspris pr. kvm boligareal.

2. Tomteutnyttelse

Hvor stor del av tomten kan bebygges (BYA) og hvor mange etasjer kan oppføres.

3. Markedsmessig situasjon

Tilbud og etterspørsel på det tidspunkt eiendommene skal realiseres.

Næringsrelaterte eiendommer bør vurderes etter økonomiske prinsipper (avkastningsverdiene) som basis for verdsettelse. Dette er økonomiske prinsipper som i utgangspunktet er like uansett eiendommens karakter og beskaffenhet. Dette på bakgrunn av at de personer eller bedrifter som eier eiendommene har et avkastningskrav som de ønsker skal oppfylles. Ut fra dette vil man kunne uttrykke en avkastningsverdi som er lik markedsverdien. I markedet kan dette videre uttrykkes i den høyeste pris en kjøper er villig å betale og omvendt den laveste pris en selger er villig til å akseptere.

Den individuelle avkastningsverdien er knyttet til på hvilken måte takstobjektet er forvaltet. Det vil si hvilke leiekontrakter man har, gode eller dårlige, og ikke minst driftskostnadene og vedlikeholdskostnadene fordelt over en 10 års periode.

Vurdering av bygg baseres på enkel visuell befaring og opplysninger gitt ved befaring.

Rapportdata	
Kunde:	BVN Eiendom as.
Takstingeniør:	Sverre Kvaløsæter
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.08.2024. - Sverre Kvaløsæter. Takstmann/Tømremester. Tlf. 400 04 460 - Vidar nordgård.. Representant eier. Tlf. 46978350

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringseiendom.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5006 STEINKJER Gnr: 61 Bnr: 15
Eiet/festet:	Festet
Areal:	10 971,8 m ² Arealkilde: GIS/LINE WebMatrikkel
Hjemmelshaver:	BVN Eiendom as.
Adresse:	Rognvegen 8, 7710 SPARBU

Adkomst/uteområde.

Eiendommen som omtrent flat beliggende i landlige omgivelser med enkel adkomst. Deler av område som mest benyttet ved bygg som asfaltert, ellers gruset delvis inngjerdet.

Bygninger på eiendommen.

Haller/kontordel

Største bygg registrert tatt i bruk i 1982 med bærende veggkonstruksjon av kreosotimpregnerte stolper satt på punktfundamenter i grunnen i område som haller med fasader av metallplater.
Tak med saltaks fasong av selv bærende taksperrer i hele byggets bredde med takteking av metallplater. Takrenner av plast.

Største hall som isolert med asfaltert bunn på ca. 375 m² BRA med romhøyde under undergurter på ca. 6,05 m. Med panelte vegger og mur som brannskille mellom annen hall og gipsplater i himling. Med større leddport av metall med motor montert i 2017.

Med trapp opp til 2. etg over kontordel tiltenkt kontor, kjøkken og toalett med potensiale for større utleieareal/inntekt. Er med innlagt gulv, ellers ikke vesentlig innredet.

Hemserom åpent til hall med gulvstørrelse ca. 49 m², grunnet skråhimling ca. 35m² som målbart.
Oppstartet innredet område med gulvstørrelse ca. 37 m², ca. 28m² som målbart grunnet skråhimlinger. Er allerede montert ventilasjonsanlegg i rommet som krever noe plass.

Som del av samme bygg med dør mellom en uisolert hall på ca. 415 m² med asfaltert bunn med hovedkonstruksjon vegger og bæring for tak av kreosotimpregnerte stolper med fasader av metallplater som resten. Liggende bordkledning mot område gårdsplass med uttrekt tak over som utgjør ca. 120 m² Med romhøyde under takkonstruksjon ca. 6,15 m. Med takteking av metallplater uten undertak. Dobbel skyveport av tre med noe slitasje mot gårdsplass. Med traverskran som opplyses fungere, men ikke sertifisert for godkjent bruk.

I tillegg til ovennevnt uttrekt tak mot gårdsplass er kaltrom på ca.27 m² leid av Fiskebilen Trøndelag. Som enkel konstruksjon med tregulv. Ny leddport montert i 2017.

Annet rom med stor romhøyde uten spesielt bruksformål ved befaring tidligere sponsilo med størrelse ca. 35 m² med samme konstruksjon som resten.

Kontordel omfattende oppgradert i 2013 iht TEK 10 som opplyse være ca. 80 m². Planløsning som gang, kontorer, spiserom med kjøkken og sanitærom.
Som innvendige overflater er gulvene med laminatgulv, vegger som mdf-plater og platehimlinger. Oppvarming av varmepumpe/luft luft og med balansert ventilasjonsanlegg.

Samlet areal hovedplan ca. 897 m².
2. etg ca. 63 m²

Trebygning bygd 1993

Bygget utvendig besiktiget grunnet stengt ved befaring satt på impregnerte stolper i grunnen med innlagt gulv av tre. Opplyses være ca 200 m².

Med vegger av tre med utvendig stående bordkledning med varierende tilstand. Tak med saltaks fasong med noe svanke med takteking av metallplater.

Bygget med noe skjevheter med noe vedlikeholdsbehov.

På gavl et rom på ca. 19 m² med stor romhøyde med åpning mot gårdsplass med søpt gulv med sprekker.

Plasthall.

Med plasthall på 180 m² med støpt gulv. Primærkonstruksjon av metall med utvendig trekt duk. Port av tre mot gårdsplass. Bygd 2016. Bortsett fra skade på duk en side med bra stand.

Tekniske installasjoner. Strøm, vann/avløp, oppvarming, ventilasjon.

Grunnet tidligere benyttelse som sagbruk med stort strømforbruk er el-anlegget (400 V) med stor kapasitet som opplyses være kontrollert/oppgradert og godkjent i 2013.

Med nytt vvs i kontordel i forbindelse med totalrenovering i 2013. Utvendige rør antas være fra byggeår.

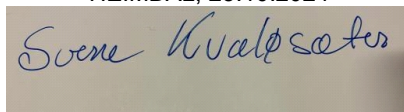
Med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner for kontordel og evt. 2. etg montert i 2013.

Varmepumpe luft/luft montert 2013 i kontordel.

Bygningsmassen hovedsakelig en del år, men synes generelt til å være med bra stand uten omfattende vedlikeholdsbehov utover normalt bruksslitasje.

Beregning		
Leietakere:	Kontrakt signert 21.10.2022 Kontrakt oppstartet 01.02.2021 Kontrakt signert 01.04.2019. Kontrakt oppstart 01.07.2023. Angående leieforhold og betingelser henvises til hver kontrakt som eier har. Opplyst samlet årlig inntekt iht kontrakter med mindre avvik grunnet indeksregulering i ettertid ca: kr:433 000,- Alle arealer opplyses være utleid. Potensiale mer utleie med mulighet for større inntekt og samtidig verdiheving gjelder ferdigstillelse av oppstartet arbeider i 2. etg. Mye gjenstående og vil også medføre en kostnad.	
	Følgende er lagt til grunn for verdisetting: Leieinntekt pr år kr: 433 000,- Fratrukket eiers kostnader som forsikringer, kommunale avgifter, feste kr: 43 800,- FDV (drift/vedlikehold) kr: 90 000,- Fratrukket 10 % risiko ledighet i perioden (10 år) Kostnader vedrørende innvendige tilpasninger eget bruk, data, oppvarming, brøyting er ment belastet leietakere.	
Markedsverdi	Med et avkastningskrav (yield) på 7,5 % gir det en verdi på kr:	3 400 000

HEIMDAL, 23.10.2024



Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløseter
Takstmann/Tømrermester.
Telefon: 400 04 460