

VERDITAKST

Næring (forsamlingslokaler) Lenagata 101 og 103, 2850 LENA

Gnr 184: Bnr 38
3442 ØSTRE TOTEN KOMMUNE



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

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



Dato befaring: 22.05.2024
Utskriftsdato: 12.06.2024
Dato verdisetting: 06.06.2024
Oppdrag nr: 2022373



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	8
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	9
3.4 Bygninger på eiendommen	10
3.4.1 Forsamlingslokale	10
3.4.2 Garasje	12
3.5 Utvendige forhold	13
4 Verdigrunnlag	14
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	14
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	15
4.3 Inntekter/kostnader	16
5 Verdisetting	18
5.1 Tomteverdi	18
5.2 Teknisk verdi	18
5.3 Nettokapitalisering	19
5.4 Kontantstrømsanalyse	20
5.5 Følsomhetsanalyse	22

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG: BELIGGENHET:

Eiendommen er sentralt beliggende i Lena med gangavstand til alle de fasiliteter og servicetilbud som finnes der. Det er god adkomst og eksponering mot Lenagata. Til Gjøvik er ca. 20 km, til Gardermoen er ca. 90km og til Oslo er ca. 120 km

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av forsamlingslokale med leilighet/hybler og garasje. Tomt med biloppstillingsplasser på fremside.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Eiendommen har enklere standard og er ikke oppgradert vesentlig de senere år, men fremstår som vedlikeholdt.

Det er oppgraderingsbehov og flere av bygningsdelene har oppnådd sin brukstid og må påregnes utskiftet.

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. Blant annet krigen i Ukraina skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi fortsetter. Stigende lønnsvekst, svak krone og høye prisvekst på varene vi importerer venter å holde inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høy styringsrente.

Den angjeldende eiendom kan passe fint for en enbruger som ønsker lokaler til egen virksomhet, forsamlingslokale eller butikk.

En annen bruksmulighet er å rive eksisterende bygningsmasse og oppføre nytt bygg tilpasset egen virksomhet.

Dette vil bidra til lave fremtidige vedlikeholdskostnader og man har da et energieffektivt bygg med lave kostnader til strøm/ fyring for leietaker og kan således oppnå noe høyere leieinntekter..

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 7,5% med følgende begrunnelse:

Renterisiko:

Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste rentebeslutning Norges Bank. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høyere 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 renten holdes uendret, mulig noe ned i 2025. Langsiktige renter er kraftig opp det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden toppen i oktober falt tilbake og 10 årig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 2,54%.

Objektrisikoen:

Hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Lena sentrum. God eksponering

Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering mot flere typer kjøpere. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Det foreligger ingen kontrakter. Stipulerte markedsleier er indeksregulert, noe som virker positivt på kontantstrømmen. Det er flere ledige lokaler både for utleie og salg i Lena sentrum.

Kuransrisiko:

Hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje dog noe utidsmessig, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning.

Bygningsmassen er
har en god planløsning.

Eiendommens alder og tilstand trekker risikoen noe opp. Kuransrisikoen er derfor vurdert til å ligge i det øvre sjikt. Bygningen er relativt gammel og har et etterslep på det utvendige og innvendig vedlikeholdet. Innvendige lager- og kontorarealer fremstår med varierende tilstand og som noe utidsmessige og enkle. Vi anser derfor den bygningsmessige risikoen (kurans) for å være noe over snittet.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN LENAGATA 103/103

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1. TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 1 500 000,-

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

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

Tv = kr. 5 080 000,-.

Herav er fratrukket kr. 6 690 000,- 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 fratrukket skjønsmessig 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. 3 186 667,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 7,5 %.

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. 3 309 757,- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 9,5 % (kapitaliseringsrente 7,5% + inflasjon 2,0%).

Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parametrene 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. 1 500 000,-
- teknisk verdi bygninger kr. 5 080 000,-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 3 186 667,-
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 3 309 575,-
- 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 markedsverdien for eiendommen til kr. 3 500 000-

Kunde: Frelsesarmeens Eiendommer As
Lenagata 101 og 103, 2850 LENA

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. 3 500 000**

Dato verdisetting: 06.06.2024

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

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

SKREIA, 12.06.2024



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealplaner	22.05.2024		Finnes ikke	
Kommunens kart	22.05.2024		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Leieavtaler			Ikke fremvist	
Tegninger		Eldre tegninger er fremvist	Fremvist	
Seeiendom.no	22.05.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	22.05.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	22.05.2024	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi

Svend Stenersen har på vegne Frelsesarmeen Eiendommer AS anmodet Amund Forset, Factum Takst AS om å beregne markedsverdi av eiendommen.

Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunnet tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrukket 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:

Frelsesarmeens Eiendommer As
Lenagata 101 og 103, 2850 LENA

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 22.05.2024
Svend Stenersen. Prosjektleder Frelsesarmeen.
Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

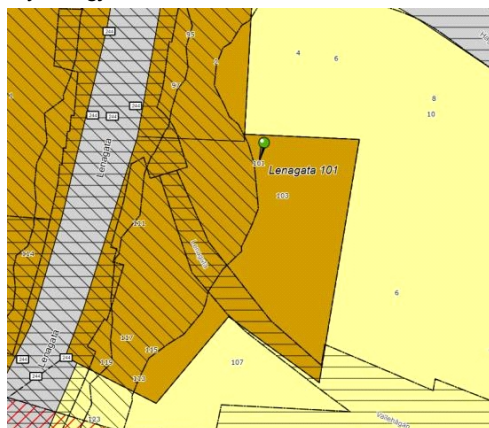
Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er 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 (forsamlingslokaler)
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	Eiendommen ligger inne under Kommunedelplan for Lena sentrum. 3442 2015KD02 - Kommunedelplan Lena Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelsesdato: 17.3.2021

Link: <https://kart12.nois.no/glt/Content/Main.aspx?layout=gjovik&time=638532789794573287&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: 3442 ØSTRE TOTEN Gnr: 184 Bnr: 38
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 560 m ² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Frelsesarmeens Eiendommer As
Adresse:	Lenagata 101 og 103, 2850 LENA
Kommentar:	Tomteareal beregnet i kommunalt kartdata.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt

Eiet lettere skrånende tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer og grøntarealer. Eiendommen er hovedsakelig inngjerdet.



Utbyggingspotensial

Eiendommen vurderes ikke å ha utbyggingspotensiale av betydning uten å rive hele- eller deler av eksisterende bygningsmasse.

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 grunn.

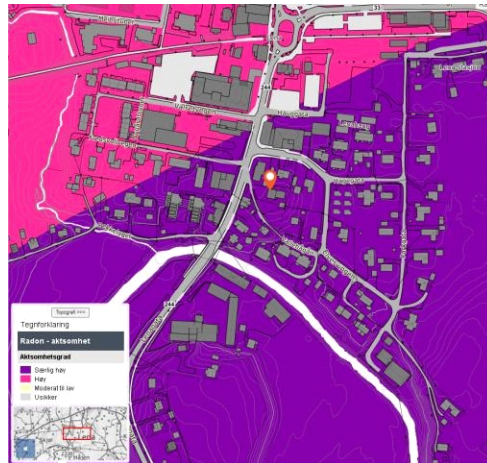
Radon

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen. Eiendommen ligger i et området med særlig høy forekomst av radon i følge aktsomhetskartet til NGI.

Statens strålevern anbefaler radonmåling. Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.

Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

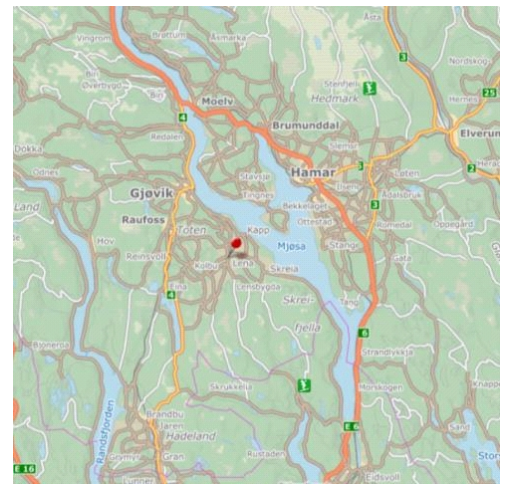


3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i Lena med gangavstand til alle de fasiliteter og servicetilbud som finnes der. Det er god adkomst og eksponering mot Lenagata.

Til Gjøvik er ca. 20 km, til Gardermoen er ca. 90km og til Oslo er ca. 120 km.



3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forsamlingslokale

Bygningsdata:

Byggeår: 1920 Kilde: Ca årstall antatt ut fra tegninger

Anvendelse: Forsamlingslokale

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	25	23	Uinnredet kjeller
1. etasje	175	166	Forsamlingslokale/sal, gang, trapperom, vindfang, bod og 2 x toalettrom
2. etasje	85	79	Trapperom, gang, stue, kjøkken og kontor.
3. etasje	28	26	trapperom, gang og 2 soverom
Sum bygning:	313	294	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur. Ukjent om det er etablert drenering evt. hva slags type drenering som er etablert.

Grunn og fundamenter

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt ringmur og plate på mark. Det er støpt og murt grunnmur med kjeller på det meste av bygget. Skjevheter i konstruksjonen. Sprekker/riss og avskalling i grunnmur er registrert.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon kledd med amlt trepanel.

MERKNADER:

Kledning bærer stedvis preg av slitasje. Fremstår ellers som godt vedlikehold..

Utvendige dører, porter og vinduer

Ytterdører i treverk.

Takkonstruksjon

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Taktekking

Taktekking av metallplater og stein.
Det er noe slitasje på deler av tekking.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner i innvendig og utvendig i metall. Utvendige beslag i metall.

Innvendige overflater:

Innvendige vegger er i hovedsak preget av: Malte flater og makt trepanel.

Innvendige himlinger er i hovedsak preget av: Malte flater og trepanel.

Innvendige gulv er i hovedsak preget av: Ubehandlet betong. Belegg.

MERKNADER:

Variierende slitasje på overflater, overflatebehandling og utskifting må påregnes.

Kjøkkeninnredning

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning av enklere karakter med plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkeninnredning 2. etasje

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er integrert koketopp og stekeovn. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er flislagt og belysning over benkeplate.

MERKNADER:

Enkle kjøkken med oppgraderingsbehov.

Ivaretar funksjonskrav.

Baderomsinnredning

Gulv: Belegg.

Vegg: Baderomsplater.

Himling: Himlingsplater.

MERKNADER:

Innredning med laminerte skrog og profilerte fronter og laminert benkeplate med innfelt servant, Det speil og med belysning. Det er gulvmontert toalett, badekar med dusj og opplegg/plass til vaskeamskin.

Varme generelt

Det er i all hovedsak oppvarming med ved og elektrisitet.

Sanitær primæranlegg

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.

Synlige vannrør i metall.

Synlige avløpsrør i plast og soil.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

MERKNADER:

Enkelt og noe eldre anlegg med oppgraderingsbehov.

Ventilasjon primæranlegg

Kun lufting via vinduer og enkelte ventiler.

Elektrisk primæranlegg

Ei-anlegg hovedsakelig med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

MERKNAD:

Anlegget fungerer til dagens bruk, men må påregnes oppgradert eller utskiftet.

Kapasitet er tilpasset dagens bruk.

Brenselstank

Det har tidligere vært oppvarming ved bruk av olje i bygget. Tank er plassert i garasje.

Etasjeskillere

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner.

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

3.4.2 Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1990 Kilde: Ca. årstall antatt av takstmann

Arealer:

Étasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	33	31	Grasjerom og bod
Sum bygning:	33	31	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Tradisjonell garasje med støpt plate på mark. Vegg er oppført i bindingsverk utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med metallplater.

Vipperport- og gangdør i treverk.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generelt

Flat tomt i hovedsak asfaltert og opparbeidet med plen.

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 %
Forsamlingslokale											
-											
Leilighet/bolig	1	1 stk						84 000	84 000	1/2025	100
-Forsamlingslokale											
Forsamlingslokale	1	1 stk						200 000	200 000	1/2025	100
Sum:									284 000		
Garasje											
-											
Hybler i 3. etasje										1/2025	100
-											
Garasje	1	1 stk						30 000	30 000	1/2025	100
Sum:									30 000		
Total:									314 000		

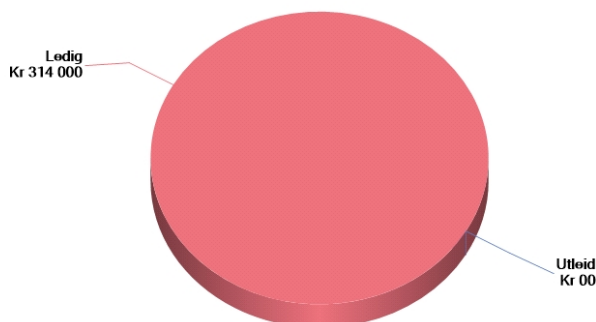
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Forsamlingslokale											
-Ledig											
Forsamlingslokale	1	1 stk						200 000	200 000	1/2025	100
Leilighet/bolig	1	1 stk						84 000	84 000	1/2025	100
Sum:									284 000		
Garasje											
-Ledig											
Garasje	1	1 stk						30 000	30 000	1/2025	100
Hybler i 3. etasje										1/2025	100
Sum:									30 000		
Total:									314 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

Det finnes ikke statistikk for kontorer, butikk-, produksjon- og lagerlokaler i Gjøvik-Toten regionen.

Men, markedet for bolig- og næringseiendom har det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt. Lokalt i Østre Toten kommune er det begrenset med satsning mot næringslivet, det er flere lokale bedrifter som flytter ut av kommunen som følge av manglende satsningsvilje fra det offentlige mot næringslivet. Det er sjelden denne type eiendommer omsettes åpent, med den sentrale beliggenheten denne har ansees dette som en attraktiv eiendom.

Markedet har for bolig- og næringseiendom det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt.

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.

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.

Takstmannen erfarer at utleiepriser for kontorlokaler i regionen varierer og ligger i et normalintervall fra kr 500 per m² BTA til kr 1.500 per m² BTA per år forutsatt god standard på lokalene, blant annet med balansert ventilasjon.

For lager-, verksted-, produksjonslokaler og større forretningseiendommer i Gjøviksregionen erfarer takstmannen at normalnivå for leie fra kr 700 til kr 1500 per m² BTA per år. Enklere produksjonslokaler har en lavere leie ned mot kr 400 per m² BTA per år.

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 med god innvendig høyde, 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 har en attraktiv beliggenhet i Lena og kan har flere bruksområder innen handel, kontorer og forsamlingslokale. Vært oppmerksom på at ved endret bruk kan dette være søknadspliktig.

Noe vedlikehold må påregnes, likevel fremstår bygningene som vedlikeholdt og tatt vare på.

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 fratrukket eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge.

Normal yield i 2023 for kontoreiendom i Oslo var 5,20%. Normal yield har vært tilnær,et stabil siden 2019.

Prime yield reflekterer de mest attraktive eiendommene i Oslo og er i dag 4,50% for handelsbygg.

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.

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

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 5,5% til 10%. Prime yield for Gjøvik- og Totenregionen har vært ned mot 6%, hvor de mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes med noe lavere 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						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
				1	30 000	30 000
				1	84 000	84 000
Forsamlingslokale				1	200 000	200 000
Sum			0			314 000
Total						314 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		314 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Vedlikehold - estimert	40 000	
Forsikring - estimert	10 000	
Off.avgifter - estimert	25 000	75 000
Eiendommens inntektsoverskudd		239 000

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: **1 560,0 m²**

Sum areal: **1 560,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 500 000**

Verdi tomt: **1 500 000**

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.

Forsamlingslokale

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) **11 390 000**

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) **6 550 000**

Sum teknisk verdi – Forsamlingslokale **4 840 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) **380 000**

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) **140 000**

Sum teknisk verdi – Garasje **240 000**

Sum teknisk verdi bygninger **5 080 000**

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 Lena sentrum. God eksponering.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering mot flere typer kjøpere. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Det foreligger ingen kontrakter. Stipulerte markedsleier er indeksregulert, noe som virker positivt på kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje dog noe utidsmessig, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning. Bygningsmassen er har en god planløsning.

4. Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste rentebeslutning Norges Bank. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høyere 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 renten holdes uendret, mulig noe ned i 2025.

Langsiktige renter er kraftig opp det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden toppen i oktober falt tilbake og 10 årig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 2,54%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,54 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,54 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	1,70 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	0,46 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	239 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 239 000) når realrenten er 7,50%	3 186 667
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 186 667
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 190 000

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:	3,54 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,54 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	1,70 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	0,46 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	75 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	9,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	2025

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	314 000	75 000			239 000	239 000
2026	320 280	76 500			243 780	222 630
2027	326 686	78 030			248 656	207 381
2028	333 219	79 591			253 629	193 177
2029	339 884	81 182			258 701	179 946
2030	346 681	82 806			263 875	167 621
2031	353 615	84 462			269 153	156 140
2032	360 687	86 151			274 536	145 445
2033	367 901	87 874			280 027	135 483
2034	375 259	89 632			285 627	126 204
Nåverdi av resultat, sum:						1 773 029

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

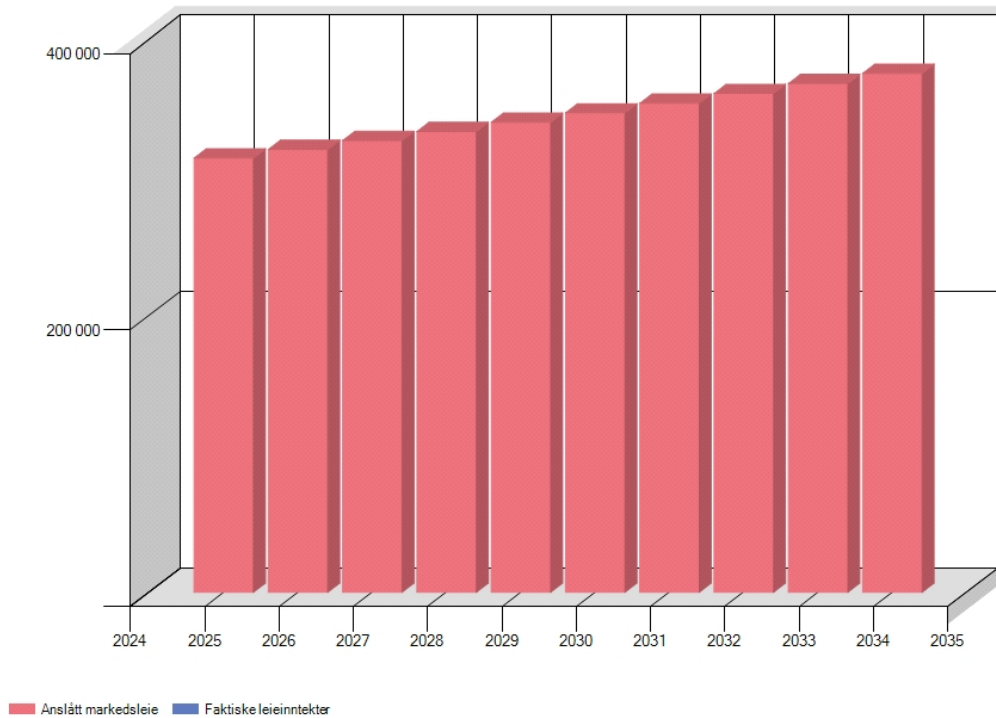
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	3 808 362
	1 536 728
1 773 029	3 309 757

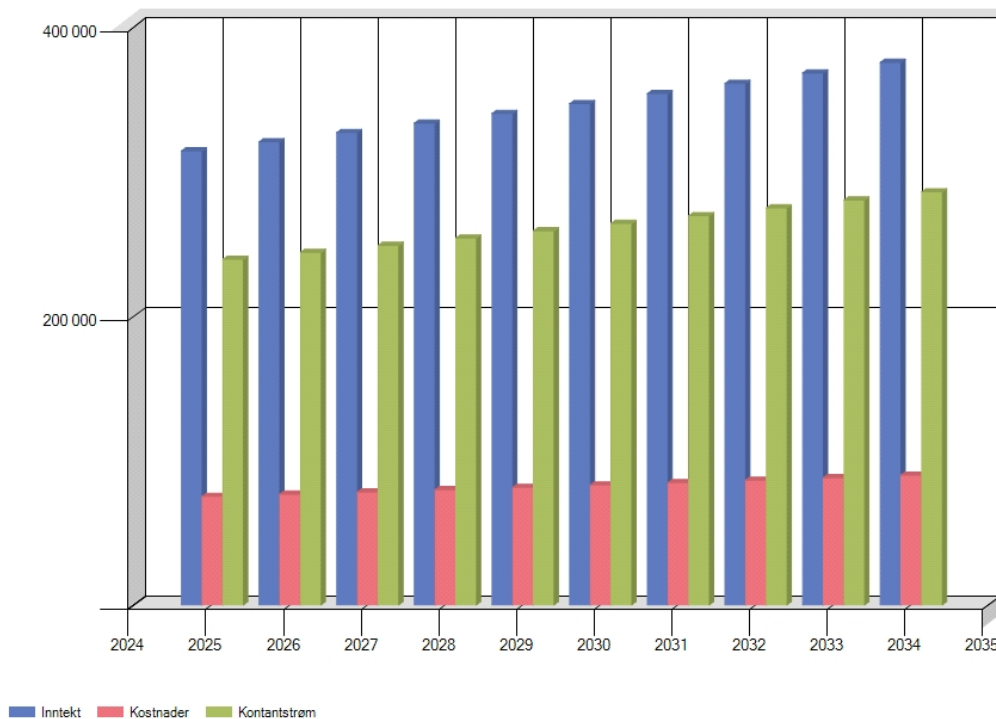
Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 773 029	3 309 757
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie

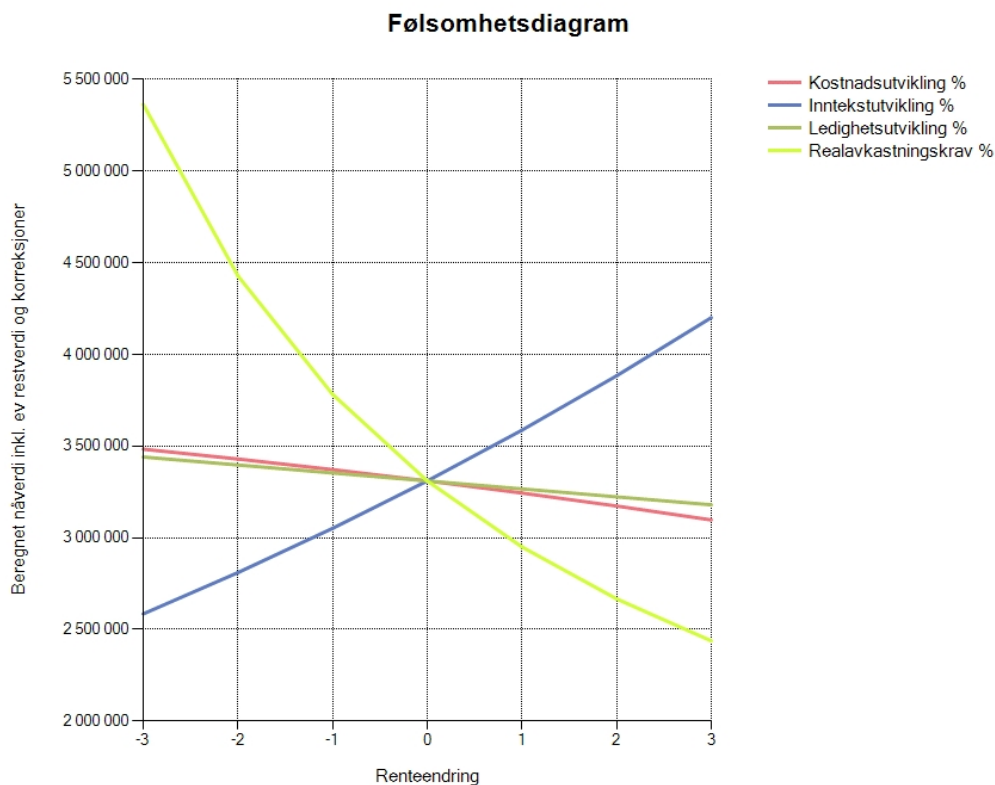


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



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