

VERDITAKST

Selveier enebolig Tærudvegen 51 B, 2070 RÅHOLT

Gnr 127: Bnr 28 (snr: 1)
3035 EIDSVOLL KOMMUNE



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

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



Dato befaring: 28.02.2025
Utskriftsdato: 30.04.2025
Dato verdisetting: 12.03.2025
Oppdrag nr: 2022476



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	Helse - fysikalsk kontor	10
4	Verdigrunnlag	12
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3	Inntekter/kostnader	14
5	Verdisetting	15
5.1	Tomteverdi	15
5.2	Teknisk verdi	15
5.3	Nettokapitalisering	16
5.4	Kontantstrømsanalyse	17
5.5	Følsomhetsanalyse	19

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen er sentralt beliggende på Råholt med gangavstand til alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

Det er gangavstand til togstasjon langs Gardermobanen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av ett bygg med næringslokaler i underetasje og bolig over. (Det er kun næringsseksjonen som er omtalt i denne rapport). Tomt med flere iloppstillingsplasser på fremsiden.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Eiendommen har normal standard ift. bruken og er ikke oppgradert vesentlig de senere år.

Det foreligger ingen vedlikeholdsplan, dette anbefales utarbeidet. Det er noe vedlikeholdsbehov da flere bygningsdeler har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

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. Krigen i Ukraina og forhold med Russland/USA skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi vil fortsette. Dempende lønnsvekst og lavere prisvekst på varene vi importerer ventes å redusere inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høye styringsrente.

Norges Bank har hevet styringsrenten betydelig de siste to årene og styringsrenten er nå på 4,5%. Inflasjonen er lavere enn den har vært. Høy inflasjonen er et positivt element på næringseiendom, da leiekontrakter er justert etter KPI.

Balansen mellom bruken og pris på arealer må selvsagt stemme. Eiendommer er billigere jo lengre utenfor sentrale strøk man reiser, men da øker samtidig kostnader på transport og rekruttering av ansatte blir vanskeligere.

Den angjeldende eiendom vil i stor grad kunne sies å passe en enbruker eller noen som vil ha ei sentrumsnær stor leilighet over med næringslokale for eget bruk eller utleie i underetasje.

KOMMENTAR YIELDBEREGNING:

Yield er et måltall for avkastning på eiendommen og er en vurdering ut fra et øyeblikksbilde hvor årligleie som genereres fra eiendommen deles på verdi av eiendommen. Yield kan ikke sammenlignes direkte med eiers avkastningskrav, da yield regelmessig vil være høyere enn eiers realavkastningskrav.

Realavkastningsravet er satt ut fra en samlet vurdering av eiendommens attraktivitet som et investeringsobjekt. Det er svært sjelden enbrukerbygg kommer for salg i området. Eiendommens størrelse antas å gjøre den attraktivt også for utenbys aktører. Det vurderes det å være flere potensielle kjøpere for denne type eiendom. Eiendommen vurderes å være et godt salgs og utleieobjekt da eiendommen har mange muligheter. Investorer/eiendomsutviklere vurderer forskjellige verdiparametre meget ulikt og det er høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. For begrunnelse av avkastningskrav se avsnitt i rapport for nettokapitalisering.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 9,5% med følgende begrunnelse:

Renterisiko:

Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy 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 at rentene skal noe ned

videre i 2025. Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,07%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 4,07%.

Objektrisikoen:

Hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, eksponering og transport. Eiendommen ligger i et område som i hovedsak er preget av boliger.

Markedsrisiko:

Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen.

Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot helse- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.

Kuransrisiko:

Hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.

Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen ansees å ha en god planløsning.

Eiendommens alder og tilstand trekker risikoen noe opp. Kuransrisikoen er derfor vurdert til å ligge i det midtre sjikt.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN MINNE TÆRUDVEGEN 51 A - 2070 RÅHOLT

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1.TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 1 240 000- 2/5 (andeler i sameiet)

2.TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

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

Tv = kr. 7 480 000-.

Herav er fratrasket kr. 3 700 000.- 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 fratrasket 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. 8 000 000,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 9,5 %.

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. 8 381 848.- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 11,5 % (kapitaliseringsrente 9,5% + inflasjon 2,0%).

Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne 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. 1 240 000,-
- teknisk verdi bygninger kr. 7 480 000,-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 8 000 000,-
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 8 381 949,-
- 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. 8 500 000,-

Kunde: Fysioterapi Og Helseklinikken As
Tærudvegen 51 B, 2070 RÅHOLT

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. 8 500 000**

Dato verdisetting: 12.03.2025

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

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SKREIA, 30.04.2025



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner	01.03.2025		Innhentet	
Kommunens kart	01.03.2025		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Leieavtaler			Ikke fremvist	
Tidligere takst			Ikke fremvist	
Tegninger	28.02.2025		Fremvist	
Seeiendom.no	01.03.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	28.02.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	01.03.2025	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi	Fysioterapi Og Helseklinikken As v/Tone Britt Sørensen Kravik har anmodet Factum Næringstakst AS v/Amund Forset om å beregne markedsverdi av eiendommen. Oppdraget er å ansette markedsverdi på eiendommen slik den fremstår i dag. Verdigrunnlaget tar utgangspunkt i eiendommens inntektsoverskudd basert på påstående leieforhold samt normale markedsleier ved utløp av disse, fratrasket 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, forsvarelig og uten tvang.
Kunde:	Fysioterapi Og Helseklinikken As Tærudvegen 51 B, 2070 RÅHOLT
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.02.2025 Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938 Hans Åge Kravik og Tone Britt Sørensen Kravik. Eier.

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 befarings 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:	Selveier enebolig
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	023705700 - Planer på bakken: Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate PLANTYPE: Eldre reguleringsplan Planstatus: Endelig vedtatt arealplan Plannavn: Grinda, Sagmoen øst Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst Ikraftredelsesdato: 01.07.1985 LovreferansePBL 1985 eller før 023709600 - Planer under bakken Vertikalnivå: Under grunnen (tunnel) PLANTYPE: Eldre reguleringsplan Planstatus: Endelig vedtatt arealplan Plannavn: Gardermobanen Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst Ikraftredelsesdato: 03.02.1994 LovreferansePBL 2008

Bygget er i eiendomsdataregisteret beskrevet som selveier enebolig. Det er fremvist dokumentasjon vedrørende godkjennelse av bruksendring til næring datert 23.04.2003.



Servitutter	Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3240 EIDSVOLL Gnr: 127 Bnr: 28 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 080 m ² Arealkilde: Statens kartverk
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 2/5
Hjemmelshaver:	Fysioterapi Og Helseklinikken As
Adresse:	Tærudvegen 51 B, 2070 RÅHOLT
Kommentar:	Tomteareal beregnet i kommunalt kartdata.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Felles eiet flat og skrånende tomt som er opparbeidet med parkeringsarealer, støttemurer, og skråning. Deler av eiendommen som naturtomt.
-------------	---



Utbyggingspotensial	Eiendommen antas å ha begrenset utbyggingspotensiale uten å berører/endre eksisterende bebyggelse. Det henstilles til å ta kontakt med bygningsmyndighetene for ytterligere informasjon.
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

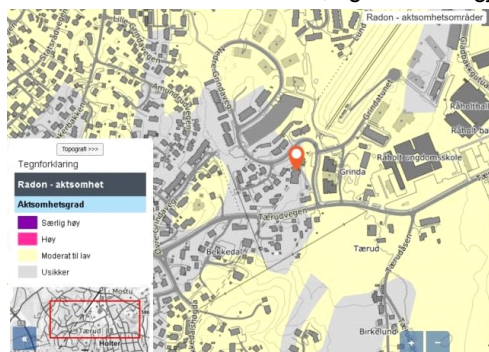
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen. Eiendommen ligger i et område med usikre/lave verdier definert av NGU.

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.

Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.

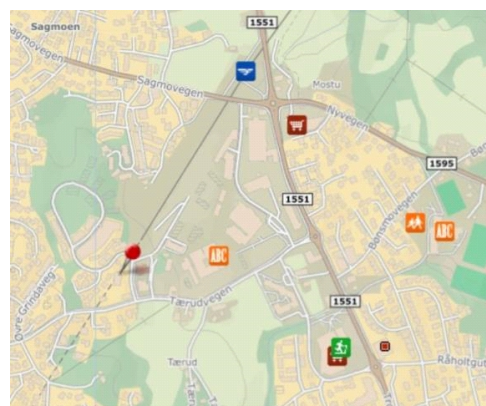
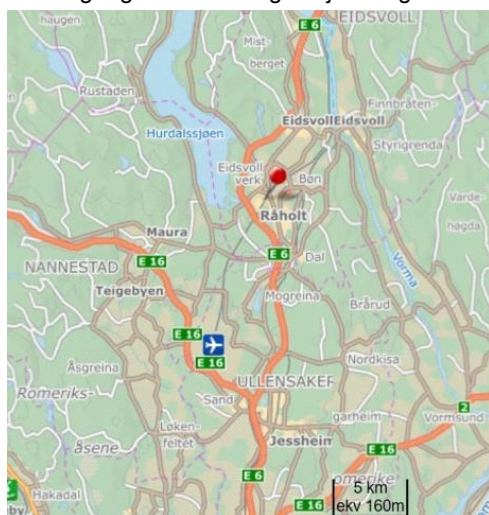


3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Råholt med gangavstand til alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

Det er gangavstand til togstasjon langs Gardermobanen.



Kommunikasjon og parkering

Eiendommen har god adkomst fra Tærudvegen.

Det er godt med parkeringsplasser på eiendommen, avhengig av plassering er det plass til ca 15 biler på eiendommen.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Helse - fysikalsk kontor

Bygningsdata



Byggeår: 2001 Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse: Helse - fysikalsk/kontor

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	430	400	12 behandlingsrom, ganger, resepsjon, kjøkken, gang, venterom, toaletter, bad, gymsal, innglasset veranda og bod.
Sum bygning:	430	400	

Kommentar areal

Arealer er omtrentlig beregnet ut fra tegninger.

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. Opplyst å være utført som normalt fra byggår med vortepapp og drensrør.

Grunnmurskonstruksjon

Det er grunnmur utført i støpt og murt utførelse. Lokalene ligger i sokkeletasje.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner hvor det ikke er mot terreng. Utvendig kledd med fasadestein, puss og trepanel.

Utvendige dører, porter og vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Gulv: Betong, parkett og belegg. Med varmekabler i flere rom.

Vegger: Trepanel, malte flater og mur.

Himlinger: Trepanel og dekke-elementer.

Det er nivåforskjeller mellom rom som gir varierende takhøyder,

Baderomsinnredning

Enklere baderomsinnredninger fra byggeår.

Varme generelt

Det er oppvarming med varmepumpe luft/luft og elektriske panelovner.

Sanitær primæranlegg

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.
Synlige vannrør i metall og plast.
Synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjon primæranlegg

Kun lufting via vinduer og enkelte ventiler.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automatsikringer. I åpent og skjult ledningsnett.

MERKNAD:

Anlegget fungerer til dagens bruk og kapasitet er tilpasset tidligere bruk.

Inngangsparti og veranda

Overbygget inngangsparti, tilpasset rullestolbrukere.

Innglasset rom med veranda utenfor i trekonstruksjoner.

Andre forhold:

Standard

Normal standard på bygningsmassen.

Vedlikehold

Bygningsmassen fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig, men har vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Vedlikeholdsplan foreligger ikke, dette anbefales utarbeidet.

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen. Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

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 %
Helse - fysikalsk kontor											
-Ledige behandlingsrom/ kontorer											
Ledige behandlingsrom/ kontorer	Underetasje	12 stk						75 000	900 000	6/25	100
Sum:									900 000		
Total:									900 000		

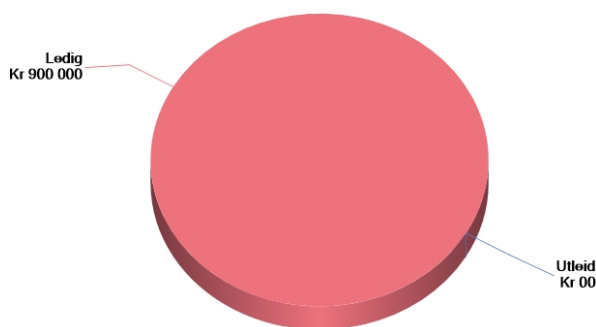
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Helse - fysikalsk kontor											
-Ledig											
Ledige behandlingsrom/ kontorer	Underetasje	12 stk						75 000	900 000	6/25	100
Sum:									900 000		
Total:									900 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

Markedet for bolig- og næringseiendom har det siste året utviklet seg positivt både nasjonalt og lokalt. Det er likevel tatt tid å leie ut ledige lokaler, dette kan ha flere årsakssammenhenger som krav til standard og størrelse herunder spesielle tilpasninger, og anleggsarbeider i sentrumsområder som har gitt begrenset adkomst.

Markedet for næringseiendom i dette området ansees for tiden å være velfungerende, det finnes kapitalsterke investorer og egenbrukere.

Ved søk på Finn.no med en radius på 30 km rundt angjeldende eiendom er det 22 næringseiendommer tilgjengelig for salg hvorav ingen næringseiendommer er tilsvarende denne eiendommen.

Undersøkelser underbygger takstmannens erfaring fra regionen hvor det er svært få ledige lokaler som er egnet for tilsvarende type virksomhet hvor det er en forutsetning med god/enkel adkomst, parkering i nærheten og noe rolig område.

På kort sikt er det noe usikkerhet knyttet til utviklingen i markedet for salg av bolig- og næringseiendom som et resultat av høy inflasjon og høyt rentenivå nasjonalt og internasjonalt. På lengre sikt forventes en fortsatt positiv utvikling både i markedet for utleie og salg av bolig- og næringseiendom regionen.

Markedsleie - leiekontrakter

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.

Nyere lokaler med god innvendig høyde, store industriporter, rikelig med naturlig lys inn i lokalene hvor det i tillegg er nyere belysning, balansert ventilasjon, energigivende 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. Eiendommer som denne som i stor grad er tilpasset virksomheten oppnår ofte lavere priser da kostnader til ombygging/tilpassing til egen bruk ofte er store. Man kan likevel være heldig å finne en kjøper som har tilsvarende behov slik bygget er utformet. Lokalene er tilpasset helserelatert virksomhet, men kan enkelt tilpasses andre typer bruk.

Det foreligger ingen leiekontrakt på eiendommen. Det er forelagt tall fra tidligere år med relativt høye leieinntekter. Disse har vært omsetningsbasert. Ved en annen type bruk vil leien antas å være noe lavere, det er derfor lagt til grunn en noe lavere husleie enn fremviste tall.

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

Prime yield (som representerer de mest attraktive eiendommer) i 2024 for kontoreiendom i Oslo var 4,75%. Prime yield har gått noe opp siden 2019.

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.

Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom lokalt for området.

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 5,5% til 15%. De mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes på lavest 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 0,25%.

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						
Areatype			Kontrakter			Markedsleie
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Areatype			Kontrakter			Markedsleie
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Ledige behandlingsrom/kontorer				12	75 000	900 000
Sum			0			900 000
Total						900 000

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	900 000
Tap ved ledighet, 5%	45 000
Normale eierkostnader, årlig	
Vedlikehold - estimert	35 000
Forsikring - estimert (delt med boligseksjon)	20 000
Off.avgifter - estimert (delt med boligseksjon)	25 000
Administrasjon	15 000
Eiendommens inntektsoverskudd	760 000

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: 3 080,0 m²

Sum areal: 3 080,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 3 100 000

Verdi tomt: 3 100 000

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.

Helse - fysikalsk kontor

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 11 180 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 700 000

Sum teknisk verdi – Helse - fysikalsk kontor 7 480 000

Sum teknisk verdi bygninger 7 480 000

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 forhold til sentrum, eksponering og transport. Eiendommen ligger i et område som i hovedsak er preget av boliger.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot hesle- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen ansees å ha en god planløsning.

4. Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy 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 at rentene skal noe ned videre i 2025.

Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,07%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 4,07%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,07 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,07 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,10 %
Kuransrisiko	2,70 %
Renterisiko	1,13 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	760 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 760 000) når realrenten er 9,50%	8 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	8 000 000
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:	4,07 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,07 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,10 %
Kuransrisiko	2,70 %
Renterisiko	1,13 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	95 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,50 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	6
Diskontert rente:	11,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	525 000	55 417			469 583	469 583
2026	918 000	96 900		45 900	775 200	695 247
2027	936 360	98 838		46 818	790 704	636 010
2028	955 087	100 815		47 754	806 518	581 821
2029	974 189	102 831		48 709	822 648	532 249
2030	993 673	104 888		49 684	839 101	486 900
2031	1 013 546	106 985		50 677	855 883	445 416
2032	1 033 817	109 125		51 691	873 001	407 465
2033	1 054 493	111 308		52 725	890 461	372 749
2034	1 075 583	113 534		53 779	908 270	340 990
2035	457 123	48 252		22 856	386 015	129 974
Nåverdi av resultat, sum:						5 098 404

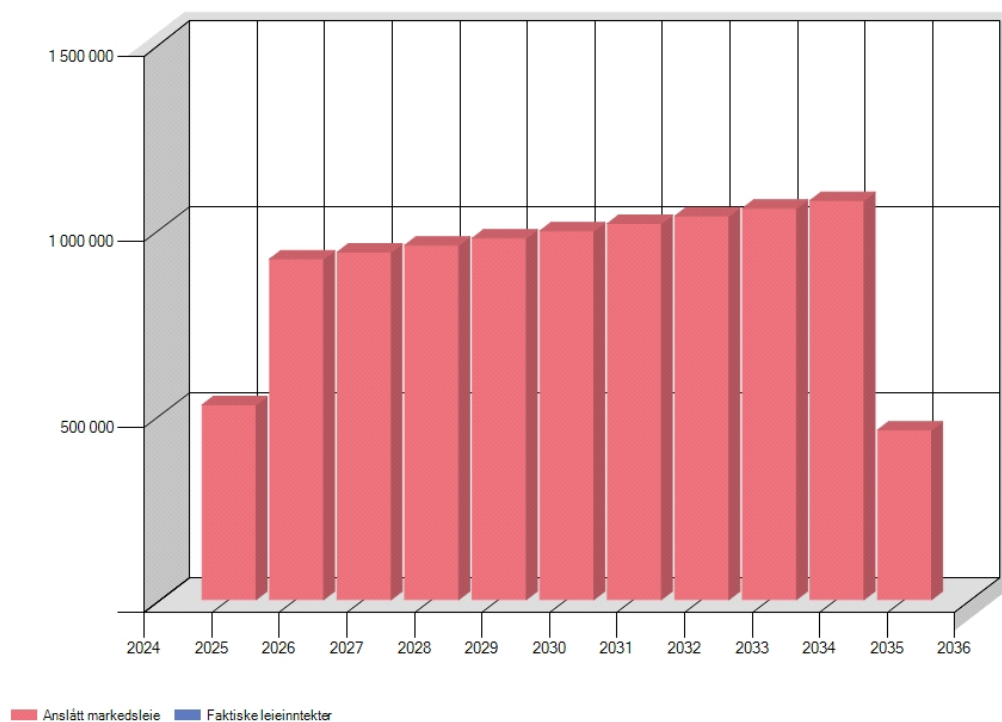
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	9 751 955
	3 283 545
5 098 404	8 381 949

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	5 098 404	8 381 949
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie

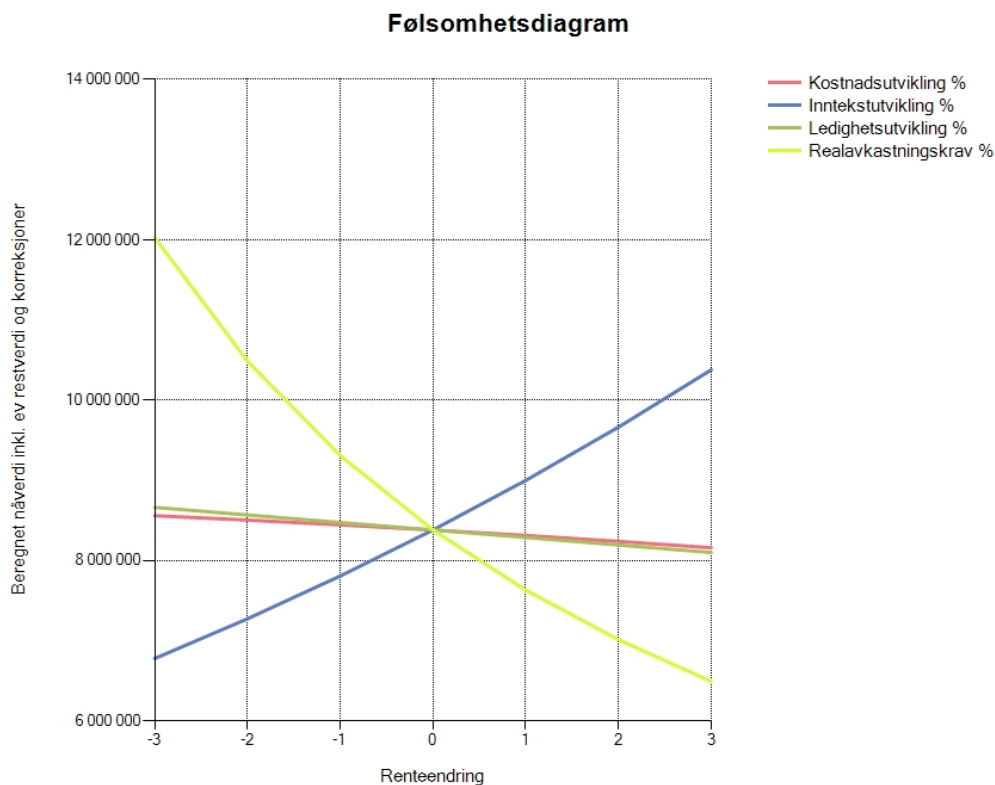


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



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