

TAKSTDOKUMENT

Storgata 72, 2390 MOELV

Gnr 381: Bnr 29 (fnr: 29)
0412 RINGSAKER KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Karl-Gisle Skjelbostad
Telefon: 905 82 122
E-post: karlskj@online.no
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Byggpartner K. G. Skjelbostad
Dalbyvn. 14, 2380 BRUMMUNDAL
Telefon: 905 82 122
Organisasjonsnr: 989 750 631

Dato befaring: 15.08.2019
Utskriftsdato: 21.08.2019
Dato verdisetting: 20.08.2019
Oppdrag nr: 285



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Trinn 1 - Næringsbygg	7
3.4.2	Trinn 2 - Industribygning	9
3.4.3	Trinn 3 - Administrasjonsbygg	10
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Maskiner og inventar	12
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.4	Inntekter/kostnader	13
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	15
5.4	Sammenlignbare priser	15
5.5	Kontantstrømsanalyse	16
5.6	Følsomhetsanalyse	18

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:** Markedsverdien er vurdert ut fra teknisk verdi og estimerte leiesatser som er lagt til grunn som markedsleier i kapitalisert verdi. Nærområdet er under utvikling.

Kunde: Mjøseiendom AS
Ringslia 83, 2390 MOELV

Formål med taksten: Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann. Taksten er rekvirert med formål salg.

Egne forutsetninger: Eiendommen skal vurderes til markedsverdi basert på gjeldende markeds-leiesatser. Verditakst basert på NTFs regler. Taksten er basert på NS 3451, og NS 3940. Rapporten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i denne rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjonene. Alder er et symptom på svik i seg selv, og referansenivået er fra det tidspunkt bygningen ble oppført. Antatt oppført i samsvar med forskrifter fra byggeåret. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygningen er godkjent til sitt formål når på befaringdagen. Det er ikke fremlagt ferdigattest. Det forutsettes at det uforbeholdent kan fremskaffes ferdigattest fra offentlige myndigheter. Det oppfordres spesielt at dette fremskaffes før et evt. salg.
EI - anlegg og sanitæranlegg er ikke faglig kontrollert av takstmannen.

Verdi: **Kr. 14 000 000**

Dato verdisetting: 20.08.2019

Takstmann: **Karl-Gisle Skjelbostad Tlf.: 905 82 122**

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.

BRUMMUNDAL, 21.08.2019



Karl-Gisle Skjelbostad
Bygn.Ing./Takstmann MNTF
Telefon: 905 82 122

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Forsikringsavtale				
Målebrev				
Situasjonskart				
Skjøte		Gjelder festnr.29 og sel av festnr.10.		
Tegninger		Gjelder stålhallen. Utarbeidet av Linto AS i samarb. m. Siv.Ing. Johan Ugelstad.		
Rekvirent				

3.2 Generell informasjon

Kunde:	Mjøseiendom AS Ringslia 83, 2390 MOELV
Formålet med oppdraget	Formål med oppdraget er at eiendommen skal leies ut videre, eller legges ut for salg på det åpne marked. Følgelig skal det beregnes teknisk verdi og kapitalisert verdi. Kapitalisert verdi skal beregnes med basis i markedsleie-satser for tilsvarende eiendommer i nærområdet. Ut fra dette vurdere markedsverdi for eiendommen.
Retningslinjer	Det beregnes teknisk verdi og kapitalisert verdi, og enkle tekniske beskrivelser. Teknisk verdi er basert på kalkulasjoner basert på erfaringstall på de forskjellige bygningstyper med fradrag for elde, utidsmessighet og slitasje. Kapitalisert verdi beregnes vanligvis ut fra leiekontrakter. For denne eiendommen foreligger det ingen leiekontrakt. Eier er i prinsippet leietager. Kapitalisert verdi er derfor basert vurderte markedsleie-satser for de forskjellige areal-typer basert på erfaringstall og leie-satser fra tilsvarende lokaler i nærområdet. Eierkostnader som kommer til fradrag i beregningene er basert på opplysninger av rekvirent (regnskap), i kombinasjon med sjablon-satser for tilsvarende areal-typer.
Spesielle krav	Eiendommen er ikke energimerket.
Takstmannens status og erfaring	Ingeniørutdannelse fra GIH på Gjøvik i 1982. Takstmannen er uteksaminert i NBT/ Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt i 1992. Senere uteksaminert i Norges Takserings Forbund i 1999 for verditaksering av boliger, tilstandsrapporter/ boligsalgsrapporter av boliger, taksering av landbruk og næringsbygg.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.08.2019 Mjøseiendom AS v. Per Knut Mølstad. Rekvirent. Tlf. 48281092 Befaringsdato: 15.08.2019 Karl-Gisle Skjelbostad. Bygn.Ing./Takstmann MNTF. Tlf. 905 82 122
Unntakelser ved inspeksjon	Dette er ingen tilstandsrapport. Derfor er rapporten basert på visuell befaring. Det er ikke foretatt noen testing, fuktsøk med fuktindikator. Ingen konstruksjoner er åpnet. Tekniske anlegg er ikke faglig kontrollert eller vurdert av takstmannen. Tekniske anlegg anbefales kontrollert av fagkyndige.

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/rekvirenten 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

Konsesjonsplikt	Konsesjonsfritt.
Adkomst	Adkomst fra offentlig gate Storgata, samt via private grusede veger inn til området g eiendommen. Det antas at det er delansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av veg. Forutsatt vegrett og tillatelser for bruk av veger inn til tomten.
Vann	Offentlig vann.
Avløp	Offentlig avløp.
Regulering	Området er regulert.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0412 RINGSAKER Gnr: 381 Bnr: 29 Festenr: 29
Eiet/festet:	Festet
Areal:	3 660 m ²
Hjemmelshaver:	Mjøseiendom AS
Adresse:	Ringslia 83, 2390 MOELV
	NB Festenr. 29
Kommentar:	Neste regulering fremkommer ikke av fremlagt dok. Siste regulering var i 2016.
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1946 Utløper år: 2046

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er opparbeidet med gruset dekke på innkjørsel-del, gårdsplass med transportarealer, samt bilplasser på nedsiden. Belegningssteinsbelagt parti ved bi-inngangen til adm-del av bygget og ved hagestuen. Noen parkeringsarealer utenfor produksjonslokaler. Det er i flg. rekviert bruks-avtale om 3 parkeringsplasser (med nabo) til tidligere kontordel, rett til bruk av innkjørsel. Nedre del av tomten er inngjerdet mot nabo-eiendommen.
Tomtens form	Eiendommen er bebygd etter tomtens fasong så langt det har latt seg gjøre for å få til en mest mulig optimalisert løsning til driften som har vært. Anlagt en plen samt plantet 3 stk. eiketrær foran inngangen til adm.-del. Ellers er det plantet 3 stk. epletrær og ett plommetre.
Grunnforhold og fundamentering	Antatt jord og morenegrunn som stedvis er tilført bærelag etc.
Miljø og forurensning	Ingen spesielle forurensning sforhold er opplyst. Tak er omtekket med lakkerte stålplater. Ellers generelt forbehold om evt. asbestholdige materialer eller andre materialer som krever spesialhåndtering/ sortering. Ingen opplysninger om evt. radonforhold i grunnen.
Utnyttelse	Tomten er fullt utnyttet til tidligere driftsmodell.
Utbyggingspotensiale	Det er et utbyggingspotensiale med evt. å bygge i høyden. Det er i tilfelle et søknadspliktig tiltak med evt. omregulering og disp. Utbyggingspotensiale er ikke vurdert.
Spesielle forhold	

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Det første bygget ble oppført i 1965. Stålhallen med produksjonslokaler ble oppført i 1989. Siste utvidelse med tilbygg av administrasjonsfløy ble oppført i 2006.
Områdene rundt	Områdene rundt er preget av forskjellige typer industri. Noe av industriene er endret i senere tid. Det er også forskjellige typer eiendommer i nærområdet som er endret til boligformål i senere tid.
Infrastruktur	Framført vann og avløp inn til tomtegrunn.
Parkering	Godt med parkeringsplasser på egen grunn. Samt 3 stk. P-plasser på naboens grunn inklusive adkomstrett.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: If Forsikring. Avtalenr: SP2156419.1.4. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 10 106. Polisen er ikke fremlagt. Forsikringssum er ikke opplyst ef. fremlagt.
--------------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Trinn 1 - Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1965 Kilde: I flg. rekvirent.

Anvendelse: Trinn 1 er første bygget, øvrige bygningskropper er inntilbygd. Opprinnelige produksjonslokaler. Diverse inndelinger som var tilpasset driften. Ombygd til tilbygd etappevis opp gjennom tiden.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	130		Test-rom, 2 stk. wc, dusjrom.
1. etasje	674		Gang/ korridor, 4 kontorer, toaletter, (andel fyrrom-ikke i bruk) tidl. produksjon.
Sum bygning:	804	0	

Kommentar areal

I hht. Arealoppstilling fra rekvirent.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg.

Trinn 1 er inntilbygd opprinnelig verksted. Inntilbygd i ca. 1965. Tilbygd senere 1989, og 2006. i flg. eier og fremlagt dok. Fremstår som normalt vedlikeholdt i relasjon til de forskjellige byggeårene. Naturligvis noe brukspreget. Noe rep. utskiftninger og påkostninger er stedvis påregnelig. Spesielt i eldste delen av byggene.

Drenering

Ingen opplysninger om dreneringen. Antatt stein og grusmasser på de 2 siste etappene. Støpte såler og gulv mot grunnen. Betong i verkstedet er normalt vedlikeholdt.

Grunn og fundamenter

Støpte såler og gulv mot grunnen. Fundamentert med peler ned til fjell i flg. rekvirent.

Vedlikehold ol:

Forholdene ser ut til å være stabile. Gulv i verksted er normalt vedlikeholdt. Gulvet er ikke isolert mot grunnen (Rekvirenten informerer at dette er for å ta fordel av varme fra grunnen.)

Gulv på grunn

Ute i Trinn 2 i produksjonshall er gulvet epoxybehandlet. Kontorgulvene er isolerte og innlagt elektrisk gulvvarme.

Trinn 3, uisolert produksjonshall. Kontordel er isolerte og med elektrisk gulvvarme. Gulvet er impregnert (oxanolje). Ellers er gulvene i kontordel isolert og elektrisk gulvvarmekabler. Gulvene er oppgradert på kontorer og inngangsparti med fliser, på 2 kontorer er det skipsgulv ellers vinylbelegg. I hagestuen er det keramiske fliser.

Forholdene ser ut til å være stabile.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i hovedtrekk i verksted - del oppmuret siporex blokk som er pusset og slammet utv. og innv. som er pusset og malt.

Adm.-fløyen er kledd med lakkerte stålplater.

Trevinduer med 2 - lags glass fra byggeår i Trinn 1/ prod.del/ verksted - del.

Ellers er det PVC-vinduer med 2 lags glass i hall 2/3 samt i adm. - del.

Hovedinngangsdør i PVC ,ed glass. Bi-inngangsdør i treverk. Ellers dører (innvendig) i forskjellig standard/ kvalitet og innmontert år.

Porter: Trinn 1 til rampe foldeport i treverk. (Eldre type med slitasje) Trinn 2, innvendig 4-ledds stål portfoldeport, brannklassifisert. Trinn 1. En foldeport til lasterampe. I stål. Samt en port som deler hallene type 4-ledds stål foldeport.

Vedlikehold ol:

Normalt vedlikeholdt generelt. 1 gamle port i treverk har begrenset brukstid samt gamle trevinduer.

Trinn 1 har utvendig nedgang til kjeller.

Takkonstruksjon

I de eldste produksjonslokalene er oppført i prefabrikerte betongkonstruksjoner med SIB - bjelker og betongsøyler.

Taktekking

Trinn 1, Betongtakelementer. Taket er tekket med takpapp på verksted - del. Omtekket i ca. 2009.

Trinn 2 Taket på hallen er tekket med takpapp, sist omtekket ca. 2009.

Trinn 3 Tak fra byggeår.

Besiktiget fra bakken. Renner/ nedløp og beslag etc. i plastisolbelagt stål/ eller lakkert stål.

Vedlikehold ol:

Antatt normal levetid for aluminiumsplater er ca. 25 - 45 år.

Antatt normal levetid for stålplater m. plastbelegg er ca. 10 - 45 år.

Innvendige overflater vegg

Vegger i produksjonshall er i hovedtrekk malte plater og malte gitterdragere etc. Brannkuppel i tak. vegger i adm.-del er i hovedtrekk bindingsverksvegger kledd med plater og stedvis kledd med trepanel..

Innvendige overflater himling

Overflater på innvendig himling i hovedtrekk malte plater. Åpen himlinger i produksjonshall.

Himlingene i eldste kontordel er i ubehandlet med furu panel. I produksjon/

verksted er det malte metallplater og synlige lakkerte stålkonstruksjoner .Generelt synlige ventilasjonskanaler er montert under himlinger der det er plass til det.

Vedlikehold ol:

Normalt vedlikeholdt i relasjon til monteringsår.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører

Ståldør inn til verksted. Ellers enkle innvendige dører i furu ramtre.

Vedlikehold ol:

Normalt vedlikeholdt.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning

Tidsmessige kjøkkeninnredninger på kontorfløy, og på spiserom.

Innredningene er i fabrikkbehandlede fronter og skap, laminerte

benkeplater og nedfelt stålalum, opplegg for oppvaskemaskin og mek.

avtrekksventilator. I tilbygg 2 er det tidsmessige kjøkkeninnredninger til

både kontorer og til pauserom/spiserom for produksjon. Det er opplegg

for oppvaskemaskin, mek. avtrekksventilator etc. i både kontor - kjøkken

og pauserom - kjøkken.

Laminerte skrog og og benkeplater, laminerte glatte enkle fronter.

Vedlikehold ol:

Normalt vedlikeholdt i relasjon til montert år.

Sanitær primæranlegg

Sanitærinstallasjoner, generelt

Vanlig opplegg på kjøkken, garderober/ toaletter, ellers eldre sluk, vann

og avløpsledninger som er nedstøpt i gulvene. Nytt opplegg og utstyr i

adm. - del.

Vedlikehold ol:

Tekniske anlegg er ikke faglig kontrollert av takstmannen.

Anbefales generelt kontrollert av fagkyndige.

Antatt normal levetid for tappearaturer er ca. 25 - 50 år.

Normal levetid for servant / klosset er ca. 20 - 50 år.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 15 - 25 år.

Antatt normal levetid for kobberrør er ca. 25 - 50 år.

Ventilasjon primæranlegg

Varme, generelt

Trinn1; ventileres fra varmegjenvinner fra flisanlegg.

Trinn 2 og 3 ventileres via separate avtrekksventilasjonsanlegg.

Hovedoppvarming via panelovner i eldre kontordel. I produksjonslokaler

elektriske vifteovner.

I Trinn 1, 2 , og 3 er det installert røropplegg oppunder taket til oppvarming av produksjonsutstyr etc. Dette systemet er basert på 3 forskjellige varmtvannsberedere. Ellers nevnes elektriske varmekabler. I adm-del er det også elektriske panelovner.

Separat rom for sandblåsing - med utstyr.
Lakkeringsrom med skinner/ hengebane.

Vedlikehold ol:

I flg. rekvirenten varmer dette opp lokalene tilstrekkelig. Det er ikke fremlagt serviceavtale. Servicer følges opp rutinemessig.
Brann og tyveri-alarmanlegg. Kodet nøkkel-system.

Elektrisk primæranlegg

Elkraft, generelt

Det er flere el - skap med automatiske sikringer. Ellers nevnes aggregatrom med 3 stk. strømaggregater.
Deler av el - anlegget er eldre og i størstedel av kontorfløyen er det foretatt utskiftninger og oppdateringer i senere tid. Generell belysning av nyere dato med lysstoffarmaturer i kontorfløy/ kontorer. Separat el - opplegg i adm.del i siste tilbygde del.
I alle produksjonslokaer er det lysstoffarmaturer som generell belysning.
Vedlikehold ol:
Teknisk tilstand på El - anlegg er ikke faglig kontrollert av takstmannen.
Forutsatt uten pålegg fra E - verket.
Normal levetid for el - anlegg er 20 - 40 år.
Normal levetid for jordkabel er 30 - 50 år.
Normal levetid for panelovner er 20 - 40 år.

Annet

Felles fyr-rom med nabo. Flissilo med avtrekksvifte med gjenvinning til ventilasjonsanlegg.

I flg. eier er det et tilleggsareale som er på ca. 6 m² som er en andel av et fyrrom i nabobygget som ikke er i drift.
Dette er ikke medtatt i teknisk verdi.

Det tas generelt forbehold om materialer som krever spesialsortering etc.
Asbest, PCB etc.

Innvendige overflater gulv

I eldre del er det i hovedtrekk på kontorer etc. belagt med nålefilt, stedvis vinylbelegg etc.
Gulvene i produksjonshall er belagt med støpte gulv som er behandlet med epoxy.
I adm.-del er gulvene belagt med vinylbelegg. I vinterhage er det keramiske fliser.

Generelt normalt vedlikeholdt i relasjon til monteringsår. Generelt slitt og utidsmessig i eldste del av bygget. (Nålefilt er generelt utidsmessig)
Produksjonshall-gulvet er preget av normal slitasje. Gulv i adm.-del har mindre slitasje. Nålefilt er utidsmessig.
Det er generelt behov for rep. og utskiftninger i byggene fra byggetrinn 1 og 2.

3.4.2 Trinn 2 - Industribyging

Bygningsdata:

Byggeår: 1989 Kilde: I flg. rekvirent.
Anvendelse: Tilbygd med produksjonshall med adm.del. (som senere ble ombygd)

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	768		Kontorer, tidl. produksjonslokaler.
Sum bygning:	768	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Byggetrinn 2

Byggemåte:

Støpt ringmur og støpt plate på mark. Bygget er oppført med treleddsruer i stålkonstruksjoner. Vegger er kledd ute og innvendig med stålplater. Gulvet er glattstøpt betong. Gulvet er behandlet med upigmentert gulvprimer. Foldeport i yttervegg til lasterampe med takoverbygg.

Påkostninger:

I adm.fløy er det på gulv i ganger/ korridorer belagt med keramiske fliser. På spiserom/ m. kjøkken, videre bøttekott/ garderobes og toaletter er det vinylbelegg. På kontorer er det belagt med laminatgulv. Tidsmessig kjøkkeninnredning i fellesareal samt på spiserom. Utenfor spiserom er det vinterhage med glassfelter og gjennomskinnelige plater. Vegger er kledd med malte plater. Bjørk panel på ett kontor. Vegger på ett kontor er kledd med bjørk - panel. Himlingene er kledd med hvite plater. Generell belysning på kontorer er med innfelt downlights. Lab.rom er i samme standard som de øvrige kontorene. Tretrapp til kontorlokaler i 2.etg. I 2.etg. er det skråhimlinger og knevegger. Innenfor knevegger er det lav takhøyde således er rommene egnet for evt. lagereller arkivrom osv.

Vedlikehold ol:

I produksjonslokaler er det registrert noen svinn og krympsprekker, samt diverse "spor" etter produksjonen og produksjonsutstyr. Generelt normalt vedlikeholdt i relasjon til byggeår

3.4.3 Trinn 3 - Administrasjonsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 2006 Kilde: I flg. rekvisitt.

Anvendelse: Kontorer, kjøkkenkrok, vinterhage/ hagestue, kantine / spiserom, garderobe, laboratorie, hcwc, trapperom/ gang.

Modernisering: Oppdateringer og endringer ble utført i takt med virksomhetens utvikling. Ombygd og tilbygd og modernisert i flere omganger opp gjennom tiden.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	940		Gang/ trapperom, kjøkken, wc, bad/ dusj, møterom, kontorer, garderobe, bøttekott, kantine/spis, vinterhage.,
2. etasje	102		Trapperom/ gang, kontor, kott/ arkivrom etc.
Sum bygning:	1 042	0	

Andre forhold:

Vedlikehold

Opprinnelig bygg fremstår som utidsmessig/ umoderne etter dagens standard. Generelt normalt vedlikeholdt i relasjon til byggeår med hensyn til alder og bruk og produksjon. Ombygd i flere omganger opp gjennom tiden. Tilbygd stålhall og tilbygd adm.byg (i stålkonstruksjoner) fremstår som mer tidsmessige etter dagens standard. Admdel fremstår som i normal standard med moderne lokaler ti kontorer egnet til flere typer virksomheter.

Gjenstående arbeider

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 %
Trinn 1 - Næringsbygg											
-Verksted/ produksjon											
Ledige lokaler	Kjeller	130 m ²						300	39 000	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	674 m ²						800	539 200	8/2019	100
Sum:									578 200		
Trinn 2 - Industribygning											
-Kontorlokaler											
Ledige lokaler	1. etg.	168 m ²						800	134 400	8/2019	100
-Verksted/ produksjon											
Ledige lokaler	1. etg.	600 m ²						800	480 000	8/2019	100
Sum:									614 400		
Trinn 3 - Administrasjonsbygg											
-Hagestue/ møterom											
Ledige lokaler	1. etg.	15 m ²						500	7 500	8/2019	100
-Kontorlokaler											
Ledige lokaler	1. etg.	775 m ²						800	620 000	8/2019	100
Ledige lokaler	2. etg.	102 m ²						800	81 600	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	150 m ²						900	135 000	8/2019	100
Sum:									844 100		
Total:									2 036 700		

Bransjer/leiekontrakter:

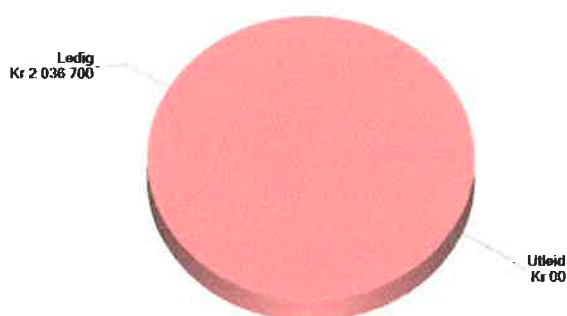
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Trinn 1 - Næringsbygg											
-Ledig											
Ledige lokaler	Kjeller	130 m ²						300	39 000	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	674 m ²						800	539 200	8/2019	100
Sum:									578 200		
Trinn 2 - Industribygning											
-Ledig											
Ledige lokaler	1. etg.	168 m ²						800	134 400	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	600 m ²						800	480 000	8/2019	100
Sum:									614 400		
Trinn 3 - Administrasjonsbygg											
-Ledig											
Ledige lokaler	2. etg.	102 m ²						800	81 600	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	775 m ²						800	620 000	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	15 m ²						500	7 500	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	150 m ²						900	135 000	8/2019	100
Sum:									844 100		
Total:									2 036 700		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Tekniske anlegg	Generelt ikke medtatt i rapporten selv om det er tilpasset eller boltet fast til bygget.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Tidligere takster	Takst utført av NTF-takstmann Karl-Gisle Skjelbostad 16.04.2015. Denne rapport er en oppdatering.
Markedsutsikter	Markedet for næringseiendommer i Moelv er for tiden i en meget aktiv periode under utvikling. Beliggenhet av et framtidig sykehus i Moelv vil bety mye for videre utviklingen videre.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ² Markedsleie pr år
Hagestue/ møterom				15	500 7 500
Kontorlokaler				168	800 134 400
Kontorlokaler				775	800 620 000
Kontorlokaler				150	900 135 000
Kontorlokaler				102	800 81 600
Verksted/ produksjon				130	300 39 000
Verksted/ produksjon				674	800 539 200
Verksted/ produksjon				600	800 480 000
Sum				2 614	2 036 700

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)					2 036 700
Tap ved ledighet, %					
Normale eierkostnader, årlig					
Festeavgift årlig				1 238	
Eiendomsskatt				20 083	
Kommunale avgifter				14 179	
Forsikring				10 196	
Administrasjon				10 000	
Normalt vedlikehold				80 000	135 696
Eiendommens inntektsoverskudd					1 901 004

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomten er verdivurdert som opparbeidet tom tilført infrastruktur og opparbeidelse.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	3 660,0 m ²
Sum areal:	3 660,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 500 000
Verdi tomt:	1 500 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Beregning av teknisk verdi med basis i erfaringstall for tilsvarende bygninger.

Trinn 1 - Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	7 130 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 700 000
Sum teknisk verdi – Trinn 1 - Næringsbygg	4 430 000

Trinn 2 - Industribygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	8 448 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 010 000
Sum teknisk verdi – Trinn 2 - Industribygning	6 438 000

Trinn 3 - Administrasjonsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	10 010 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 240 000
Sum teknisk verdi – Trinn 3 - Administrasjonsbygg	8 770 000

Sum teknisk verdi bygninger	19 638 000
------------------------------------	-------------------

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Bygget står tomt uten leietagere. Det er benyttet markedsleie-satser som er relatert til de forskjellige typer lokaler hentet fra tilsvarende eiendommer i nærområdet. Grunnlag som sammenlignbare satser Dette er benyttet som grunnlag for beregninger av nettokapitalisering.

Objektrisiko er lagt til grunn generelt.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,00 %
- Inflasjon:	3,50 %
Realrente, avrundet:	-0,50 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 901 004
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 901 004) når realrenten er 7,00%	27 157 200
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	27 157 200
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	27 160 000

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)						Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	Ar	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst		
Gjennomsnitt pris pr. m2:															0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Storgata 72, 2390 MOELV	3 660	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
Sammendrag	Spesielt	

5.5 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,00 %
- Inflasjon:	3,50 %
Realrente, avrundet:	-0,50 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	135 696 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,00 %	År:	2019
Inflasjon:	3,50 %	Måned:	9
Diskontert rente:	10,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %		
Kostnadsutvikling:	3,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år: 2019		

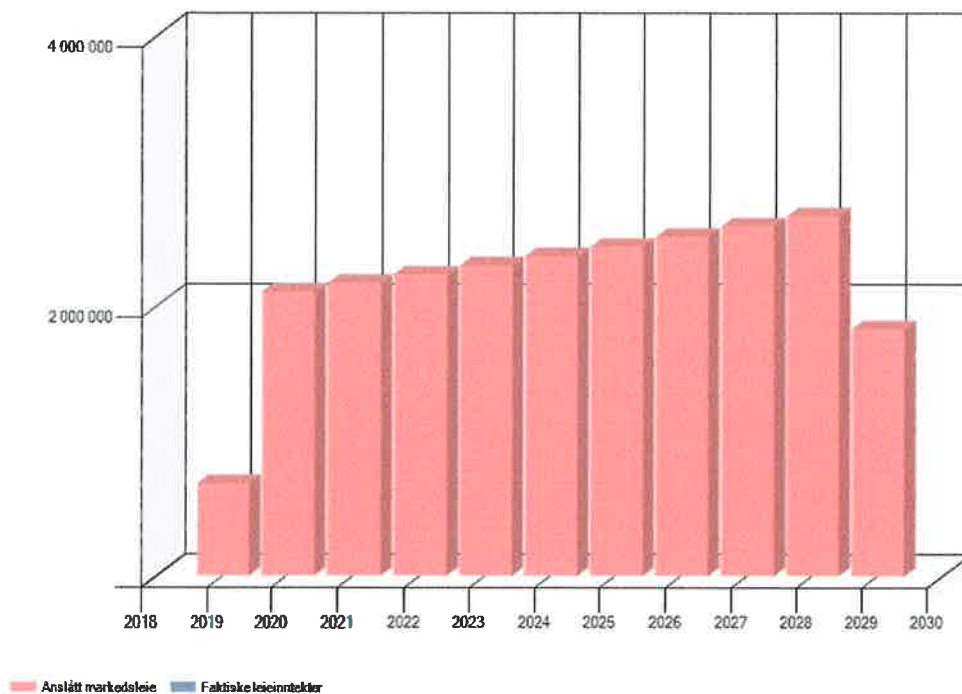
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2019	678 900	45 232			633 668	633 668
2020	2 097 801	139 767			1 958 034	1 771 977
2021	2 160 735	143 960			2 016 775	1 651 707
2022	2 225 557	148 279			2 077 278	1 539 600
2023	2 292 324	152 727			2 139 597	1 435 102
2024	2 361 094	157 309			2 203 785	1 337 697
2025	2 431 926	162 028			2 269 898	1 246 903
2026	2 504 884	166 889			2 337 995	1 162 272
2027	2 580 031	171 896			2 408 135	1 083 384
2028	2 657 432	177 053			2 480 379	1 009 852
2029	1 824 770	121 576			1 703 194	627 540
Nåverdi av resultat, sum:						13 499 701

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

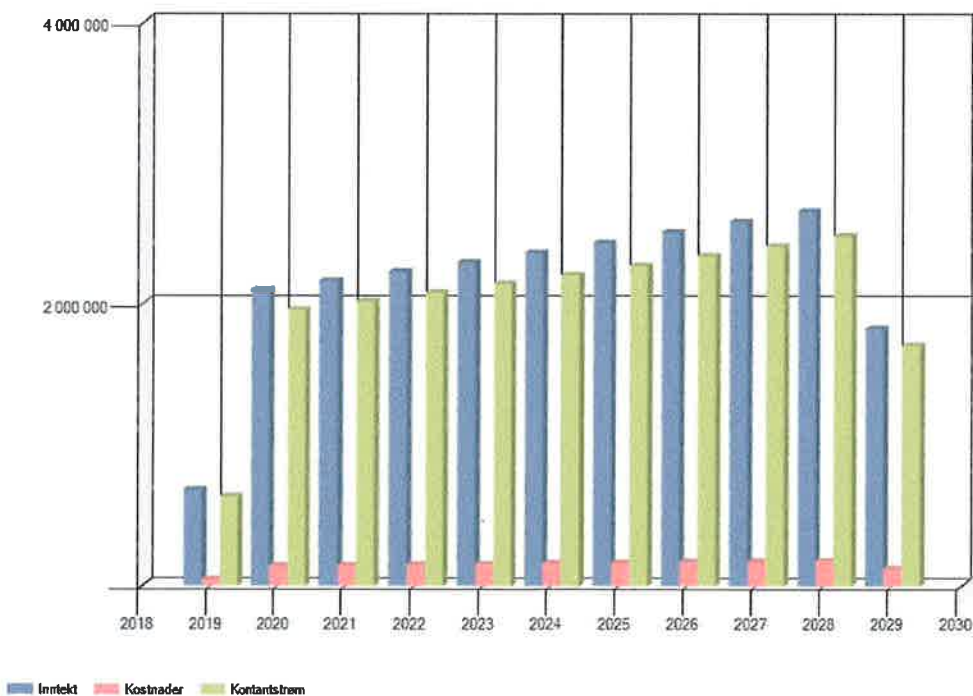
Estimert	Kalkulert
	36 497 006
	13 447 280
13 499 701	26 946 981

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	13 499 701	26 946 981

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Følsomhetsdiagram

