

VERDITAKST

Næring (lager/logistikk) Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA

Gnr 17: Bnr 14
3033 ULLENSAKER 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: 30.08.2024

Utskriftsdato: 11.09.2024

Dato verdisetting: 10.09.2024

Oppdrag nr: 2022418



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 | Lager og kontorer | 10 |
| 3.4.2 | Minrenseanlegg | 12 |
| 4 | Verdigrunnlag | 13 |
| 4.1 | Utleiekontrakter og ledige lokaler | 13 |
| 4.2 | Beskrivelse av eiendomsmarkedet | 14 |
| 4.3 | Inntekter/kostnader | 15 |
| 5 | Verdisetting | 17 |
| 5.1 | Tomteverdi | 17 |
| 5.2 | Teknisk verdi | 17 |
| 5.3 | Nettokapitalisering | 18 |
| 5.4 | Kontantstrømsanalyse | 19 |
| 5.5 | Følsomhetsanalyse | 21 |

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen er sentralt beliggende langs Gjerdrumsvegen mellom Kløfta og Ask. Det er ca 3 km fra eiendommen og ut på E6 v/Kløfta.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av et næringsbygg, bygg med minirensaneanlegg og ett nedbrent bygg. Tomt er i stor grad opparbeidet med parkeringsareal, mens det er potensial for mer utnyttelse av tomten til eksempelvis parkering.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Bygningen ansees omtrent som ny uten vesentlig vedlikeholdsbehov, dette vil med tiden komme.

Bygget er oppsatt med tanke på redusert vedlikehold.

Tilstanden på bygget ansees som god.

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 skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi vil fortsette. Døpende 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 transportkostnader og pris på arealer må selvsagt stemme. Lagerareal er billigere jo lengre utenfor sentrale strøk man reiser, men da øker samtidig kostnader på frakten. Usikkerhet rundt grenseoverskridende handel, og stigende priser på råvarer, materialer og transport fører til økt behov for lagringskapasitet og utvikling av større logistikeiendommer. De siste årene har eiendomsutviklere hatt mye større interesse for dette segmentet enn tidligere.

Den angjeldende eiendom kan passe fint for en enbruker som ønsker enkel lager og kontorlokaler til egen virksomhet. Bygningen er oppsatt slik at den kan deles av og leie ut to enheter slik den er i dag. 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..

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 iberegningemetodene. For begrunnelse av avkastningskrav se avsnitt i rapport for nettokapitalisering.

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

Renterisiko:

Vurderes noe lavt som følge av at dagens rente ligger på et høyt nivå. Rentenivaet på kort sikt

forventes å ligge på dagens nivå, med signaler om synkende renter i 2025. Langsiktig inflasjonsmål Norges Bank er på 2%.

1. Objektrisiko: Utviklingspotensial på eiendommen. Videre bemerkes at bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging på eiendommen. Evt. opparbeidelse av mer uteareal.

2. Markedsrisiko: Investering i næringsseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markeds- risikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot transport/logistikk-, lager- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko: Normalt god standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning. Store søylefrie arealer med god takhøyde gir bygningsmassen fleksibilitet. Bygningsmassen er har en god planløsning.

4. Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving Norges Bank, har ved siste beslutninger vært uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høye rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er de er det et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen nås inneværende år og at rentene skal noe ned 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 3,9%. Årig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,22%.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN:

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1. TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 6 000 000-

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrukket utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til
Tv = kr. 13 950 000-

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. 21 300 000,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 7 %. Her er gjort en korreksjon for opparbeidelse av uteområdet og gjenoppbygging av brannskadet lager - tilsammen 1 300 000,-. Her er forsikringssum på ca 1 800 000,- hensyntatt

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. 20 674 257 .- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 9 % (kapitaliseringsrente 7% + inflasjon 2,0%). Her er gjort en korreksjon for opparbeidelse av uteområdet og gjenoppbygging av brannskadet lager - tilsammen 1 300 000,-. Her er forsikringssum på ca 1 800 000,- hensyntatt

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. 6 000 000,-

- teknisk verdi bygninger kr. 13 950 000.-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 20 300 000,-(inkl. påkostning)
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 20 674 2579.- (inkl. påkostning)
- 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. 20 000 000,-

Kunde: Cato Holm
Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA

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 tomtforhold, 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. 20 000 000**

Dato verdisetting: 10.09.2024

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, 11.09.2024



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider |
|--------------------|------------|--|---------------|-------|
| Arealplaner | 30.10.2024 | | Innhentet | |
| Kommunens kart | 30.08.2024 | | Innhentet | |
| Radonmåling | | | Ikke fremvist | |
| Energimerking | | | Ikke fremvist | |
| Forsikringsavtale | | | Ikke fremvist | |
| Leieavtaler | | Opplyst | Ikke fremvist | |
| Tegninger | | | Ikke fremvist | |
| Seeiendom.no | 30.08.2024 | Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon. | Innhentet | |
| Eiers representant | 30.08.2024 | Ga opplysninger og fremviste eiendommen. | | |
| Grunnbokutskrift | 30.08.2024 | Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret. | Innhentet | |

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi

Cato Holm har anmodet Factum Takst 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, 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:

Cato Holm
Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 30.08.2024
Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938
Cato Holm. Eier.

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 (lager/logistikk) |
| Adkomst | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. |
| Vann | Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning. |
| Avløp | <p>Eiendommen har privat avløp med minirensanlegg. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.</p> <p>Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven. Det er opplyst at det er serviceavtale på anlegget.</p> |
| Regulering/kommuneplan | <p>Planid: 003 Kommunedelplan for Kløfta Arealformål: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Hensynssone: H310_2 Ras- og skredfare. Støykilde: V</p> <p>Bygningstype: Lager/logistikk.</p> <p>Link: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3209/gl_planarkiv.aspx?planid=003</p> |
| Servitutter | Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk. |
| Hjemmelsovergang: | Type: Fritt salg |

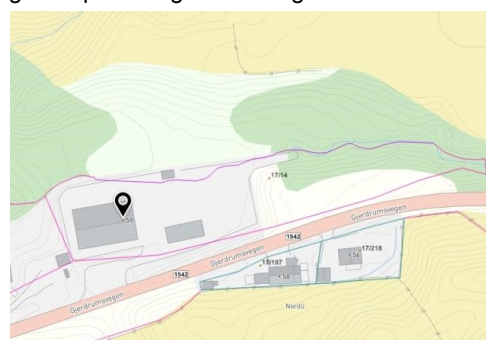
3.3.2 Matrikkeldata

| | |
|-----------------------|---|
| Matrikkel: | Kommune: 3209 ULLENSAKER Gnr: 17 Bnr: 14 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 6 499 m ² Arealkilde: Statens kartverk |
| Hjemmelshaver: | Cato Holm |
| Adresse: | Gjerdrumsvegen 59, 2040 KLØFTA |
| Kommentar: | Tomteareal beregnet i kommunalt kartdata. |

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt

Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med gruset parkeringsarealer og ellers naturtomt.



Utbyggingspotensial

Eiendommen vurderes å ha utbyggingspotensial. Eiendommen ligger i hensynsone for støy og ras, samt at byggegrense langs Gjerdrumsvegen går inn på eiendommen.

Takstmann tar forbehold om at evt. utbygging på eiendommen godkjennes av byggesaksavdelingen i kommunen.

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

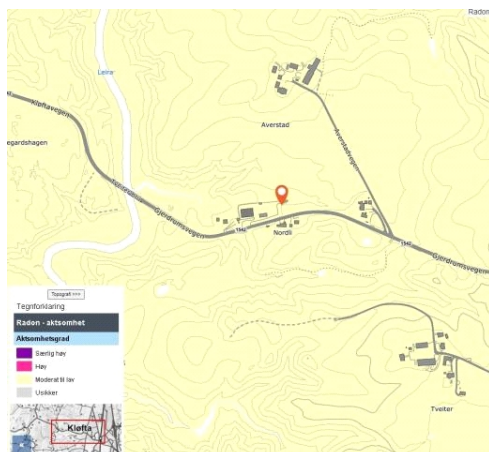
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen.

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.

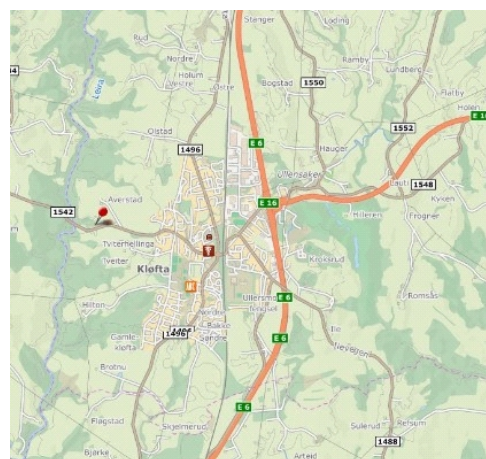
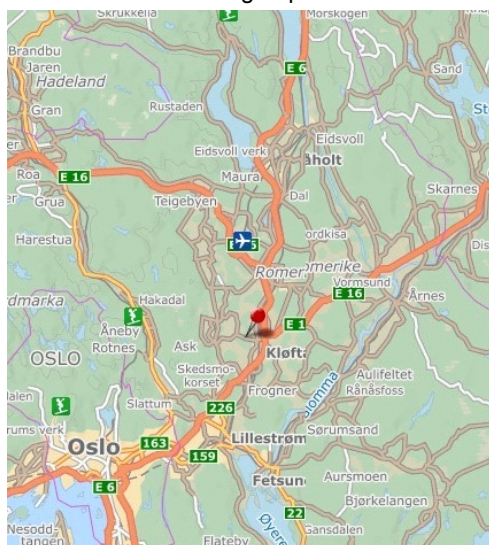
Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende langs Gjerdrumsvegen mellom Kløfta og Ask. Det er ca 3 km fra eiendommen og ut på E6 v/Kløfta.



Transport og kommunikasjon

Eiendommen har enkel adkomst fra Gjerdrumsvegen med bil, også for store biler. Videre er det enkel adkomst ut mot E6 i begge retninger.

Parkering

Eiendommen er opparbeidet med gruset parkeringsareal på egen grunn. Det er støpt foran port og foran bygg med renseanlegg.

Det er montert port ved innkjøring.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lager og kontorer

Bygningsdata



Byggeår: 2012 Kilde: Opplyst på befaringdagen.

Anvendelse: Lager/logistikk

Arealer:

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | Kommentar |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| 1. etasje | 600 | 570 | Ett stort tom - hall, kontor, bad, teknisk rom og spiserom med kjøkken. |
| 2. etasje | 46 | 44 | Kontorer/arkiv, bad og spiserom med kjøkken |
| 3. etasje | 46 | 44 | Lager |
| Sum bygning: | 692 | 658 | |

Kommentar areal

Utvendige areal/bruttoareal (BTA) er målt ved befaring.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Bygningen er oppsatt med støpt grunnmur og plate på mark. I tillegg er støpt platting utenfor hovedport og ved inngang. Det er utsparinger for evt. montering av bremsetester.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

RADON:

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av bygget.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Eiendommen ligger i et området som i følge NGU sitt kart har lavere konsentrasjoner av radon.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger er oppsatt i stålkonstruksjoner, men isolerte sandwich elementer.

Utvendige dører, porter og vinduer

Ledd-porter i metall med eketriske åpner. Vinduer- og ytterdør med isolerglass.
Porter er 5x5 meter.

Takkonstruksjon

Flatt kompakt tak i metallkonstruksjoner. Det er innvendige nedløp i bygget.

MERKNADER:

Flat takkonstruksjon er innkledd på begge sider og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Denne type tak er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Taktekking

Taktekking av papp/folie.
Taktekking er ikke besiktiget.

Renner, nedløp og beslag

Det er flere innvendige nedløp i bygget.

Innvendige overflater:

Det er i ett hjørne av bygget innredet rom over to plan for personalet. Her er god standard på overflater.

Gulv: Fliser og laminat.

Vegg: malte plater.

Himling: Malte plater.

Kjøkkeninnredning

Det er komplett kjøkken i hver etasje med integrerte hvitevarer.

Baderomsinnredning

Det er komplett bad i hver etasje.

Flislagte gulv med varme, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det er dusj, toalett og innredning.

Varme generelt

Det oppvarming ved vannbåren varme i gulv. Det luft/vann varmpumpe.

Styring fra teknisk rom.

Sanitær primæranlegg

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og materiale er ukjent.

Synlige vannrør i metall og rør i rør.

Synlige avløpsrør i plast.

Varmtvannsbereider plassert i teknisk rom.

Det er lagt frem og klargjort for vann og avløp flere steder i bygget..

Ventilasjon primæranlegg

Kun luffing via vinduer og enkelte ventiler. Det er vifter i taket for å sirkulere luft/varme.

Elektrisk primæranlegg

Ei-anlegg med automat. Det er åpent og ledningsnett.

Opplyst om god kapasitet på strømmen. Behov er tilpasset dagens bruk og må vurderes ut fra den enkeltes behov.

Andre forhold:

Standard

God 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. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen. Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Undertegnede er godkjent energirådgiver og kan bistå med dette.

3.4.2 Minrenseanlegg

Bygningsdata



Byggeår: 2012 Kilde: Opplyst på befaringdagen.

Anvendelse: Minirenseanlegg

Arealer:

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | Kommentar |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------|
| 1. etasje | 20 | 18 | Teknisk rom |
| Sum bygning: | 20 | 18 | |

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygg med støpt grunnmur med kjeller for plassering av tekniske installasjoner. Det er ikke montert etasjeskille. Vegger og tak i trekonstruksjoner.

Bygget er isolert.

Det er solid støpt plate foran bygget.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

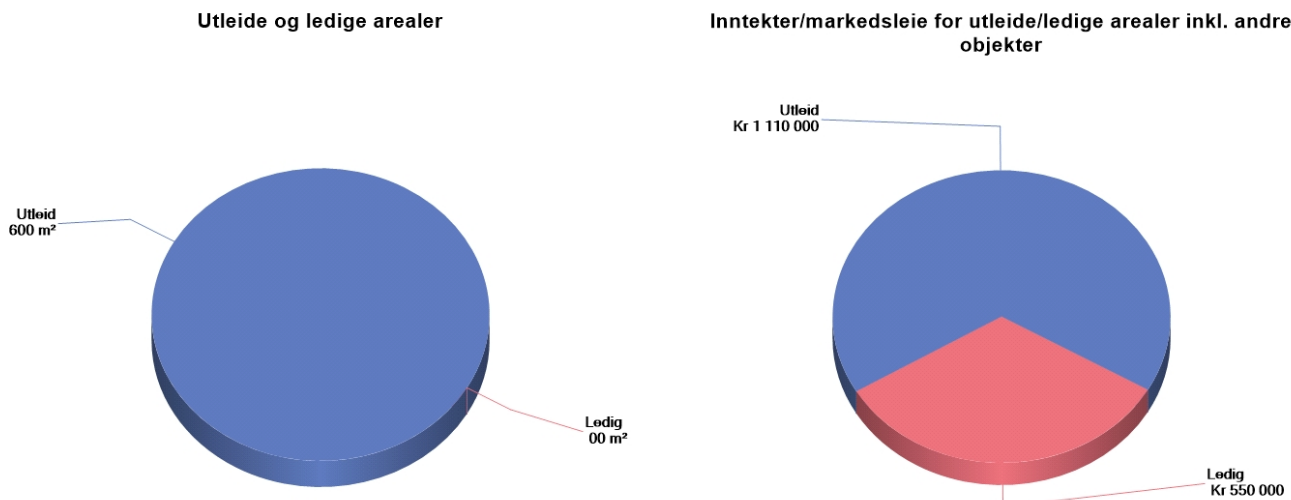
Leiekontrakter/markedsleie:

| 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 % |
|---|------|--------------------|--------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|------------------|---------------------------|-------|
| Lager og kontorer | | | | | | | | | | | |
| -Kontor 1. etsje og lager | | | | | | | | | | | |
| TK Bussresier AS | 1 | 300 m ² | 2 200 | 7 | 3/2024 | 3/2026 | 100 | 2 200 | 660 000 | 4/2026 | 100 |
| -Lager | | | | | | | | | | | |
| Norsk Auto Import v/ Cato Holm | 1 | 300 m ² | 1 400 | 5 | 9/2024 | 12/2024 | 100 | 1 500 | 450 000 | 1/2025 | 100 |
| -Uteareal | | | | | | | | | | | |
| Uteareal | | 1 stk | | | | | | 250 000 | 250 000 | 6/2025 | 100 |
| Sum: | | | 3 600 | | | | | | 1 360 000 | | |
| Minrenseanlegg | | | | | | | | | | | |
| -Lager | | | | | | | | | | | |
| Brannskadd bygg (forutsatt gjenopprettet) | 1 | 1 stk | | | | | | 300 000 | 300 000 | 6/2025 | 100 |
| Sum: | | | | | | | | | 300 000 | | |
| Total: | | | 3 600 | | | | | | 1 660 000 | | |

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 % |
|---|-----|--------------------|--------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|------------------|---------------------------|-------|
| Lager og kontorer | | | | | | | | | | | |
| -Ledig | | | | | | | | | | | |
| Uteareal | | 1 stk | | | | | | 250 000 | 250 000 | 6/2025 | 100 |
| -Lager | | | | | | | | | | | |
| Norsk Auto Import v/ Cato Holm | 1 | 300 m ² | 1 400 | 5 | 9/2024 | 12/2024 | 100 | 1 500 | 450 000 | 1/2025 | 100 |
| -Transport | | | | | | | | | | | |
| TK Bussresier AS | 1 | 300 m ² | 2 200 | 7 | 3/2024 | 3/2026 | 100 | 2 200 | 660 000 | 4/2026 | 100 |
| Sum: | | | | 3 600 | | | | | 1 360 000 | | |
| Minrenseanlegg | | | | | | | | | | | |
| -Ledig | | | | | | | | | | | |
| Brannskadd bygg (forutsatt gjenopprettet) | 1 | 1 stk | | | | | | 300 000 | 300 000 | 6/2025 | 100 |
| Sum: | | | | | | | | | 300 000 | | |
| Total: | | | 3 600 | | | | | | 1 660 000 | | |

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

Av DNB Næringsmegling fremgår det at det er mangel på gode lager og logistikk lokaler i nærhet til de store europaveiene og at leieprisene på disse eiendommen har steget med inntil 60% siden 2016. Særlig de mest sentrale og mest energiøkonomiske eiendommen oppnår de høyeste prisene.

Det er få slike eiendommer i området for salg, dog noen flere for utleie. Undersøkelser underbygger takstmannens erfaring fra regionen hvor det er få ledige lokaler som er egnet for lager-, produksjon- og verksted virksomhet hvor det er en forutsetning med god innvendig takhøyde og åpne søylefrie lokaler.

Markedet for bolig- og næringseiendom har 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 høyt rentenivå nasjonalt og internasjonalt. På lengre sikt forventes en fortsatt positiv utvikling både i markedet for utleie og salg av bolig- og næringseiendom i området.

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 1 000 per m² BTA til kr 2 000 per m² BTA per år forutsatt god standard på lokalene, blant annet med balansert ventilasjon.

Utvendige arealer leies ut i et intervall fra kr 10 per m² til kr 150 per m². Pris avhenger av i hvilken grad arealer er opparbeidet.

Felleskostnader og strøm kommer i tillegg.

Nyere lokaler med god innvendig høyde, store industriporter, rikelig med naturlig lys inn i lokalene hvor det i tillegg er nyere belysning, balansert ventilasjon, energigivning

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.

Kommentarer leiekontrakt

Opplyst av eier: Det foreligger p.t. to leiekontakter på eiendommen. Disse har korte varigheter, men ansees som relativt sikre.

Avtalen med TK Bussreiser AS har varighet 3 år og avtale med dagens eier på deler av lokalet er fleksibel.

Felles for leieavtaler er at leie reguleres hvert år i henhold til endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Vurdering av markedsleie

For verdiberegning av eiendommen er det i tillegg til dagens leieavtaler nødvendig å stipulere en markedsleie.

Eiendommen har mange muligheter med kombinasjon av kontor, produksjon og lager i samme bygningsmasse. I tillegg utvendige arealer utenfor eiendommen. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet langs Gjerdrumvegen ved Kløfta.

Bygningsen fremstår omtrent som ny og har påkostede/gjennomtenkte kvaliteter

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

Prime yield (som representerer de mest attraktive eiendommene) 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 i Romeriksregionen

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 6,5% til 10%. 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 0,75%.

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 |
| Kontor 1. etasje og lager | 300 | 7 | 2 200 | 300 | 2 200 | 660 000 |
| Lager | 300 | 5 | 1 400 | 300 | 1 500 | 450 000 |
| Sum | 600 | | 3 600 | 600 | | 1 110 000 |

| Arealtype | Kontrakter | | | Markedsleie | | |
|------------|------------|-----------|----------|-------------|-----------|-------------------|
| | Enhet | Kr./enhet | Pris/år | Enhet | Kr./enhet | Markedsleie pr år |
| Lager | | | | 1 | 300 000 | 300 000 |
| Uteareal | | | | 1 | 250 000 | 250 000 |
| Sum | | | 0 | | | 550 000 |

| | | |
|--------------|--------------|------------------|
| Total | 3 600 | 1 660 000 |
|--------------|--------------|------------------|

Inntektsoverskudd

| | | |
|------------------------------|--------|------------------|
| Inntekter (overført) | | 1 660 000 |
| Tap ved ledighet, 5% | | 83 000 |
| Normale eierkostnader, årlig | | |
| Vedlikehold - estimert | 20 000 | |
| Forsikring - estimert | 25 000 | |
| Off.avgifter - estimert | 20 000 | 65 000 |

| | | |
|-------------------------------|--|------------------|
| Eiendommens inntektsoverskudd | | 1 512 000 |
|-------------------------------|--|------------------|

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: 6 499,0 m²

Sum areal: 6 499,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 6 000 000

Verdi tomt: 6 000 000

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.

Lager og kontorer

| | |
|--|-------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | 13 500 000 |
| Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | 500 000 |
| Sum teknisk verdi – Lager og kontorer | 13 000 000 |

Minreanseanlegg

| | |
|--|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | 1 000 000 |
| Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | 50 000 |
| Sum teknisk verdi – Minreanseanlegg | 950 000 |

Sum teknisk verdi bygninger 13 950 000

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: Utviklingspotensial på eiendommen. Videre bemerkes at bygningsmassen er plassert slik på eiendommen at det er lagt til rette for videre utbygging på eiendommen. Evt. opparbeidelse av mer uteareal.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot transport/logistikk-, lager- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko: Normalt god standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning. Bygningsmassen er har en god planløsning. Store søylefrie arealer med god takhøyde gir bygningsmassen fleksibilitet. Bygningsmassen er har en god planløsning.

4. Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving Norges Bank, har ved siste beslutninger vært uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høye rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er de er det et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen nås inneværende år og at rentene skal noe ned 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 3,9%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,22%.

Forutsetninger

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Effektiv risikofri rente: | 3,22 % |
| - Inflasjon: | 2,00 % |
| Realrente, avrundet: | 1,22 % |
| Objektrisiko | 1,00 % |
| Markedsrisiko | 2,50 % |
| Kuransrisiko | 0,90 % |
| Renterisiko | 1,38 % |
| Realavkastningskrav: | 7,00 % |

Beregning av kapitalisert verdi

| | |
|---|-------------------|
| Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader) | 1 512 000 |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 512 000) når realrenten er 7,00% | 21 600 000 |
| Korreksjon: Kostnader ved opparbeidelse av tomt - uteareal | - 300 000 |
| Korreksjon: Gjenoppbygging av brannskadd bygg - med hensyntatt utbetaling | -1 000 000 |
| forsikringssum | |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi: | 20 300 000 |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet): | 20 300 000 |

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: | 3,22 % |
| - Inflasjon: | 2,00 % |
| Realrente, avrundet: | 1,22 % |
| Objektrisiko | 1,00 % |
| Markedsrisiko | 2,50 % |
| Kuransrisiko | 0,90 % |
| Renterisiko | 1,38 % |
| Realavkastningskrav: | 7,00 % |

Kontantstrømanalyse

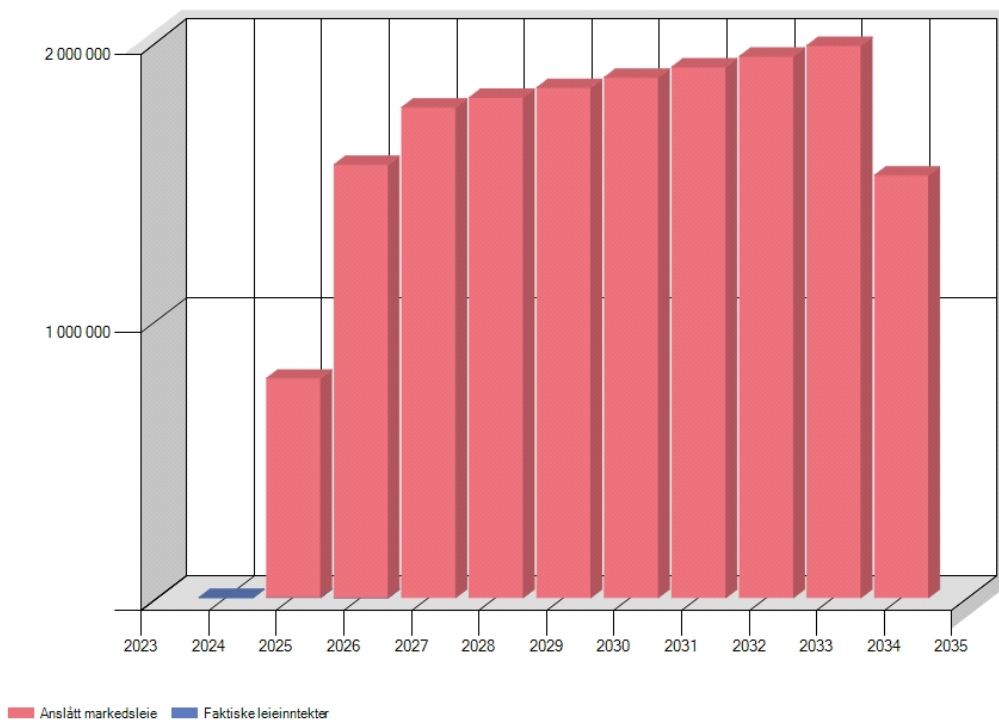
| | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------|------|
| Normale eierkostnader: | 65 000 Fra nettokap. | Analyse f.o.m.: | |
| Realavkastningskrav: | 7,00 % | År: | 2024 |
| Inflasjon: | 2,00 % | Måned: | 10 |
| Diskontert rente: | 9,00 % | Antall år: | 10 |
| Inntektsutvikling: | 2,00 % | | |
| Kostnadsutvikling: | 2,00 % | | |
| Generell ledighet: | 5,0 % F.o.m. år: 2025 | | |

| År | Leieinntekter | Normale eierkostn. | Spesiell kostn. | Generell ledighet | Endring likviditet | Nåverdi |
|----------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 2024 | 900 | 16 250 | | | -15 350 | -15 350 |
| 2025 | 788 494 | 66 300 | | 39 425 | 682 769 | 626 394 |
| 2026 | 1 555 970 | 67 626 | | 77 799 | 1 410 546 | 1 187 228 |
| 2027 | 1 761 605 | 68 979 | | 88 080 | 1 604 546 | 1 239 004 |
| 2028 | 1 796 837 | 70 358 | | 89 842 | 1 636 637 | 1 159 435 |
| 2029 | 1 832 774 | 71 765 | | 91 639 | 1 669 370 | 1 084 976 |
| 2030 | 1 869 430 | 73 201 | | 93 471 | 1 702 758 | 1 015 299 |
| 2031 | 1 906 818 | 74 665 | | 95 341 | 1 736 813 | 950 096 |
| 2032 | 1 944 955 | 76 158 | | 97 248 | 1 771 549 | 889 081 |
| 2033 | 1 983 854 | 77 681 | | 99 193 | 1 806 980 | 831 984 |
| 2034 | 1 517 648 | 59 426 | | 75 882 | 1 382 340 | 583 915 |
| Nåverdi av resultat, sum: | | | | | | 9 552 062 |

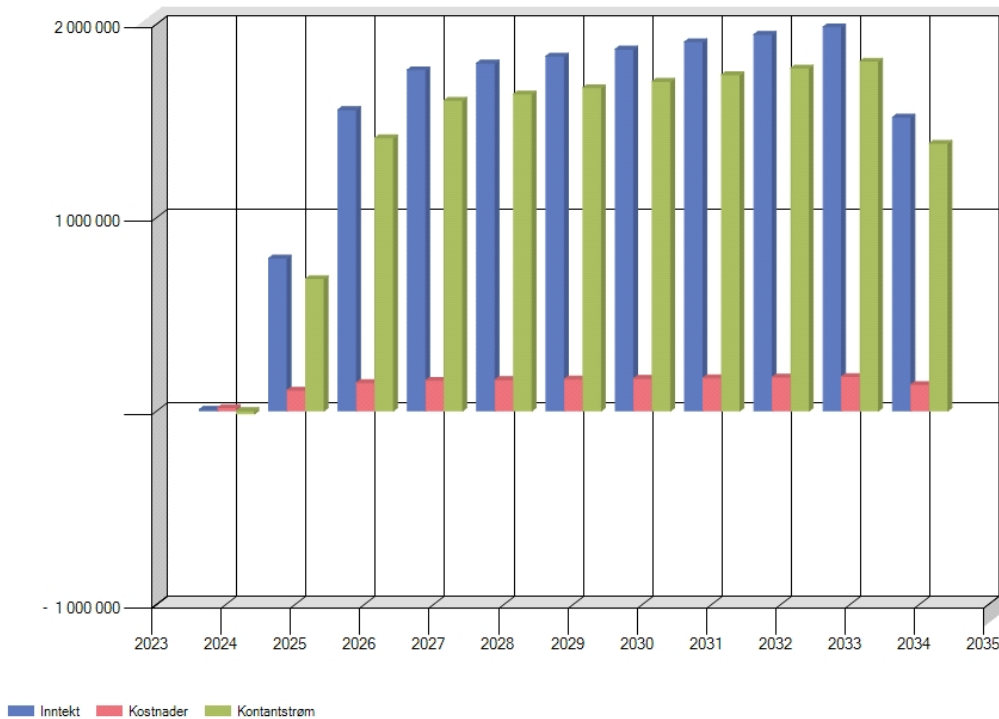
| | | |
|--|------------------|-------------------|
| | Estimert | Kalkulert |
| Restverdi, fra endring likviditet siste hele år: | | 26 330 279 |
| Nåverdi av restverdi: | | 11 122 195 |
| Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi: | 9 552 062 | 20 674 257 |

| Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc. | |
|--|-------------------|
| Kostnader ved opparbeidelse av tomt - uteareal | - 300 000 |
| Gjenoppbygging av brannskadd bygg - med hensyntatt utbetaling forsikringssum | -1 000 000 |
| Sum korreksjoner: | -1 300 000 |
| Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner): | 8 252 062 |
| | 19 374 257 |

Leieinntekter og anslått markedsleie

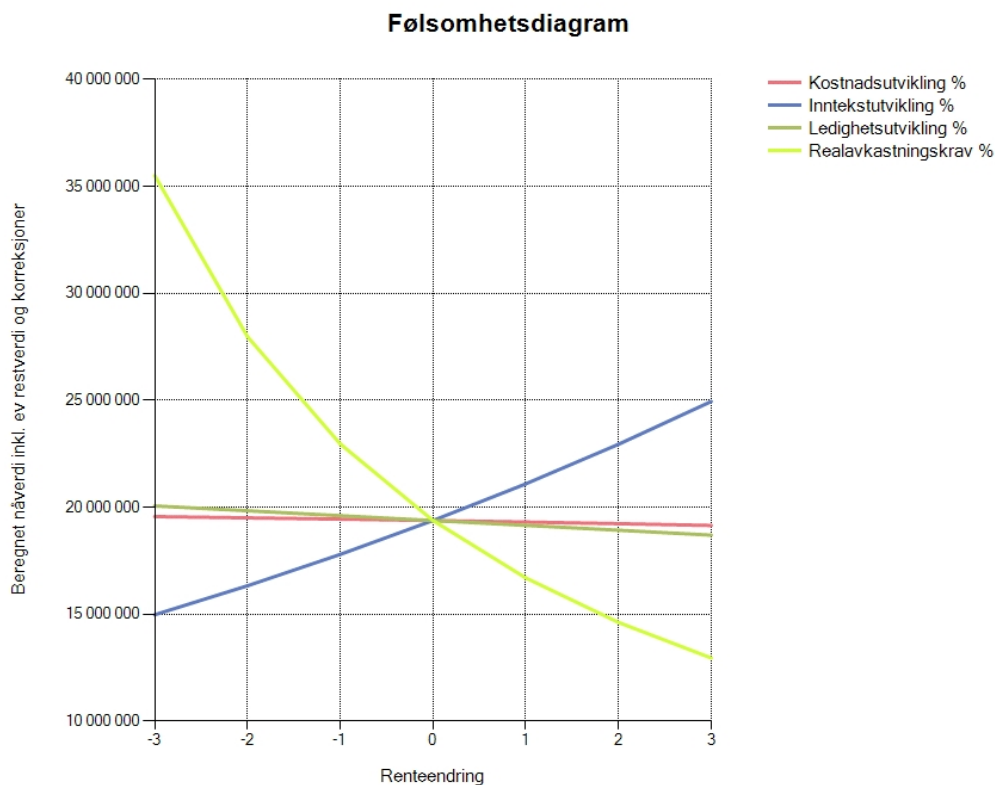


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



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.