

Rapportutkast

TAKSTDOKUMENT

Næringseiendom

Hovsveien 11, 6600 SUNNDALSØRA

Gnr 51: Bnr 170

1563 SUNNDAL KOMMUNE



UTFØRT AV:

Pål Rune Meek

Telefon: 473 12 312

E-post: paal.meek@bygg-con.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Nils Håvar Øyås

Telefon: 464 14 643

E-post: nils@takstmannoyas.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 22.02.2023

Utskriftsdato: 05.04.2023

Dato verdisetting: 05.04.2023

Oppdrag nr: 99



Bygg-Con AS, er et uavhengig takstforetak, som er et sertifisert medlem av Norsk Takst.

Virksomheten tilfredsstillter gjeldende krav til dataverktøy, forsikringsordninger og utdanning med årlig oppdatering av kompetanse.

Selskapet er sertifisert for og utfører taksering innen: Boligtilstand, Verditakst, Skadetaksering, Naturskade(NP), Skjønn, Reklamasjonstakster og Uavhengig kontroll.

1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1	Eiendomsinformasjon	7
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	8
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5	Andre forhold	8
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Næringsbygg	9
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	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
6	Andre bilder	19

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

For å ansette markedsverdien er det utført en beregning av kapitalisert verdi. Markedsleie er innlagt uten å hensynta merverdiavgiftbetraktning i verditakseringen. Eiendommens markedsverdi er beregnet etter en vurdering av bygningenes bruk som næringseiendom med leiepriser basert på eiers opplysninger vurdert sammen med sammenlignbare markedspriser i området. Verdien skal fastsettes på bakgrunn av en virkelig markedsverdi av næringseiendommen. Dagens leieforhold viser at bygget har en stor andel ledighet, dette mener vi at ikke kan legges til grunn da de ikke samsvarer med markedssituasjonen på Sunndalsøra. Det vil bli benyttet sammenlignbare priser med faktorjusteringer på ulike forhold ved eiendommen og bygget samt sammenlignbare leiepriser for denne typen lokaler i området som danner grunnlaget for verdisettingen. I beregningene har vi forsøkt å legge inn hva takstmann tror det er mulig å oppnå av leieinntekter og kostnader. Utleiemarkedet i kommunen er balansert og tildels preget av noe overkapasitet og dermed pressede leiepriser og noen ledige lokaler. Markedet vurderer de forskjellige næringseiendommer meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Eiendommen ligger godt til ved sentrum på Sunndalsøra. Plassering eksponerer leietakere godt. Bygningsmassen er godt egnet, og attraktivt for foretak, som trenger areal for pub, restaurantvirksomhet samt utleie for overnatting. Eiendommen har også et mulig potensiale for utvikling for andre virksomheter som f.eks. butikk/lager/kontor, overnatting og leiligheter. Det er ikke utført tomteprisbelastningsberegning for ulike mulige utviklingsprosjekter for eiendommen. Dette er en større oppgave å beregne, som ikke inngår i oppdraget. Vi har utført flere tomteprisberegninger i sentrum av Sunndalsøra og dette er marginale prosjekt med relativt liten muligheter for avkastning av kapital. Dette må selvfølgelig kjøper vurdere selvstendig ut i fra sin økonomiske løfteevne. Vi er derfor av den oppfatning av at eiendommens verdi ligger innenfor et intervall mellom kr. 2.9 mill. og kr. 3.3.mill. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. 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.
NB: Markedsverdi tar ikke hensyn til spesialverdi/spesialinteresser og/eller vurdering av egenskaper som har en særlig verdi for en kjøper med spesiell- eller særinteresse for eiendommen.

Kunde:

Vårsøg Eiendom AS
Wessels gate 29 , 6507 KRISTIANSUND N. Tlf. 92600673

Formål med taksten:

Vårsøg Eiendom AS v/ Jens Morten Viktil, har gitt takstmenn i oppdrag å verdivurdere bygning med bygningsnummer 181548568 på næringseiendom liggende på eiendommene g.nr. 51, b.nr. 170, i Sunndal kommune. Følgende legges til grunn for verdisettingen: Oppdraget er en vurdering av verdien av en næringseiendom på Hovsveien 11, på Sunndalsøra. Verdien skal fastsettes på bakgrunn av dagens bruk som næringsbygg. Ved salg på det åpne marked er det anbefalt at kjøper utfører en nærmere tilstandsvurdering av bygget. Det medtas en skjønnsmessig andel av tomt tilførende nevnte bygninger.

Oppdraget utføres i henhold til Tegova sin standard: European Valuations Standard.
Følgende metode legges til grunn for verdisettingen.

Market value: highest and best use value
The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Markedsverdien er den estimerte verdien på en eiendom omsatt i markedet på datoen for verdisettingen. Verdien som en villig kjøper og en villig selger i en arms lengde utfører ved en transaksjon etter riktig markedsføring der partene hadde handlet kjent, forsvarlig og uten tvang. Markedsverdien skal dokumenteres på en transparent og tydelig måte.

Egne forutsetninger:

Reguleringsplan og bestemmelser er ikke ytterligere undersøkt annet enn det som fremkommer i taksten. Det er forutsatt i denne verditaksten at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og det forutsettes at:

- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi utover de forhold som er beskrevet i dette dokumentet.
- eiendommen er fri for forurensete masser.
- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.
- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.

Forøvrig er vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstoppdraget (med mindre dette er eksplisitt beskrevet) og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. Det er fremlagt overslag av nøkterne leieinntekter, som kan forventes pr. 2023 av eiere. Verdivurderingen er utført uten å hensynta MVA-betraktning.

Matrikkel: Gnr 51: Bnr 170
Kommune: 1563 SUNNDAL KOMMUNE
Adresse: Hovsveien 11, 6600 SUNNDALSØRA



Verdi: Kr. 3 100 000

Dato verdisetting: 05.04.2023

Takstmenn: **Pål Rune Meek Tlf.: 473 12 312**
Nils Håvar Øyås Tlf.: 464 14 643

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.

AVERØY, 05.04.2023

Pål Rune Meek
Takstmann MNT
Telefon: 473 12 312

Nils Håvar Øyås
Takstmann
Telefon: 464 14 643

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tilstandsrapport av ing. Øyvind Haugen	Dato:06.06.13 20.02.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Leiekontrakt snr 3	Dato:14.09.22 20.02.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Leiekontrakt snr 2	Dato:10.04.21 20.02.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Epost med ino om tidligere leieforhold	20.02.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Forsikringsavtale	05.04.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Målebrev	05.04.2023	Info oversendt fra megler	Fremvist	
Regnskap	05.04.2023	Info oversendt fra megler	Fremvist	
Reguleringsplaner	05.04.2023	Info oversendt fra megler	Fremvist	
Situasjonskart	05.04.2023	Info oversendt fra megler	Fremvist	
Skatteseddel	05.04.2023	Info oversendt fra eier.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	05.04.2023	Innhentet av takstmann	Innhentet	
Eiendomsverdi.no	05.04.2023	Innhentet av takstmann	Innhentet	
Eier	05.04.2023	Informasjon fra eier	Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen er beliggende i sentrum av på Sunndalsøra i Sunndal kommune, ved riksvei og ca 100-200m fra rundkjøringen. Omkringliggende bebyggelse består av blant annet boligblokker, tilsvarende næringsbygg, hotell, butikk og Sunndal verk. Tomt med hovedbygget har adresse Hovsvegen 11 med gnr 51 og bnr 107 (1317m ²). Tomten er planert og opparbeidet i kjørestandard, offentlig vann og avløpsanlegg. God adkomst og synlighet mot vei og parkeringsmuligheter. Bygget er fra ca 1953, Tilbygg i en etasje er fra 1975 (opprinnelig lager/verksted). Det ble i 2010/2011 bygd om tidligere lager/verksted til undervisningsrom og toalett og gang/vaktrom.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Denne rapporten er en verditakst utarbeidet for en vurdering av markedsverdien på den aktuelle eiendommen.
Kunde:	Vårsøg Eiendom AS Wessels gate 29 , 6507 KRISTIANSUND N. Tlf. 92600673
Formålet med oppdraget	Eiendommen skal omsettes på det åpne markedet. Rekvirent har engasjert undertegnede til å utarbeide en markedsverdi på eiendommen.
Takstmannens status og erfaring	Takstmann Pål Rune Meek, Bygg-Con AS, er et takseringsfirma, som ble etablert i 2018. Sertifisert takstmann siden 2020. Firmaet utfører, tilstandsrapporter, skadetaksering, verditaksering av næringseiendommer og reklamasjonsrapporter. Takstmann Øyås AS er et takseringsfirma i Sunndal Kommune på Nordmøre som ble etablert i januar 2014. Sertifisert takstmann siden 2011. Hovedaktiviteten i firma er skadetaksering, verditaksering av næringseiendom, boligsalgsrapport, verdi og lånetakst, reklamasjon og byggelånskontroll. Sertifisert for verditaksering av næringseiendommer. Dette oppdraget vil bli utført av uavhengige takstmenn uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmenn 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.ntf.no .

- Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 22.02.2023
Pål Rune Meek. Takstmann MNT. Tlf. 473 12 312
- Unntakelser ved inspeksjon** Befaring av bygg ble kun utført visuelt. Ved eventuelt et salg anbefales en nærmere vurdering av tilstand på bygget og tekniske installasjoner. Servicerapporter og vedlikeholdsintervall av f.eks. ventilasjon, vannbåren varme, el.anlegg mm. er ikke undersøkt og/eller forevist.
- 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/revkirenten 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:	Næringseiendom
Adkomst	Offentlig adkomst.
Vann	Kommunalt vann.
Avløp	Kommunalt avløp.
Regulering	<p>Reguleringsplan for Kaptein Drejers gate, Høgbakkvn., Hovsvn. og Killurdgt, planid. 19930910 gjelder for området. Tomten er delt i to reguleringsmessig. Del av tomten hvor eldste del av bygget står på er regulert for bolig. Tilbygd del er regulert for "forretning/lager"</p> <p>Gjeldende kommunedelplan Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplana inneholder både generelle bestemmelser (nr. 0.1 0.5) som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. I kommunedelplana er tomta vist som sentrumsbebyggelse (brun farge) med bestemmelse nr. 1.2. Halve tomta ligger i faresone skred med nominell sannsynlighet for skred over 1/1000, H310_1000 med bestemmelse nr. 8.1.2. Halvparten av tomta ligger innenfor faresone for skred med nominell sannsynlighet for skred over 1/5000, H310_5000 med bestemmelse nr. 8.1.3. Det vises til bestemmelsene for de ulike sonene.</p>
Eiendomsbetegnelse	Næringseiendom
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 2009 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 2 750 000 Ifølge eiendomsverdi.no

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1563 SUNNDAL Gnr: 51 Bnr: 170
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 317 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Vårsøg Eiendom AS, org nr: 994577492 Wessels gate 29, 6507 Kristiansund
Adresse:	Hovsvegen 11, 6600 Sundalsøra

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er bebygget samt arealer for parkering og adkomst. Eiendommen grense mot vei på to sider. Dette gir både muligheter og begrensninger ved utbygging på egen grunn. Dette er forhold som kjøper må undersøke nærmere.
Grunnforhold og fundamentering	Ukjent grunnforhold, trolig løsmasser/morene, det er ikke foretatt geologiske undersøkelser.
Miljø og forurensning	Det er ikke gjort undersøkelser om innemiljø, klima, helse- eller miljørisiko for å fastsette eiendommens miljøprofil. Tetthet på betonggulv, utvendig aktivitet og avrenning i grunn over tid er ukjent. Anbefaler egen vurdering.
Utnyttelse	I det siste har leilighetene vært leid ut og et tømrer/sanerings firma har leid "butikklokalet".
Utbyggingspotensiale	Eiendommen har potensiale for annen virksomhet. Bygget har vært benyttet opp gjennom åra for møbelutsalg, rekeoppdrett og internasjonal skole. Eiendommen har mulighet for utvidelse. 480m ² er bebygd av totalt 1317m ² cirka 37% av tomta er bebygd i dag. ifølge reguleringsplan for Hovsvegen med flere. Eventuelle nye bygg kan oppføres i inntil 2 etasjer og kjeller. Det anbefales for eventuelle kjøpere med interesse for utvikling i å sette seg inn i gjeldende reguleringsplan. Det er i tillegg muligheter for å få inn flere nye leietakere i bygget.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Eiendommen ligger midt i Sunndal sentrum med gangavstand til de fleste sentrumsfunksjoner.
Parkering	Parkering til virksomheten på egen grunn. Gjesteparkering foran bygget.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Fremtind. Avtalenr: 2191299. Type: 1.risiko. Forsikringssum: Kr. 5 000 000. Årlig premie: Kr. 30 213.
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1953 Kilde: Ifølge eldre tilstandsrapport

Anvendelse: Næringsbygg

Tilbygg (i 1975) Tilbygg i en etasje opprinnelig lager/verksted
Modernisering (i 2011) Bygd om tidligere lager/verksted til undervisningsrom og toalett og gang/vaktrom

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjellerdel	121		Lagerrom, boder, gang m/trapperom og 2 wc
Underetasje	80		Undervisningsrom m/trapp
1. etasje - Gamle del	201		3 undervisningsrom, grupperom m/kjøkken, gang, gang m/trapp, 2 bøttekott, wc og trapperom til underetasje m/trapp, 2 bøttekott, wc og trapperom til underetasje
1. etasje - Tilbygd del	243		Hovedinngang, wc, gang, vaktrom, 2 undervisningsrom, lager, vindfang og garasje/lager. HC tilpasset utførelse. vindfang og garasje/lager. HC tilpasset utførelse.
2. etasje	201		Gang m/trapp, gang, 2 undervisningsrom, 4 kontorer, gang, spiserom, kjøkken, 2 wc
Loft	68		Trapperom m/gang, rom, 2 rom gavler
Sum bygning:	914	0	

Kommentar areal

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. Bygningsmassen er ikke oppmålt tilstrekkelig, kun stikkkontroller er utført av undertegnede, arealene er beregnet på grunnlag av tegningsgrunnlag, tidligere takster mm. Det må påregnes mindre avvik. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundamenter/grunnmur: Støpte såler/fundamenter i fast grunn/morenemasser. Støpte gulv i sokkeletasje. Grunnmur av plasstøpt betong med sparestein.

Etasjeskille/dekke: Støpt dekke med antatt isolert tilfarergulv. Mellom 2. etasje og loft er det trebjelkelag. Himlingen er i hovedsak nedlektet og platekledd/panelt og dels med systemhimlinger. Støpt hovedtrapp og dels tretrapp.

Vegger: Betong/betongstein utvendig pusset og malt. Innvendig med (antatt) treullplater, isolasjon og veggplater/trepanel. Tilbygd del med stålkonstruksjoner. Isolerte yttervegger med utvendig tildels platekledninger og dels trekledning. Innvendig lett-/skillevegger i bindingsverk.

Ytterdører og porter: Ytterdører er furu i eldste del og aluminiumsfelt i tilbygd del. Porter til garasje/lager er leddporter av tre med malte flater.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Dører i aluminium/malt furu. Finerte- Glatte og malte og noen innvendige trefyllingsdører.

Tak: Sperrekonstruksjon i tre utført som saltak. Yttertak med tretto, papp, sløyfer, lekter og papptekking, eternitt fasettskifer og dels profilert platekledning antatt lagt i ca 1998.

Tak- og nedløpsrenner i stål.

Murt røyk- og luftepipe av teglstein. Tilknyttet ildsted i leiligheter.

Utstyr og innredning generelt:

Kjøkkeninnredninger med laminat fronter og benkeplater med benker og skap.

Utvendig vannledning av plast og avløpsledninger i dels soil dels plast. Innvendig røranlegg for vann i kobber og avløp i plast/soil.

Oppvarming med elektriske panelovner og noe varmekabler

Naturlig ventilasjon med veggmonterte ventiler og delvis ventiler i overkant vinduer. Enkelt avtrekksanlegg montert i senere år for undervisningsrom i underetasje.

Hovedinntak 3x200 amper i kjeller med diverse fordelingskap med dels skru dels automatsikringer.



Andre forhold:

Standard	Bygget har normal bygningsstandard. Normal innredningsstandard.
Tilstand	Bygget har mindre godt vedlikehold for deler og alminnelig godt vedlikehold for deler. Varierende tilstand på de ulike bygningskomponenter. MERK: for nærmere tilstandsvurdering av bygget i sin helhet anbefales en tilstandsrapport.
Vedlikehold	Fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Utvendige overflater bærer preg av et vedlikeholdsetterslep og mindre skader. Tekniske anlegg som ventilasjon, avtrekk, sentralvarme, el, og vvs bør undersøkes nærmere.
Energirelaterte forhold	Det er ikke forevist energimerking av dette bygget. Dette må utarbeides ved et ev. salg.
Miljø og forurensning	Eventuelle forurensninger i grunnen er det ikke opplyst om.

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 %
Næringsbygg											
-BTA											
2. etasje - 2 stk leiligheter	2. etasje - 2 stk leiligheter	1 stk	182 244	182 244	1/2023	12/2035	100	182 244	182 244	1/2036	100
-Kontor/butikk/lager											
1. etasje - gamle del	1. etasje - gamle del	1 stk						180 000	180 000		100
1. etasje - tilbygd del	1. etasje tilbygd del	1 stk						300 000	300 000		100
Kjellerdel	Kjeller	1 stk						36 000	36 000		100
Underetasje	Underetasje	1 stk						36 000	36 000		100
-Leiligheter											
Loft	Loft	1 stk									100
Sum:			182 244						734 244		
Total:			182 244						734 244		

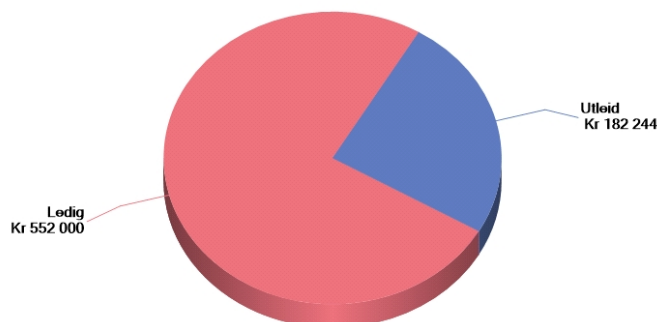
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Næringsbygg											
-											
2. etasje - 2 stk leiligheter	2. etasje - 2 stk leiligheter	1 stk	182 244	182 244	1/2023	12/2035	100	182 244	182 244	1/2036	100
-Ledig											
1. etasje - gamle del	1. etasje - gamle del	1 stk						180 000	180 000		100
-Ledig											
1. etasje - tilbygd del	1. etasje tilbygd del	1 stk						300 000	300 000		100
-Ledig											
Kjellerdel	Kjeller	1 stk						36 000	36 000		100
-Ledig											
Loft	Loft	1 stk									100
-Ledig											
Underetasje	Underetasje	1 stk						36 000	36 000		100
Sum:			182 244						734 244		
Total:			182 244						734 244		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Markedet for utleie av denne type lokaler i Sunndal vurderes som attraktiv for tilsvarende leietakere som i dag. Generelt preges markedet av lager og butikklokaler i Sunndal som balansert og tildels noe overkapasitet og ledige lokaler. Investorer beregner derfor en større risikopremie enn normalt. Eiendommen har en god plassering med nærhet til det meste. Enkel adkomst direkte fra Hovsvegen, godt med plass på egen tomt. Egnert eiendom for kontor, overnatting, leiligheter, butikk, verksted, lager. Eiendommen ansees som attraktiv med god plassering.

Markedsutsikter

Nordmøre og Sunndal har en forsiktig vekst i antall arbeidsplasser og vekst i produksjonsbedrifter. Det investeres i flere produksjonsbedrifter. Generell en forsiktig men positiv utvikling i markedet for næringseiendommer.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Sunndal har ca 7200 innbyggere, men har en større bo og arbeidsregion med Nesset(Molde), Surnadal, Tingvoll og Oppdal. Andelen sysselsatte er høyere enn landsgjennomsnittet i område. Det forventes en forsiktig befolkningsutvikling i årene fremover. Næringsstrukturen består av Industri, handel og mindre produksjonsbedrifter. Sunndal har store hjørnesteinsbedrifter innen prosessindustri.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	pr år
BTA	1	182 244	182 244	1	182 244	182 244
Kontor/butikk/lager				1	180 000	180 000
Kontor/butikk/lager				1	300 000	300 000
Kontor/butikk/lager				1	36 000	36 000
Kontor/butikk/lager				1	36 000	36 000
Leiligheter				1		
Sum			182 244			734 244
Total			182 244			734 244

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	734 244
Tap ved ledighet, 12%	88 109
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring stipulert	30 213
Kommunal avgifter stipulert	27 481
Avsetning vedlikehold innvendig	80 000
Avsetning vedlikehold utvendig	100 000
Lønn administrasjon, regnskap, stipulert	60 000
Eiendomsskatt	22 176
Strøm estimert	20 000
Eiendommens inntektsoverskudd	306 265

Kommentar eierkostnader: Kostnader som henføres til eier er basert på regnskap, opplysninger fra eier og egne vurderinger. Kostnader som er medtatt er eierkostnader som ikke viderefaktureres til leietakere. Dette er forsikringspremie for bygningen, administrasjon, regnskapsførsel, kommunale avgifter, andel strøm, samt avsetninger til vedlikehold. Kostnader til forvaltning, drift og regnskapsførsel avhenger blant annet av organisasjonsformen for forvaltningen og omfatter administrasjon av eiendommens løpende drift. Teknisk forvaltning (drift) omfatter løpende vedlikeholdsarbeider og periodiske kontroller/inspeksjoner av eiendommen og de tekniske installasjonene. Kostnadsnivået avhenger i stor grad av type eiendom og leietakersammensetning. Andre eierkostnader kan være honorarer for innleid hjelp, konsulenttjenester og andre fremmede tjenester relatert til eiendommen. Dette inngår i beregningen for avsetning vedlikehold i denne verdiberegningen. Avsetning til vedlikehold skal bidra til å opprettholde nødvendig drift av bygningen og reflekterer ikke nødvendigvis det som faktisk medgår til vedlikehold hvert år, men hva som i snitt bør brukes på vedlikehold-/oppgraderinger over en periode på flere år. Det er ikke hensyntatt større oppgraderinger som kan generere en høyere leieinntekt, men kun det som kan kalles for et normalt vedlikehold og oppgraderingsbehov for å holde bygget i en "normal stand". Størrelsen på bygget og eiendommen er ivaretatt. Kostnader forøvrig er i hovedsak hentet fra oversendt opplysninger fra rekvirent. MVA-betragtning er ikke hensyntatt i eierkostnadene. Dette må kjøper selv ta en selvstendig vurdering på.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomt er beregnet ut i fra innhentet priser fra Sunndal Næringspark. Ved benyttelse av sammenlignbare priser samt opparbeidelse og andel infrastruktur så konkluderes tomteverdien for g.nr. 51 b.nr. 170 til kr. 800,- pr m2 tomt. 1317m². Sum kr. 1.053.600,- Dette inkluderer nettomt og opparbeidingskostnader, ferdig oppfylt. Tomtekostnadene henspeiler således kostnaden som må påregnes for anskaffelse av tilsvarende tomt i området for oppføring av tilsvarende bebyggelse. Det er ikke beregnet utnyttet potensiale(utregnet tomtebelastning) ved ubebygd areal

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	1 317,0 m ²
Sum areal:	1 317,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 053 600
Verdi tomt:	1 053 600

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	25 592 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	13 370 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	12 222 000
Sum teknisk verdi bygninger	12 222 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering er en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og det krav til forrentning som stilles ved kjøp. Forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer. Videre hensynstas det et eventuelt etterslep på vedlikehold. Mulig utviklingspotensiale er ikke vurdert i denne rapporten. Risikonivået beregnes i eiendommens avkastningskrav som ferdig nytt bygg, samt som en kalkulert rundsumavsetning til uforutsette kostnader og risiko i prosjektets kostnadskalkyle. Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon. Avkastning på næringsseiendommer har over en lengre periode vært stabilt. Det er et relativt høyt avkastningsnivå for gode eiendommer, liggende på Sunndal og Nordmøre forøvrig.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,25 %
Objektrisiko	2,75 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,75 %
Renteglidning	1,75 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	306 265
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 306 265) når realrenten er 9,50%	3 223 839
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 223 839
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 220 000

5.4 Sammenlignbare priser

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

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Næringsseiendom, Hovsveien 11, 6600 SUNNDALSØRA	1 317	0	0

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

5.5 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,25 %
Objektrisiko	2,75 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,75 %
Renteglidning	1,75 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	339 870 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,50 %	År:	2023
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	5
Diskontert rente:	11,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %		
Kostnadsutvikling:	0,00 %		
Generell ledighet:	12,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	241 496	226 580		28 980	-14 064	-14 064
2024	662 244	339 870		79 469	242 905	217 852
2025	734 244	339 870		88 109	306 265	246 347
2026	734 244	339 870		88 109	306 265	220 939
2027	734 244	339 870		88 109	306 265	198 152
2028	734 244	339 870		88 109	306 265	177 714
2029	734 244	339 870		88 109	306 265	159 385
2030	734 244	339 870		88 109	306 265	142 946
2031	734 244	339 870		88 109	306 265	128 203
2032	734 244	339 870		88 109	306 265	114 980
2033	244 748	113 290		29 370	102 088	34 374
Nåverdi av resultat, sum:						1 626 829

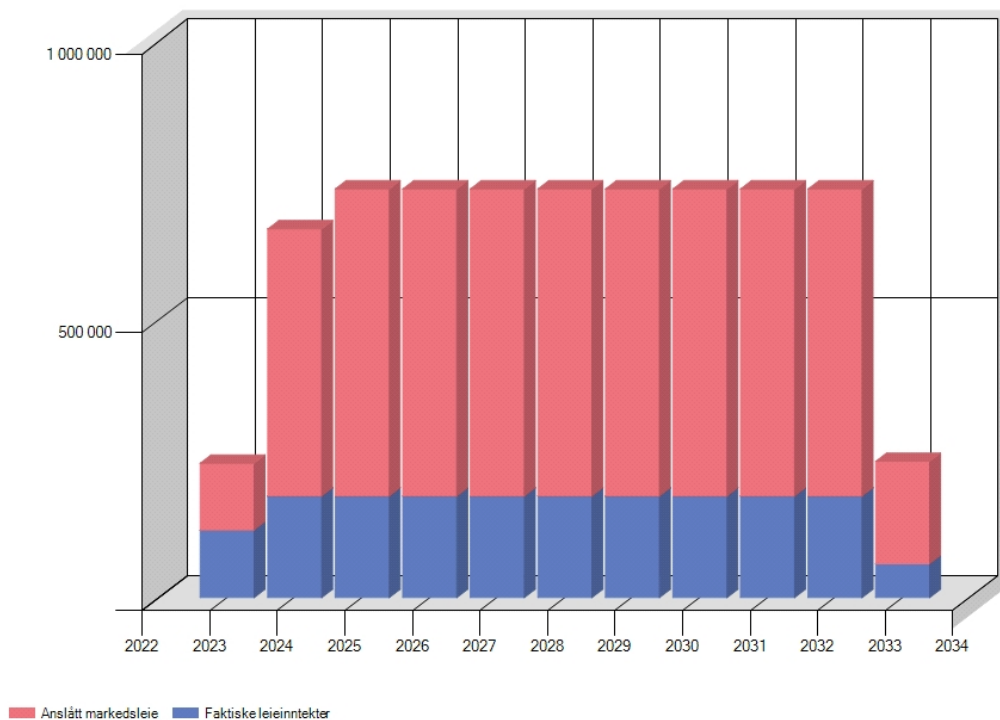
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	3 223 839
	1 085 487
1 626 829	2 712 316

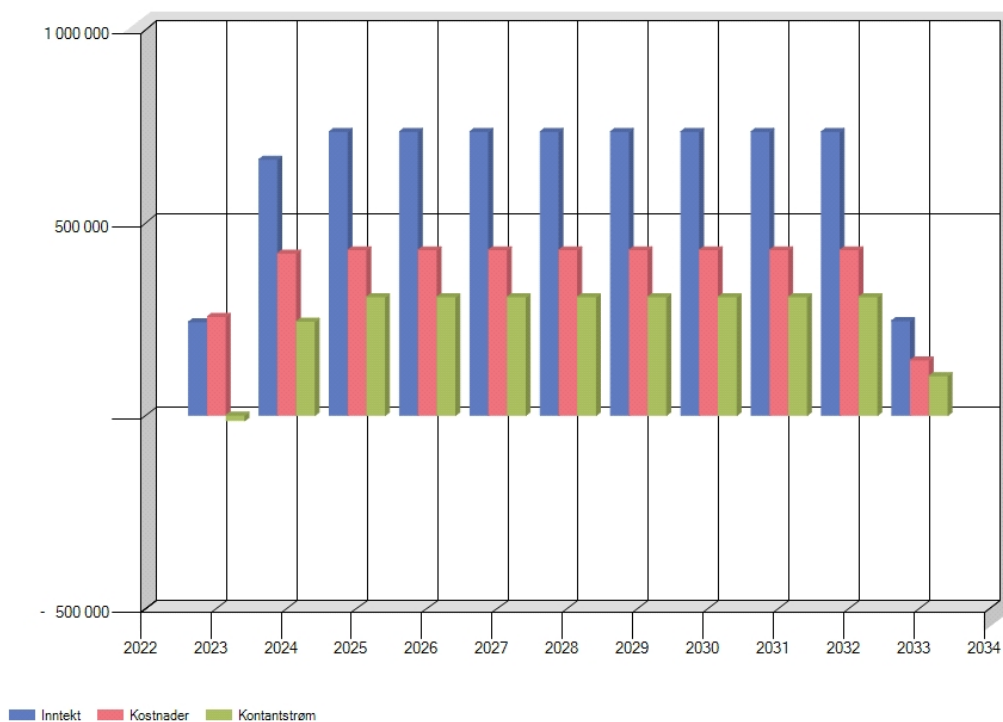
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Sum korreksjoner:	400 000	400 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 026 829	3 112 316

Leieinntekter og anslått markedsleie

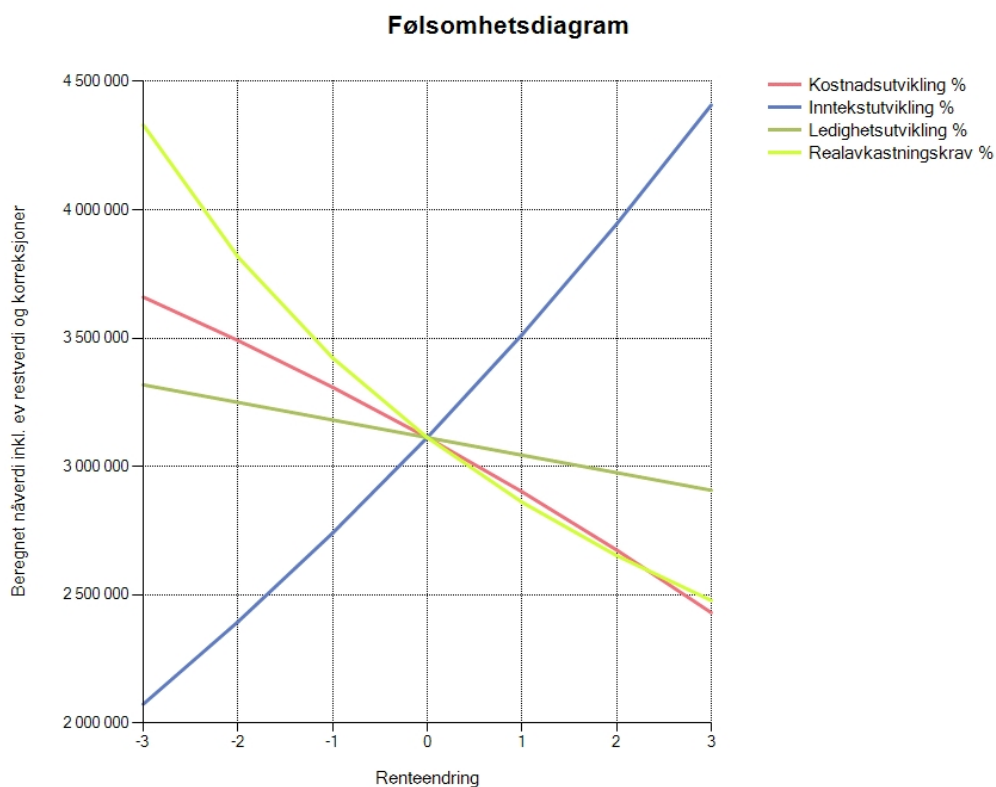


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet viser hvordan eiendommens verdi forandrer seg i forhold til parametere som blir vurdert. Spesielt er avkastningskravet svært følsomt for verdien av eiendommen. Dersom avkastningskravet senkes påvirker dette at eiendommens verdi økes.



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Fasade mot øst



Fasade mot syd



kjøkken i kontordel 1. etasje eldre del



Loft



Leilighet 2. etasje



Leilighet 2. etasje



Kjeller



Butikk lager tilbygget del 1. etasje

Matrikkel: Gnr 51: Bnr 170
Kommune: 1563 SUNNDAL KOMMUNE
Adresse: Hovsveien 11, 6600 SUNNDALSØRA



Kontor tilbygget del 1. etasje