

Verditakst over eiendommen

gnr. 59, bnr. 27 i Trysil kommune



Vestsidevegen 46
2420 TRYSIL
Gnr. 59 Bnr. 27 m.fl.
3421 Trysil kommune

Benevnelse	BTA	Normal markedsverdi
Næringsbygg (kontorbygg)	188 m ²	Kr. 40 000 000
Stor lagerbygning	1 462 m ²	
Kaldtlager	162 m ²	
Tomteareal	59 858 m²	



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 587 715
Rapportdato 12.08.2024

Rapportansvarlig Byggtakst Elverum AS
Takstingeniør: Knut Roger Furusest
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Sammendrag

Næringsbebyggelse for gartnerivirksomhet med beliggenhet langs Trysilvegen (FV26) ved Mosanden i Trysil kommune. Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei. Asfaltert eler gruset ved innkjøring og parkeringsarealer.

Tidligere næringsvirksomhet med gartneri for Trysil Planteskole AS inneholdende kontorbygg og diverse lagerbygg. I tillegg stort drivhus og pumpehus.

Normal standard og vedlikehold byggeåret tatt i betraktning. Opplyst om jevnlige oppgraderinger og vedlikehold. Innvendige overflater med normal bruksslitasje. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje samt enkelte lokale utbedringer kan påregnes. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell.

Ingen opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner anbefales utarbeidet.

Arealer må anses som omtrentlige.

Pumpehus og stort drivhus er ikke besiktiget og heller ikke kommentert videre ved denne takstrappen.

For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 40 000 000,-

Sted og dato
Elverum, 21.07.2024



Knut Roger Furuseth

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Vestsidvegen 46	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2420 TRYSIL	3421	Trysil	59	27		
Område / bydel	Mosanden	3421	Trysil	26	232		
Verdisettingsformål	Salg	3421	Trysil	26	310		
Type eiendom	Næringsbygg	3421	Trysil	26	311		
Rekvirent	Trysilvassdragets skogeierlag	3421	Trysil	26	376		
Hjemmelshaver	Trysilvassdragets skogeierlag	3421	Trysil	37	588		
Forsikring	Ukjent						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	08.04.2024	
Tilstede	Anne Kari Vik	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Forsikringsdekning	05.04.2024	<input type="checkbox"/>	Oppstilling over forsikringsdekning ved Moflaten gnr 59 bnr 27
Kommunale avgifter	05.04.2024	<input type="checkbox"/>	Faktura 1.kvartal 2024 med eiendomsskatt samt forskudd vann og kloakk for eiendommene 59/27 og 26/232
Grunnboksutskrifter	05.04.2024	<input type="checkbox"/>	Grunnboksutskrifter for alle matrikler datert 05.04.2024
Kjøpekontrakt	05.04.2024	<input type="checkbox"/>	Kjøpekontrakt for eiendommen gnr 37 bnr 588 datert 01.02.2019
Oversikt leieinntekter	05.04.2024	<input type="checkbox"/>	Notat vedr leietagere og månedlige leieinntekter
Rapport etter jordprøver	03.04.2024	<input type="checkbox"/>	Rapport etter undersøkelser av grunnforurensninger datert 16.01.2024

Premisser - genereller opplysninger

Opplysninger om tomteforhold, bygningers alder etc bygger på opplysninger fra revkirenten og de overleverte dokumenter som er beskrevet fremlagt.

Bygningen er vurdert ut i fra som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Opplysninger gitt av revkirent er ikke dokumenterte opplysninger og må vurderes av denne omkring riktigheten av opplysningene.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av inventar, varelager og produksjonsutstyr. Det er ikke flyttet på inventar eller gjenstander.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner, ventilasjon eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om forkjøpsrett eller særreie. Opplysninger fremskaffes av megler.

Bygningen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Brukstillatelse for bygningsmassen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Ingen opplysninger om pålegg, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Ingen opplysninger om bygningsmessige skader eller svikt. Det forutsettes at dagen bruk er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og brukstillatelsen for bygget.

Eiendommen forutsettes fullverdiforsikret.

Opplysninger ved Naturbasekart fra Miljødirektoratet om grunnforurensninger av DDT ved gnr 37 bnr 588. Ved Naturbasekart opplyst om kartlegginger fra 1998-1999 og rapport, brev og vedtak fra 2003-2006. Det er videre utført noen prøvegravinger i 2023 ved gnr 37 bnr 588 samt ved gnr 59 bnr 27 som kan indikere noe høye verdier av DDT i grunnen også ved gnr 59 bnr 27.

Dokumentasjon fra Miljødirektoratet er ikke fremlagt. Grunnforurensningene er ikke kartlagt i detalj og er heller ikke er konsekvensutredet. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon som angir noen pålegg om tiltak ved eiendommen slik den fremstår idag. Ved en videreutvikling av eiendommen med omregulering til annet formål må det tas høyde for kostnader tilknyttet deltaljkartlegging og konsekvensutredning forbundet med grunnforurensninger.

Arealer BRA oppmålt på stedet, arealer BTA er stipulert.

Eiendommens totale areal med 59857,8 m² er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller hos Statens Kartverk.

Eiendom med med tilsammen 6 teiger. Teig med næringsbygg ved gnr 26 bnr 232 angitt med areal 1740,0 m², adresse Vestsidevegen 46. Øvrige eiendomsteiger uten adresse.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 59,9 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Trysil kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 42,1 daa dyrket mark og skog med høy bonitet angitt til 1,2 daa. Jorddekt fastmark er angitt til 0,7 daa og bebyggelse, veier, vann etc angitt til 11,1 daa.

Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Areal ved vannreservoar er ikke kjent.

Pumpehus og stort drivhus er ikke besiktiget og heller ikke kommentert videre ved denne takstrapporten.

Vannreservoar er ikke besiktiget og heller ikke kommentert videre ved denne takstrapporten. En videreføring av vannreservoaret må avklares med kommunale myndigheter.

Eiendommen ligger innenfor definert rød og gul støysoneområde i forhold til fylkesvei.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med lav til moderat radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved eiendommen eller i området.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	59 857,8	Kilde	Trysil kommunes kartsider på internett og Kartverket
-----------	------	-------	----------	-------	--

Tomtens beskaffenhet

Kontorbygg med kjeller, 1. etasje og kaldtloft. Stort lagerbygg dels med loftsplan. Lite lagerbygg med åpne himling. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Asfaltert eller gruset ved kjørearealer og parkering.

Områdebeskrivelse

Næringsbebyggelse for gartnerivirksomhet med beliggenhet langs Trysilvegen (FV26) ved Mosanden i Trysil kommune. Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei. Asfaltert eller gruset ved innkjøring og parkeringsarealer.

Nærområdet bebygget med bolig- og næringsbygg.

Tomtekart





Reguleringsmessige forhold

Området er underlagt reguleringsplan for Mosanden fra 2008, planid 20080100.

Fra reguleringsplan angitt at eiendommen ligger ved område SH (tidligere LG). Angitt kantsoner med parkbelte SP1 (tidligere GP1) mot fylkesvei og annen bebyggelse.

Fra bestemmelser: §5 pkt 5.2 Handelsgartneri / planteskole (SH).

I området tillates bygninger og anlegg for drift av planteskole samt tilknyttet salgsvirksomhet / hagesenter.

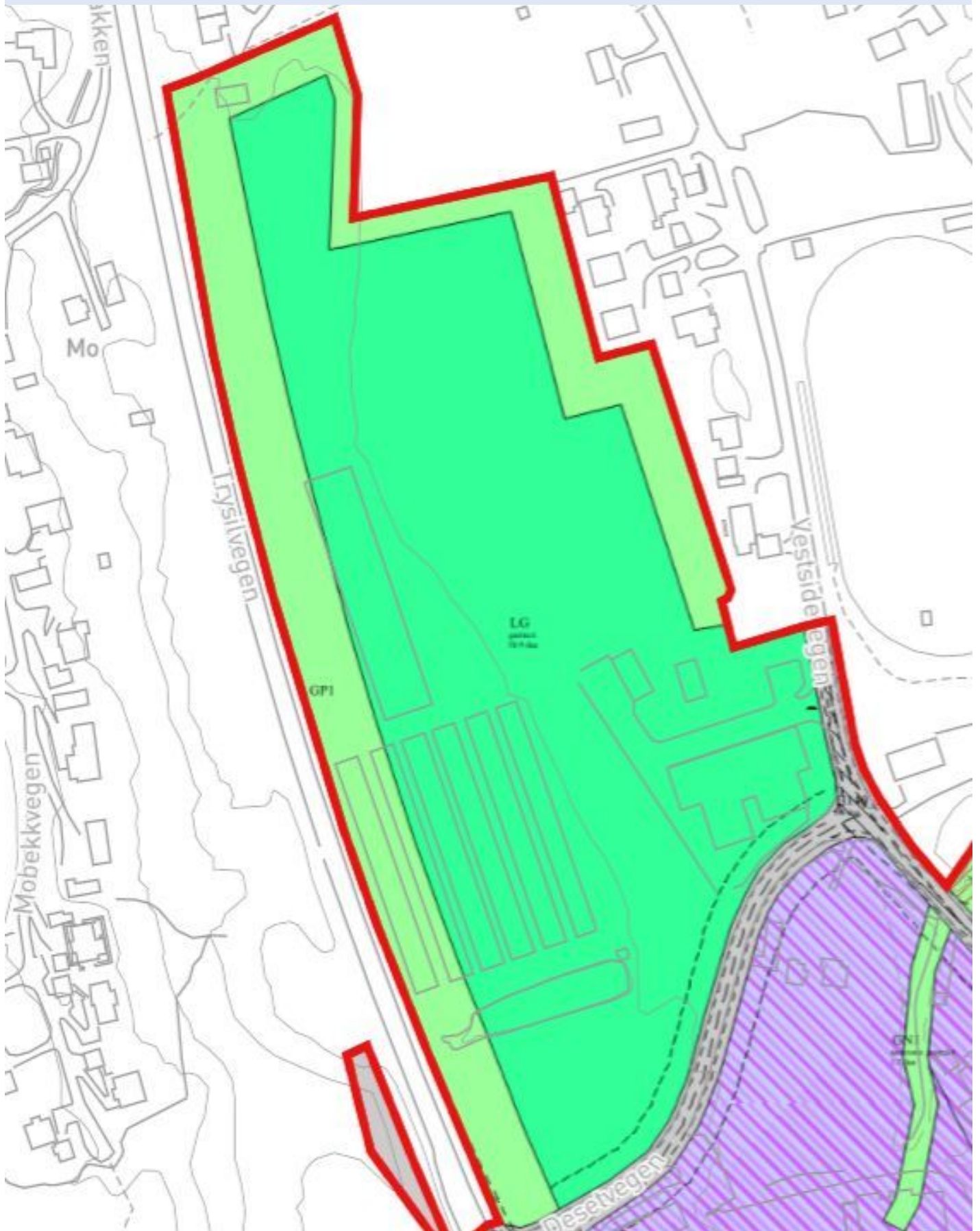
Maksimal mønehøyde skal være 10 m. Maksimal gesimshøyde skal være 8 m. Maksimal utnyttingsgrad skal være: %-BYA = 60 %.

Fra bestemmelser: §5 pkt 5.1 Parkbelte (SP).

Parkbeltene skal inngå som en del av tilliggende byggeområder, og opparbeides og vedlikeholdes av utbygger / tiltakshaver. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Eksisterende vegetasjon kan kun fjernes etter godkjenning fra kommunen. Parkbeltene skal ferdigstilles samtidig med tilliggende byggeområder forøvrig. Vesentlige terrenginngrep tillates ikke.

Med tomtegrunnlag 59857,8 m² og inntil 60% BYA tilsier dette potensiale for inntil 35915 m² BYA.

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Næringsbygg (kontorbygg)	1950	
B	Stor lagerbygning	1970	
C	Kaldtlager	1960	

Vernestatus

Opplyst kontorbygning fra 1950. Tilbygg av ukjent alder. Moderniseringer/oppgraderinger av ukjent alder.
 Opplyst stort lagerbygg fra ca 1970. Tilbygg fra ca 1996. Moderniseringer/oppgraderinger av ukjent alder.
 Opplyst kaldtlager fra 1960. Moderniseringer/oppgraderinger av ukjent alder.
 Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller vernede bygninger ved Kartverkets nettsider.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næringsbygg (kontorbygg)

Beskrivelse av bygningen

Grunn fremstår bestående av sandmasser. Ukjent vedr såler og frostisolering. Kjeller med murte kjellervegger og betonggulv, kjellervegger utvendig og innvendig pusset ved synlige murflater. Ved synlige murflater fremstår kjellervegger innvendig isolert med Siporex. Innvendige platekledninger på yttervegger ved flere kjellerrom, ukjent vedr isolering ved påføringer. Kryperom under tilbygg mot syd, kryperom uten tilkomst. Kjeller med innvendig og utvendig tilkomst via betongtrapp og ståltrapp. Etasjeskille mot kjeller samt stubbeloftskonstruksjon mot krypkjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Yttervegger 1.etasje opprinnelig del fremstår utført i murverk. Murverk med utvendig og innvendig påføringer, ukjent vedr isolering. Tilbygg mot syd fremstår utført i bindingsverk, ukjent vedr isolering. Utvendig yttervegger med ukantet kledning. Vinduer 1.etasje med isolerglass, vinduer av ukjent alder. Kjeller ved varevinduer fra opprinnelig byggeår. Ytterdører ved hovedinngang og til kjeller med glassfelt. Heltre ytterdør ved nordgavl. 2 stk terrassedører med glassfelt. Liten overbygget terrasse mot sydvest. Metalltrapper foran inngangsdører mot øst, tretrapp fra terrasse. Saltakskonstruksjon med kaldtloft, tilkomst kaldtloft opprinnelig del via tretrapp. Sperretak med opplegg på takstoler. Himlinger isolert med sagflis ved eldste del, mineralull ved tilbygg. Undertaksduk ved tilbygg, opprinnelig del med utførelse uten undertak. Tekking med taksteinsprofilerte stålplater. Renner og nedløp av metall. Gulvoverflater med vinylbelegg eller tregulv. Vegger med panel, malt strie og malte plater. Himlinger med panel, malte plater og himlingsplater. Innerdører med heltre dørbblad. Oppvarming med strøm, mulighet for vedfyring. Tegpipe uten tilknyttede ildsteder, helbeslått pipe over tak og sotluke i kjeller. Naturlig ventilasjon med veggventiler i kjeller og spalter i vinduskarmer ved 1.etasje. I tillegg avkast til over tak med rør ført fra kjeller, fremstår tilknyttet mekanisk vifte ved kaldtloft. Toaletter og garderobe samt dusjrom og vaskerom i kjeller. Gangrom i 1.etasje med servantløsning. Kjøkken tilknyttet spiserom, enkelt kjøkken med oppvaskkum og kokeplate samt opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkken uten ventilator. Vanninntak med PE-slange og stoppekran i kjeller. Bereder i kjeller, røropplegg med kobberrør og PVC. Gulvsluk i flere kjellerrom. Strømskap plassert i kjeller, kurser med porselenssikringer. Inntak via jordkabel fra hovedinntak med måler i stor lagerbygning. Åpent ledningsnett av blandet alder. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell. Kjeller preget av fuktproblematikk med fuktskader ved påforede vegger, løst puss, saltutslag samt fritt vann ved enkelte gulvoverflater. Rehabiliteringer ved kjeller anses påkrevet, ny drenering bør vurderes.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg B: Stor lagerbygning

Beskrivelse av bygningen

Grunn fremstår bestående av sandmasser. Ukjent vedr såler og frostisolering. Grunnmur evt kantforsterket plate, dels med sokler under yttervegger. Støpt gulv ved hele gulvarealet. Luke ved grunnmur i østgavl til antatt kryperom. Bærende yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjoner med prefabrikkerte taksperrer. Mindre del med sperretak. Yttervegger med utvendig stående kledning, liggende kledning ved gavlsplisser. Innervegger og yttervegger fremstår som dels isolert, hovedsakelig med bord- eller platekledninger. Dels åpent bindingsverk. Skyveporter ved gavler mot syd og vest, leddporter (5 stk) ved fasader mot nord og vest. Ytterdører som malte tredører. Porter ved innervegger i plast eller treverk, innerdører i treverk. Himlinger fremstår som dels isolert, hovedsakelig med bord- eller platekledninger. Dels åpen himling. Åpne himlinger med synlige taksperrer og stålplatetak. Takkonstruksjoner tekket med bølgeblisplater, uten undertaksløsning. Renner og nedløp i metall. Tretrapp del deler av loftsrom. Innlagt vann/avløp. 2 stk vanninntak med PE-slang, montert 2 stk vannmålere. Montert bereder, røropplegg med kobberrør og PVC. Strømskap plassert i teknisk rom, kurser hovedsakelig med porselenssikringer. Hovedskap med digital strømmåler og stigerkurser, montert overspenningsvern. Åpent ledningsnett av blandet alder. Tekniske anlegg må gjennomgås av teknisk fagpersonell. Ved befaringen påvist lekkasje ved innvendig vegghjørne mot vest.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg C: Kaldtlager

Beskrivelse av bygningen

Grunn fremstår bestående av sandmasser. Ukjent vedr såler og frostisolering. Grunnmurer evt kantforsterket plate, sokler under yttervegger. Støpt gulv ved hele gulvarealet, utlagt teppebelegg ved gulvarealet. Bærende yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjoner med prefabrikkerte taksperrer. Yttervegger med utvendig stående kledning, åpent uisolert bindingsverk. Skyveporter i treverk. Åpen himling med synlige taksperrer og skiveavstivinger, undertak fremstår utført med vindsperrerapp. Saltakskonstruksjoner tekket med stålplater. Renner og nedløp i metall. Uten innlagt vann/avløp. Innlagt strøm, montert belysning. Renner og nedløp med enkelte skader. Overflatebehandling med vedlikeholdsbehov, lokale råteskader.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Næringsbygg med forretningslokaler og lagerlokaler i tilknytning tidligere gartnerivirksomhet. Store åpne arealer ved begge plan med muligheter for inndelinger. Arealer anses tilrettelagt for tidligere næringsdrift.

Arealdisponering

Bygg A: Næringsbygg (kontorbygg)

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Kjeller	83	68	Næringslokaler med garderober, vaskerom, 2 stk dusjrom, 4 stk toalettrom, vaskerom, ganger, bod, teknisk rom og trapperom. Areal oppmålt til 72 m2 BRA hvor trapperom for utvendig kjelleradkomst utgjør 4 m2 BRA.
1.etasje	105	92	Næringslokaler med kontor, møterom, kjøkken/spiserom, gang m/servant, bod/trapperom til loft samt trapperom til kjeller. Areal oppmålt til 92 m2 BRA.
Loft	0	0	Kaldtloft med lagringsmulighet, dels etablert gulv. Potensiale for bruksareal med ca 15 m2 BRA og for gulvflate med ca 35 m2.
Sum	188	160	

Arealeffektivitet

Næringsbygg som administrasjonsbygg i tilknytning tidligere gartnerivirksomhet. Arealeffektiviteten anses forholdsvis god i forhold til byggets formål.

Bygg B: Stor lagerbygning

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1.etasje	1462	1425	Lagerbygning med tekniske rom, toalettrom og diverse haller/lagerrom. Areal oppmålt til 1425 m2 BRA.
Sum	1462	1425	

Arealeffektivitet

Arealeffektiviteten anses forholdsvis god i forhold til byggets formål.

Bygg C: Kaldtlager

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1.etasje	162	156	Kaldtlager. Areal oppmålt til 156 m2 BRA.
Sum	162	156	

Arealeffektivitet

Arealeffektiviteten anses god i forhold til byggets formål.

Leiearealer

1	Beskrivelse	Kontorbygg	Areal	188 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie av næringslokaler.		Markedsleie	Kr. 400,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 75 200,-

2	Beskrivelse	1.etasje stort lagerbygg	Areal	1 462 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie av lagerareal.		Markedsleie	Kr. 150,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 219 300,-
3	Beskrivelse	1.etasje kaldtlager	Areal	162 m ²
	Leietaker	Egenleie	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	<i>Ingen løpende kontrakter.</i>		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie stipulert for utleie av lagerareal.		Markedsleie	Kr. 150,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 24 300,-
Sum			Areal	Leieinntekt
			1 812 m²	Kr. 0,-
				Markedsleie
				Kr. 318 800,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	7,50 %
--------------------	--------

Kommentar

Beregnet salgsverdi etter krav om avkastning på 7,5 % over 10 år. Nøktern vurdering av avkastningskravet i stabilt rentemarked.

Næringseiendom hvor det med normal drift kan forventes en stabil omsetning.

Med et avkastningskrav på 7,5 % vil en oppnå et årlig driftsoverskudd samt at tap ved ledighet er dekket opp og det vil være rom for oppgradering av bygningsmassen utover det normale vedlikeholdet. Forutsatt en verdistigning på 1% pr år og en inflasjon på 2,5% i markedet. En verdistigning på 1% er svært moderat, men det forventes en svak økning av markedsinteressens.

Inflasjon på 2,5 % pr år er et gjennomsnitt i markedet de senere år samt at prognoser fra Norges Bank og SSB har samme tendens for de nærmest kommende år.

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 318 800
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 27 993		
	Eiendomsskatt	Kr. 40 593		
	Forsikring	Kr. 35 278		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 110 000		
	Renovasjon	Kr. 8 000	Kr. 221 864	Kr. 221 864
- Ledighet				Kr. 31 880
= Netto leieinntekt			Kr. -221 864	Kr. 65 056
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	7,50 %	Kr. -2 958 000	Kr. 867 000

Kommentar til eierkostnader

Årlig samlet forsikringutgift for 2024 oppgitt med kr 35.278,-.
 Samlede årlige kommunale utgifter vann og avløp oppgitt med kr 27.992,50. Samlet eiendomsskatt for 2024 angitt med kr 40.593,-.
 Stipulert årlige utgifter renovasjon til kr 8.000,-.
 Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til 80 kr/m2 grunnet noe etterslep av vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

Ledighet

Generell ledighet	10,00 %
-------------------	---------

Kommentar

Beregnet ledighet med 10 % ved verdianalysen tilsvarende ca 1 måneds ledighet.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

Grunnboksblad er ikke fremlagt.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringsbygg (kontorbygg)	Beregnete byggekostnader	Kr.	6 016 000	Kr./m ²	32 000
	Verdireduksjon	48% -	Kr. 2 887 680	Kr./m ²	15 360
	Teknisk verdi	=	Kr. 3 128 320	Kr./m ²	16 640
Bygg B: Stor lagerbygning	Beregnete byggekostnader	Kr.	11 696 000	Kr./m ²	8 000
	Verdireduksjon	48% -	Kr. 5 614 080	Kr./m ²	3 840
	Teknisk verdi	=	Kr. 6 081 920	Kr./m ²	4 160
Bygg C: Kaldtlager	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 296 000	Kr./m ²	8 000
	Verdireduksjon	48% -	Kr. 622 080	Kr./m ²	3 840
	Teknisk verdi	=	Kr. 673 920	Kr./m ²	4 160
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 9 884 160	Kr./m ²	5 455
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 38 907 570	Kr./m ²	650
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 48 791 730		

Kommentar

Som veiledning for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for kontorer samt lagerbygg benyttet.

Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		7,50 %		Generell ledighet		10,00 %		Startdato		12.08.2024
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	318 800	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	27 993	
Eiendomsskatt	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	40 593	
Forsikring	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	35 278	
Vedlikehold og administrasjon	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	
Andre kostnader	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	
Ledighet	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	31 880	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	253 744	253 744	253 744	253 744	253 744	253 744	253 744	253 744	253 744	253 744	
Netto leieinntekt	65 056	65 056	65 056	65 056	65 056	65 056	65 056	65 056	65 056	65 056	
Nåverdi av kontantstrøm	62 746	58 368	54 296	50 508	46 984	43 706	40 657	37 820	35 182	32 727	462 993
								Yield, terminalverdi		7,50%	
								Terminalverdi		867 413	
								Nåverdi av terminalverdi			420 864
								Nåverdi av kontantstrøm			883 856
								Tilsvare yield i dag på			7,10%

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	6,50 %	6,75 %	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %	
Nåverdi av kontantstrøm	903 500	898 464	893 512	888 643	883 856	879 149	874 520	869 968	865 490	
Kapitalisert verdi	1 000 862	963 793	929 371	897 324	867 413	839 432	813 200	788 558	765 365	

Andre verdifaktorer

Det er lagt inn tilnærmet like leieinntekter pr m2 basert på en leietaker for hele bygget. Det ligger antakelig potensial ved utnyttelse av næringsdelen med en ombygging med utleieseksjoner evt boligformål, men dette vil måtte kreve omregulering evt søknad om dispensasjon og bruksendring. Se også under premisser vurderinger omkring grunnforurensning.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Bygningene og lokalene er tilpasset tidligere drift. Ved annen forretningsdrift eller annet bruksformål må sannsynligvis lokalene ombygges noe. Det har vært næringsdrift i lokalene frem til i nyere tid med diverse endringer igjennom årene. Det omsettes svært få sammenlignbare eiendommer. Den kapitaliserte verdien ved utleie av bygningsmassen eller kontantstrømanalysen anses kun veiledende ved et salg og omfatter ikke potensialet ved eiendommen som helhet. Verdisettingen settes ut fra bestående bygningsmasse og tomtens tekniske verdi. Potensiale for videre utvikling av eiendommen må vurderes av den enkelte interessent.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 40 000 000,-