

VERDITAKST

Næring (annet)
Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA

Gnr 148: Bnr 157
3036 NANNESTAD KOMMUNE



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

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



Dato befaring: 29.01.2025
Utskriftsdato: 25.02.2025
Dato verdisetting: 20.02.2025
Oppdrag nr: 2022473



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	Næring (annet)	10
4	Verdigrunnlag	12
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3	Inntekter/kostnader	14
5	Verdisetting	16
5.1	Tomteverdi	16
5.2	Teknisk verdi	16
5.3	Nettokapitalisering	17
5.4	Kontantstrømsanalyse	18
5.5	Følsomhetsanalyse	20

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG: BELIGGENHET:

Eiendommen ligger sentralt til ift. Gardermoen og Oslo. Det er kort veg til Nannestad (ca 5km) og Jessheim (ca 12km) med de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Det er ca 12 km til både Gardermoen og Råholt hvor det er togstasjon. Til Oslo er ca 60km.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av ett bygg som i stor grad er tilpasset dagens virksomhet Tomt med biloppstillingsplasser på fremsiden og hundegårder på baksiden..

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Eiendommen har normal standard og er noe oppgradert de senere år. Det foreligger ingen vedlikeholdsplan, men eiendommen har et generelt oppgraderingsbehov og flere av bygningsdelene har oppnådd sin brukstid og må påregnes utskiftet. Miljøet i en kennel kan være hardt for bygget.

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitaliserin egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

EIENDOMSMARKEDET:

Siden forrige pengepolitiske rapport har arbeidsledigheten falt til et lavt nivå, og lønns- og prisveksten har vært høyere enn ventet. Krigen i Ukraina og forhold med Russland/USA skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen, men det er utsikter til at oppgangen i norsk økonomi vil fortsette. Dempene lønnsvekst og lavere prisvekst på varene vi importerer ventes å redusere inflasjonen fremover. Hensynet til å stabilisere inflasjonen rundt målet på noe sikt tilsier en høye styringsrente.

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

Balansen mellom bruken og pris på arealer må selvsagt stemme. Eiendommer er billigere jo lengre utenfor sentrale strøk man reiser, men da øker samtidig kostnader på transport og rekruttering av ansatte blir vanskeligere. Den angjeldende eiendom vil i stor grad kunne sies å passe en enbruger som ønsker å satse videre på dagens drift.

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 enbrugerbygg kommer for salg i området. Eiendommens størrelse antas å gjøre den attraktivt også for utenbys aktører. Det vurderes det å være flere potensielle kjøpere for denne type eiendom. Eiendommen vurderes å være et godt salgs og utleieobjekt da eiendommen har mange muligheter. Investorer/eiendomsutviklere vurderer forskjellige verdiparametre meget ulikt og det er høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. For begrunnelse av avkastningskrav se avsnitt i rapport for nettokapitalisering.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 8,5% med følgende begrunnelse:
Renterisiko:

Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og at rentene skal noe ned videre i 2025. Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,05%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,95%.

Objektrisikoen:

Hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet. Eiendommen har sannsynligvis ikke utviklingspotensial av betydning. Eiendommen ligger i et område som i hovedsak er preget av boliger. Eiendommen ligger utenfor sentrum, eksponeringen ut er liten, men for dagens bruk er dette positivt.

Markedsrisiko:

Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen er i stor grad tilpasset dagens bruk, annen type virksomhet vil kreve betydelig tilpasninger. Det er potensiale for videre utvikling i samme segment.

Kuransrisiko:

Hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Normal standard på bygningsmassen. Normal bruksslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning som innebærer noe hard påkjenning i enkelte rom. Bygningsmassen er har en god planløsning tilpasset dagens bruk.

VERDITAKST OVER EIENDOMMEN GAMLE DALSVEG - 2032 MAURA

Det legges til grunn følgende beslutningsgrunnlag:

1. TOMTEVERDI

Andel av tomteverdi som bebygd tomt ansettes til To = kr. 2 500 000,-

2. TEKNISK VERDI AV BYGNINGER

Teknisk verdiberegning av bygninger (gjenanskaffelseskostnad fratrukket utidsmessigheter, slitasje, elde etc.) er beregnet i taksten til
Tv = kr. 13 020 000,-.

Herav er fratrukket kr. 6 900 000,- for slitasje og elde av normale byggekostnader for nybygg. Beregningen er gjort eks. mva.

3. KAPITALISERT VERDI

Kapitalisert verdi for eiendommen er anskueliggjort ved nettokapitalisering av forventede netto leieinntekter. Det er lagt til grunn en forventet leieinntekt som nærmere beskrevet. I netto leieinntekter er 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. 11 894 118,- med et gjennomsnittlig kapitaliseringsrente på 8,5 %.

4. SAMMENLIGNBARE PRISER

Det er benyttet sammenlignbare verdier på leieinntekter og realavkastningskrav for tilsvarende eiendommer i området og realavkastningskrav er justert etter dette. Således gjenspeiler kapitalisert verdi også sammenlignbare priser.

5. KONTANTSTRØMANALYSE M/SENSITIVITETSANALYSE

Kontantstrømmen er uttrykt ved en ansatt kontantstrøm av stipulert leie.

Nåverdien av kontantstrømmen er beregnet til kr. 11 895 664.- for en 10-års analyseperiode inkl. nåverdien av restverdien (neddiskontert kapitalisert verdi).

Diskonteringsrente er satt til 10,5 % (kapitaliseringsrente 8,5% + inflasjon 2,0%).

Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

6. DRØFTING AV BESLUTNINGSGRUNNLAGET

Det er i beslutningsgrunnlaget anskueliggjort hvilken kapitalverdi man kan forrente med de forutsatte leieinntekter.

Følgende beslutningsgrunnlag foreligger:

- tomteverdi kr. 2 500 000,-
- teknisk verdi bygninger kr. 13 020 000,-
- kapitalisert verdi (dagens leie) kr. 11 894 118,-
- nåverdi av kontantstrøm- kr. 11 895 664.-
- 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. 12 000 000,-

Kunde: Henny Merete Lidal
Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA

Formål med taksten: Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger: Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er fremlagt.

Takstobjektet er vurdert etter dagens bruk.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Verdi: **Kr. 12 000 000**

Dato verdisetting: 20.02.2025

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

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

SKREIA, 25.02.2025



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner	31.01.2025		Finnes ikke	
Arealplaner	31.01.2025		Finnes ikke	
Kommunens kart	31.01.2025		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energimerking			Ikke fremvist	
Årsregnskap			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Leieavtaler			Ikke fremvist	
Tidligere takst Tegninger	29.01.2025		Fremvist Ikke fremvist	
Festekontrakt			Finnes ikke	
Eiers representant	29.01.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	
Grunnbokutskrift	31.01.2025	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Markedsverdi	<p>Henny Merete Lidal har anmodet Factum Næringstakst AS v/Amund Forset om å beregne markedsverdi av eiendommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Kunde:	<p>Henny Merete Lidal Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA</p>
Befaring/tilstede:	<p>Befaringsdato: 29.01.2025 Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938 Henny Merete Lidal. Eier.</p>

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

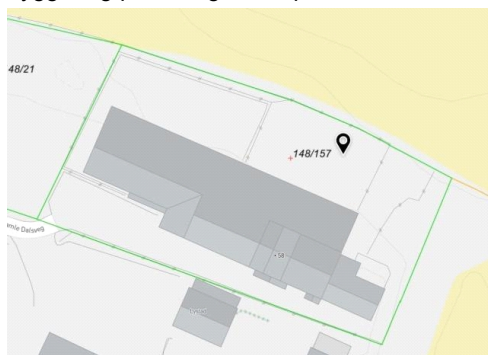
Eiend.betegnelse:	Næring (annet)
Adkomst	Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen har privat avløp med eget anlegg. Eiendom som ikke 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. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.
Regulering/kommuneplan	Planidentifikasjon: KP2023-2040 Plantype: Kommuneplanens arealdel Planstatus: Planforslag Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040 Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Fare: Ras- og skredfare Hensynsonenavn: H310_2, H110_4 og H530_3
Servitutter	FORKJØPSRETT: 07.01.2011 RETTIGHETSHAVER: SIGVARTSEN DAGFIN F.NR: 070154 Det er utover dette ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3238 NANNESTAD Gnr: 148 Bnr: 157
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 029 m ² Arealkilde: Statens kartverk
Hjemmelshaver:	Henny Merete Lidal
Adresse:	Gamle Dalsveg 58, 2032 MAURA
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet. Det er inngjerdede hundegårder på baksiden av bygget og parkeringsareal på fremsiden.



Utbyggingspotensial Det vurderes ikke å være utbyggingspotensiale av betydning på eiendommen da utnyttelsesgraden allerede er høy.

Det tas 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. Anbefales på generelt grunnlag ytterligere undersøkt.

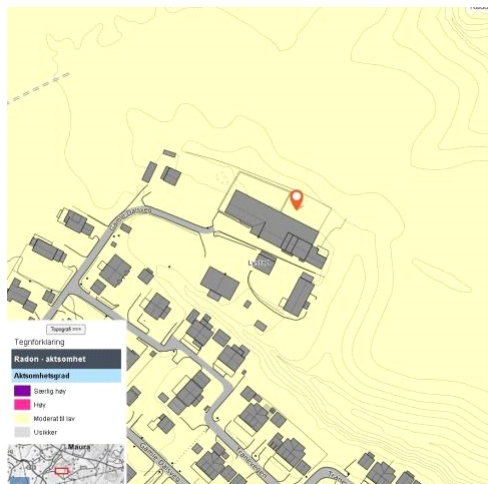
Radon Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

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/. Eiendommen ligger i et område NGU har definert med moderate til lave verdier.

Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

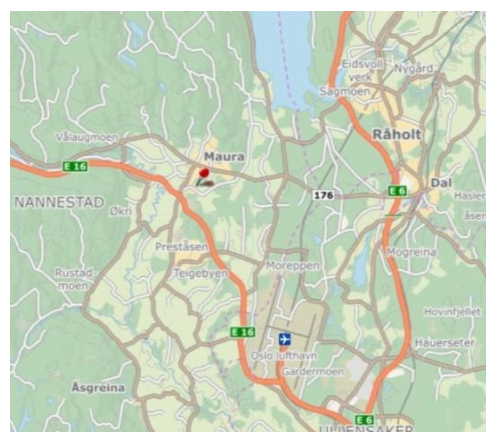
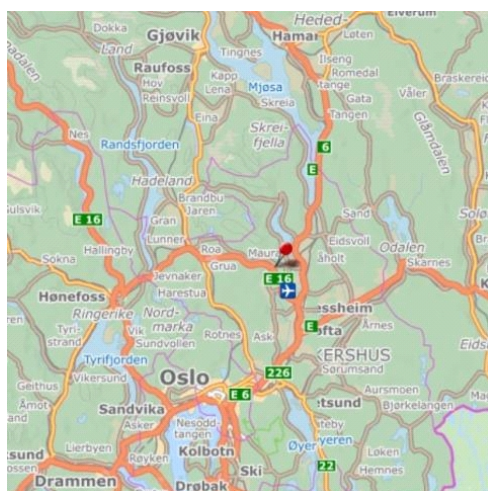
Arbeidsgiver har ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver bør kartlegge og risikovurdere radonnivået i arbeidslokalene, og eventuelt gjøre tiltak for å redusere eksponeringen.



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til ift Gardermoen og Oslo. Det er kort veg til Nannestad (ca5km) og Jessheim (ca 12km) med de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Det er ca 12 km til både Gardermoen og Råholt hvor det er togstasjon. Til Oslo er ca 60km.



Transport, parkering og kommunikasjon

Det er god adkomst til eiendommen via Gamle Dalsveg. det er busstopp ca 250 meter fra eiendommen.
Det er parkeringsmuligheter på eiendommen

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næring (annet)

Bygningsdata



Byggeår: 1987 Kilde: Opplyst på befaringdagen.

Anvendelse: Lager/hus for dyr

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	220	200	Rom for hunder, med tilhørende rom, ganger, trapperom, fyrrom, toalettrom, og innrede rom.
1. etasje	590	540	Resepsjon, butikk, spiserom, ganger, hunderom, vetrinærom, tolaett, bad, spiserom, behandlingsrom, boder, lager, garasje og "låve".
Leilighet i 2. etasje	67	61	Gang m/trapp, 3 soverom, stue/kjøkken og bad.
2. etasje	125	116	Rom for katter, innrede rom/lager
Sum bygning:	1 002	917	

Kommentar areal

Areal/bruttoareal (BTA) er målt ved befaring. Bygningen har utforming som gjør arealmåling krevende - avvik vil derfor forekomme og er å betrakte som omtrentlige. Soverom har ikke tilfredsstillende rømning. Det er eller ikke kjent om rommene er godkjent for varig opphold, anbefales undersøkt.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Takvann ført ut på terreng ved grunnmur, anbefaler å føre bort fra grunnmur også kondensvann fra varmpumpe. Ukjent om det er etablert drenering evt. hva slags type drenering som er etablert.

Grunn og fundamenter

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.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt- og murt ringmur og støpt plate på mark.

MERKNAD:

Skjevheter i konstruksjonen. Sprekker/riss i grunnmur og støpt plate registrert.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig kledd trepanel.

Utvendige dører, porter og vinduer

Dør i metall med isolergalss til butikk.

Leddporter i tre- og metall til garasje.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdører i tre med- og uten 2-lags isolerglass.

Takkonstruksjon

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Dels nyere og eldre utførelse.

Taktekking

Taktekking av metallplater. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag i metall.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser, laminat, belegg og betong.

Vegg: Malt trepanel, malt mur/puss, malte flater og badromsplater.

Himling: Trepanel, himlingsplater, metallplater og malte flater.

Kjøkkeninnredning

Det er kjøkkeninnredning i spiserom, leilighet og i gang med trapp.

Alle innredninger er funksjonelle ut fra dagens bruk.

Varme generelt

Det er luft/luft varmpumper i bygget og oppvarming med elektrisitet, stedvis med vannbåren varme.

Pipe er ikke i bruk.

Sanitær primæranlegg

Synlige vannrør i: Kobber/metall og plast.

Synlige avløpsrør i: Plast

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk med vifte fra enkelte rom.

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang ved pauserom. Mindre underskap er plassert rundt om i bygget.

Etasjeskillere

Etasjeskillere er i all hovedsak utført i trekonstruksjoner.

Andre forhold:

Standard

Normal standard på bygningsmassen ut fra bruken. Det er slitasje registrert, dette er normalt og miljøet på deler av bygget/bruket er hardt. Planløsningen er i stor grad tilpasset virksomheten.

Vedlikehold

Vedlikeholdsplan foreligger ikke. Løpende/akutt vedlikehold er i hovedsak utført. Bygningen har noe behov for oppdateringer/ utskiftninger og vedlikehold selv om det er foretatt påkostninger i senere tid. Servicedokumentasjon på tekniske anlegg er ikke fremlagt. Kontroll av tekniske installasjoner av fagfolk anbefales.

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

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

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næring (annet)											
-Garasje/låve											
Ledig	1	1 stk						60 000	60 000	1/2026	100
-Kennel											
Airpet Hotel		1 stk	420 000	420 000	1/2025	6/2025	100	900 000	900 000	7/2025	100
-Leilighet											
Leilighet (forutsettes godkjent)	2	1 stk						120 000	120 000	7/2025	100
-Salong/velvære for hunder											
Ledig	1	1 stk						100 000	100 000	1/2026	100
Sum:			420 000						1 180 000		
Total:			420 000						1 180 000		

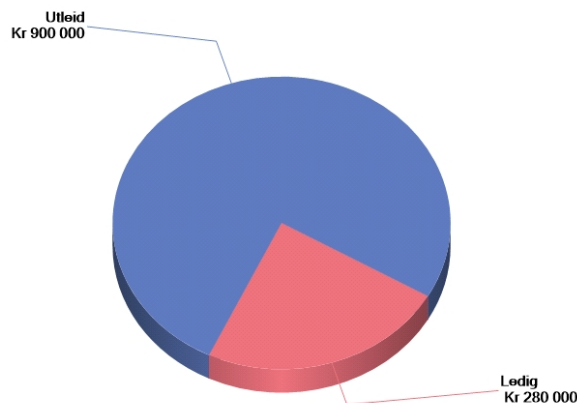
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Næring (annet)											
-Ledig											
Ledig	1	1 stk						100 000	100 000	1/2026	100
Ledig	1	1 stk						60 000	60 000	1/2026	100
Leilighet (forutsettes godkjent)	2	1 stk						120 000	120 000	7/2025	100
-Kennel											
Airpet Hotel		1 stk	420 000	420 000	1/2025	6/2025	100	900 000	900 000	7/2025	100
Sum:			420 000						1 180 000		
Total:			420 000						1 180 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet generelt

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

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

Ved søk på Finn.no med en radius på 30 km rundt angjeldende eiendom er det 19 næringseiendommer tilgjengelig for salg hvorav ingen næringseiendommer er tilsvarende denne eiendommen.

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

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

Markedsleie

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, slik det også er i dette tilfellet.

Nyere lokaler med god innvendig høyde, store industriporter, rikelig med naturlig lys inn i lokalene hvor det i tillegg er nyere belysning, balansert ventilasjon, energivennlig oppvarmingskilder og god kapasitet med tanke på strømtilførsel inn i lokalet oppnår gjerne de beste prisene. Dette er gjerne også de lokalene som er mest fleksible i bruk. Eiendommer som denne som i stor grad er tilpasset virksomheten oppnår ofte lavere priser da kostnader til ombygging/tilpassing til egen bruk ofte er store. Man kan likevel være heldig å finne en kjøper som har tilsvarende behov slik bygget er utformet.

Det foreligger ingen leiekontrakt på eiendommen. Eier og leier er i praksis samme enhet og leien som betales ansees som noe lav. Det er derfor lagt til grunn en noe høyere leie i utregningen. Eiendommen ansees å være godt tilpasset dagens formål som er hunde- og katte-pensjonat i tillegg til avtale om karantehotell for Mattilsynet.

Eier opplyser at det er potensiale for større drift, men at hun på grunn av personlige årsaker har trappet noe ned og konsentrert seg om å følge opp avtalen med Mattilsynet. Det er i oversikten lagt inn potensiale for inntekter frem i tid. Noe av dette krever mindre investeringer, dette er ikke tatt høyde for. Det forutsettes også at leilighet er godkjent for varig opphold. Eier opplyser å ha brukt denne som "vaktbolig".

Jeg anbefaler å konferer med eier rundt dette med avtaler og drift da det ligger i ett annet driftsselskap.

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

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

Nøkkeltall er hentet fra DNB markedsrapport.

Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom for området.

Takstmannen erfarer at normalintervallet for yield i området varierer og de siste årene har vært i intervallet 5,5% til 15%. De mest attraktive eiendommene på lengre kontrakter kan omsettes på lavest yield. Med økte renter nasjonalt og internasjonalt må det legges til grunn at det også for det lokale markedet er vært et risikopåslag for investorer. Takstmannen legger til grunn et risikopåslag tilsvarende Oslomarkedet på 0,25%.

Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealttype	Kontrakter		Markedsleie			
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealttype	Kontrakter		Markedsleie			
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Garasje/låve				1	60 000	60 000
Kennel	1	420 000	420 000	1	900 000	900 000
Leilighet				1	120 000	120 000
Salong/velvære for hunder				1	100 000	100 000
Sum			420 000			1 180 000
Total			420 000			1 180 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		1 180 000
Tap ved ledighet, 5%		59 000
Normale eierkostnader, årlig		
Vedlikehold/administrasjon - estimert	40 000	
Forsikring - estimert	45 000	
Off.avgifter - estimert	25 000	110 000
<hr/>		
Eiendommens inntektsoverskudd		1 011 000

Kommentar eierkostnader:

Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 3 029,0 m²

Sum areal: 3 029,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 500 000

Verdi tomt: 2 500 000

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.

Næring (annet)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 19 920 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 6 900 000

Sum teknisk verdi – Næring (annet) 13 020 000

Sum teknisk verdi bygninger 13 020 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Bygning/kurans: Bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
4. Renterisiko/fortjeneste: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

1. Objektrisiko:

Eiendommen har sannsynligvis ikke utviklingspotensial av betydning. Eiendommen ligger i et område som i hovedsak er preget av boliger. Eiendommen ligger utenfor sentrum, eksponeringen ut er liten, men for dagens bruk er dette positivt.

2. Markedsrisiko: Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen er i stor grad tilpasset dagens bruk, annen type virksomhet vil kreve betydelig tilpasninger. Det er potensiale for videre utvikling i samme segment.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen. Normal brukslitasje, bruken av bygningsmassen tatt i betraktning som innebærer noe hard påkjenning i enkelte rom. Bygningsmassen er har en god planløsning tilpasset dagens bruk.

4. Styringsrenten ble satt opp til 4,50% ved siste renteheving i Norges Bank - renten ble på siste møte holdt uendret. Norges Bank har signalisert at det fortsatt er behov for en høy rente for å dempe inflasjonen. Samtidig er det nå et omslag i økonomien der høyere prisvekst bidrar til svekket kjøpekraft for husholdningene. Signaler er nå at rentetoppen er nådd og at rentene skal noe ned videre i 2025.

Langsiktige renter er varierende det siste året hvor renten toppet på 4,2% oktober 2023. Renten har siden variert mellom 3,2% og 4,05%. Årlig nullkupongrente fra Norges Bank er per i dag er 3,95%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,95 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,95 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	0,55 %
Realavkastningskrav:	8,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 011 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 011 000) når realrenten er 8,50%	11 894 118
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	11 894 118
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	11 890 000
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:	3,95 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,95 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Kuransrisiko	2,00 %
Renterisiko	0,55 %
Realavkastningskrav:	8,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	110 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,50 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	10,50 %	Antall år:	7
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	720 000	110 000			610 000	610 000
2026	1 203 600	112 200		60 180	1 031 220	933 231
2027	1 227 672	114 444		61 384	1 051 844	861 444
2028	1 252 225	116 733		62 611	1 072 881	795 179
2029	1 277 270	119 068		63 863	1 094 339	734 011
2030	1 302 815	121 449		65 141	1 116 226	677 549
2031	1 328 872	123 878		66 444	1 138 550	625 430
Nåverdi av resultat, sum:						5 236 843

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

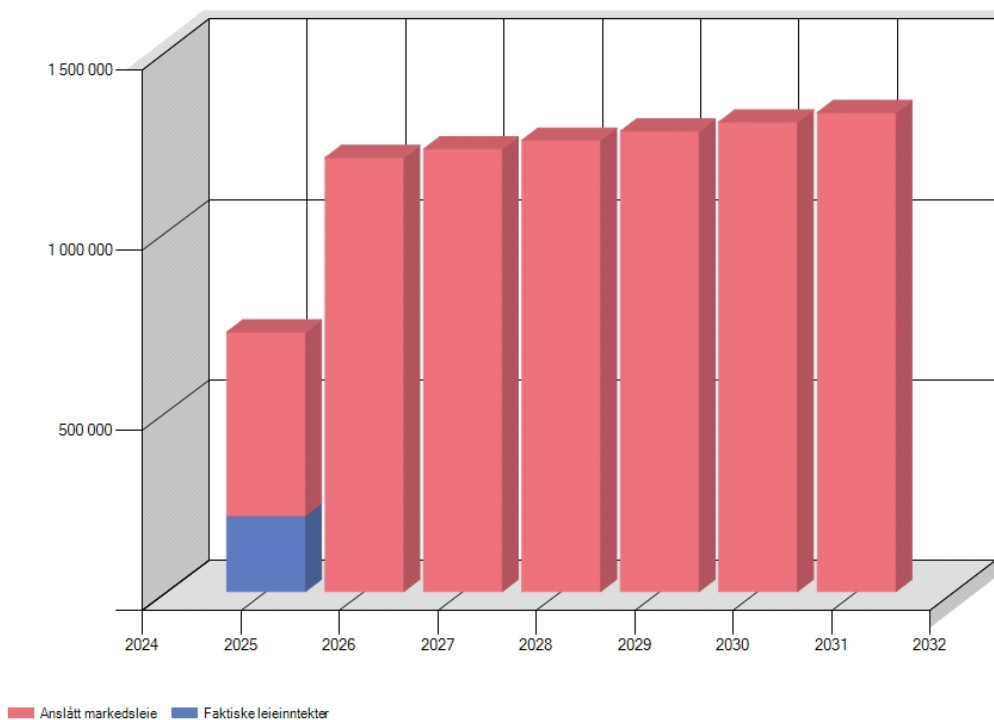
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	13 394 708
	6 658 821
5 236 843	11 895 664

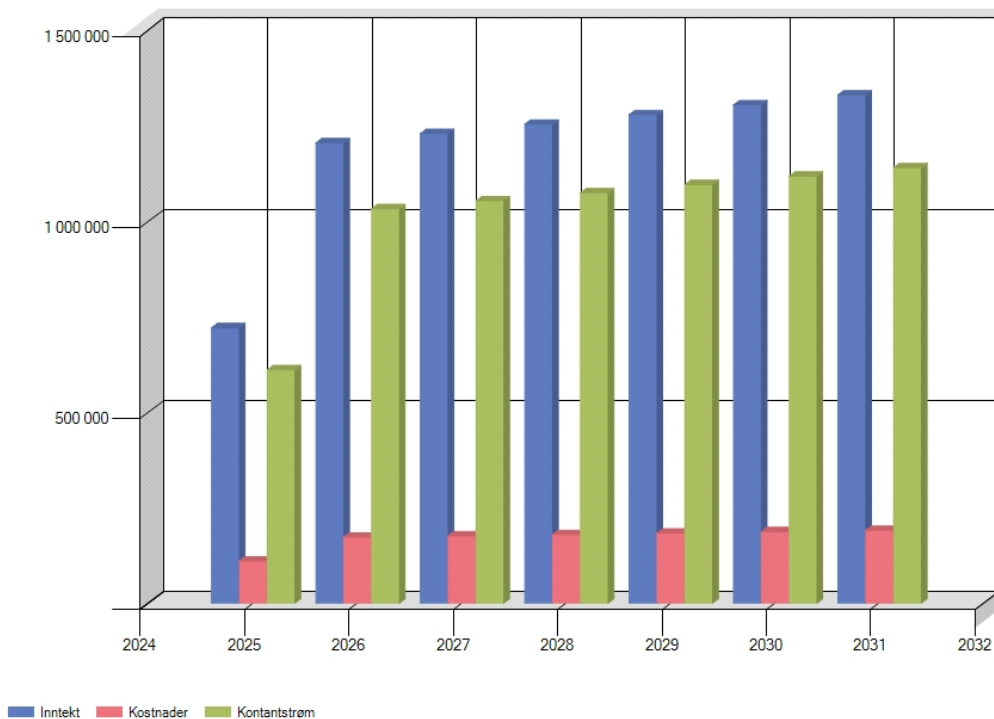
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner): **5 236 843** **11 895 664**

Leieinntekter og anslått markedsleie

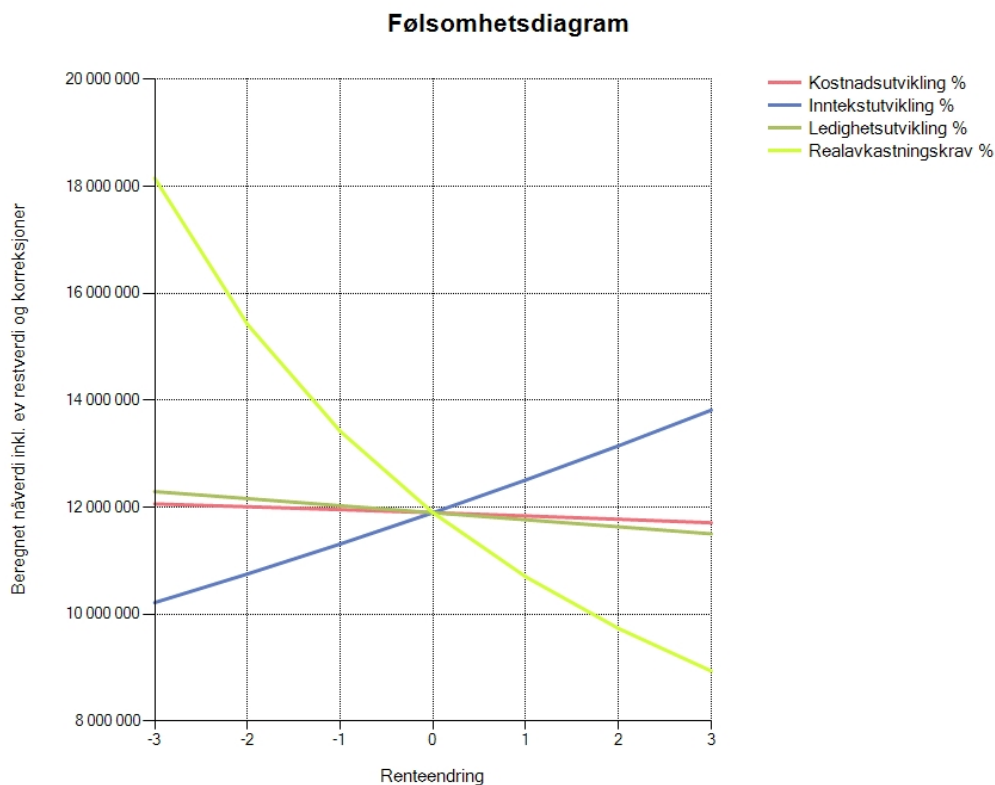


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.



Kommentar: Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.