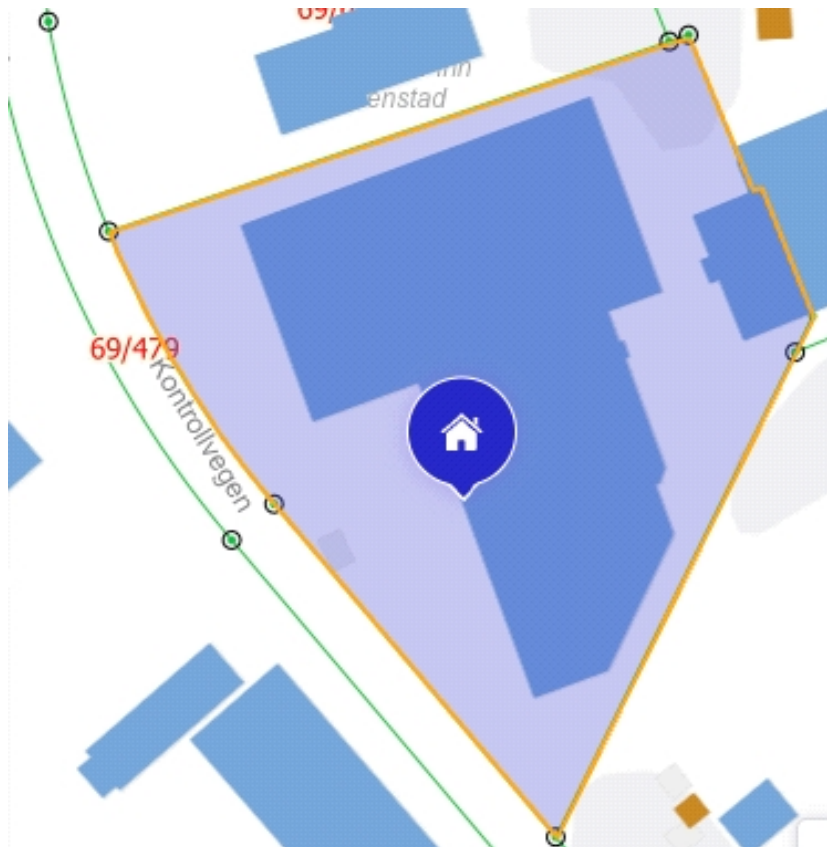


VERDITAKST

Kontrollveien 2, 2827 HUNNDALEN

Gnr 69: Bnr 606

3407 GJØVIK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Svein Erik Myrvang

Telefon: 932 56 766

E-post: svein@takstcon.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Takstcon AS

Ringvegen 7, 2816 GJØVIK

Telefon: 915 79 679

Organisasjonsnr: 913 190 572



TAKSTCON

Utskriftsdato: 07.08.2025

Dato verdisetting: 28.07.2025

Oppdrag nr: 2022029

1 Innholdsfortegnelse

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

Vedlegg:

Grunnbokutskrift

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et etablert næringsområde i Hunndalen, ca. 5 km vest for Gjøvik.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN:

2 bygninger, kontorbygg og lager/industribygg. Kontordelen går over 2 etasjer og holder normalt standard og er godt egnet til formålet. Det er ventilasjonsanlegg og elektrisk oppvarming. Yttervegger er kledd med stålpanel. Innvendig er det parkett på gulv og malte overflater. Lager/industri: består av kaldt lager, stor hall for montering/produksjon, verksted, varmt lager, samt kantineområde. Stålkonstruksjoner, søyler + gitterdrager i stå1, noe prefabrikerte. Elementer itak, fasadeelementer i stål, stålglattet epoxy- behandlet betonggulv (2 komp.). Korrugert tak. Ventilasjonsanlegg. Fjernvarme. Solceller på vegg. 2 store kjøreporter (4x5 m og 5x5 m) takhøyde opp til ca. 6 meter i produksjonsarealet. Store vindusflater.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Tekniske anlegg har oppnådd forventet brukstid og må påregnes utskiftet. Primære bygningskonstruksjoner er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje. Utvendig bærer bygningen generelt preg av elde og slitasje.

Ved kjøp av næringseiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på fasader og tekniske installasjoner vil avgjøre bygningsmassens fremtidige vedlikeholdsbehov.

Dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Energiforbruk og komfort vil variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som er oppgradert. Service dokumentasjon på tekniske anlegg er ikke fremlagt. Kontroll av tekniske installasjoner anbefales.

Grunnet alder på bygningsdeler må kostnader knyttet til modernisering og vedlikehold påregnes. Enkelte bygningsdeler har oppnådd store deler av sin forventede brukstid. Det krever omfattende investeringer dersom bygningsmassen skal oppgraderes slik at den tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

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. Nettokapitalisering egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlig 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.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 8,85% med følgende begrunnelse:

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente hentet fra Norges Bank. 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. Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.
4. Renteglidning: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenliknet med (risikofri) bankrente.

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko:

Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Hunndalen.

2. Markedsrisiko:

Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har imidlertid eksponering både mot handels-, lager- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal standard på bygningsmassen. 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. Store søylefrie arealer med god takhøyde gir bygningsmassen fleksibilitet.

4. Renterisiko/fortjeneste:

Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell stabilitet besluttet enstemmig på møtet 18. juni å sette styringsrenten ned fra 4,5 til 4,25 prosent. Det er usikkerhet om de økonomiske utsiktene, men dersom

økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av året.

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 beskrevet fremlagt. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Heftelsesmerknninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Det gjøres oppmerksom på at pantattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmannen forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset. Kontakt VVS fagmann for evt. nærmere kontroll av anlegget.

Verdi: **Kr. 25 000 000**

Dato verdisetting: 28.07.2025

Takstingeniør: **Svein Erik Myrvang Tlf.: 93256766**

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.

GJØVIK, 07.08.2025



Svein Erik Myrvang
Ingeniør / sertifisert takstmann MNT-REV
Telefon: 93256766

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsdata.no	28.07.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.		
Grunnbokutskrift	28.07.2025	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	2 bygninger, kontorbygg og lager/industribygg. Kontordelen går over 2 etasjer og holder normalt god standard og er godt egnet til formålet. Det er ventilasjonsanlegg og elektrisk oppvarming. Yttervegger er kledd med stålpanel. Innvendig er det parkett på gulv og malte overflater. Lager/industri: består av kaldt lager, stor hall for montering/produksjon, verksted, varmt lager, samt kantineområde. Stålkonstruksjoner, søyler + gitterdrager i stå1, noe prefabrikerte. elementer itak, fasadeelementer i stål, stålglattet epoxy- behandlet betonggulv (2 komp.). Korrugert tak. Ventilasjonsanlegg. 2 store kjøreporter (4x5 m og 5x5 m)takhøyde opp til ca. 6 meter i produksjonsarealet. Store vindusflater.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Markedsverdien er eiendommens estimerte verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Formålet med oppdraget	Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.
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

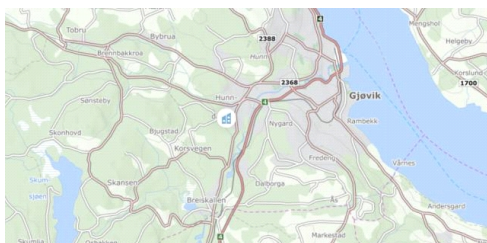
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning
Regulering	Kommuneplanens arealdel. Amsruf dvegen 2-4
Servitutter	
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 69 Bnr: 606
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 224 m ²
Adresse:	Kontrollvegen 2 2827 HUNNDALEN

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Eiet flat/skrånende tomt som er opparbeidet med asfaltert/gruset parkeringsarealer, støttemurer, grøntareal med enkel beplantning. Deler av eiendommen som naturtomt.
Miljø og forurensning	Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn, og det tas et generelt forbehold om forurensning.
Utbyggingspotensiale	Utbyggingspotensiale for eiendommen er ikke undersøkt.
Beliggenhet	Eiendommen ligger i et etablert næringsområde i Hunndalen, ca. 5 km vest for Gjøvik.



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kontorbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1996 Kilde: Eiendomsverdi

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	176		
1. etasje	190		
Sum bygning:	366	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om utbedringer av drenering siden byggeår. Grunnmursplast på grunnmur, synlig enkelte steder

Grunn og fundamenter

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

RADON:

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

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 plate på mark. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokk.

Ytterveggskonstruksjon

Veggkonstruksjon i tre. Yttervegger i mur.
Fasade bærer preg av manglende vedlikehold.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. MERKNADER:
Enkelte vinduer er punktert.
Vinduer bærer preg av elde og slitasje.

Takkonstruksjon

Flatt kompakt tak.

Taktekking

Taktekking med papp/ folie.

Innvendige overflater

Innvendige gulve er i hovedsak preget av: Laminat. Parkett. Teppe. Innvendige vegger er i hovedsak preget av: Veggplater. Malte glatte flater. Tapet/strie, Innvendige himlinger er i hovedsak preget av: Systemhimling.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i et bygg og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med: Glatte fronter. Laminert benkeplate med kjøkkenkum.

Varme generelt

Oppvarming består i hovedsak av: Strøm. Fjernvarme. Varmegjenvinner på ventilasjon.

Ventilasjon primæranlegg

Bygningen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Elektrisk primæranlegg

Ei-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Solcellepaneler på vegg.

Bygning generelt

Støpt plate på mark. Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokk. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i isolert bindingsverk. Yttervegger overflatebehandlet med murpuss. Metallplater. flatt tak i trekonstruksjon. Vinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Andre forhold:

Standard Normal standard på bygningsmassen.

Tilstand

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. Tekniske anlegg har oppnådd forventet brukstid og må påregnes utskiftet. Primære bygningskonstruksjoner er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje. Utvendig bærer bygningen generelt preg av elde og slitasje.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Vedlikehold

Ved kjøp av næringseiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på fasader og tekniske installasjoner vil avgjøre bygningsmassens fremtidige vedlikeholdsbehov.

Dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Energiforbruk og komfort vil variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som er oppgradert. Service dokumentasjon på tekniske anlegg er ikke fremlagt. Kontroll av tekniske installasjoner anbefales.

Grunnet alder på bygningsdeler må kostnader knyttet til modernisering og vedlikehold påregnes. Enkelte bygningsdeler har oppnådd store deler av sin forventede brukstid. Det krever omfattende investeringer dersom bygningsmassen skal oppgraderes slik at den tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Gjenstående arbeider

Energirelaterte forhold Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Miljø og forurensning

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i bygninger, og det tas et generelt forbehold om forurensning.

RADON:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger. Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmåling.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

3.4.2 Næringsbygg 1

Bygningsdata



Byggeår: 1983 Kilde: Hentet fra tegninger.

Tilbygg Tilbygg i 1996, 1998 og 2005.
Modernisering (i 2007) Store monteringshallen bygget og oppgradert. øvrige deler av bygningen ble også da oppgradert/reha bi l itert.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	3 300		Produksjonshall, kaldt lager.
Sum bygning:	3 300	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Støpt plate på mark. Sokkel i betong. Yttervegg i bindingsverk. Yttervegger i sandwichkonstruksjon. Yttervegg kledd med metallplater. Flatt tak i stålkonstruksjon Takteking med folie. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i metall. Ytterdør i tre. Leddport.
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Andre forhold:

Standard

Normal standard på bygningsmassen.

Tilstand

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Primære bygningskonstruksjoner er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje. Tekniske anlegg har oppnådd forventet brukstid og må påregnes utskiftet. Utvendig bærer bygningen generelt preg av elde og slitasje.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Vedlikehold

Ved kjøp av næringseiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på fasader og tekniske installasjoner vil avgjøre bygningsmassens fremtidige vedlikeholdsbehov.

Dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Energiforbruk og komfort vil variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som er oppgradert.

Grunnet alder på bygningsdeler må kostnader knyttet til modernisering og vedlikehold påregnes. Enkelte bygningsdeler har oppnådd store deler av sin forventede brukstid. Det krever omfattende investeringer dersom bygningsmassen skal oppgraderes slik at den tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Miljø og forurensning

RADON:
Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger. Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmåling.
Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/ radon.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

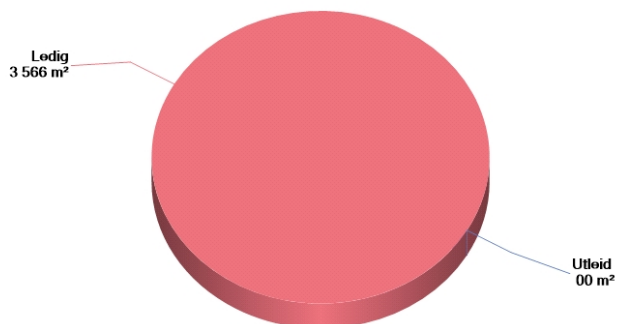
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kontorbygg											
-											
Ledig kontorlokale		366 m ²						800	292 800	6/2025	100
-Kaldtlager											
Ledig kaldtlager	1	800 m ²						400	320 000	6/2025	100
Sum:									612 800		
Næringsbygg 1											
-Produksjonshall											
Ledig produksjonshall	1	2400 m ²						800	1 920 000	6/2025	100
Sum:									1 920 000		
Total:									2 532 800		

Bransjer/leiekontrakter:

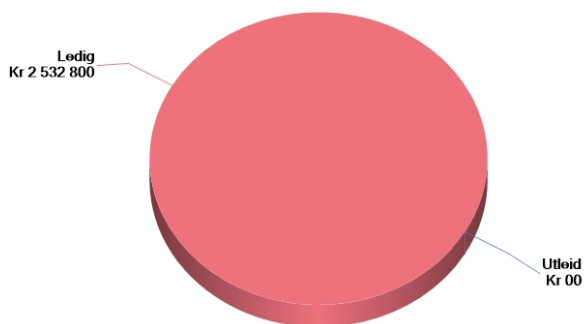
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kontorbygg											
-Ledig											
Ledig kaldtlager	1	800 m ²						400	320 000	6/2025	100
Ledig kontorlokale		366 m ²						800	292 800	6/2025	100
Sum:									612 800		
Næringsbygg 1											
-Ledig											
Ledig produksjonshall	1	2400 m ²						800	1 920 000	6/2025	100
Sum:									1 920 000		
Total:									2 532 800		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Kommentar leiekontrakter

Vedlikeholdsetterslep og moderniseringsbehov for bygningsmassen bidrar til å trekke markedsleie ned.

Markedsleie er satt ut i fra hvordan lokalene fremstår i dag.

Ved større vedlikehold og påkostninger på eiendommen vil også markedsleie øke mot normalintervallet i regionen.

Utgifter til strøm og felleskostnader kommer i tillegg.

Utleiepriser

Utleieprisene gjenspeiler at det vil være nødvendig med leietakertilpasning og oppgradering.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		m ²	Kr./m ²
		Pris/år				Markedsleie pr år
				366	800	292 800
Kaldtlager				800	400	320 000
Produksjonshall				2 400	800	1 920 000
Sum				3 566		2 532 800

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			2 532 800
Tap ved ledighet, 3%			75 984
Normale eierkostnader, årlig			
Vedlikehold		100 000	
Administrasjon		35 000	
Forsikring		35 000	
Off.avgifter		80 000	250 000
Eiendommens inntektsoverskudd			2 206 816

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: 6 224,0 m²

Sum areal: 6 224,0 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.

Kontorbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	12 810 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 000 000
Sum teknisk verdi – Kontorbygg	9 810 000

Næringsbygg 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	42 900 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	14 520 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg 1	28 380 000

Sum teknisk verdi bygninger 38 190 000

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 hentet fra Norges Bank. 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. Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.
4. Renteglidning: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

BEGRUNNELSE:

1. Objektrisiko:

Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet i Hunndalen.

2. Markedsrisiko:

Investering i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markeds- risikoen.

Eiendommen har imidlertid eksponering bade mot handels-, lager- og kontorsegmentet. Markedsrisikoen er derfor vurdert som moderat. Kontrakter er indeksregulert noe som bidrar positivt i kontantstrømmen.

3. Bygning/kuransrisiko: Normal 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. Store søylefrie arealer med god takhøyde gir bygningsmassen fleksibilitet.

4. Renterisiko/fortjeneste:

Norges Banks komité for pengepolitikk og finansiell

stabilitet besluttet enstemmig på møtet 18. juni å sette styringsrenten ned fra 4,5 til 4,25 prosent. Det er usikkerhet om de økonomiske utsiktene, men dersom økonomien utvikler seg om lag slik komiteen nå ser for seg, settes renten videre ned i løpet av året.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,75 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	8,85 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	2 206 816
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi,	
beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 2 206 816) når realrenten er 8,85%	24 935 774
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	24 935 774
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	24 940 000
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 normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,75 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	8,85 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	250 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,85 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	6
Diskontert rente:	10,85 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	3,0 % F.o.m. år: 2025		

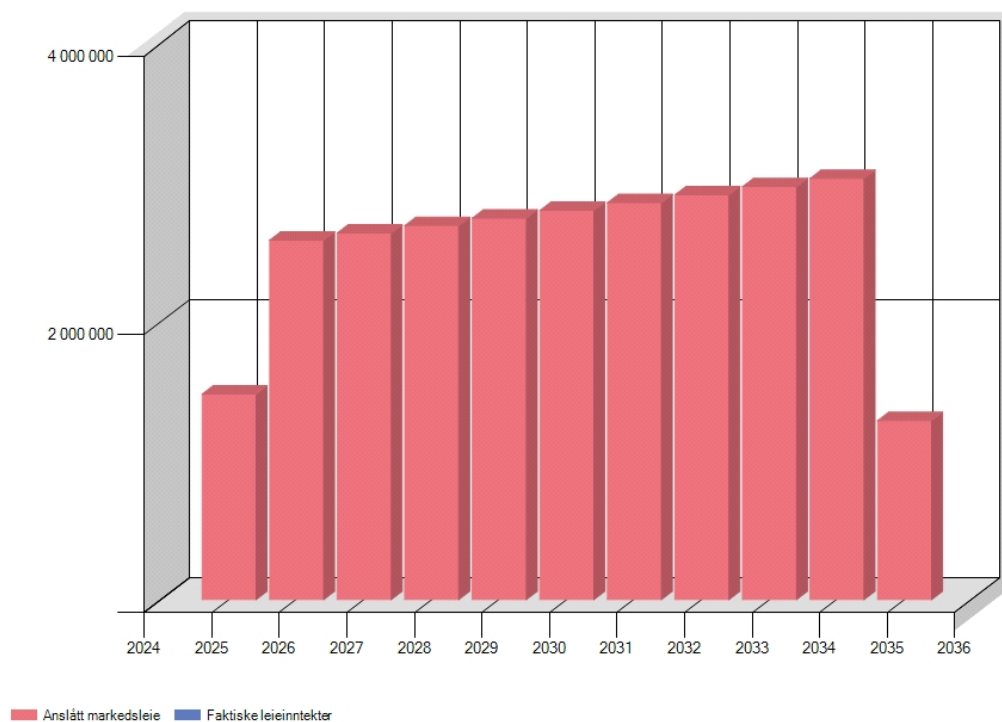
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	1 477 467	145 833		44 324	1 287 309	1 287 309
2026	2 583 456	255 000		77 504	2 250 952	2 030 629
2027	2 635 125	260 100		79 054	2 295 971	1 868 508
2028	2 687 828	265 302		80 635	2 341 891	1 719 331
2029	2 741 584	270 608		82 248	2 388 729	1 582 064
2030	2 796 416	276 020		83 892	2 436 503	1 455 756
2031	2 852 344	281 541		85 570	2 485 233	1 339 532
2032	2 909 391	287 171		87 282	2 534 938	1 232 587
2033	2 967 579	292 915		89 027	2 585 637	1 134 180
2034	3 026 930	298 773		90 808	2 637 349	1 043 630
2035	1 286 445	126 979		38 593	1 120 873	400 129
Nåverdi av resultat, sum:						15 093 654

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

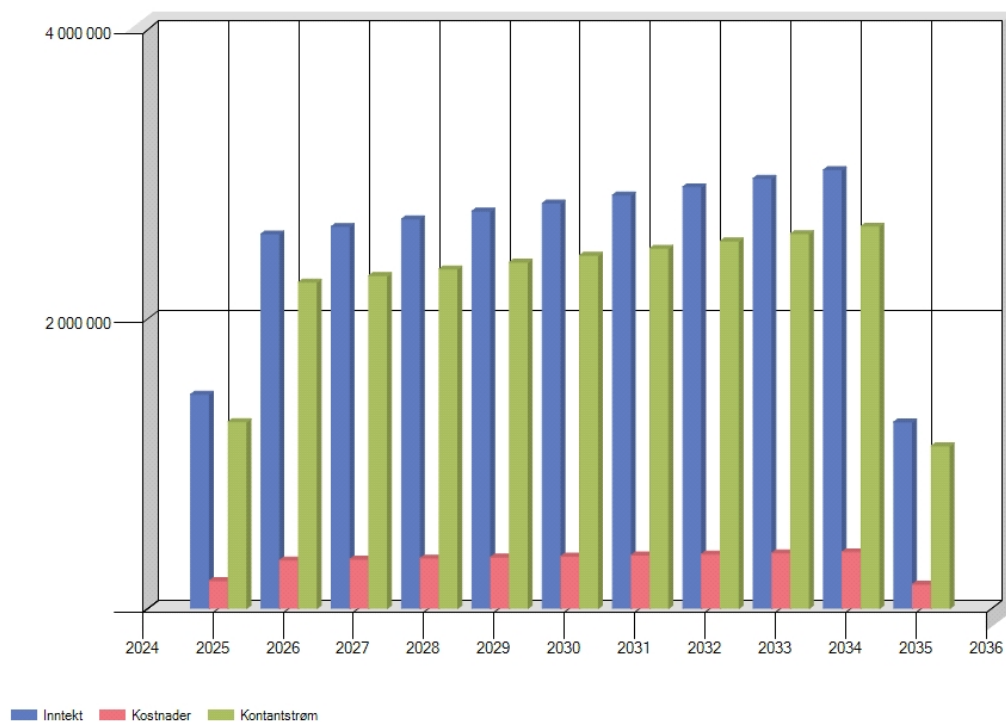
Estimert	Kalkulert
	30 396 569
	10 850 946
15 093 654	25 944 600

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	15 093 654	25 944 600

Leieinntekter og anslått markedsleie

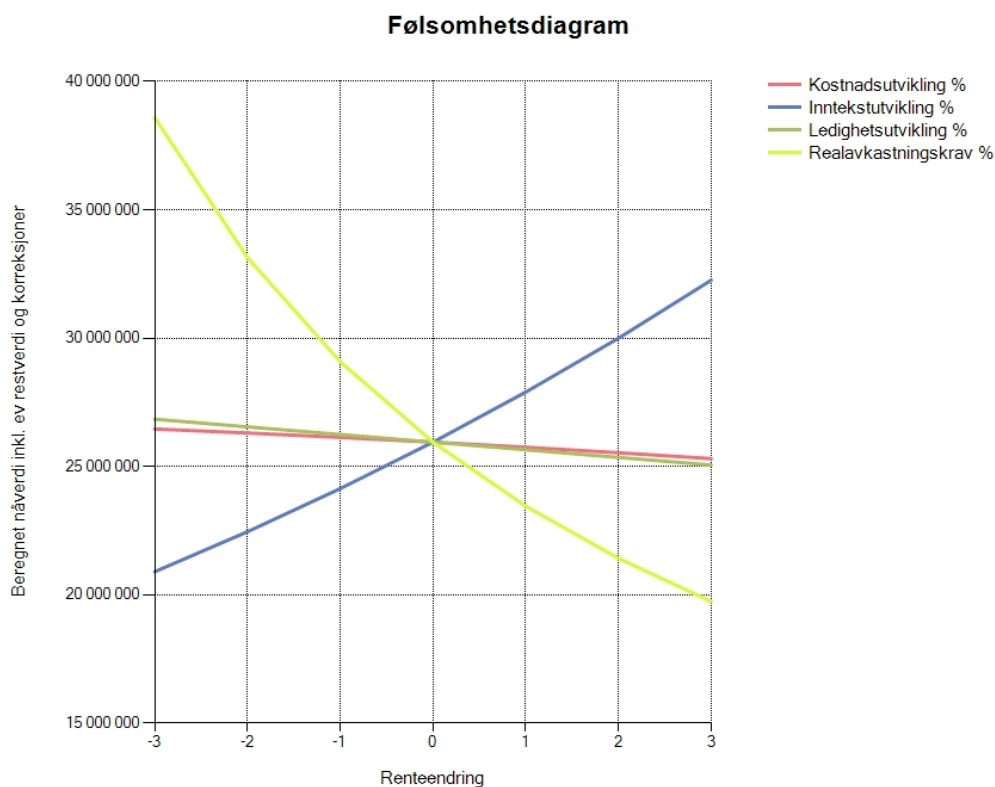


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



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.