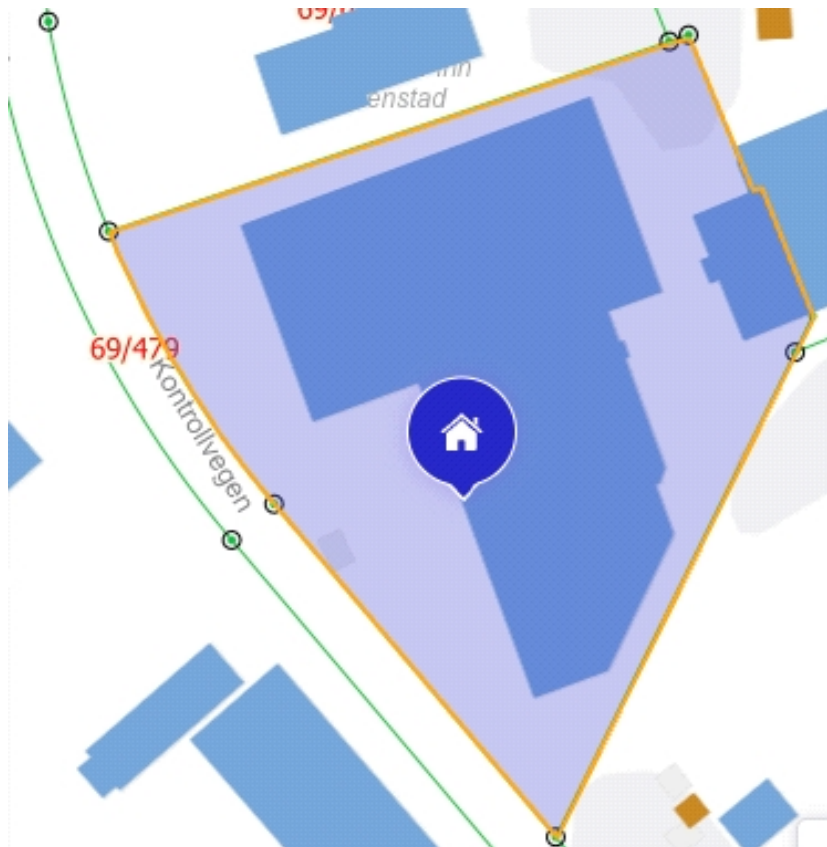


VERDITAKST

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: 17.10.2025

Dato verdisetting: 17.10.2025

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 Sammen drag

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 stål, 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.

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 næringsseiendom 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 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.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 7,90% 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. 24 000 000**

Dato verdisetting: 17.10.2025

Takstingeniør: **Svein Erik Myrvang Tlf.: 915 79 679**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

GJØVIK, 17.10.2025



Svein Erik Myrvang
Ingeniør / sertifisert takstmann MNT-REV
Telefon: 915 79 679

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

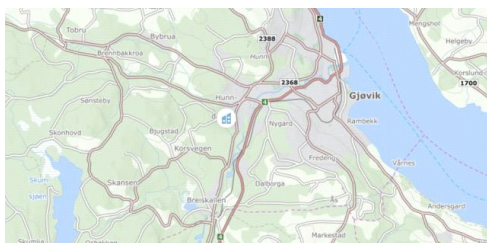
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning
Regulering	Kommuneplanens arealdel. Amsruf dvegen 2-4
Servitutter	
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

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	2 698		Herav ca. 432m2 kladtlager.Produksjon 536 og 1730m2
2 etasje	70		Mesanin
Sum bygning:	2 768	0	

Kommentar areal

Areal er hentet fra tegninger.

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

bygningssmassens 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:

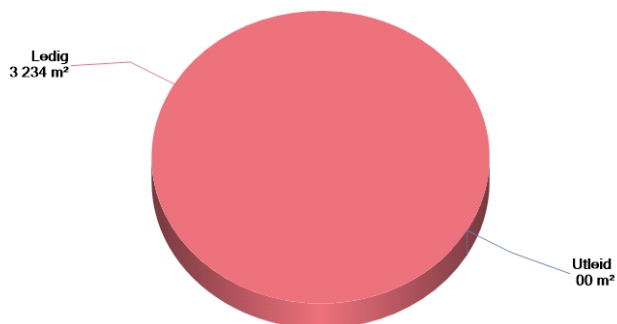
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kontorbygg											
-											
Ledig kontorlokale		366 m²						800	292 800	10/2025	100
-Kaldtlager											
Ledig kaldtlager	1	532 m²						500	266 000	10/2025	100
Sum:									558 800		
Næringsbygg 1											
-Produksjonshall og mesanin											
Ledig produksjonshall	1	2336 m²						800	1 868 800	10/2025	100
Sum:									1 868 800		
Total:									2 427 600		

Bransjer/leiekontrakter:

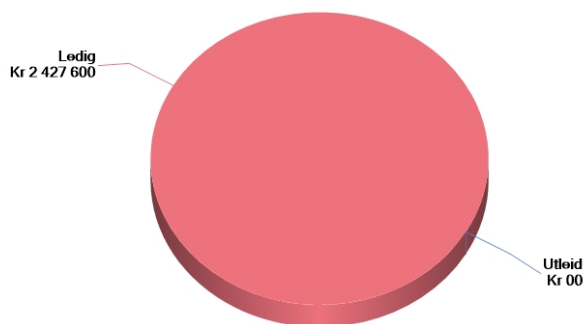
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kontorbygg											
-Ledig											
Ledig kaldtlager	1	532 m²						500	266 000	10/2025	100
Ledig kontorlokale		366 m²						800	292 800	10/2025	100
Sum:									558 800		
Næringsbygg 1											
-Ledig											
Ledig produksjonshall	1	2336 m²						800	1 868 800	10/2025	100
Sum:									1 868 800		
Total:									2 427 600		

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	532	500		266 000
Produksjonshall og mesanin	2 336	800		1 868 800
Sum	3 234			2 427 600

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	2 427 600
Tap ved ledighet, 3%	72 828
Normale eierkostnader, årlig	
Vedlikehold	100 000
Administrasjon	35 000
Forsikring	35 000
Off.avgifter	80 000
	250 000

Eiendommens inntektsoverskudd **2 104 772**

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	1,50 %
Markedsrisiko	1,30 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	7,90 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	2 104 772
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 2 104 772) når realrenten er 7,90%	26 642 684
Korreksjon: Vedlikehold og oppgradering	-1 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	25 142 684
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	25 140 000
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	1,50 %
Markedsrisiko	1,30 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	7,90 %

Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Påkost og oppgraderinger	2026	1 500 000

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	250 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,90 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	10
Diskontert rente:	9,90 %	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	606 900	62 500		18 207	526 193	526 193
2026	2 476 152	255 000	1 530 000	74 285	616 867	561 299
2027	2 525 675	260 100		75 770	2 189 805	1 813 051
2028	2 576 189	265 302		77 286	2 233 601	1 682 722
2029	2 627 712	270 608		78 831	2 278 273	1 561 762
2030	2 680 267	276 020		80 408	2 323 838	1 449 497
2031	2 733 872	281 541		82 016	2 370 315	1 345 302
2032	2 788 549	287 171		83 656	2 417 721	1 248 597
2033	2 844 320	292 915		85 330	2 466 076	1 158 844
2034	2 901 207	298 773		87 036	2 515 397	1 075 542
2035	2 219 423	228 561		66 583	1 924 279	748 671
Nåverdi av resultat, sum:						13 171 482

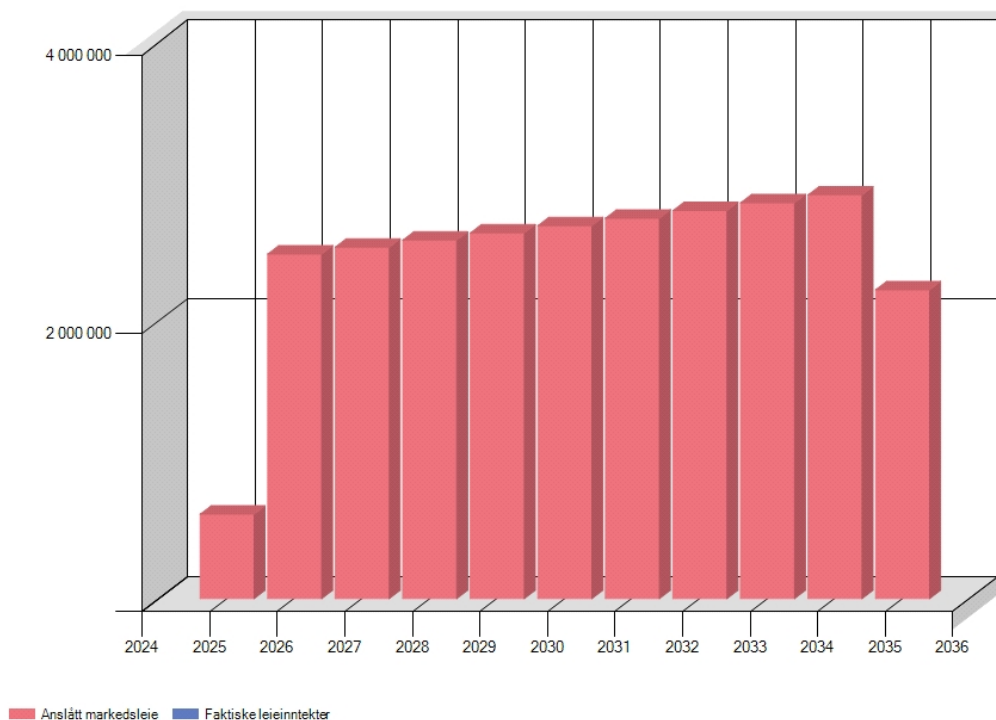
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	32 477 283
	12 635 800
13 171 482	25 807 282

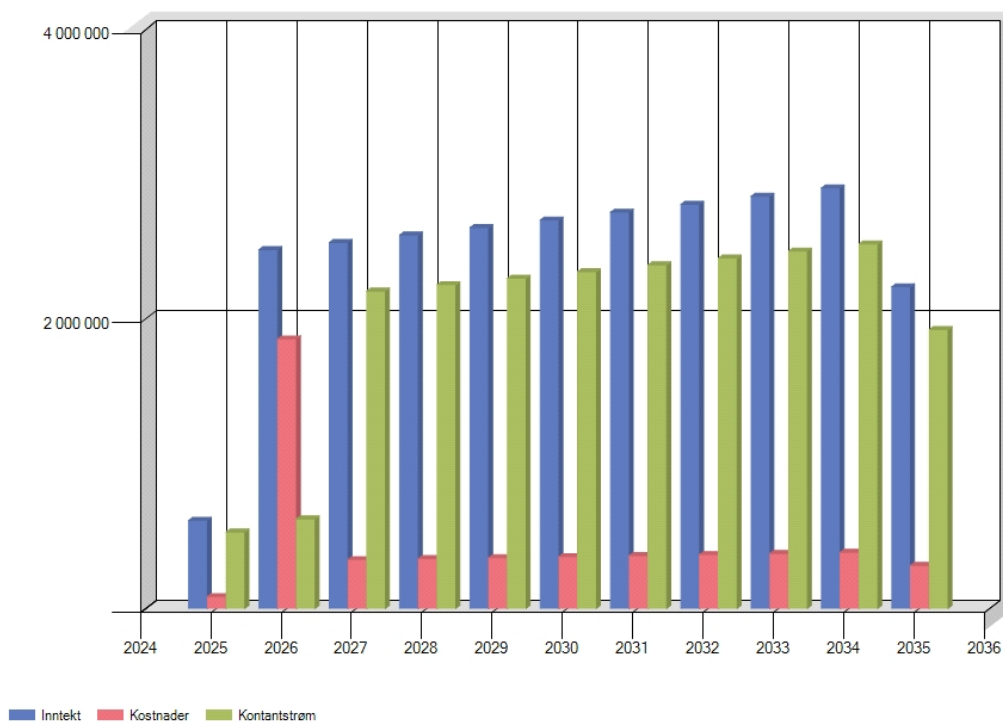
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	13 171 482	25 807 282
---	------------	------------

Leieinntekter og anslått markedsleie

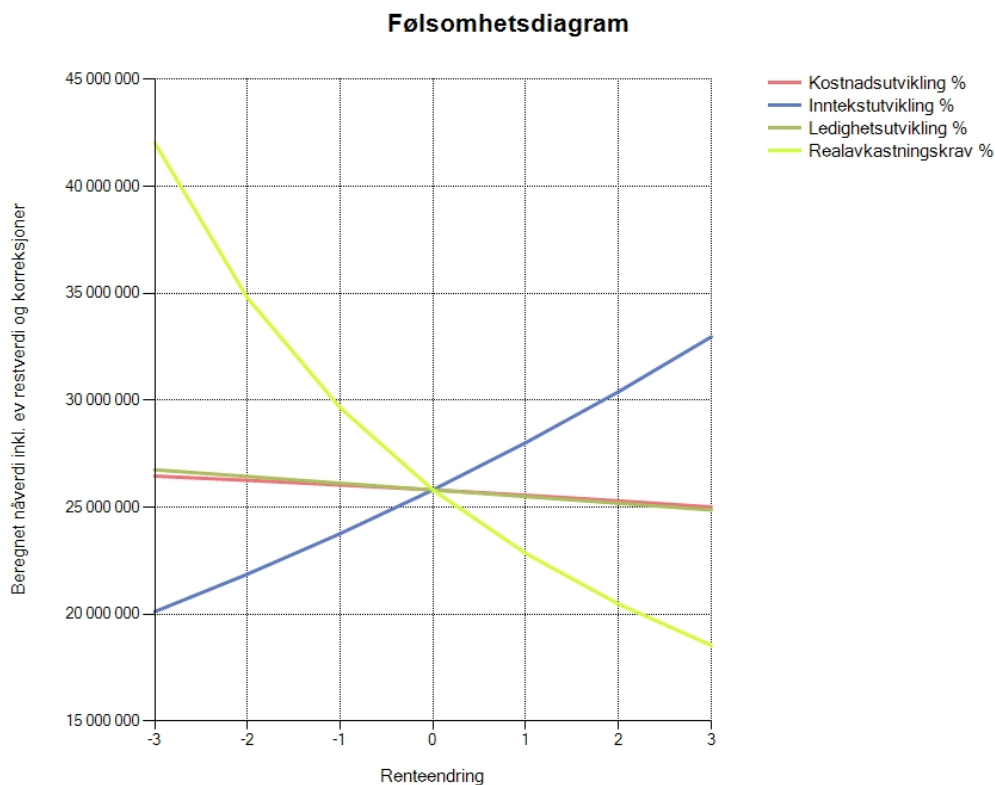


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



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.