

VERDIVURDERING

Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Gnr 104: Bnr 84
3454 VANG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Gudbrand Sælid

Telefon: 911 81 534

E-post: gudbrand@valdrestakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takstkontoret Valdres AS

Fosheimvegen 26, 2960 RØN

Telefon: 911 81 534

Organisasjonsnr: 919 176 555



Dato befaring: 18.03.2020

Utskriftsdato: 07.10.2020

Dato verdisetting: 07.10.2020

Oppdrag nr: 2020362



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	5
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg	6
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Maskiner og inventar	9
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon	9
4.5 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	11
5.1 Tomteverdi	11
5.2 Teknisk verdi	11
5.3 Nettokapitalisering	12
5.4 Kontantstrømsanalyse	12

2 Sammen drag

Konklusjon/ markeds vurdering: Eiendommen fremstår som en fint beliggende eiendom med potensiale for varierende benyttelse jfr. sentralt beliggende med lett adkomst.

Dagens eier har kostet på eiendommen de siste årene med bla utvendig oppussing/maling samt renover/oppgradert endel av innvendige arealer forøvrig.
Øvrige påkostninger i form av ettersyn og løpende vedlikehold.
Det vises forøvrig til beskrevne tekst i dokumentet forøvrig.

Eiendommen ses å ha et potensiale for alternativ bruk jfr. lett adkomst og sentralt beliggende.

Kunde: Ann Margrethe Fagerheim

Formål med taksten: Mandat:
Undertegnede takstmann er av Ann Margrethe Fagerheim, rekvirert for å utarbeide:
- Næringstakst/verdivurdering over næringseiendommen 'Ryfossvegen 91', beliggende i Ryfoss i Vang Kommune.

Oppdraget er å foreta en teknisk gjennomgang av bygget, med en konklusjon på tilstanden samt beregne teknisk verdi og sette markedsverdi av eiendommen (tomt med påstående bebyggelse), som skal reflektere den verdi som takstmannen mener er mulig å oppnå ved et fritt salg av eiendommen på det åpne markedet på takseringstidspunktet.
Eiendommen er da vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen, satt opp mot referansepunktet jfr. tekniske forskriftskrav ved byggeår.

Beregningsgrunnlag:
Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, -nettokapitalisering og teknisk verdi.
Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet.
Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Dette dokumentet vil da bli bygd opp ihht ovenstående prinsipper og det vil da bli vist både nettokapitalisert, beregnet leieinntekt og tekniske verdiberegning.
Den markedsverdien som blir satt, er da basert på nettokapitalisert leie og egenleie.

Egne forutsetninger: Forutsetningene for oppdraget er da basert på eiers/rekvirent's gitte opplysninger samt ihht takstmannens egne visuelle observasjoner med event. stikkprøver/kontrollmålinger ved besiktigelsen. Eierforhold og tomteopplysninger er også gitt av eier/rekvirent, og kontrollert opp mot eiendomsregisteret av takstmannen,- eventuelle avvik kommenteres. Øvrige opplysninger som er gitt av eier/rekvirent, og som er valgt gjengitt i taksten,-er nødvendigvis ikke dokumentert eller kontrollert av takstmannen.
Eier/rekvirent har også kvalitetssikret dokumentet ved gjennomlesning før bruk ovenfor tredjepart.

Verdi: **Kr. 2 700 000**

Dato verdisetting: 07.10.2020

Takstmann: **Gudbrand Sælid Tlf.: 911 81 534**

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

RØN, 07.10.2020



Gudbrand Sælid
Takstmann
Telefon: 911 81 534

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner			Innhentet	
Eier		Eiers egne opplysninger		
Rekvirent		Rekvirents opplysninger		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger i Ryfoss i Vang Kommune, og er i daglig drift som næringseiendom med - utleie av leiligheter, næringslokale for frisørsalong samt treningssenter. Boenhetene blir pr. dd leid ut til private aktører.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Se beregning.
Kunde:	Ann Margrethe Fagerheim
Formålet med oppdraget	Finne markedsverdi av eiendommen med påstående bebyggelse.
Standarder som legges til grunn	Bygningens opprinnelig del ses bygd etter gjengs godt håndverksarbeide, uten henvisning til forskriftskrav. Senere renoveringer og dels noe oppgradering. Senere oppgraderinger av dagens eier.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.03.2020 Gudbrand Sælid. Takstmann. Tlf. 91 18 15 34 Ann Margrethe Fagerheim. Eier var tilstede og foreviste eiendommen samt ga alle hjemmels- og eiendomsopplysninger.
Unntakelser ved inspeksjon	Det er ikke foretatt måling av event. helningsavvik/skjevheter eller setninger. Det er ikke foretatt instrumentmålinger av f.eks våte soner el.l.
Forutsetninger:	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkelte målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp. Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Bebygget tomt under 100 000 kvm er normalt ikke konsesjonspliktig, jfr. Konsesjonsloven §4, pkt. 4. Vang Kommune har 0-konsesjongrense for omsetning av eiendommer.
Adkomst	Adkomst inn fra Ryfossvegen direkte inn på eiendommen. Parkering etter nedre langside av bygningen samt endel opparbeidet areal forøvrig. Arealet går sammen med naboeiendommen. Egne anviste biloppstillingsplasser for beboere av leiligheten.
Vann	Kommunalt tilknyttet.
Avløp	Kommunalt tilknyttet.
Regulering	Eiendommen ligger inn under: - AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN, og beregnes som eksisterende eiendom.
Kommuneplan	Gjeldende.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0545 VANG Gnr: 104 Bnr: 84
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	623,6 m ² Arealkilde: EDR - Eiendomsregisteret
Hjemmelshaver:	Ann Margrethe Fagerheim
Adresse:	Ryfossvegen 91, 2973 Ryfoss

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Er pr. dd benyttet og i bruk for parkering for drift samt egne ansatte og egen bedrifts biler og utstyr samt parkering for utleieenheterne.
Tomtens beskaffenhet	Tomten ses etablert og opparbeidet med asfalterte areal etter deler av bygget jfr. parkering av kundekjøretøy. Endel mindre areal som naturtomt med noe naturlig vegetasjon.
Tomtens form	Tomten ses rektangulær og avsmalnet inn mot tilstøtende naboeiendom.
Grunnforhold og fundamentering	Det antas/beregnes at grunnforholdene består av morene, dels fjell.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Åpent beliggende.
Miljø og forurensning	Ikke vurdert.
Utnyttelse	Ikke videre vurdert, da dette må ses på som særskilt anliggende jfr. definert bruk.
Utbyggingspotensiale	Tomten er vurdert å være lite egnet for event. utvidelse av bygningsmassen.
Spesielle forhold	Regulert for kombinert formål - næring/bolig.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Ikke relevant.
Områdene rundt	Sentrum av Ryfoss
Transport og kommunikasjon	Offentlig bussforbindelse.
Infrastruktur	Kommunal.
Parkering	På tomten.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1946 Kilde: EDR - Eiendomsregisteret

Anvendelse: Bygget er bygd og benyttes pr. dd i forbindelse med utleie av leiligheter og næringslokaler forøvrig.

Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

Opprinnelig bygd i 1946, jevnlig renoveret og ettersett samt tilbygd og benyttet til bla dagligvarehandel mm.
Senest ombygd og tilrettelagt som den fremstår pr.dd - senest i 2015/2016.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	185	160	Tekniske rom, lagerrom, kjellerboder.
1.etg	298	280	Utleiearealer for treningssenter og frisørsalong samt noe felles trappegang til 2.etg.
2.etg	185	170	Egen boenhet i hele etasjeplanet - gang, 3 stk soverom, bad/vaskerom, oppholdsrom - stue og kjøkken. Trapp videre til loftplanet.
3.etg/loft	72	63	Gang, 2 stk soverom samt lagerrom.
Sum bygning:	740	673	

Kommentar areal

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet samt opplysninger gitt av eier. Det henvises da til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2014 lagt til grunn. Det tas forbehold om arealavvik.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er ikke foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Støpte fundamenter - kjellervegger, dels noe kjellerrom.

Tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner, senere renovert.

2-lags vinduer, nyere.

Saltak tekket med taksteinsplater.

- Påkostninger:

Dagens eier har i sin eiertid foretatt betydelige påkostninger på bygget, bla:

- Nytt taktekke.

- Drenert.

- Skiftet ut 85 % av vinduer.

- Stort sett alt elektrisk anlegg er nytt.

- Lagt inn vann og avløp samt etablert våtrom i 1.etg.

Videre er bygget bygd om og tilrettelagt for dagens driftsform.

Leiligheten er nyrenovert/oppusset, bla nyere bad og kjøkken.



Resepsjonsområde
frisørsalong.



Del av treningssenter.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

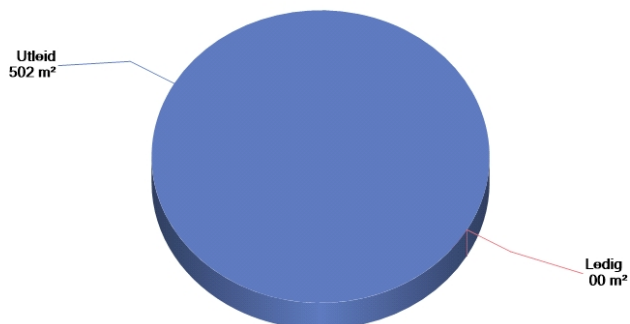
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Beboelse											
Utleieleilighet	2 + 3	223 m²	72 000	323	1/2020	1/2030	100	325	72 475	1/2031	100
-Frisørsalong											
Næringslokale	1	102 m²	96 000	941	1/2020	1/2030	100	950	96 900	1/2031	100
-Treningssenter											
Næringslokale	1	177 m²	120 000	678	1/2020	1/2030	100	680	120 360	1/2031	100
Sum:			288 000						289 735		
Total:			288 000						289 735		

Bransjer/leiekontrakter:

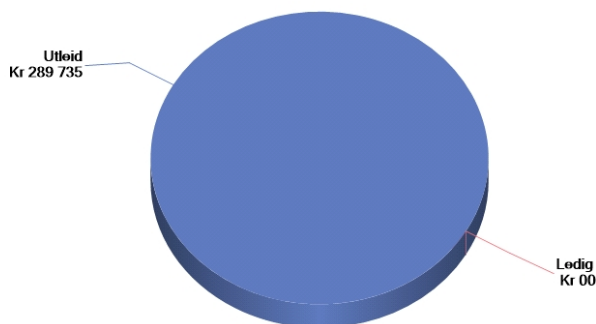
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ekstern tilbyder/ servicenæring											
Næringslokale	1	102 m²	96 000	941	1/2020	1/2030	100	950	96 900	1/2031	100
Næringslokale	1	177 m²	120 000	678	1/2020	1/2030	100	680	120 360	1/2031	100
-Privat beboelse											
Utleieleilighet	2 + 3	223 m²	72 000	323	1/2020	1/2030	100	325	72 475	1/2031	100
Sum:			288 000						289 735		
Total:			288 000						289 735		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Tekniske anlegg	Byggets tekniske anlegg er av varierende alder - dels noe eldre samt endel nyere, da spesielt i forbindelse med at bygget ble tilbygd og oppgradert. Det er også tilført noe oppgraderinger til dagens bruk jfr. tilleggsinstallasjoner.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Ikke vurdert.
Leiepriser utleieobjekter	Kjente priser.
Salgspriser	Varierende prisnivå, ingen sammenlignbare salg i området.
Utleiepriser	Varierende, endel stipulerte priser ihht endel ledige lokaliteter.
Tidligere takster	

4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse	Stabil befolkningsvekst - lavere skala.
--------------------	---

4.5 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealttype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Beboelse	223	323	72 000	223	325	72 475
Frisørsalong	102	941	96 000	102	950	96 900
Treningssenter	177	678	120 000	177	680	120 360
Sum	502		288 000	502		289 735

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			289 735
Tap ved ledighet, 5%			14 487
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		20 000	
Vedlikehold		18 000	
Uforutsett/regnskap		10 000	
Strøm i fellesarealer			
Strøm og internett			
Avsetning til bygningsrisiko/gjenoppbygging		15 000	63 000
Eiendommens inntektsoverskudd			212 248

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 84
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Ryfossvegen 91, 2973 RYFOSS

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 911 81 534



Samtlige eierkostnader er satt opp som stipulerte fra takstmannen.

Kommentar eierkostnader:

Tap ved ledighet er satt opp med 5%, noe som kan oppleves som veldig optimistisk, men ut fra beliggenhet og byggets åpen arealløsning ses dette med gode bruksmuligheter.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 623,6 m²

Sum areal: 623,6 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 402 222

Verdi tomt: 402 222

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 9 758 500

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 850 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 5 908 500

Sum teknisk verdi bygninger 5 908 500

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	0,65 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-1,35 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	4,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	
Realavkastningskrav:	8,65 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	212 248
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 212 248) når realrenten er 8,65%	2 453 737
Korreksjon: Potensiale jfr. fremtidig vekst og mulighet for å omdisponere 2 etg til flere boenheter	250 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 703 737
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 700 000

Kommentar nettokapitalisering:

Som ovenstående viser, er det lagt til grunn en rentefot på 8,65%, noe som oppleves som optimistisk jfr eiendommen beliggenhet.

Det skal merkes at tomten og eiendommen som sådan har ett forholdsvis stort potensiale for utvidelse av dagens drift samt at den ligger fint til som en naturlig markedstilbyder på øvrige basisbehov.

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:	0,65 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-1,35 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	4,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	
Realavkastningskrav:	8,65 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	63 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,65 %		År:	2020
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	1
Diskontert rente:	10,65 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,60 %			
Kostnadsutvikling:	1,00 %			
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2020	288 000	63 000		14 400	210 600	210 600
2021	292 608	63 630		14 630	214 348	193 717
2022	297 290	64 266		14 864	218 159	178 185
2023	302 046	64 909		15 102	222 035	163 896
2024	306 879	65 558		15 344	225 977	150 750
2025	311 789	66 214		15 589	229 986	138 658
2026	316 778	66 876		15 839	234 063	127 534
2027	321 846	67 545		16 092	238 209	117 300
2028	326 996	68 220		16 350	242 426	107 887
2029	332 228	68 902		16 611	246 714	99 227
Nåverdi av resultat, sum:						1 487 753

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

Estimert	Kalkulert
	2 852 187
	1 036 726
1 487 753	2 524 479

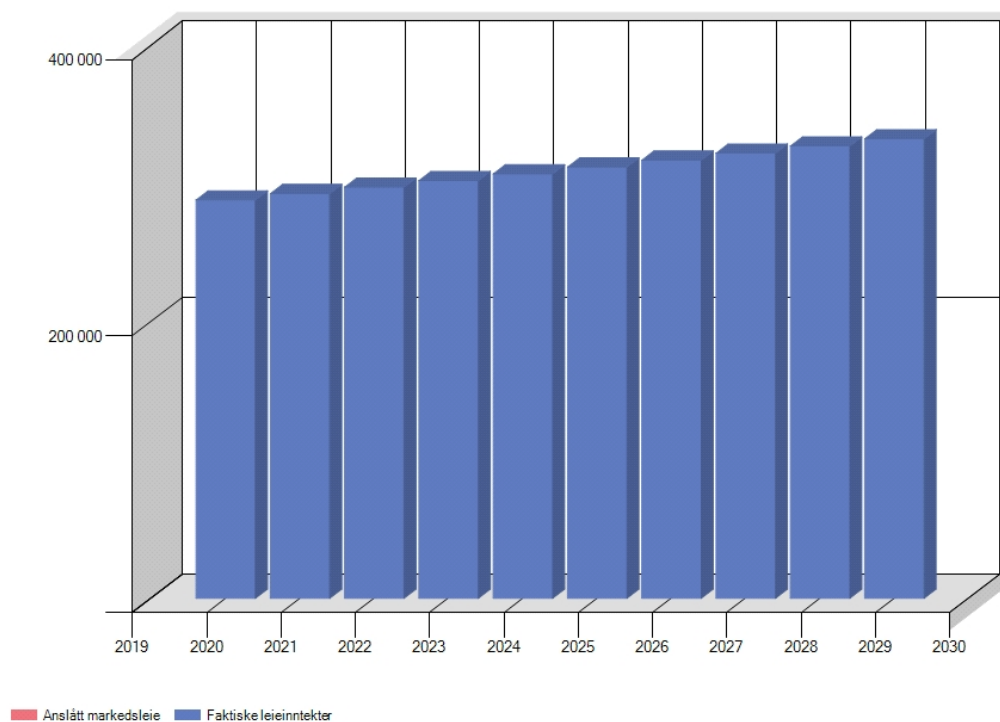
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Bygget har potensiale for event. omdisponering, -
 Ikke videre vurdert.

Sum korreksjoner:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 487 753	2 524 479
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

