

Verditakst over eiendommen

gnr. 61, bnr. 135 i Nannestad kommune



Holtervegen 219
2034 HOLTER
Gnr. 61 Bnr. 135 Fnr. 0 Snr. 0
m.fl.
3238 Nannestad kommune

Benevnelse
Samfunnshus

BTA
1 212 m²

Normal markedsverdi
Kr. 11 500 000

Tomteareal

10 554 m²



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

Oppdragsnr. 587 239
Rapportdato 17.04.2024

Rapportansvarlig Agenda Taksering AS
Takstingeniør: Einar Sørevik
Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN
Tlf.: 90400293
E-post: einar@agendataksring.no

Sammendrag

Tidlige skolebygning med stor tomt beliggende på Holter i Nannestad kommune. Eiendommen består av 3 bnr. hvorav 2 er festet fra Opplysningsvesenets fond. Pga. manglende opplysninger om festeavgift mm. er dette ikke hensyntatt ved verdisetting, og eiendommen er derfor vurdert som eiet tomt. Eiendommen ligger i et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til næringsvirksomhet. Det er flere næringseiendommer i nærområdet. Det er ca. 15 km til Gardermoen og til Jessheim. I forbindelse med befaring var flere av rommene avlåst og ikke tilgjengelig for besiktigelse eller oppmåling. Det kan derfor være avvik i oppgitte arealer mm.

Takstverdiene kommer frem som et produkt av vår estimerte markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på Holter i Nannestad kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare salg mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

- **Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 26 623 200,-**
- **Kapitalisert verdi basert på kontraktsfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 8 470 800,-**
- **Verdien basert på estimerte kontantstrømsanalyser er beregnet til kr. 11 610 557,-**

Som det fremgår over gir ikke eiendommen estimerte avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi.

Teknisk verdi anses derfor for å ha mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Følsomhetsanalysen viser at selv små endringer i diskonteringsrenten forårsaker forholdsvis store endringer i verdi.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for eiendommen til kr. 11 500 000,-

Dagens normale salgsverdi
Kr. 11 500 000,-

Sted og dato
Skjetten, 17.04.2024



Einar Sørøvik

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Holtervegen 219	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2034 HOLTER	3238	Nannestad	61	135	0	0
Område / bydel		3238	Nannestad	61	2		2
Verdisettingsformål	Belyse verdien av eiendommen	3238	Nannestad	61	26		
Type eiendom	Næringseiendom (samfunnshus mm, tidl. skole)						
Rekvirent	Nannestad kommune v/ Jon Petter Kvernevik						
Hjemmelshaver	Nannestad kommune						
Forsikring							
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	02.04.2024	
Tilstede	Thomas Lilja - Nannestad kommune, Einar Sørevik - Takstingeniør	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Eiendomskart	07.04.2024	<input type="checkbox"/>	Kilde: Seeiendom.no
Grunnboksopplysninger	07.04.2024	<input type="checkbox"/>	Kilde: Seeiendom.no
Kommuneplan		<input type="checkbox"/>	Nannestad kommune
Tegninger		<input type="checkbox"/>	

Premisser - genereller opplysninger

Takstmannens faglige bakgrunn er byggmester og teknisk fagskole fra 1987. Han har takstmannsutdannelse fra NITO/ UiS og Norsk Eiendomsakademi - NEAK og har 10 års variert takstmannserfaring innen verditakst og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer, samt innen taksering av skader og reklamasjoner. Takstmannen er TEGOVA sertifisert og DNV-GL sertifisert for Boligsalgsrapportering. Takstmannen er eksternt og uavhengig uten noen nære forbindelser til oppdragsgiver, og anses å være habil for oppdraget.

Mandat: Nannestad kommune ønsker å få belyst verdien av en gitt andel av eldre bygg og om det er formålstjenlig med salg. I den forbindelse er undertegnede engasjert til å utarbeide verditakst for eiendommen.

Taksten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i "European Valuation Standards 2016 (EVS 2016)". I dette tilfellet vil verditaksten lede til en markedsverdi som er definert som: «Det antatte beløpet en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldige innfall». Grunnlaget for verdifastsettelsen kan være sammenlikninger, forrentnings-verdi, kontantstrømanalyse, teknisk verdi eller annen metode.

Metodikken er forklart nærmere i lenger nede i takstdokumentet og vil kunne inneholde opplysninger om avkastningskrav, diskonteringsrenter, isikovurderinger, følsomhetsanalyser og sammenlikninger.

Vi har tatt følgende forutsetninger i forbindelse med utarbeidelse av taksten:

- oppdragsgiver har opplyst om alle kjente skader/ svikt ved eiendommens tilstand
- eiendommen er fullverdiforsikret
- dagens bruk er i samsvar med reguleringsbestemmelser/ godkjenninger fra kommunen
- ikke foreligger negative servitutter som påvirker bruk/ verdi av eiendommen
- eiendommen er fri for forurensende masser i grunnen
- eiendommen vurderes som om den er fri for heftelser

Eiendommens tomt

Type tomt	Festet	Areal	10 554,0	Kilde	Grunnboksopplysninger seeiendom.no
Utløpsår feste		Festeavgift	Kr. 0,-	Bortfester	Opplysningsvesnets fond

Kommentarer til festekontrakten

Eiendommen hvor bygningen er plassert består av 3 Bnr. Oppgitt tomteareal er summen av disse. To av Bnr. er festetomter. Det er ikke fremlagt festeavtaler mm. og dagens festeavgift er derfor ikke kjent. Iflg. grunnboen var festeavgift ved inngåelse i 1975 & 1980 totalt kr. 2 590/ år. Iflg. grunnboksblad løper festeavtalene i hhv. 99 år og 80 år. Utløp første avtale er 2060 iflg. grunnboksopplysninger. Forhold rundt festeavtaler mm. må undersøkes ytterligere før et event. salg. I fastsettelse av verdien er det IKKE tatt hensyn til at deler av eiendommen er festet, med det er vurdert som om at tomtene er eiet.

Tomtens beskaffenhet

Opparbeidet flat tomt.

Områdebeskrivelse

Eiendommen er beliggende i Holtervegen ved Holter i Nannestad kommune, med kort avstand til idrettshall og fotballbane. Nærhet til barnehage, barneskoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Romeriksåsen hvor det er gode tur og friluftsmuligheter. Ca 10 min med bil til Gardermoen og Jessheim.

Tomtekart





Reguleringsmessige forhold

Kommuneplanens arealdel 2018-2035: "Næringsvirksomhet".

Reguleringskart

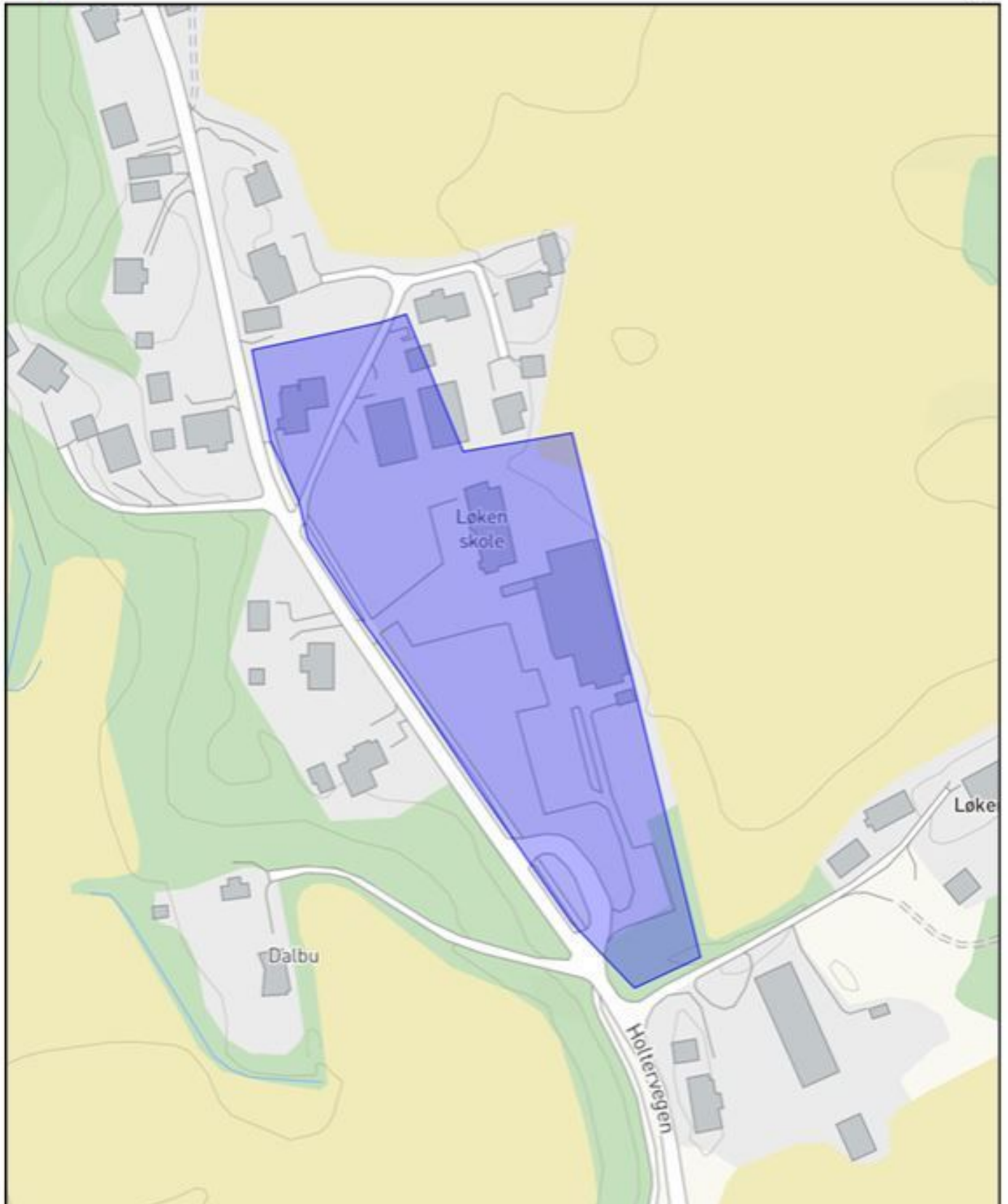


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.04.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N





Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabiliter
A Samfunnshus		

Vernestatus

Det foreligger ingen opplysninger om at eiendommen er vernet.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Samfunnshus

Beskrivelse av bygningen

Tidligere skolebygning oppført i flere epoker, tidlig på 1980-tallet ble det bygget tilbygg med flere klasserom og helsestasjon. Skoledrift ble avsluttet i 2005. Utvendig fremstår boligen med et vedlikeholdsbehov, bl.a er det avdekket betydelige råteskader i vinduer/ dører mm. Innvendig fremstår bygningen med de fleste overflater og innredninger fra 1980-tallet og utover.

Grunnforhold

Det foreligger ingen opplysninger om grunnforholdene.

Fundamentering

Det foreligger ingen opplysninger om fundamenteringsmetoder mm. Dette vil også komme an på grunnforholdene. Normalt sett vil bygg som dette ha støpte betongfundamenter/ puter under alle bærende konstruksjoner.

Bærende konstruksjon

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av armerte betongkonstruksjoner, tegl/ lettbetongblokker mm.

Etasjeskillere

Betongplate på grunn. Betongelementer og bjelkelag av tre mot mezzanin og loft.

Yttervegger

Yttervegger av av antatt av isolert bindingsverk og lettklinkerblokker forblendet utvendig med teglstein. Innvendig plateledning.

Innervegger

Innvendige vegger av lettklinkerblokker og bindingsverk.

Innvendig standard

Standard i hovedsak fra 1980-tallet.

Takkonstruksjon / yttertak

Bygningen har sadlet tak som ble tekket med betongtakstein i 2023.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

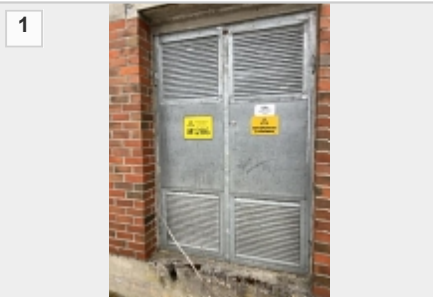
Det er medtatt kostnader til utskifting av vinduer og dører, som vi anser for å være det mest umiddelbare vedlikeholdsbehovet.

Beskrivelse	Dato	Kostnad	Utført
Utvendig vedlikehold, utskifting av vinduer og dører.	10.04.2024	Kr. 1 000 000,-	<input type="checkbox"/>

Tekniske installasjoner

Bygningen har ventilasjonsanlegg tilpasset driften i teknisk rom på loft. Oppvarming via varmebatteri i ventilasjonsanlegget, noe som er energikrevende. Det er eget transformator-rom for elektrisitet i bygningen, så lant det kan sees fra utsiden. Bygningen har brannvarslingsanlegg tilkoblet 110-sentralen.

Det anbefales å få utarbeidet en energirapport for bygningen.



1
Trafo-rom



2
Vifferom på loft

Er det tegn til setningsskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Råteskader i vinduer/ dører.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Eiendommen ligger i dag i et område avsatt til næringsvirksomhet. Det er ikke vurdert utviklingsmuligheter i forbindelse med denne taksten.

Arealdisponering

Bygg A: Samfunnshus

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. etasje.	1047	1012	Saler/ klasserom, korridorer, sanitærsoner mm. Se vedl. plan for detaljer. Ved befaringen var en rekke rom avlåst og derved ikke tilgjengelig for besiktigelse. Før det besluttes et event. salg må bygningen gis en grundigere gjennomgang med tilkomst til alle rom mm.
Mezanin-etasje/ loft	165	160	Galleri med bar/ serverinsarealer, salonger, teknisk rom/ vifferom. Råloft (ikke medregnet i arealer.
Sum	1212	1172	

Arealeffektivitet

Rominndelinger er som ved byggeår og som en skole. Saler/ klasserom, sanitærsoner mm.

Leiearealer

1	Beskrivelse	1. etg.	Areal	1 047 m ²
	Leietaker	Forskjellige leietakere, foreninger mm.	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Det er ikke fremlagt leieavtaler eller opplysninger om leieinntekter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Det antas at lokalene kan benyttes til kontorer, mindre produksjonsvirksomhet mm. Vi estimerer at beliggenheten i forhold til Gardermoen og Jessheim og lokalene slik de fremstår i dag tilsier at det kan være realistisk med en markedsleie på ca. kr. 700/ m ² . Til sammenligning ligger leienivået på forholdsvis nye kontorlokaler ved Gardermoen på ca. kr. 1 600/ m ² .		Markedsleie	Kr. 700,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 732 900,-

2	Beskrivelse	Mezanin-etasje	Areal	140 m ²
	Leietaker	Forskjellige leietakere, foreninger mm.	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
			Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Forutsetter samme leienivå her som øvrige lokaler i bygget.		Markedsleie	Kr. 700,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 98 000,-
Sum			Areal	Leieinntekt
			1 187 m²	Kr. 0,-
				Markedsleie
				Kr. 830 900,-

Andre inntekter

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

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato



Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



■ Faktisk leie
 ■ Markedsleie
 ■ Andre inntekter

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	8,00 %
--------------------	--------

Kommentar

Følgende ligger til grunn for diskonteringsrenten:

- 2,3% Realrente basert på inflasjonsutvikling og nullkupongrente
- 1,5% Renterisiko som blir påvirket av: rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter, investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente
- 2,0% Markedsrisiko som blir påvirket av: finansmarkedet, fast eiendoms attraktivitet som investeringsobjekt, leieavtaler og leiepriser på eiendommen
- 2,2% Objekt risiko som blir påvirket av: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 830 900
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 0		
	Eiendomsskatt	Kr. 0		
	Forsikring	Kr. 0		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 0		
	Eierkostnader	Kr. 120 000	Kr. 120 000	Kr. 120 000
- Ledighet				Kr. 33 236
= Netto leieinntekt			Kr. -120 000	Kr. 677 664
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	8,00 %	Kr. -1 500 000	Kr. 8 471 000

Kommentar til eierkostnader

Eierkostnader er definert som de driftskostnader som gårdeier ikke får viderefakturert leietakere; som vedlikehold, forsikring, revisjon, administrasjon og andre driftskostnader, meglings og utleie, juridiske honorarer og honorarer til andre konsulenter etc. Tatt i betraktning at dette er et forholdsvis ukomplisert bygg, estimerer undertegnede at nevnte kostnader vil ligge på ca. kr. 100 pr. m2.

Ledighet

Generell ledighet

Spesielle forhold

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

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Samfunnshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	36 360 000	Kr./m ²	30 000
	Verdireduksjon	50% -	Kr. 18 180 000	Kr./m ²	15 000
	Teknisk verdi	=	Kr. 18 180 000	Kr./m ²	15 000
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 18 180 000	Kr./m ²	15 000
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 8 443 200	Kr./m ²	800
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 26 623 200		

Kommentar

Beregning av tekniske verdi er basert på tallmateriale fra Norsk prisbok, samt erfaringspriser innhentet i forbindelse med andre prosjekter.

Tomteverdien er skjønnsmessig satt til kr. 800/ m2, noe som i stor grad skyldes at tomten ligger i et område avsatt til Næring i gjeldende kommuneplan. Til sammenligning ligger tomtepriser i utviklede næringsområder som Hol og Hærstua industriområder på ca. kr. 1 000 - 1 500/ m2.

Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		8,00 %		Generell ledighet		4,00 %		Startdato		17.04.2024
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	830 900	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vedlikehold og administrasjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre kostnader	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	
Ledighet	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236	33 236	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236	153 236	
Netto leieinntekt	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664	677 664	
Nåverdi av kontantstrøm	652 082	603 780	559 056	517 644	479 300	443 796	410 923	380 484	352 300	326 204	4 725 569
								Yield, terminalverdi		4,00%	
								Terminalverdi		16 941 600	
								Nåverdi av terminalverdi			7 847 239
								Nåverdi av kontantstrøm			12 572 807
								Tilsvare yield i dag på			5,19%

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %
Nåverdi av kontantstrøm	12 770 637	12 719 923	12 670 059	12 621 026	12 572 807	12 525 386	12 478 746	12 432 871	12 387 744
Kapitalisert verdi	9 680 914	9 347 090	9 035 520	8 744 052	8 470 800	8 214 109	7 972 518	7 744 731	7 529 600

Andre verdifaktorer

Eiendommen har en stor opparbeidet tomt som antas å gi den en tilleggsverdi, men dette er ikke vurdert nærmere i denne taksten.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Takstverdiene kommer frem som et produkt av vår estimerte markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på Holter i Nannestad kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare salg mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

- **Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 26 623 200,-**
- **Kapitalisert verdi basert på kontraktsfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 8 470 800,-**
- **Verdien basert på estimerte kontantstrømsanalyser er beregnet til kr. 11 610 557,-**

Som det fremgår over gir ikke eiendommen estimerte avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi. Teknisk verdi anses derfor for å ha en noe mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Følsomhetsanalysen viser at selv små endringer i diskonteringsrenten forårsaker forholdsvis store endringer i verdi.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for eiendommen til **kr. 11 500 000,-**

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 11 500 000,-