

VERDITAKST

Kombinert næringsbygg Sørlandsveien 50, 8624 MO I RANA

Gnr 20: Bnr 516 (snr: 1), bnr 516 (snr: 2)
1833 RANA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218
E-post: kenn@byggcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60
Organisasjonsnr: 920 936 229



Dato befaring: 14.11.2024
Utskriftsdato: 02.12.2024
Dato verdisetting: 25.11.2024
Oppdrag nr: 7710



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	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5 Andre forhold	8
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Bolig og næringsseksjon	9
3.5 Utvendige forhold	10
4 Verdigrunnlag	14
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	14
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	15
4.3 Inntekter/kostnader	16
5 Verdisetting	17
5.1 Tomteverdi	17
5.2 Teknisk verdi	17
5.3 Nettokapitalisering	18
5.4 Kontantstrømsanalyse	19
5.5 Følsomhetsanalyse	21

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrevne eiendom har beliggenhet i tilknytning til Mo sentrum. Område bestående av blandet bebyggelse - boliger, forretninger, bygårder og industri. Lett/direkte adkomst til eiendommen - trafikkmessig beliggenhet med gode profileringsmuligheter. Lett hellende tomt - tomteareal i sin helhet opparbeidet og i hovedsak asfaltert. Normalt gode lys og solforhold og normal god utsikt. Område beliggende i sentrum.

Normalt vedlikehold på innvendige og utvendige flater/innredninger. Normal og tidstypisk standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal utførelse. Rom og arealfordeling til dels tidstypisk for byggeår - i rimelig grad normalt god modernitet etter dagens bruk. Innredning og bruk av arealer er ikke etter byggemeldte tegninger for leiligheter.

Mulighet for profilering av virksomheter vil være gode og hvor adkomst til de forskjellige arealer er funksjonell. Eiendommen betraktes markedsmessig som kulant omsettelig.

Basert på vår sensitivitetsanalyse med +/- 0,2 % endring i avkastningskrav, anser vi at eiendommens verdi er beliggende innenfor intervallet kr 12,2 millioner til kr 12,8 millioner i dagens stand og med dagens gjeldende festekontrakt.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse: Sørlandsveien 50 i Mo I Rana:

Kr 12 500 000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Kunde/rekvirent: Pr Holding AS
Sørlandsveien 99, 8624 MO I RANA

Formål med taksten: Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. 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 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.

Denne rapporten benytter nettokapitalisering. Den merpris en særinteresse kan være villig til å gi er ikke vurdert.

Egne forutsetninger: Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK analyse for bygningen. Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen.

Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.
- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- At eiendommen er fullverdiforsikret.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servituttet eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
- At eiendommen er fri for forurensende masser.
- At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.
- Det legges til grunn at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall.
- Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsetts i nåværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.
- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.

Verdi: **Kr. 12 500 000**

Matrikkel: Gnr 20: Bnr 516 (snr: 1), bnr 516 (snr: 2)
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
Adresse: Sørlandsveien 50, 8624 MO I RANA

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Dato verdisetting: 25.11.2024

Takstingeniør: **Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218**

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.

BODØ, 02.12.2024

Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstakonom

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Innhentet	
Reguleringsplaner			Innhentet	
Infoland			Innhentet	
Eier			Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Beskrevne eiendom beliggende i Mo sentrum. Nærområdet bestående i hovedsak av butikker, næringsarealer, kontorer og boliger. Adkomst til eiendommen direkte fra kommunalt asfaltert vei areal.

Bygningen er oppført i 1974 og har arealer over 4 etasjer og består av 2 seksjoner.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)

Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.

Markedsverdien er i dette dokument ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen. Markedsverdien er henført til dagens dato, og det forutsettes at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan, samt at gjeldende brannkrav er innfridd og at det ikke foreligger offentlige pålegg, servitutter, heffelser el. som kan påvirke eiendommens verdi.

Det er også lagt til grunn at eiendommen er fri for forurensende masser.

Kunde/rekvirent:

Pr Holding AS
Sørlandsveien 99, 8624 MO I RANA

Formålet med oppdraget

Verditaksering ifm salg.

Standarder som legges til grunn

Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.

Retningslinjer

Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.

Takstmannens status og erfaring

Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik Ingeniørhøyskole, Nord Universitet med MBA i økonomi og ledelse, og Norges Eiendomshøyskole og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av :

Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn. Innehar DNV godkjenning for taksering. Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis.

Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 14.11.2024
Ørjan Pedersen.
Kenn Charles Arntsen. Tlf. 951 35 218

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten 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

Eiend.betegnelse:	Kombinert næringsbygg
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.
Vann	Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp	Tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM SØR, datert 12.02.96. Eiendommen ligger innenfor KF - kontor og forretning, samt felles avkjørsel f_SGT.



Kommuneplan	Denne eiendommen ligger innenfor SF2, nedenfor følger utdrag fra kommuneplan.
--------------------	---

33 Sentrumsformål (SF)

33.1 Generelle bestemmelser for sentrumsformålet

Innenfor sentrumsformålet er det tillatt å etablere forretninger, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, hotell/overnatting, bevertning og serveringssteder. Det er også tillatt å opparbeide nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Innenfor sentrumsformålet skal det planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.

Større arbeidsplasser, offentlig og privat tjenesteyting og service, kulturinstitusjoner og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres innenfor området avsatt til sentrumsformål, eller så nært inntil dette at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.

3.3.2 Etablering av kjøpesenter

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m² er bare tillatt innenfor område avsatt til sentrumsformål.

Retningslinjer:

Med kjøpesenter menes detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer

..33.3.2 SF2

Innenfor SF2 kan det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder maksimalt 29,9 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengsnivå. Se bestemmelse 2.2 om bebyggelse inntil grønnstruktur, byakser og byrom for opphold.

Disse føringene gjelder:

- I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger for å se hvilken påvirkning ny bebyggelse har på lokalklimaet.
- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima.
- Orientering av bebyggelse skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen

Retningslinjer:

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- En første etasje på 4,0 meter
- Sju etasjer på 3,7 meter. Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukket.

Reguleringsplaner skal angi om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra gateplan



3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Næringsbygg med kontorer og boliger, samt parkering.
Tomtens form	Flat til lett hellende tomt
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.
Utnyttelse	Det er ikke utført studie om hvilke muligheter det er til videre utnyttelse av tomten, samt endret bruk av bygningsmassene.
Utbyggingspotensiale	Ikke vurdert, det henvises til gjeldende reguleringsplan for nærmere info, og eventuelt en forhåndskonferanse med Rana kommune.
Om tomten	Oppgitt tomteareal med referanse til infoland hvor areal utgjør 657 m ² , det er fortau mot gate og asfaltert innkjørsel hvor der er parkering i bakgård.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1950-2022
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av forretningsbygninger, kontor og boliger.
Transport og kommunikasjon	Bygget ligger i sentrum av Mo med god adkomst til bygningen
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier, og utbygget område til forretning, kontor, lager og boliger.
Parkering	Det er parkeringsplasser på egen tomt for ca 6-8 biler.

3.3.5 Andre forhold

Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
-----------------------	--------------

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Bolig og næringsseksjon

Bygningsdata:

Byggeår: 1974 Kilde: Ifølge infoland

Modernisering: År: 2014 Næring 4 modernisert med bl.a. varmekabler i gulv, ok standard.
Modernisering: År: 2018 Leilighet 1: Oppusset/ malt 2018. Kjøkken: anno 2018, Bad: Fibo Trespo våtromsplater, gulvbelegg, dusjkabinett, bad innredning anno 2018.
Modernisering: År: 2018 Leilighet 2: Oppusset/ malt 2018. Kjøkken: anno 2018, Bad: Fibo Trespo våtromsplater, gulvbelegg, dusjkabinett, bad innredning anno 2018.
Modernisering: År: 2017 Leilighet 3: Oppusset/ malt 2017. Kjøkken: anno 2017, Bad: Fibo Trespo våtromsplater, gulvbelegg, dusjkabinett, bad innredning anno 2017.
Modernisering: År: 2020 Leilighet 4: Oppusset/ malt 2020. Kjøkken: Eldre modell. Bad: Fibo Trespo våtromsplater, gulvbelegg, dusjkabinett.
Modernisering: År: 2017 Leilighet 5: Oppusset/ malt 2017. Kjøkken: anno 2017, Bad: Fibo Trespo våtromsplater, gulvbelegg, dusjkabinett, bad innredning anno 2017.
Modernisering: År: 2018 Leilighet 6: Oppusset/ malt 2018. Kjøkken: anno 2018, Bad: Fibo Trespo våtromsplater, gulvbelegg, dusjkabinett, bad innredning anno 2018.
Modernisering: År: 2018 Leilighet 7: Oppusset/ malt 2018. Kjøkken: anno 2018. Bad: Malt betong, dusjkabinett, bad innredning anno 2018.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	290		Lager, tilfluktsrom innredet med boder, kjøkken, spiserom, wc-rom, teknisk rom og vaskerom
1. etasje	290		Inngangsparti, trapperom, butikk med kontor og wc - 2 fløyer
2. etasje	290		Trapperom, næringsareal med kjøkken og kontorer, 3 innredede leiligheter
3. etasje	290		Trapperom, 5 innredede leiligheter
Sum bygning:	1 160	0	

Kommentar areal

Arealene oppgis etter info fra eier, leiekontrakter eller gab-register i den grad det finnes.

Takstmannen har ikke foretatt oppmåling av arealer. Det gjøres spesielt oppmerksom på dette, og at risiko for avvik i arealer vil gå over på kjøper.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredning og bruk ikke stemmer med opprinnelige godkjente tegninger

Andre forhold:

Standard Byggets standard vurderes som normal

Tilstand Byggets tilstand vurderes som normalt vedlikeholdt

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Drenering

Hovedfunksjonen til drenerør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste drenerledninger. Materialvalg på drenerledninger er svært forskjellige.

Dreneringsforhold som opprinnelig. Naturlig tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.

Litt antydning til saltutslag på betongvegger i kjeller



Bomberom

Grunn og fundamenter

Betongfundamenter, antatt fundamentert på steinfylling på stabil grunn.

Det ble ikke registrert noen unormale setninger eller sprekker i grunnmur, dette kan tyde på at grunn og Fundamentering er stabilt. Det er dog viktig å merke seg at det ikke er foretatt noen tekniske undersøkelser, samt at det ble registrert sprekk i kjellermur og noe riss og malingsflass på mur.



Ytterveggskonstruksjon

Det er betongvegger i kjeller, og over dette er det i følge gitte opplysninger betong/betongelementer kledd med fasadeplater og stående bordkledning i skjøter. På vestsiden er det utlektede vegger med liggende bordkledning.



Utvendige dører og vinduer

Det er enkelte kobla vindu i kjeller, det er aluminiumsdører i inngangspartiet i 1 etasje. Det er aluminiumsvinduer i butikk i 1 etasje.

Det er skiftet vinduer til PVC karm med 2- lags glass i 2 og 3 etasje.

Det er en leddport i kjeller med adkomst inn til lager. En beiset tredør ved siden av port inn til et mindre bodrom.

Naturlig bruksslitasje på vinduer ut fra alder.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon er av betong, som er isolert og dekket med papp. Taktekke er fra cirka år 2000 etter tidligere salgsoppgave. Tak er ikke besiktiget, det er foretatt dronebilder, hvor opplysninger kommer fra.

Innvendig ble det registrert lekkasje omkring overlyskuppel. og tiltak må påregnes for utbedring.

Det er innvendige taknedløp.

Det ble registrert noe løsnet plastisolbelegg som ligger over selve beslag på tak, antatt kun visuelt betydning.

Innvendig i en leilighet i 3 etasje ble der registrert fuktmerker på takplate på bad. Fuktsøk er foretatt og det ble ikke indikert unormale verdier.



Avtrekksvifter



Løsnet plastisolbelegg



Det er lekkasje omkring takkuppel



Fuktsøk på bad i 3 etasje

Etasjeskillere

Betongdekke i etasjene og takkonstruksjon.

Innvendige overflater gulv og himling

Det er fliser, teppe, parkett, laminat, vinyl og malt gulv. Himling er med takplater og malt himling.

I kjeller er der på areal leid av begravellesbyrå montert diffusjonsåpent gulvbelegg.

Naturlig bruksslitasje med noen bruksmerker.

Innvendige vegger

Systemvegger og plassbygde vegger kledd med gips. Betongvegger.

Bransikring

Det ble opplyst at der er seriekoblede brannvarslere i bygget, og brannslange er montert.

Det er utgang til brannstige fra alle etasjer/ leiligheter. Det er ikke etablert ryggbøyle på de stiger som er mer enn 5 meter over bakken.

Det anbefales en kontroll av brannsikringsutstyr/ anlegg.

Utvendige trapper

Flislagt inngangsparti fra gateplan

Adkomst i kjeller via port fra terreng og via innvendig trapp ned til kjeller

Sanitær primæranlegg

Tilpasset dagens bruk

Det er 3 stk 200 liter VVB i kjeller, fra 2002 og 2011.

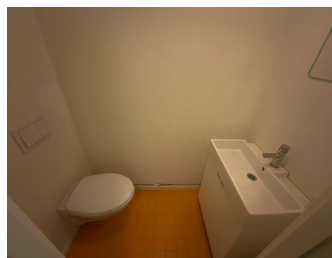
Det er flere kjøkken i næringsseksjonene og tilhørende wc-rom

Det er etablert tre stk grunnvannspumper i kjeller. En ligger i teknisk rom - under el.skap. Det ble på dette rommet registrert noe vann på gulvet.

Det er et vaskerom i kjeller.



Kjøkken til næring-begravelsesbyrå



Wc-rom i ikke utleid kjeller



Vaskerom i kjeller



Bad i næring 3



Kjøkken i næring 3

Ventilasjon primæranlegg

Det er i hovedsak naturlig ventilasjon.

På taket er der to stk avtrekksvifter.

Det mangler ventiler inn i leiligheter og næringsdel.

Elektrisk primæranlegg

Tilpasset dagens bruk på bygningene. Hovedtavle og fordelinger.

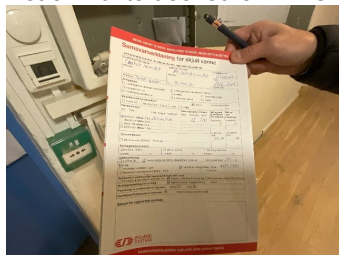
Det er blanding mellom skrusikringer og automatsikringer.

På teknisk rom i kjeller ble der registrert 7 stk 60 A hovedsikringer

Det ble i 2024 foretatt kontroll av el.anlegget i næringsdel som leies av begravelsesbyrået.

Det er i hovedsak belysning med lysstoffrør, disse er gått ut av produksjon og det må påregnes en gradvis utskifting til andre lyskilder.

Det er montert sensorer i PVC vinduer, som stenger strøm til panelovner når vindu åpnes.



Samsvarserklæring gulvvarme i kjeller som ikke er utleid.



Hovedsikringer, og grunnvannspumpe under.





El. anlegg med skap i
begravelsesbyrå

Oppvarming

Oppvarming i hovedsak med panelovner. Det er montert sensorer i PVC vinduer, som stenger strøm til panelovner når vindu åpnes.

Det er varmepumpe i seksjon til begravelsesbvyrå.

Generelt

Eiendommen omhandler en kombinert bolig og næringsdel, oppdelt i to seksjoner.

Innredning og bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger, da det er etablert flere boenheter enn det som er godkjent.

Det er viktig å merke seg at denne rapporten er en verditakst, og ikke en tilstandsrapport

Leiligheter

Leiligheter er bestående av soverom, bad og kjøkken/stue.

Det er foretatt besiktigelse av noen få leiligheter.

Næring 3 gikk over deler av etasjen og den er i ettertid ombygget til leilighet og næring.

Leilighet 7 er ikke byggemeldt

Leilighet 8 er under innredning, og er ikke byggemeldt

Leilighetene har malt kjøkkeninnredning med delvis integrert komfyr/ løs komfyr som vil medfølge og eier opplyser at oppvaskmaskin vil medfølge leilighetene. Avtrekk fra komfyrplass via kullfilter.

Bad med vinyl på gulv og eldre type våtromsplater. Det er servant i innredning, wc og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.



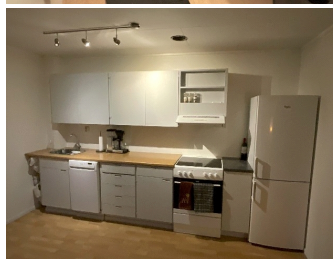
Kjøkken i oppgradert leilighet



Bad i den eldste leilighet



Bad i oppgradert leilighet



Kjøkken i den eldste leilighet

Bærekonstruksjon

Bære konstruksjoner er utført i massiv betong, søyler og dekke.

Heis/ trapperom

Det er ikke heis i bygget.

Hovedtrapperom med trapp med stedsstøpt terrasso.

Internt trapp i begravelsesbyrå med spiraltrapp av stål.

Tilfluktsrom

Det er et tilfluktsrom i underetasje. Det ble opplyst at dette ikke er frigjort av sivilforsvaret.

Tilfluktsrommet er innredet med boder som benyttes av leiligheter.

Utomhusområder

Fortau foran bygget og asfaltert bakgård med parkering.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

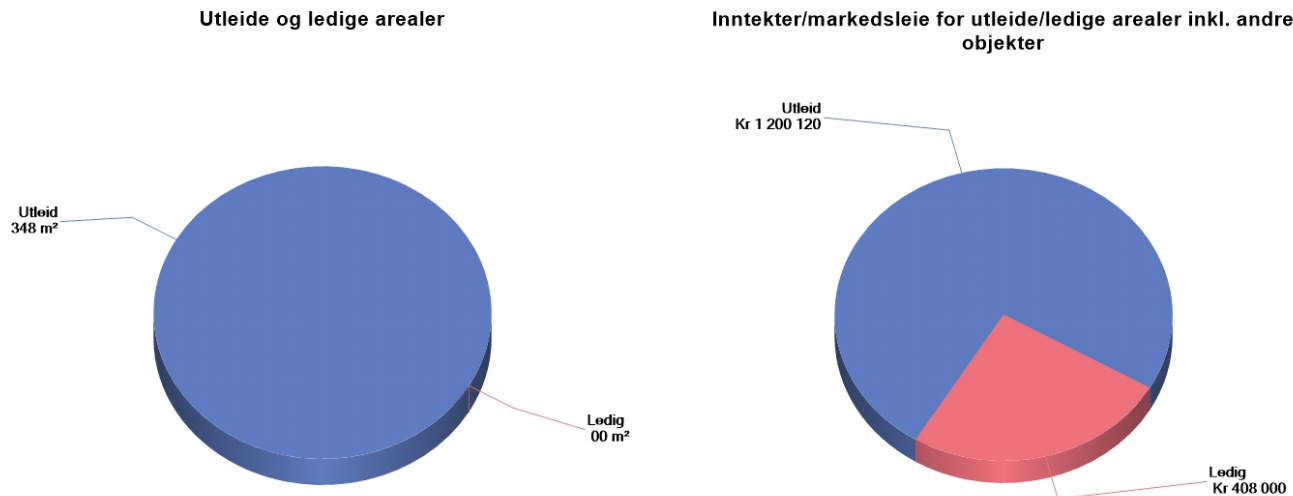
Leiekontrakter/markedsleie:

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 %
Bolig og næringsseksjon											
-Butikk											
Næring 2	1	108 m²	114 000	1 056	7/2024	6/2029	100	1 056	114 048	7/2029	100
-Kontor og lager, 3 parkeringsplasser											
Næring 1	1 og U	240 m²	413 760	1 724	2/2018	1/2028	100	1 724	413 760	12/2028	100
-Leilighet 1-4 og 6,7											
Leiligheter	2,3	6 stk	660 000	110 000	1/2024	12/2025	100	110 000	660 000	1/2026	100
-Leilighet 5											
Ledig areal	3	1 stk						120 000	120 000	5/2025	100
-Leilighet 8 (må bygges ferdig)											
Ledig areal	3	1 stk						132 000	132 000	5/2025	100
-Næring 3											
Ledig areal	U	1 stk						120 000	120 000	5/2025	100
-Næring 4											
Ledig areal	U	1 stk						36 000	36 000	5/2025	100
-Parkerings											
Utvendig parkering Utleid	Utvendig	1 stk	12 312	12 312	1/2024	12/2025	100	12 312	12 312	1/2026	100
Sum:			1 200 072						1 608 120		
Total:			1 200 072						1 608 120		

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 %
Bolig og næringsseksjon											
-Ledig											
Ledig areal	U	1 stk						36 000	36 000	5/2025	100
Ledig areal	3	1 stk						120 000	120 000	5/2025	100
Ledig areal	U	1 stk						120 000	120 000	5/2025	100
Ledig areal	3	1 stk						132 000	132 000	5/2025	100
-Bolig											
Leiligheter	2,3	6 stk	660 000	110 000	1/2024	12/2025	100	110 000	660 000	1/2026	100
-Butikk											
Næring 1	1 og U	240 m²	413 760	1 724	2/2018	1/2028	100	1 724	413 760	12/2028	100
-Butikk											
Næring 2	1	108 m²	114 000	1 056	7/2024	6/2029	100	1 056	114 048	7/2029	100
-Kontor											
Utvendig parkering Utleid	Utvendig	1 stk	12 312	12 312	1/2024	12/2025	100	12 312	12 312	1/2026	100
Sum:			1 200 072						1 608 120		
Total:			1 200 072						1 608 120		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Det er lagt inn gjeldende leiepriser og stipulert inn leie for ledige arealer og markedspris.

Når det gjelder parkeringsplasser har vi for dette prosjektet ikke regnet tilleggsleie for dette, da dette inngår som en nødvendig del for driften av bygget.

Markedsutsikter generelt

På tross av økte renter og økt frykt for større inflasjon og resesjon er transaksjonsvolumet i Norge fortsatt høyt. Markedet oppleves mer selektivt, og det er fortsatt stor interesse for attraktive eiendommer i de fleste segmentene. Lager og logistikk, industrielle eiendommer, og kontor har størst omsetning hittil i år. Ifølge DNB Næringsmegling, ligger det totale transaksjonsvolumet under rekordåret 2021, men høyere enn de fem siste årene.

I en periode fremover kan det forventes større avstand mellom kjøper og selgers forventninger, noe som kan medføre lavere aktivitet. Erfaringer viser at risikolysten til investorene reduseres i usikre perioder, noe som det er indikasjoner på i den senere tiden.

Med grunnlag i overstående innhentede opplysninger om markedssituasjon, så vurderes den norske økonomien til å være preget av usikkerhet i forhold til prisstigning/inflasjon/sysselsetning. Hvordan dette kan påvirke i eiendomsmarkedet er noe usikkert, men ut fra økningen i kostnadene, avventende/reduert kjøpekraft til norske forbrukere, så kan dette også medføre reservasjoner i forhold til nyetableringen og iverksetting av mulige kostnadsreduserende tiltak innfor leiemarkedet.

På en annen side kan reduksjon i nyetableringer/nybygging påvirke den eksisterende utleiemassen i positiv retning. Dette gjennom at balansen mellom et redusert antall nyetableringer og redusert antall nye byggeprosjekter kan holde prisene i leiemarkedet stabilt. old.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	m ²		Kontrakter		Markedsleie	
		Kr./m ²	Pris/år		Kr./m ²	Markedsleie pr år
Butikk	108	1 056	114 000	108	1 056	114 048
Kontor og lager, 3 parkeringsplasser	240	1 724	413 760	240	1 724	413 760
Sum	348		527 760	348		527 808

Arealtype	Enhet		Kontrakter		Markedsleie	
		Kr./enhet	Pris/år		Kr./enhet	Markedsleie pr år
Leilighet 1-4 og 6,7	6	110 000	660 000	6	110 000	660 000
Leilighet 5				1	120 000	120 000
Leilighet 8 (må bygges ferdig)				1	132 000	132 000
Næring 3				1	120 000	120 000
Næring 4				1	36 000	36 000
Parkering	1	12 312	12 312	1	12 312	12 312
Sum			672 312			1 080 312
Total			1 200 072			1 608 120

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			1 608 120
Tap ved ledighet, 5%			80 406
Normale eierkostnader, årlig			
FDV -kostnader med kr. 115,-/m ²	133 000		
Forsikringer	52 836		
Eiendomsskatt	30 168		
Avsetning vedlikehold kr. 55,-/m ²	63 000	279 004	
Eiendommens inntektsoverskudd			1 248 710
Kommentar eierkostnader:	Vedlikehold er antatt utifra normal situasjon, og har ikke hensyntatt eventuelle nødvendig påkostninger.		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt ut fra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser. Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygninger.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 657,7 m²

Sum areal: 657,7 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 644 250

Verdi tomt: 1 644 250

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. 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.

For denne rapporten er det lagt til grunn Norsk Prisbok versjon 2024/2 sin prisbase for oppføring av nye bygg.

Bolig og næringsseksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 45 820 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 16 000 000

Sum teknisk verdi – Bolig og næringsseksjon 29 820 000

Sum teknisk verdi bygninger 29 820 000

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.

Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-4,0%)
Denne eiendommen ligger sentralt like ved Mo sentrums handleområde. Området er vurdert til å ha relativ normal risiko. Det er derfor satt 1,7 %.

Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-5,0%)
Markedsrisiko vil alltid variere for denne type eiendommer, bygget er delvis utleid, det er derfor satt 3,2%.

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-5,0%) Bygningen er fra 1974 og senere tidvis modernisert og har en normal stand. Det er derfor valgt 2,2 %

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,54 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,54 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	3,20 %
Eiendomsrisiko	2,20 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,24 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 248 710
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 248 710) når realrenten er 9,24%	13 514 177
Korreksjon: Fradrag på utbedring av lekkasje i tak og ferdigstillelse av leilighet 8	-1 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	12 514 177
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	12 510 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juli 2024

Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

Renterisikoen er vurdert til normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et relativt høyt nivå, og det rentesenkning er påregnelig i nærmeste halvår.

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:	3,54 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,54 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	3,20 %
Eiendomsrisiko	2,20 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	9,24 %

Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Korrigerings for manglende utleie og tid til leilighet 8 er ferdig	2025	- 200 000

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	279 004 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,24 %	År:	2024
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	12
Diskontert rente:	11,24 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år:	2024

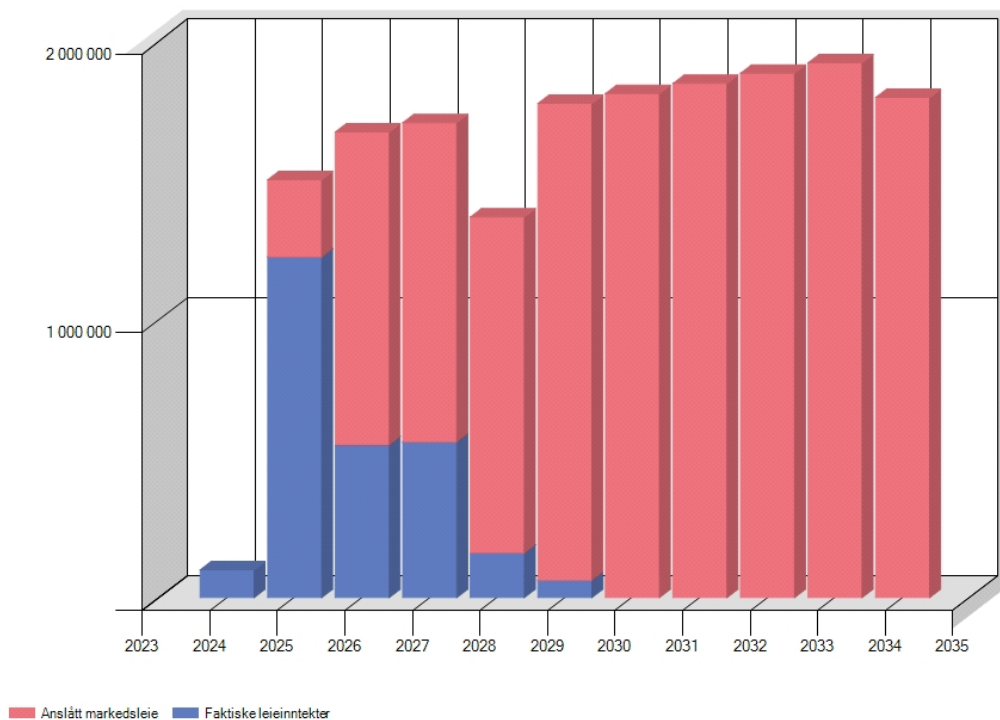
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	100 006	23 250		5 000	71 755	71 755
2025	1 501 513	284 584	- 204 000	75 076	1 345 854	1 209 865
2026	1 673 038	290 276		83 652	1 299 110	1 049 842
2027	1 706 499	296 081		85 325	1 325 093	962 639
2028	1 367 406	302 003		68 370	997 033	651 127
2029	1 775 468	308 043		88 773	1 378 652	809 375
2030	1 811 004	314 204		90 550	1 406 250	742 159
2031	1 847 224	320 488		92 361	1 434 375	680 512
2032	1 884 169	326 898		94 208	1 463 063	623 986
2033	1 921 852	333 436		96 093	1 492 324	572 156
2034	1 796 932	311 762		89 847	1 395 323	480 911
Nåverdi av resultat, sum:						7 854 327

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

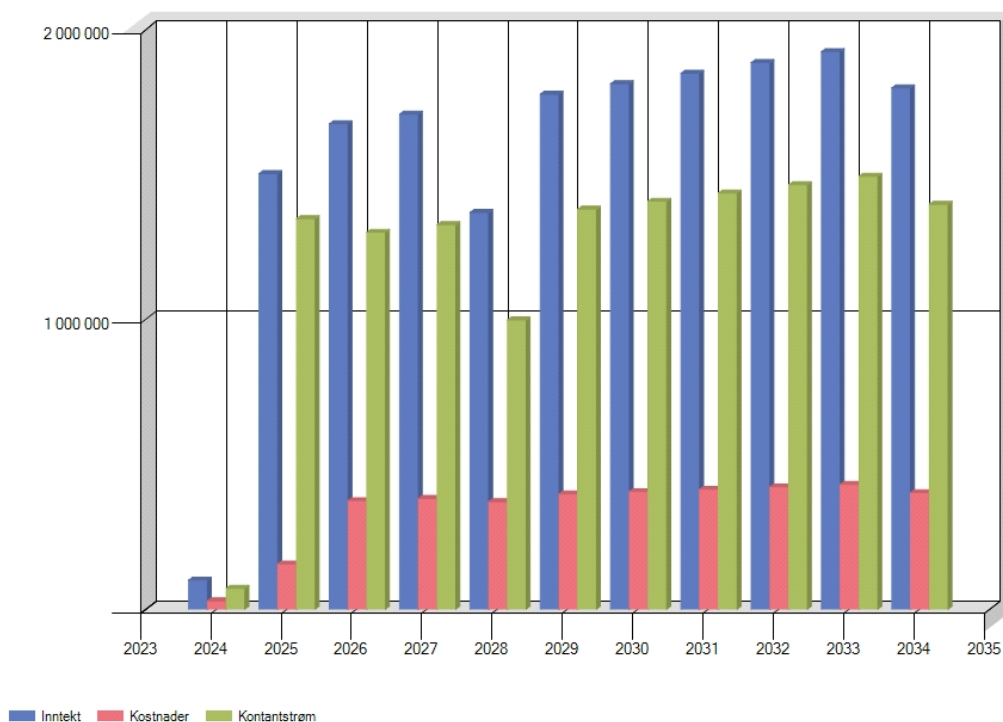
Estimert	Kalkulert
	16 473 707
	5 677 819
7 854 327	13 532 146

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Fradrag på utbedring av lekkasje i tak og ferdigstillelse av leilighet 8	-1 000 000	
Sum korreksjoner:	-1 000 000	-1 000 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	6 854 327	12 532 146

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.

