

VERDITAKST

Selveier næring Grønlihøgda 22-24, 7820 SPILLUM

Gnr 21: Bnr 64
5007 NAMSOS KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Tom Ove Drevland
Telefon: 916 35 269
E-post: post@drevland.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Drevland AS
Salhusoddan 19, 8907 BRØNNØYSUND
Telefon: 916 35 269
Organisasjonsnr: 914 414 172



Dato befaring: 28.01.2025
Utskriftsdato: 12.03.2025
Dato verdisetting: 10.03.2025
Oppdrag nr: 20250003



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	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Garasje	9
3.4.2 Administrasjonsbygg	9
3.4.3 Bolig bygg	10
3.5 Utvendige forhold	11
4 Verdigrunnlag	12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2 Inntekter/kostnader	13
5 Verdisetting	14
5.1 Tomteverdi	14
5.2 Teknisk verdi	14
5.3 Nettokapitalisering	15
5.4 Sammenlignbare priser	16
5.5 Kontantstrømsanalyse	16

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen er beliggende i Namsos kommune, på Spillumshøgda mellom Namsos og Bangsund. Ca 7km i hver retning.

Ved eiendommen er det spredt bebyggelse.

Plasseringen av bygget i hht bruken som har vert er fin. Korte avstander til natur og turområder.

Markedet for eiendommer med betegnelsen "Barne-ungdomshjem" er ikke stort. Men eiendommen er ansett som brukbar for flere lignende formål.

Ved bruk av kontantstrømanalyse gir dette en eiendomsverdi på ca Kr. 6 250 000,- og Kr. 5 800 000,- ved bruk av nettokapitalisering.

Det er ikke vurdert markedspris basert på sammenlignbare eiendommer i området.

Siden eiendommen ikke har leiekontrakter pr i dag er prisen noe usikker og er her vurdert til Kr. 5 750 000,-

Kunde:

Statsbygg
Postboks 232 Sentrum, 0103 OSLO

Formål med taksten:

Verditaksten er en Næringstakst for eiendommen 5007/21/64/0/0. Formålet med rapporten er salg. Verditaksten er utarbeidet etter European Valuation Standard takseringsstandarder og veiledninger gitt av TEGoVA på vegne av EU (www.tegova.org) og allmenne verdsettelsesprinsipper.

Denne taksten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til hjemmelshaver og/eller oppdragsgiver og som oppfyller takstbransjens etiske retningslinjer til "Uavhengig Takstmann". Takstmannen har tidligere ikke hatt takstopppdrag fra oppdragsgiver eller til oppdragsgivers tilknyttede virksomheter.

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3451 (byggningsdeler) og NS 3940 (arealberegning) og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er primært etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter, og av takstmannens skjønn. Taksten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt målinger ved en del normalt fuktutsatte bygningsdeler. Det gjøres oppmerksom på at verditaksten ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand og/eller mangler ift. forskrift. Tegninger fra byggesaksmappe og/eller dokumentasjonspakke for eksisterende bygninger er fremlagt for bruk i rapporten.

Det er i dette tilfellet utarbeidet separat tilstandsrapport for bygningsmassen på eiendommen.

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av forventet markedsverdi for eiendommen innenfor rammen av gjeldende arealplan og med den faktiske bruk eiendommen har pr. i dag. Markedsverdien av eiendommen ved salgstidspunktet er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris selger kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen. Salg forutsettes å være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal eksponering mot markedet og normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort i fra evt. kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer, beboere, leietakere, tidligere beboende, konkurrenter eller lignende.

Markedsverdi defineres her 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 tilfældige innfall. Markedsverdien søkes taksert ut fra markedsleie og kapitalisering av leieverdi justert for sammenlignbare salg og forhold ved eiendommen (potensial, nødvendige påkostninger mv.) samt en kontantstrømanalyse. Markedsverdien er henført til dagens dato.

Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder er den ikke lengre gyldig og takstmannen kontaktes for en evt. oppdatering. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet eller som oppdragsgiver kjente til eller burde kjenne til. Næringstaksten med tilhørende anbefalinger er utført etter beste skjønn.

Egne forutsetninger:

Takstmannen har gjennomført befaring og undersøkelser i den utstrekning dette er nødvendig for å kunne utarbeide en profesjonell takst for det formålet som ble angitt da oppdraget ble gitt. I tilfeller der den fremlagte eller tilgjengelige informasjonen er begrenset eller innskrenket, kan takstmannen måtte gjøre visse antakelser for å kunne rapportere en verddivurdering selv i mangel av fullstendig

informasjon eller kunnskap.

Disse forutsetningene kan være knyttet til faktiske forhold, vilkår eller situasjoner som påvirker verdivurderingen, og kan i mangel av fullstendig informasjon være det som kan regnes for å ha høyest sannsynlighet for å være korrekt. Når det gjelder forutsetninger knyttet til for eksempel eiendomsrett eller annet, som takstmannen kanskje ikke er kvalifisert til å kontrollere selv, kan forutsetninger være ledsaget av en anbefaling om at oppdragsgiveren bør få de faktiske forhold brakt på det rene av personer som har den nødvendige spesialkompetansen. Dersom forutsetninger som er lagt til grunn, senere viser seg å ikke være korrekte, kan takstmannen måtte revidere og endre de rapporterte tallene.

Verditaksten er foretatt som en forenklet takst uten inngrep eller målinger på konstruksjoner. Det kan utfra byggets alder og byggemetode antas at det i tillegg til beskrevne feil og åpenbare mangler også kan finnes andre mangler som kan kreve en mer detaljert undersøkelse. Eller oppnevning av bestemte typer eksperter.

Verdien anført i denne taksten er basert på feil og mangler som er avdekket i utarbeidet tilstandsrapport.

Takstmannen forutsetter at de nødvendige lovfestede tillatelser for eksisterende bygninger og dens nåværende bruk og at eventuelle pålegg for eiendommen er oppfylt.

Takstmannen forutsetter at maskiner og utstyrsenheter som normalt anses å utgjøre en del av bygningens tekniske installasjoner vil følge eiendommen.

Dette er en verditakst beregnet brukt av oppdragsgiver for å finne fram til retningsgivende markedsverdi for denne eiendommen.

Teknisk verdi: Antatte bygge kostnader minus slitasje, elde, ukurans samt tomteverdien.

Markedsverdi: Hvor mye penger genererer denne eiendommen etter kapitaliseringsmetoden. Der blir et overskudd omregnet til antatt verdi i forhold til avkastningskrav til investert kapital.

Ved utførelse av næringstakst vurderes altså eiendommen ut i fra økonomiske prinsipper om reelle og forventbare pengestrømmer i objektet. Vi forholder oss med andre ord til objektet som i en hvilken som helst investeringsanalyse.

Taksten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskrifter ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke at arealene nødvendigvis er godkjent av bygningsmyndighetene. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis han oppdager feil eller mangler som bør rettes opp.

Verdi: Kr. 5 750 000

Dato verdisetting: 10.03.2025

Takstingeniør: Tom Ove Drevland Tlf.: 916 35 269

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BRØNNØYSUND, 12.03.2025



Tom Ove Drevland
Takstmann
Telefon: 916 35 269

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tilstandsrapport ns 3420		Tilstandsrapport fra februar 2025	Innhentet	
Anmeldelsestegning Administrasjonsbygg	18.10.1971	Stemplet kommunen 18.10.1971	Innhentet	
Anmeldelsestegning Bolig	05.09.1972	Stemplet kommunen 05.09.1972	Innhentet	
Ferdigattest Administrasjonsbygg og Bolig	02.10.1973		Innhentet	2
Anmeldelsestegning Garasje	06.06.1985	Stemplet kommunen 06.06.1985	Innhentet	
Tilbygget VF og endret romløsning Administrasjonsbygg	27.06.1994	Stemplet kommunen 27.06.1994	Innhentet	
Midlertidig brukstillatelse Tilbygg Bolig	15.01.1998	Byggetillatelse av 23.12.1996	Innhentet	1
Ferdigattest Brannteknisk utbedring	25.08.2010	IG er gitt 04.11.2009	Innhentet	2
Anmeldelsestegning ny Veranda	10.10.2017	Stemplet kommunen 10.10.2017	Innhentet	
Ferdigattest Verandaer	19.11.2018		Innhentet	2

3.2 Generell informasjon

Kunde: Statsbygg
Postboks 232 Sentrum, 0103 OSLO

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 28.01.2025
Tom Ove Drevland. Takstmann. Tlf. 916 35 269
Jens Andreas Jensen. Representant fra Statsbygg.

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.

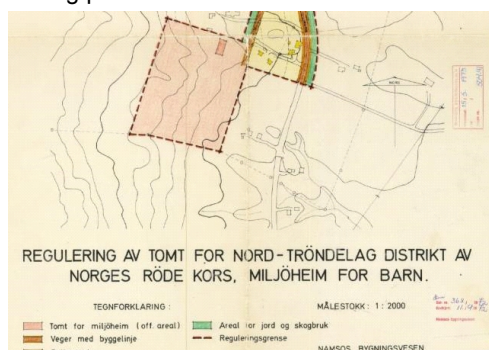
Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. 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

Eiend.betegnelse: Selveier næring

Regulering Eiendommen er regulert via Reguleringsplan for tomt til Miljøheim, offentlig areal. Betegnelsene offentlig areal eller offentlig formål blir ofte brukt for å karakterisere ulike sider ved allmenhetens adgang til grunn- og gulvareal eller areal som offentlige tjenestetilbud legger beslag på.



Utsnitt av reguleringsplan

Avløp Avløp som minirensesanlegg med overløp til bekk. Service avtale for minirensesanlegget foreligger.

Pr mars 2025 fungerer ikke minirensesanlegget og utbedring må utføres.

Vann Kommunalt vann med private stikkledninger.

Adkomst Adkomst til eiendommen er kommunal vei fra fylkesvei (Rv17)

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 5007 NAMSOS Gnr: 21 Bnr: 64

Eiet/festet: Eiet

Areal: 30 711,8 m² Arealkilde: Eiendomsverdi

Hjemmelshaver: Statsbygg

Adresse: Grønlihøgda 22-24, 7820 Spillum

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet

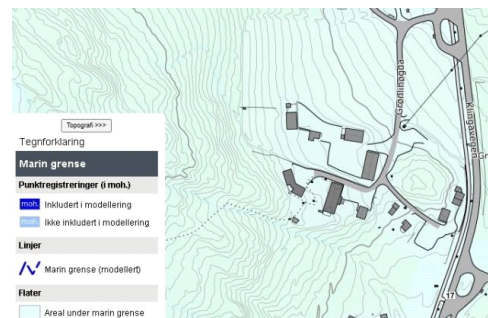
Nordligste del av eiendommen er i dag opparbeidet med bygningsmasse, veier, plener, parkering mv. Dette utgjør ca 3600m².

Resterende deler av eiendommen er i dag ikke opparbeidet eller tilrettelagt med noe infrastruktur.

Kart fra NVE angir at eiendommen er beliggende under Marin grense og deler av eiendommen kan da inneholde marin leire. For utbygging på disse områdene vil kommunen kreve geoteknisk rapport.



Omtrentlig opparbeidet areal på eiendommen



Kart fra NVE angir at eiendommen er beliggende under Marin grense og deler av eiendommen kan da inneholde marin leire

Miljø og forurensning

Det er ikke registrert grunnforurensning i kartverket sine opplysninger. Basert på bruken av eiendommen er det ikke sannsynlig at det er tilført grunnforurensning under driften.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Eiendommens potensiale

Det er i denne taksten ikke utført noen beregninger på eiendommens potensiale. Skal potensialet utnyttes vil det kreve en reguleringsendring. En potensiell fremtidig tomteverdi ved en eventuell tenkt regulering inngår ikke i dette mandatet å beregne.

Eiendommens utviklingspotensiale innenfor dagens bruk og regulering er vurdert som at potensialet i dagens bygningsmasse tilfredsstiller dagens behov for avlastningsboliger for ungdom.

Salgspriser

Markedsutsikter

Markedet for næringseiendommer på Spillumshøgda er noe usikkert. I området er det noen barnehager, spredt landbruksbygg og noen mindre boligfelt i området. I området er det i følge eiendomsverdi ikke registrert salg av næringseiendommer siste 5 år.

Rett før Namsos er det to større industriområder før du er i Namsos sentrum. Eiendommen har også kort avstand til Bangsund.
Avstand til Bangsund er ca 7 km
Avstand til Namsos sentrum er ca 7km
Avstand til Spillum er ca 5 km

Bygningsmassen kan med nødvendige tilpasninger og tillatelser være egnet for ulike formål som for eksempel helse og omsorg, beboelse, utdanning, som forsamlingssted eller aktivitetssenter.

Det foreligger ingen leieforhold pt, da dagens aktivitet er avviklet. Byggene står i dag tomme og er tilgjengelig for ny eier.

Den senere tids økte rentenivå har medført en del usikkerhet og urolige investorer. Økt

rentenivå medfører at investorene setter høyere avkastningskrav som igjen vil medføre lavere salgspriser på næringseiendom. Pengepolitisk rapport 4/2024 forventer lavere vekst i norsk økonomi gjennom første halvdel av 2025 enn det var i tredje kvartal 2024. Veksten i husholdningenes konsum ventes å holde seg svak gjennom første halvår, før den tiltar over sommeren.

Det finnes ingen god markeds statistikk med opplysninger om markedsleie for området og det legges til grunn stipulerte leiekontrakter som spiller normal markedsleie.

Det finnes ingen markedsrapporter som beskriver det lokale eiendomsmarkedet for området, men generelt for landet forventes Yield å falle svakt i 2025 og 2026. Det er bred konsensus for at leieprisene vil stige frem mot 2026.

Den siste måneden har det blitt stadig mer klart at Norges Bank har begrenset handlingsrom for rentenedsettelse, spesielt når andre sentralbanker ser ut til å være ferdige med sine kutt. Samtidig har NOK-kursen svekket seg mot både dollar og euro. De ulike analysemiljøene venter at styringsrenten vil ende på 3,50-4,0% mot slutten av året, avhengig av hvor kraftig de tror rentekuttene vil virke på etterspørselen og arbeidsmarkedet. De lange rentene har svingt kraftig, men 5-års SWAP har kommet ned fra topp på 4,25% midt i januar til 3,95% nå. Det mest sikre som kan sies fremover er at lange renter vil svinge avhengig av utviklingen i tollkrigen og effektene av den nye presidentens politikk på økonomien og særlig arbeidsmarkedet i USA.

Lovlighet

Byggene er ombygget i flere omganger opp gjennom årene siden de ble bygget. Administrasjonsbygget er omsøkt endret innvendig. Noe endringer i romløsning utfra disse tegningene, men dette anses ikke som søknadspliktige bruksendringer. For bolighuset er det noen endringer i romløsning innvendig i opprinnelige bolig. Det finnes ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt bruksendret. Enkelte rom har annen bruk enn opprinnelig og bruksendring bør søkes.

Tilstand:

For eiendommen er det utarbeidet en tilstandsrapport datert Februar 2025. Denne må ses i sammenheng med denne taksten for best beskrivelse av oppbyggingen og tilstanden på byggene.

På denne fremkommer det noen avvik som bør utbedres snarlig:

- Ytterdører på boligdel.
- Utbedring av våtrom på boligdel og i administrasjonsbygget.
- Utbedring/skifte av taktekke på tilbygget del på boligbygget.
- Utbedring av minirensanlegg.

Ut fra behov for utbedring av disse forhold/manglene, vil takstmannen trekke fra ett skjønsmessig beløp for utbedring av nevnte punkter på tilsammen Kr. 1 600 000,-

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1987 Kilde: Areal er tatt fra tegning

Anvendelse: Garasje

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	70		Garasjerom 1, garasjerom 2, bod 1, bod 2, bod 3
Sum bygning:	70	0	

Kommentar areal

Areal er tatt fra tegning

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Garasje med støpte murer og støpt gulv. Tradisjonelt bindingsverk med W-takstoler som takkonstruksjon. Innredet med plass for to biler og 3 stk boder. To av bodene er isolerte og platekledd med oppforede gulv. Innlagt strøm i garasjen. Det er også plassert styrepanel for minirensesanlegget i garasjen.

Garasjen er byggemeldt i 1985 og matrikkelført med "tatt i bruk" i 1987

3.4.2 Administrasjonsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1973 Kilde: Ferdigattest

Anvendelse: Kontor og bofellesskap

Tilbygg (i 1994) Nytt vf og ombygging/bruksendring innendørs
Ombygging (i 2010) Brannsikring
Ombygging (i 2017) Radonsikring
Ombygging-tilbygg (i 2018) Balkonger og Universell utforming

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	274		Vindfang, hall m/trapp, bad 1, bad 2, bad 3, gang 1, stue, bod 1, gang 2, kjølerom, fryserom, bod 2, teknisk rom vp, vaskerom, gang 3, kontor 1, kontor 2, kontor 3, kontor 4, tilfluktsrom, møterom
1. etasje	265		Trapperom, gang, bad 1, bad 2, bøttekott, kontor-personalrom, kjøkken, stue, 5 soverom
Hems			Teknisk rom ventilasjon, krypeloft
Sum bygning:	539	0	

Kommentar areal

Arealer er tatt fra tegninger

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygget er bygget som ett barn-ungdomshjem i 1973. Bygget inneholder kontorer, møterom, oppholdsrom og overnattingsrom. Bygget er med støpte vegger og gulv i underetasjen. Etasjeskille er oppgitt utført med elementer i porebetong. Vegger på hovedplan er av treelementer. Takkonstruksjon som w-takstoler. Bærende vegger i underetasjen som betongvegger.

3.4.3 Bolig bygg

Bygningsdata



Byggeår: 1973 Kilde: Ferdigattest

Anvendelse: Leiligheter

Tilbygg (i 1998) Tilbygget garasje og leilighet med mellombygg
Ombygging (i 2018) Balkonger og universell utforming.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	177		Garasjerom, teknisk rom el, teknisk rom vp, trapperom, hall, bod, vaskerom, gang, stue/kjøkken, bad, wc, soverom
1. etasje	185		Stue/kjøkken, soverom-vaktrom, bad 1, bod, gang 1, trapperom, stue, kontor, gang 2, bad 2, gang 3, 2 soverom
Hems			Krypeloft
Sum bygning:	362	0	

Kommentar areal

Areal er tatt fra tegning

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Boligen er bygget som en enebolig med leilighet. Byggeår 1973. Tilbygget med garasje og leilighet med felles trappegang i 1998.

Sokkel av lecamur med støpt gulv på grunn og etasjeskiller som trebjelkelag. Vegger i opprinnelige bolig som elementbygg. Tilbygg i tradisjonelt bindingsverk. Luftet kaldt loft på byggene.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Opparbeidede veier, uteområder og parkeringer. Disse er asfaltert. Noe er asfaltert i 2022 og noe antas å være midt på 90 tallet siden det ble etablert nye avløpsrør i veien. Noe asfalt for tilpasning av universell utforming i 2018.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

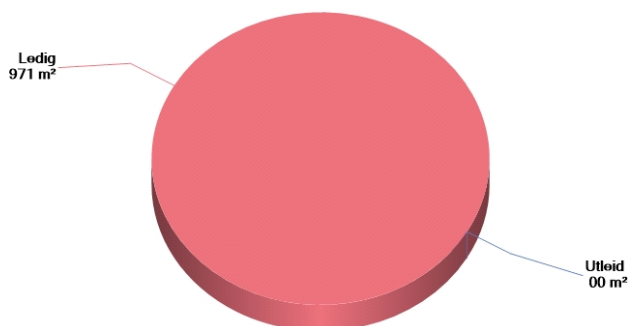
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Administrasjonsbygg											
-kontor, overnatting											
Byggene samlet		539 m²						950	512 050	1/2025	100
Sum:									512 050		
Bolig bygg											
-Bolig											
Byggene samlet		362 m²						800	289 600	1/2025	100
Sum:									289 600		
Garasje											
-Lager											
Byggene samlet		70 m²						300	21 000	1/2025	100
Sum:									21 000		
Total:									822 650		

Bransjer/leiekontrakter:

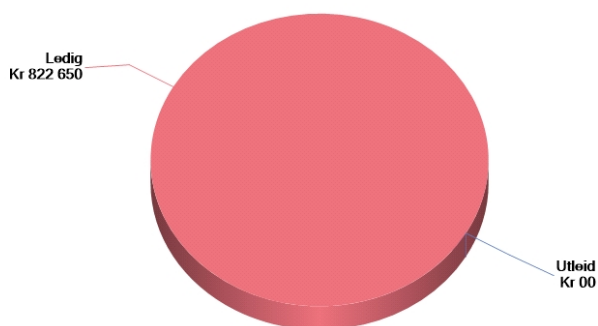
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Administrasjonsbygg											
-Ledig											
Byggene samlet		539 m²						950	512 050	1/2025	100
Sum:									512 050		
Bolig bygg											
-Ledig											
Byggene samlet		362 m²						800	289 600	1/2025	100
Sum:									289 600		
Garasje											
-Ledig											
Byggene samlet		70 m²						300	21 000	1/2025	100
Sum:									21 000		
Total:									822 650		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtyp	Kontrakter		Markedsleie	
	m²	Kr./m²	m²	Kr./m²
Bolig			362	800
kontor, overnatting			539	950
Lager			70	300
Sum	971			822 650

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	822 650
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Kommunale avgifter, vann, branntilsyn, feiing, slamtømming	16 631
Andre driftskostnader, forsikring, vedlikehold etc.	100 000
Eiendommens inntektsoverskudd	706 019

Kommentar eierkostnader: Eier kostnader er stipulert for bygget.
Eierkostnadene vil variere med leiekontrakt og nivå på vedlikehold av bygningsmassen.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: I nærområdet er det ingen omsatte næringstomter slik at det er vanskelig med en direkte sammenlignbar m² pris. Tomteprisen er skjønnsmessig satt til Kr. 25,- pr m² råtomt og kr. 500,- pr m² opparbeidet tomt.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	30 711,8 m ²
---	-------------------------

Sum areal:	30 711,8 m ²
------------	-------------------------

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	2 450 000
--------------------	-----------

Verdi tomt:	2 450 000
-------------	-----------

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekost er en beregning av kostnader for å sette opp tilsvarende bygninger pr i dag. Det er så gjort fradrag for utidsmessighet, vedlikeholdsmangler og redusert levetid på bygningsdeler.

Byggekost i henhold til Holte Kalkulasjonsnøkkel for kontorbygg normal standard Kr. 39 890,- pr m² (denne prisen ligger mellom hotell og omsorgsboliger og er vurdert som retningsgivende for dette bygget)
Byggekost i henhold til Holte Kalkulasjonsnøkkel for bolig med leilighet enkel standard Kr.31 760,- pr m²

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt prosentvis fradrag under posten "Teknisk verdiberegning" framkommer som følge av standardiserte levetidsbetraktninger, og skjønn etter observert teknisk tilstand/vedlikeholdsgrad.

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	665 000
--	---------

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	210 000
---	---------

Sum teknisk verdi – Garasje	455 000
------------------------------------	----------------

Administrasjonsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	21 500 000
--	------------

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	8 000 000
---	-----------

Sum teknisk verdi – Administrasjonsbygg	13 500 000
--	-------------------

Bolig bygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 500 000
--	------------

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	4 800 000
---	-----------

Sum teknisk verdi – Bolig bygg

6 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

20 655 000

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.

Netto kapitalisert leieinntekter er kapitalisert. Det er benyttet kapitaliseringsrente på 9,5%

- Renterisikoen er vurdert som moderat som følge av at renten har steget betraktelig de siste årene, men fra et lavt nivå. Rentetoppen er nådd, men grunnet markedssituasjonen er det en risiko for at renten ikke synker med det første.
- Objektrisiko hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet. Eiendommen har en grei beliggenhet i forhold til bruk. Det er ikke vurdert noe utviklingspotensiale.
- Markedsrisiko er vurdert utfra dagens leiemarked og tenkt bruk.
- Eiendomsrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,90 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	2,10 %
Renterisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		706 019
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 706 019) når realrenten er 9,50%		7 431 779
Korreksjon: Fradrag pga vedlikehold/mangler	-1 600 000	-1 600 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		5 831 779
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		5 830 000
Kommentar nettokapitalisering:		

Her har jeg vurdert objektrisikoen til 2,5 som er basert utfra byggets beliggenhet og bruk. Markedsrisikoen er vurdert til 2,1. Dette siden KPI så langt i år har steget mer enn målet på 2,0.

5.4 Sammenlignbare priser

Metode: Metoden betraktes vanligvis som den foretrukne måten å komme fram til markedsverdien på. Den må alltid benyttes når det er muligheter til det. Markedsverdien 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.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		
1	Navarvegen 4	7820 Spillum	2 400	12 000 000	5 000	2022	1,00	5 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5000	
4	Søren R Thornæs veg 9	7800 Namsos	934	7 000 000	7 495	2024	1,00	7 495	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7495	
Gjennomsnitt pris pr. m2:																6 247	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Selveier næring, Grønlhøgda 22-24, 7820 SPILLUM	971	6 247	6 066 151

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag	For takserte eiendom i Grønlhøgda har jeg ikke funnet noen sammenlignbare salg. Bygget er et formålsbygg slik det fremstår i dag og det har ingen leiekontrakter. Opplistede salg er kun registrerte salg av næringseiendommer uten at disse er direkte sammenlignbare.	

5.5 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer vanligvis med bakgrunn i påstående leieinntekter. Det er for dette bygget benyttet stipulerte leiekostnader som er tatt fra sammenlignbare objekter.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,90 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	2,10 %
Renterisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	116 631	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,50 %		År:	2025
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	1
Diskontert rente:	11,50 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

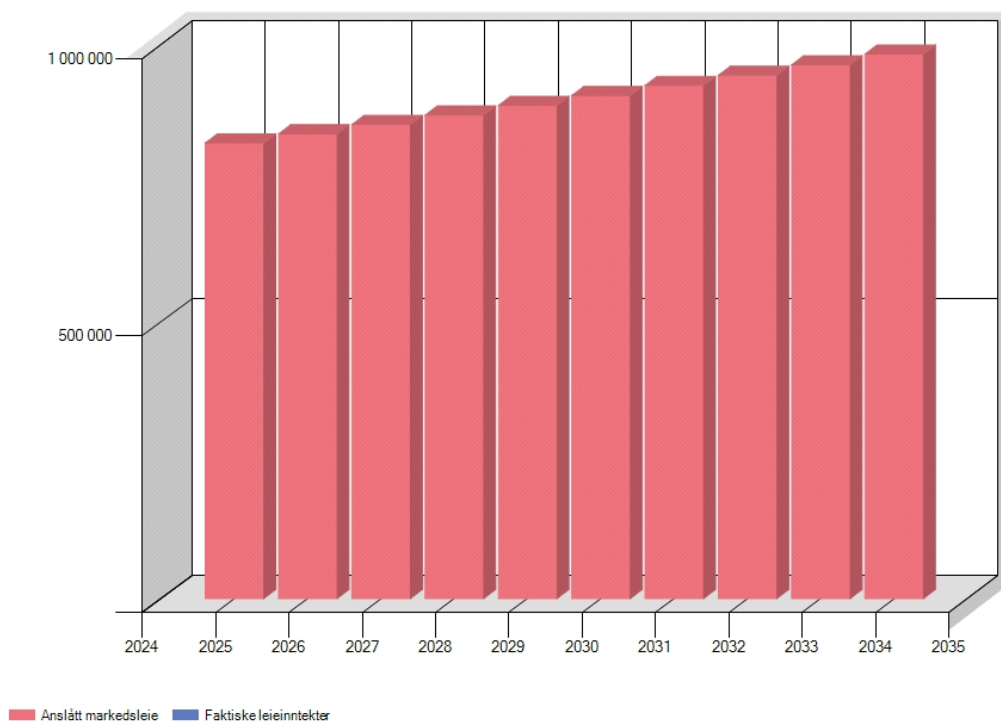
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	822 650	116 631			706 019	706 019
2026	839 103	118 964			720 139	645 865
2027	855 885	121 343			734 542	590 836
2028	873 003	123 770			749 233	540 496
2029	890 463	126 245			764 218	494 445
2030	908 272	128 770			779 502	452 317
2031	926 438	131 345			795 092	413 779
2032	944 966	133 972			810 994	378 524
2033	963 866	136 652			827 214	346 273
2034	983 143	139 385			843 758	316 770
Nåverdi av resultat, sum:						4 885 323

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

Estimert	Kalkulert
	8 881 664
	2 990 513
4 885 323	7 875 836

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Fradrag pga vedlikehold/mangler	-1 600 000	
Sum korreksjoner:	-1 600 000	-1 600 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 285 323	6 275 836

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

