

Verditakst over eiendommen

gnr. 53, bnr. 214 i Midt-Telemark kommune



Gullbringvegen 5
3800 BØ I TELEMARK
Gnr. 53 Bnr. 214 Fnr. 0 Snr. 0
4020 Midt-Telemark kommune

Benevnelse
Bolig/forretning/kontor

BTA
642 m²

Normal markedsverdi
Kr. 6 700 000

Tomteareal

971 m²



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

Oppdragsnr. 587 794
Rapportdato 01.08.2024

Rapportansvarlig Takstforum Telemark AS
Takstingeniør: Are Bjørkheim
Porsgrunnsveien 188, 3735 SKIEN
Tlf.: 91858552
E-post: are@takstforum-telemark.no



TAKSTFORUM
Telemark

Sammendrag

- Næringseiendom med god eksponering mot Gullbringvegen og nærhet til Bøgata. Næringseiendom over 2 etasjer, benyttet til næringsformål i 1. etasje og hybelutleie i 2. etasje. Bygningsmasse oppført rundt 1984 og tilbygget i 1991. 1. etasje er oppgradert i 2016.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 6 700 000,-

Sted og dato
Skien, 17.07.2024



Are Bjørkheim

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Gullbringvegen 5	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	3800 BØ I TELEMARK	4020	Midt-Telemark	53	214	0	0
Område / bydel	Bø sentrum						
Verdisettingsformål	Verditakst						
Type eiendom	Næringseiendom						
Rekvirent	Idea Kompetanse AS						
Hjemmelshaver	Idea Kompetanse AS						
Forsikring	Ukjent						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	03.07.2024	
Tilstede	Takstingeniør Are Bjørkheim	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Kommunale dokumenter	20.02.2024	<input type="checkbox"/>	
Leiekontrakt	20.02.2024	<input type="checkbox"/>	
Forsikringsdokumenter	20.02.2024	<input type="checkbox"/>	
Tegninger	20.02.2024	<input type="checkbox"/>	

Premisser - genereller opplysninger

Oppdraget er å ansette en markedsverdi på eiendom Gullbringvegen 5. Markedsverdi er den pris flere sannsynlige investorer vil være villig til å gi for eiendommen ved et fritt salg. Den merverdi en særinteresse kan være villig til å gi for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp (forsiktig vurdert) 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.

Beregningsmessig er 3 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi samt differensialmetoden. 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. Differensialmetoden egner seg ved nybygging/utvikling av eiendom.

Utskrift fra grunnboken er gjennomgått, men hverken servitutter eller heftelser er undersøkt nærmere og er ikke hensyntatt i verdivurderingen. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. en takst er en vurdering av markedsverdien på takstdagen, med hensyn tatt til beliggenhet, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessighet, m.v. dersom man ønsker en gjennomgang med hensyn til å kontrollere bruk, funksjon og tekniske konstruksjoner mot kravene i bygningslov og forskrifter mv., må man rekvirere en tilstandsrapport på nivå 1, 2 eller nivå 3.

Selvom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke automatisk til takstmannen, med mindre han har akseptert dette skriftlig i takstdokumentet eller direkte overfor selger. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er ofte en omfattende oppgave og inngår vanligvis ikke i normaloppdraget "taksering av næringseiendom".

Takstrapportens gyldighet er 1/2 år fra befaringsdato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnende takstmann. Dersom rapport, eldre enn 1/2 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	970,9	Kilde	Kommunale opplysninger
-----------	------	-------	-------	-------	------------------------

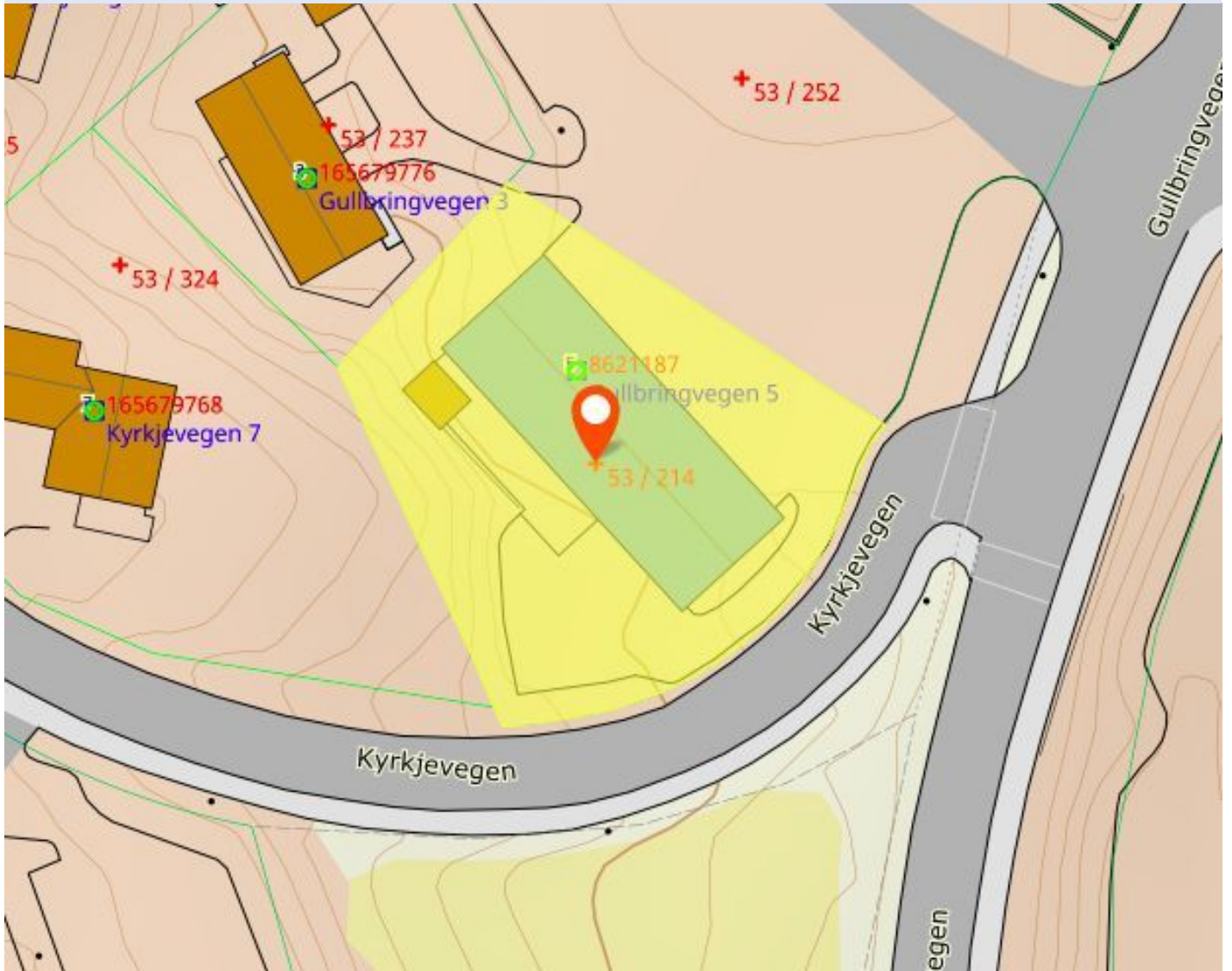
Tomtens beskaffenhet

- Tomtens anvendelse: Tomten er bebygget med ett bygg over 2 etasjer.
- Tomtens form: Skrånende tomt mot Gullbringvegen. Opparbeidet med asfaltert parkering inntil bygg.
- Grunnforhold: Kvikkleiregrunn. Ingen forurensing registrert i grunn, ref. opplysning fra Miljødirektoratet. Det er ikke foretatt undersøkelser men det legges til grunn at eiendommen er fri for forurensede masser.
- Infrastruktur tomt: Kommunal vei, vann og avløp.
- Utnyttelse: Tomten anses ikke å være fullt utnyttet.

Områdebeskrivelse

- Eiendommen er beliggende i Bø sentrum med adkomst fra Bøgata.
- Området består i hovedsak av bygg med detaljhandel og forretningsbygg beliggende inntil hovedfartsårer.
- Eiendommen har oppstillingsplasser for kjøretøy på egen tomt.
- Eiendommen ligger lett tilgjengelig og anses å ha en god eksponering. Eiendommen anses å ha god infrastruktur og kommunikasjonsmuligheter.

Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

- Eiendommen er regulert for sentrumsformål.
- Reguleringsplan: Områdereguleringsplan for Bø sentrum/02_26_2007 BFK 24 og BFKA

Utdrag fra reguleringsplan.

1.2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med ny plan er at det skal legges til rette for etablering av leiligheter, forretningsvirksomhet, kontorer og allmennyttig virksomhet innenfor områdene B/F/K24 og B/F/K/A i reguleringsplanen for Bø sentrum.

2.1 REKKEFØLGEKRAV

Ved byggesøknad skal det ligge ved gjennomføringsplan som viser hvordan kravene i bestemmelsene skal gjennomføres i forhold til belysning og sikring av myke trafikanter.

OMRÅDE RF1

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområdene B/F/K2-3, skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

Opparbeidelse av parkeringsarealene for biler og sykler, felles gangareal FA3 og avkjørsel fra Gullbringvegen til felles parkeringsområde, offentlige fortau/ gangarealer, grøntområde FGO1, samt kantsteinetablering mellom kjøreareal og gangareal, etablering av nødvendige terrengmurer, med vegetasjon/ beplantning, i samsvar med godkjent landskapsplan.

- Det skal dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsdekning for biler og sykler i henhold til kravene i punkt 3.6.

Før det gis tillatelse til tiltak på eiendommer som grenser opp til Bøgata skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstillt. Det skal videre dokumenteres ved geoteknisk rapport at byggegrunnen er stabil.

3.6 KOMBINERTE OMRÅDER

BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR– B/F/K1-4

BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ ALLMENNYTTIG FORMÅL – B/F/K/A1

Område B/F/K1-4 skal nyttes til bolig, forretning og kontorvirksomhet. Område B/F/K/A1 skal nyttes til bolig, forretning, kontorvirksomhet og allmennyttig formål – forsamlingslokale. Alle etasjer med kontakt/inngang på bakkenivå, som henvender seg mot tilstøtende gater, torg eller p-arealer, skal ha publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

B/FK1, B/F/K2, B/F/K3, B/F/K4, B/F/K/A1 - Høyder

Bygningers gesimshøyder skal ikke overstige 10,0 meter. Mønehøyden skal ikke overstige 12,0 meter. Høyder måles ut fra gjennomsnittlig fremtidig planert terrengnivå.

Brannvann

All bebyggelse skal utformes slik at kravet til brannslukningsvann ikke overskrider 50 liter/ sekund.

Grad av utnyttning

Maks BYA for områdene B/F/K1-4 og B/F/K/A1 er 60 %.

For område B/F/K2 skal felles lekeareal være med i grunnlaget for beregning av BYA.

Utforming av bebyggelse

I områdene B/F/K1-4 og B/F/K/A1 skal bygningers takform og fasadeutforming bestemmes ved byggemelding.

Byggegrensen er slik som vist på reguleringskartet.

3.4 FELLESONRÅDER

FELLES PARKERINGSPLASS – OMRÅDE FA1

Område FA1 skal være felles parkeringsplass for byggeområdene B/F/K1-4 og B/F/K/A1.

3.6

Parkeringskrav

Lager

Forretning og kontor Dagligvareforretninger Serveringssteder og forsamlingslokaler Leiligheter < 70 m2 BRA

Leiligheter > 70 m2 BRA

Enebolig

Hybel

0,5 plasser pr. 100 m2 BRA i hht. Teknisk forskrift. 2,5 plasser pr. 100 m2 BRA i hht. Teknisk forskrift. 4 plasser pr.

100 m2 BRA i hht. Teknisk forskrift. 0,25 pr sitteplass

1,5 plasser pr. boenhet 2,0 plasser pr. boenhet 3 plasser

1 plass pr. boenhet

For serveringssteder og forsamlingslokaler som har hovedtyngden av besøkende på kveldstid, kan 50 % av kravet til p-plasser løses ved langsiktige avtaler om parkering på plasser som er i bruk til andre virksomheter på dagtid.

Areal til parkering telles med i BYA.

Krav til sykkelparkering

For alle forretningstyper gjelder at det skal etableres 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA. For boliger: 1 sykkelparkering pr boenhet.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

Uteoppholdsareal skal være minst 15% av BRA til bolig i bygningen. Alle boenheter skal ha tilgang til trafiksikker nærlekeplass på min. 100m² med sandkasse, lekeapparat, bord og benker innafor området for detaljreguleringsplan. Nærlekeplassen kan inngå i beregning av MUA.

Utbygger kan frikjøpe seg fra 70% av kravet til uteoppholdsareal og der det er trafikkfri adkomst til Evjudalen, også fra kravet til nærlekeplass på eget område ved økonomisk kompensasjon til Bø kommune. Utearealet skal uansett inneholde sandlekeplass eller tilsvarende tilbud for de minste barna. Rene hybelbygg unntas fra krav om lekeplass i sin helhet.

Felles uteoppholdsareal på takterrasse kan regnes med i MUA. Balkong/veranda med areal over 4m² kan inngå i beregning av MUA. Kompensasjonen skal brukes til opparbeidelse av friområdet i Evjudalen og avtales gjennom utbyggingsavtale, se rekkefølgebestemmelsene. For boliger mindre enn 30m² gjelder samme krav som for hybel. Minimum 30% av krav til uteoppholdsareal skal løses innenfor utbyggingsområdet.

Det skal settes av plass til beplantning av trær på bakkeplan i hvert kvartal.

Langsmale arealer, som for eksempel restarealer utenfor byggegrense kan ikke inngå i beregning av MUA.

Tillatt bebygd areal (BYA) er påført plankartet og måles i prosent av hver tomtes netto areal.

3.3

Ny bebyggelse kan bygges i maks 2 etasjer og skal ha takvinkel mellom 30 grader og 40 grader.

4.1

Området som er vist stripet med blå og gul farge på plankartet skal benyttes til forretnings og kontorlokaler i kombinasjon med boliger.

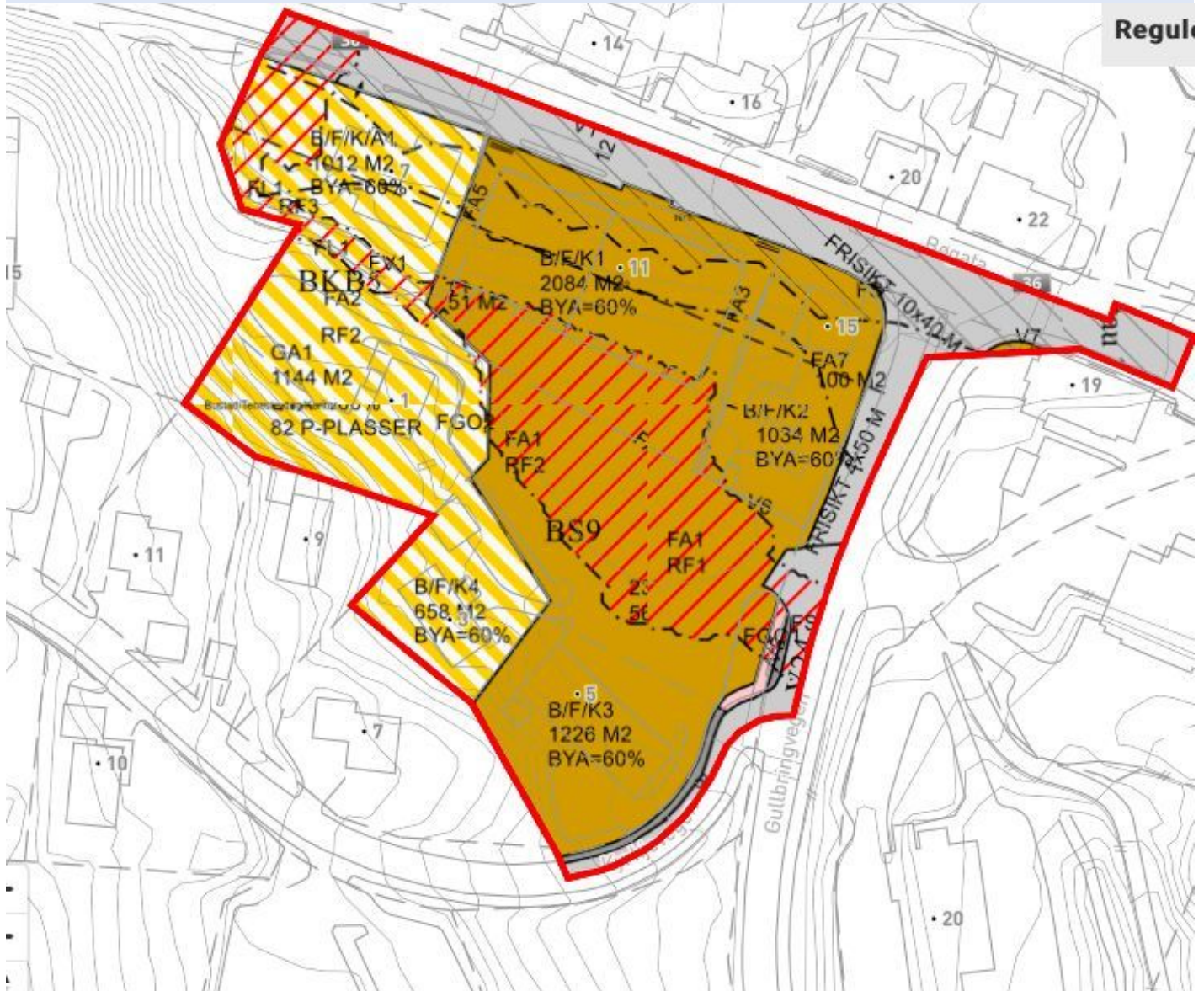
4.2

Planen legger til rette for en omdisponering av områdene til rene boligformål.

8.3

Bebygd areal er satt til 25 % av hver tomtes netto areal.

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A Bolig/forretning/kontor	1984	1991

Vernestatus

- Ingen kjent vernestatus.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Bolig/forretning/kontor

Beskrivelse av bygningen

Bygg oppført i 1984 av betong og trevirke.

Grunnforhold

Grunnforhold er av kvikkleire ifølge kommunale kart.

Fundamentering

Bygget er oppført på betongsåle med betongdekke.

Bærende konstruksjon

1. etasje med betongmur og tilbygg av lettklinkerblokker.
2. etasje med bindingsverksvegg utvendig kledd med tømmermanskledning.

Etasjeskillere

Etasjeskillere i betongelementer som er oppført med tilfare i 2. etasje.

Yttervegger

Veggkonstruksjoner over grunnmur av bindingsverk som er utført og kledd med stående kledning. Vinduer og dører fra 1984 i 2. etasje og 2016 i 1. etasje.

Innervegger

Innervegger i 2. etasje med platekledd bindingsverk. Innervegger i 1. etasje med skillevegger av prefabriert kontorvegger med plater og glass fra 2016.

Innvendig standard

1. etasje.
Gulvoverflater av flis fra 2016.
Veggoverflater av malt plater og glass.
Takoverflater av kontorhimling og malt betongelementer.

2. etasje.
Gulvoverflater av vinylbelegg.
Veggoverflater av malt strie og panel.
Takoverflater av takessplater.

Takkonstruksjon / yttertak

Trekonstruksjon med form av saltak.
Konstruksjon av fagverk i tre med bæring på yttervegg.
Konstruksjon isolert i horisontalhimling.
Tilgang til kaldtloft via luke.
Undertak med sløyfer og lekter, tekket med takstein av betong.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Bygget fremstår med utvendig jevnlig vedlikehold. Kontor areal fremstår tidsmessig og oppgradert i 2016. Hybelleiligheter med behov for innvendig oppgradering, ett av to kjøkken fremstår oppgradert for noen år siden og det er montert balansert ventilasjon i 2017.

Tekniske installasjoner

EL-ANLEGG

2 stykk sikringskap med automatsikringer.
2 stykk strømmålere.
210 Amp inntak.
Svakstrømsskap i 1. etasje.

VVS

Interne vannrør av kobber.
Interne avløpsrør i all hovedsak av plastrør.
Varmtvannntank i 1. etasje på 200 L fra 1999 og en mindre tank.
Varmtvannntank i 2. etasje på 300 L fra 2015.

OPPVARMING.

- Elektrisk-oppvarming.
- Varmelement for 1. og 2. etasje i ventilasjonssystem.

DATA.

- Internett via fiber og cat-5/6 kabler.

BRANN.

- Brannvarslinganlegg fra 2023 i begge etasjer.
- Alarmvarslingssystem for innbrudd tilkoblet sentral.

VENTILASJON.

- Balansert ventilasjon fra 2017 i 2. etasje.
- Ventilasjonssystem i 1. etasje fra 2007 med regelmessig service.

KJØKKENINNREDNING 2. etasje

Kjøkkeninnredning sør er oppgradert for noen få årsiden i 2. etasje.
Kjøkkeninnredning nord er utskiftet siden byggeår men ukjent dato.

KJØKKENINNREDNING 1. etasje

2 stykk kjøkkeninnredning i tilknytting til spiserom.

Våtrom 2. etasje

Våtrom/toalett/dusjrom med vinylbelegg på gulv og malt strie/vinyl på vegg.

KOMMUNIKASJON

Hovedør fra 2016 for tilkomst til næringsdel.
2 stykk ytterdører i 2. etasje for tilkomst til hybler.

TAKHØYDE

1. etasje: 2.54 m - 3 m
2. etasje: 2.4 m


 1
 Kontorlokal

 2
 Kontorlokale

 3
 Hybelareal

 4
 Hybelrom

 5
 Ventilasjonsrom 1. etasje

 6
 Inngang hybler

Er det tegn til setningsskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Eiendommens utviklingsmuligheter

- Potensialet er ikke vurdert til tross for at tomten anses å ikke være fullt utnyttet.

Arealdisponering

Bygg A: Bolig/forretning/kontor			
Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. etasje	362	335	Toalett, inngangsparti, 3 møterom, kjøkken, åpent kontorlandskap, 2 kontorer, strongrom med 2 toalett, bøttekott, gang, kopirom, lagerrom, teknisk rom.
2. etasje	280	256	hybelrom nord: 2 soverom, kjøkken, stue, bad/vaskerom, toalett, bod, vindfang, gang, ca 50 kvadrat. hybelrom sør: 6 soverom, vindfang, 2 stykk toalett, gang stue, 2 stykk bod, dusjrom, kjøkken, ca 195 kvadrat. Utvendig bod: Lager 12 m ² .
Sum	642	591	

Arealeffektivitet

Bygningsmassen er i all hovedsak designet for forretning/kontor i 1. etasje og hybelrom i 2. etasje. Fasaden har eget inngangsparti mot gateplan for adkomst til forretning/kontor, egen utvendig tilkomst til hybelrom 2. etasjer. Byggets bæresystem er å anse som mur og betong cellekonstruksjon med god høyde i 1. etasje og trebygning i 2. etasje. Bygget anses å ha fleksibilitet og generalitet for endring innenfor rammeverk.

Leiearealer

1	Beskrivelse	1. etasje forretning/kontor	Areal	362 m ²
	Leietaker	Idea Kompetanse AS	Utløpsdato	01.07.2024
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 939,-/m ²
	Leieavtalen er egenleie og har varighet frem til styret sier opp avtale. Leieinntekt er med mva og Kpi justert frem til 2024 og er 240.000,- pr. år. Ny eier bør regne med ny leietaker av 1. etasje.		Leieinntekt pr. år	Kr. 339 780,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie er lagt til grunn for inntekter f.o.m august 2024. Markedstilpasning ved skifte av leietaker er ikke hensyntatt.		Markedsleie	Kr. 1 000,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 362 000,-
2	Beskrivelse	2. etasje hybelrom	Areal	280 m ²
	Leietaker	Privatperson	Utløpsdato	30.07.2024
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 1 061,-/m ²
	8 stykk hybelrom med varighet som følger undervisningsåret. Leieinntekt er 297.000,- pr. år. Ny eier må regne med nye leietakere av 2. etasje.		Leieinntekt pr. år	Kr. 297 002,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie vurderes til å være gjengs leie men bør KPI justeres. Markedstilpasning ved skifte av leietaker er ikke hensyntatt.		Markedsleie	Kr. 1 061,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 297 002,-
Sum			Areal	Leieinntekt
			642 m²	Kr. 636 782,-
				Kr. 659 002,-

Andre inntekter

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

Leieinntekter uten mva-fradrag

- Leie med og uten MVA fratrukk.

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	9,00 %
--------------------	--------

Kommentar

Det er moderat interesse for investeringseiendommer i området. Sentrale eiendommer med langsiktige, gode leieavtaler premieres. Avkastningskravene er svært differensierte, men for eiendommer med den beste beliggenhet og gode leieavtaler varierer avkastningskrav (Yield) mellom 9,0 og 12,0 i området. Denne eiendommen er vurdert å ha en attraktivitet som følge av god eksponering og vil tilfalle nedre del av avkastnings intervallet. Generelt vil næringsutbygging i området trolig utvikle seg positivt i fremtiden, og spesielt vil eiendom beliggende med god eksponering redusere risiko.

EFFEKTIV RISIKOFRI RENTE, Nullkopongrente 10 år: 3,451 %

-INFLASJON: -2,00 %

=REALRENTE: 1,45 %

+KURRANS 2,50 %

+MARKEDSRISIKO (LEIENIVÅ) 2,00 %

+OBJEKTRISIKO (FAST EIENDOM) 2,00 %

+RENTERISIKO 1,00 %

=KAPITALISERINGSRENTE/REALAVKASTNINGSKRAV: 9.00 % -->11,1

Kapitalisert verdi

		Faktisk leie		Markedsleie	
Forventet leieinntekt		Kr.	636 782	Kr.	659 002
Andre inntekter		Kr.	0	Kr.	0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr.	26 000		
	Eiendomsskatt	Kr.	12 156		
	Forsikring	Kr.	9 646		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr.	55 000	Kr.	102 802
- Ledighet				Kr.	26 360
= Netto leieinntekt		Kr.	533 980	Kr.	529 840
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente 9,00 %	Kr.	5 933 000	Kr.	5 887 000

Kommentar til eierkostnader

- Det er beregnet at eier bekoster all vedlikeholdsutgifter.
- Kommunale avgifter, forsikring og eiendomsskatt er hentet fra reelle kostnader.
- Vedlikehold og administrasjon er stipulert av takstmann.

Ledighet

Generell ledighet

Kommentar

Det er beregnet ledighet som er anse som normalen i området.

Spesielle forhold

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

Kommentarer til grunnboksbladet

- Ingen forhold i grunnbok hensyntatt takst.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Bolig/forretning/kontor	Beregnete byggekostnader		Kr.	15 000 003	Kr./m ²	23 364
	Verdireduksjon	45%	-	Kr. 6 750 001	Kr./m ²	10 514
	Teknisk verdi		=	Kr. 8 250 002	Kr./m ²	12 850
Sum teknisk verdi uten tomt			=	Kr. 8 250 002	Kr./m ²	12 850
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse			+	Kr. 776 720	Kr./m ²	800
Sum beregnet teknisk verdi			=	Kr. 9 026 722		

Kommentar

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 ukurante næringseiendommer forekommer det ofte store avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		9,00 %	Generell ledighet		4,00 %	Startdato		01.08.2024		
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktstestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktstestet	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	
Eiendomsskatt	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	
Forsikring	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	
Vedlikehold og administrasjon	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	
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	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	
Netto leieinntekt	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	
Nåverdi av kontantstrøm	507 494	465 591	427 148	391 879	359 522	329 836	302 602	277 617	254 694	233 664	3 550 047
								Yield, terminalverdi		7,00%	
								Terminalverdi		7 569 136	
								Nåverdi av terminalverdi			3 197 285
								Nåverdi av kontantstrøm			6 747 332
								Tilsvarende yield i dag på			7,52%

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	8,20 %	8,40 %	8,60 %	8,80 %	9,00 %	9,20 %	9,40 %	9,60 %	9,80 %
Nåverdi av kontantstrøm	6 862 316	6 832 997	6 804 065	6 775 512	6 747 332	6 719 520	6 692 069	6 664 973	6 638 226
Kapitalisert verdi	6 461 462	6 307 618	6 160 929	6 020 908	5 887 110	5 759 130	5 636 595	5 519 166	5 406 530

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen

Næringseiendom oppført i 1984 med tilbygg i 1991.

Eiendommen er bebygget med kontorlokale i 1. etasje og hybler i 2. etasje med parkering på egen tomt.

Eiendommen har en beliggenhet som gir eksponering mot Bøgata. RV 36 har en av ÅDT på ca 6.000.

Adkomst til eiendommen anses som god med parkering på egen tomt.

Bygget er oppført på støpt plate på mark og mur i betong med hovedbæresystem i trevirke og mur/betong.

Takkonstruksjon av saltak teknet med betongstein.

Generelt sett er bygningen vedlikeholdt/oppgradert etter behov men ny eier bør regne med oppgraderinger av 2. etasje.

Utleieforhold

Eiendommen er utleid som egenleie i 1. etasje og leiekontrakt kan opphører for ny eier. Det er kjente leiepriser og taksten legger til grunn oppjusterte leieverdier i forhold til dagens markedsmessige leienivå. Dagens leie av leilighet i 2. etasje anses som normal og kan justeres opp mot heving av standard.

Markedstilpasning

Markedstilpasninger er hensyntatt i takst. Markedstilpasningen omfatter innvendig oppgradering og vedlikeholdsbehov samt mindre strukturell ombygging ved skifte av leietakere. For å ivareta eiendommens fremtidige drift legges det derfor til grunn normale årlig vedlikeholdskostnad av bygningsmassen. Dagens utforming og konstruksjonsoppbygging gir eiendommen kun fleksibilitet og elastisitet innenfor dagens bruksformål.

Potensiale

Utbyggingspotensialet på eiendommen er ikke hensyntatt i takst, men mindre tilbygg lar seg trolig utføre da tomten ikke anses å være fullt utnyttet.

BERGNINGSMETODE

Eiendommens verdi er beregnet gjennom nettokapitaliseringsmetoden/kontantstrømsanalyse, basert på eiendommens inntektpotensial i henhold til dagens bruk. Det er også benyttet sammenlignbare salg for tilsvarende eiendommer.

TEKNISK VERDI

Eiendommens tekniske verdi er matematisk basert på byggekostnader, tomtekostnader og anleggskostnader. Verdien justeres for utidsmessigheter, slitasje og elde. Teknisk verdi er beregnet til 9,0 mil kroner.

KONKLUSJON VERDI

Markedsverdien er skjønnsmessig vurdert utifra nettokapitaliseringsmetoden/ kontantstrømanalyse med hovedvekt på kontantstrømanalysen. På bakgrunn av overnevnte verdigrunnlag og sammenlignbare salg for tilsvarende eiendommer vurderes eiendommen til en verdi på 6,7 mil kroner.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 6 700 000,-