

VERDITAKST

Dronningens gate 41, 8514 NARVIK

Gnr 40: Bnr 183 (snr: 7), bnr 183 (snr: 8)
1806 NARVIK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940
E-post: mads@fokustakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Fokus Takst AS
Pb. 629, 8508 NARVIK
Telefon: 994 99 940
Organisasjonsnr: 914 398 878



Dato befaring: 01.10.2021
Utskriftsdato: 09.11.2021
Dato verdisetting: 09.11.2021
Oppdrag nr: 21481



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
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
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Næringsseksjon, Kontor	8
3.5	Utvendige forhold	11
4	Verdigrunnlag	12
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2	Maskiner og inventar	13
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.4	Inntekter/kostnader	13
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	15
5.4	Kontantstrømsanalyse	16
5.5	Følsomhetsanalyse	18

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:** Næringsseksjoner bestående av kontorer, møterom, fellesrom og lagerareal med sentral beliggenhet i Dronningens gate midt i Narvik sentrum.

Eiendommen består av 2 seksjoner i 1 etasje/gateplan og er godt egnet til mindre virksomheter innenfor butikk eller kontordrift med kontorer, møterom, spiserom, toaletter og lager.

Seksjonene kan godt benyttes som separate seksjoner hver for seg. Enkel adkomst direkte fra Dronningens gate.

Seksjonene står pr. i dag ledig og det foreligger ingen langsiktige kontrakter.

Det er godt med parkering i området(avgiftsparkering). 5 min gange til parkeringshus.

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdi påvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for seksjonen til kr. 3.850.000,-

Andel fellesgjeld tilkommer.

Kunde: Tn Eiendom Narvik As
Dronningens gate 41, 9411 HARSTAD

Formål med taksten: Taksering av Dronningens gate 41 seksjon 7 og 8, 8514 Narvik. Taksten skal benyttes til et mulig salg av eiendommen.

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.

Egne forutsetninger: 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. Opplysninger om påkostninger, oppgraderinger o.l. er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers/leietagers representant.

Når det gjelder skjulte konstruksjoner og bygningsdeler, er takstrapporten utelukkende basert på opplysninger gitt av eier eller dennes representant med mindre det er særskilt henvist til annen dokumentasjon i taksten.

Det forutsettes i taksten at bruken av lokalene ikke er i strid med bygningsmyndighetenes krav eller offentligrettslige krav.

Verdi: **Kr. 3 850 000**

Dato verdisetting: 09.11.2021

Takstmann: **Mads Parten Tlf.: 994 99 940**

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.

NARVIK, 09.11.2021



Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealoversikt		2021		
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale		2021, opplyst av eier.		
Kvitt. off. avgifter		2021	Innhentet	
Målebrev		Areal er hentet fra matrikkel		
Situasjonskart		2021		
Tegninger			Fremvist	
Leiekontrakter		Det foreligger pr. i dag ingen leiekontrakter på lokalene. Leien er stipulert ut fra tidligere kontrakt.	Fremvist	
Eiendomsverdi.no		2021	Innhentet	
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.		
Infoland.no		2021	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringslokale bestående av 2 næringsseksjoner med flere kontorer, møterom, spiserom, wc-rom/toaletter, kjøkken og te-kjøkken. Kjeller med lagerrom og bøttekott. Adkomst dirkete fra gateplan og til kjeller via innvendig trapp eller bakgård.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi.
Kunde:	Tn Eiendom Narvik As Dronningens gate 41, 9411 HARSTAD
Formålet med oppdraget	Formålet med oppdrager er og utarbeide en takst på grunnlag av befaring og fremlagte dokumenter/kontrakter for og komme frem til en markedsverdi slik bygget og markedet fremstår i dag for et eventuelt salg av eiendommen.
Standarder som legges til grunn	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standard" EVS er lagt til grunn for oppdraget.
Spesielle krav	Det er ikke registrert noen spesielle krav fra offentlig myndighet.

Takstmannens status og erfaring

Takstforetaket Fokus Takst as er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Takstmann Mads Parten har over 12 års erfaring innenfor taksering av skade, bolig/eiendom og næring.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 01.10.2021
Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940

Unntakelser ved inspeksjon

Fundamentering av bygningen er konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei.
Adkomst	Enkel adkomst direkte fra Dronningens gate eller bakgården.
Vann	Privat stikk tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Privat avløp tilknyttet offentlig avløp i gate.
Regulering	Regulert område. Bolig og forretningsområde, sentrumsformål.
Kommuneplan	Det foreligger kommuneplan for området.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1806 NARVIK Gnr: 40 Bnr: 183 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	625,3 m ² Arealkilde: Seeiendom.no
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 225/1195
Sameiets navn:	Sameiet Dronningens gate 41
Organisasjonsnr.:	988944769
Forretningsfører:	OMT BBL
Andel formue:	40 734
Andel fellesgjeld:	219 089
Hjemmelshaver:	Tn Eiendom Narvik As 1/1
Adresse:	Dronningens gate 41, 8514 NARVIK
Matrikkel:	Kommune: 1806 NARVIK Gnr: 40 Bnr: 183 Seksjon: 8
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 86/1195
Sameiets navn:	Sameiet Dronningens gate 41
Organisasjonsnr.:	988944769
Forretningsfører:	OMT BBL
Hjemmelshaver:	Tn Eiendom Narvik As 1/1
Adresse:	Dronningens gate 41, 8514 NARVIK

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er i hovedsak bebygget samt adkomst og parkering.
Tomtens beskaffenhet	Eiet tomt på ca. 625,3 m ² for hele sameiet. Tomten er i hovedsak flat.
Grunnforhold og fundamentering	Bygningen er fundamenter på stedlige masser, antatt stein og fyllmasser på leire.
Miljø og forurensning	Det drives ingen virksomhet som krever spesielle tiltak mot forurensning.
Utbyggingspotensiale	Det inngår ikke i oppdraget og belyse utbyggingspotensiale for eiendommen. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag. Tomten ansees i dag som fullt utnyttet med bygning og parkeringsareal.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger i et godt etablert område med boligblokker og forretninger/kontorer sentralt i Dronningens gate i Narvik sentrum.
Transport og kommunikasjon	Enkel adkomst til eiendommen med bil eller kollektivtransport. Bussforbindelse til sentrum med buss stopp like i nærheten. Gangavstand til det meste i sentrum.
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier.
Parkering	Det følger ikke parkering med seksjonen men det er godt med avgiftsparkering i området. Parkeringshus ca. 100 meter fra eiendommen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: If- Skadeforsikring. Avtalenr: SP0003267616. Type: Fullverdi. Forsikring inngår i felleskostnader.
Skattetakst:	Kr. 1 142 000 År: 2021 Grunnlag for beregning av skatt. (Gjelder seksjon 7, ikke innhentet for seksjon 8)

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsseksjon, Kontor

Bygningsdata:

Byggeår: 1950 Kilde: Eier.
Anvendelse: Kontor, møterom og lager.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje /Seksjon 7	141	128	Areal fordeler seg på: Entre/korridor, 8 kontorer, wc-rom, kaffekrok, lagerrom og trapp til kjelleretasje. I tillegg er det et lagerrom i kjeller på ca. 20 m ² .
Kjeller / Seksjon 7	74	66	Areal fordeler seg på: 2 romslige lagerrom, og bøttekott. Trapp til 1 etasje og utgang til bakgården
1. etasje/Seksjon 8	114	103	Areal fordeler seg på: Entre, fellesareal, møterom, lydrom, bøttekott, spisedel m/kjøkken og bad/wc.
Sum bygning:	329	297	

Kommentar areal

Seksjon 7 og 8 er i dag integrert med dør mellom seksjonene og kan enkelt benyttes som 2 separate seksjoner med egen inngang.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Når det gjelder bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er takstrapporten basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant med mindre det er henvist til annen dokumentasjon i taksten.

Ingen krypkjeller.

På eiendommen står det en boligblokk bestående av 3 etasje samt loft og kjeller med næringseksjoner i gateplan og deler av kjeller.

Eiendommen består av totalt 11 selveier seksjoner.

Seksjon 7 består av ett forretningslokale med lagerlokale i kjeller med utgang til mark.

Seksjon 8 består av et kontorlokale med fellesareal, møterom, toalett, lydrom, bøttekott og spiseromsdel.

I dag fungerer seksjonene som en enhet med branddør i mellom men kan uten problem benyttes som 2 separate seksjoner med egen inngang.

Lokalene egner seg godt til forretningsdrift, eller til kontorer med god eksponering ut mot gate.

Drenering

Det foreligger lite opplysninger om drenering. Antatt fra byggeår.

-Noe mindre sal/kalkutslag i kjellerdel.

Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong på antatt faste masser.

Grunnmur av armert betong.

Støpte gulv.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i betongkonstruksjon, utvendig pusset og malt.

Bærende innervegger av betong/lettbetong.

Fasader

Utvendige fasader er pusset og malt.

-Stedvis noe mindre sår og avflaket maling på fasade.

Utvendige dører og vinduer

Hovedytterdører i eloksert alu omramming med glassfelter.

Samme dør i kjeller mot bakgården.

Vinduer i hovedsak i aluramme med 2 lags isolerglass fra ca. 1988.

Noen vinduer med 2 lags glass i treramme fra ca. 1980.

1 av vinduer til kjeller er lukket med plater.

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon av trebjelker.

Det er foretatt etterisolering v/ innblåsning av Rockwool i takkonstruksjonen.

Kald-loft etterisolert med Glavamatter.

Taktekking

Taktekking av Decra metallplater, takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre.

Påkostninger:

Ny taktekking inklusive beslag i 2007.

Felles for sameiet.

Tak observert fra bakkenivå.

Etasjeskillere

Frittstående dekker av armert betong. Oppforet gulv i 1 etasjen.

Innvendige overflater gulv

Overflater på innvendige gulv i hovedsak av laminatparkett el. Noe fliser. Fliser i bad og belegg i wc-rom.

I kjeller er det støpte gulv.

Innvendige overflater vegg

Overflater på vegger i hovedsak av malte glassfiberstrie og malte slette overflater.

Innvendige overflater himling

Himlinger i hovedsak av systemhimlinger, stedvis integrerte lys og ventilasjonskanaler.

Innvendige dører

Innvendige dører i hovedsak av hvite slette dører. Brannør mellom seksjoner.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i betong med belegg i trinn ned til lagerdel i kjeller.

Kjøkkeninnredning

I seksjon 8 er det et Te-kjøkken med innredning med hvite slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri, opplegg til oppvaskmaskin, ventilator over komfyr.

I seksjon 7 er det en liten kaffekrog med utslagsvask m/blandebatteri.

Varme generelt

Elektrisk oppvarming. Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Varmepumpe type luft til luft i korridor i seksjon 7.

Sanitær primæranlegg

Varmtvannsbereder til seksjon 7 plassert i bøttekott i kjeller på 28 L fra 2008.

Varmtvannsbereder til seksjon 8 plassert i bad på ca. 30 L.

Rørøpplagg i hovedsak av nyere dato.

Synlige vannrør av kobber og plast.

Synlige avløp av plast og stålrør.

Felles vann og avløpsledninger for bygningen.

I seksjon 7 er det et toalettrom med toalett og servant i 1 etasjen og et bøttekott i kjeller med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

I seksjon 8 er det et bad med toalett, servant, dusjkabinett og varmtvannsbereder.

Ventilasjon primæranlegg

Felles ventilasjonsanlegg for seksjonene med varmeveksler og moderne styringspanel med døgnsenkning.

Elektrisk primæranlegg

I hovedsak moderne el-anlegg. Rikelig med kontakter og tilkobling for tele/data.

El-anlegg vurderes ikke en vanlig takstrapport og det henvendes til det lokale el-tilsyn.

På generelt grunnlag er det sikringsskap av nyere dato med automatsikringer, jordfeilbryter og ny måler i 1 etasje plassert i seksjon 7, underskap med automatsikringer i kjeller. Hovedsikringer av 50 og 32 amp.

Utendørs lys

Utelys ved inngangspartier.

Annet

Romslig lagerbod i kjeller på ca. 66 m² med egen inngang fra bakgården.

Belysning

Fastmonterte taklys i alle rom.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak bebygget og er asfaltert inn til byggets fasade mot gate. Det følger ikke parkering med seksjonene.

Tilførsel vann og avløp

Felles vann og avløpsledninger for bygningen som er tilkoblet offentlig ledningsnett i gate.

Overvannssystem

Det er ikke noe overvannssystem utover normalt dreneringsystem for bygget.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

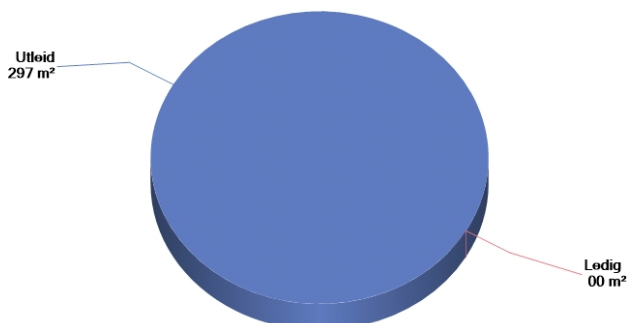
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsseksjon, Kontor											
-Kontor og lager											
Ledig lokaler	1	128 m ²	198 000	1 547	12/2021	12/2031	100	1 600	204 800	1/2032	100
Ledige lokaler	1 etasje	103 m ²	180 000	1 748	12/2021	12/2031	100	1 800	185 400	1/2032	100
-Lager											
Ledig lager	kjeller	66 m ²	72 000	1 091	12/2021	12/2031	100	1 100	72 600	1/2032	100
Sum:			450 000						462 800		
Total:			450 000						462 800		

Bransjer/leiekontrakter:

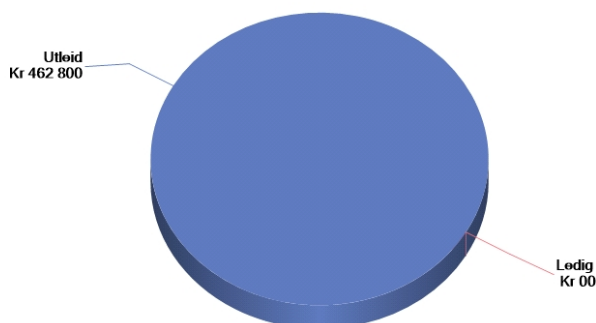
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsseksjon, Kontor											
-Kontor											
Ledige lokaler	1 etasje	103 m ²	180 000	1 748	12/2021	12/2031	100	1 800	185 400	1/2032	100
-Kontor og lagerareal											
Ledig lokaler	1	128 m ²	198 000	1 547	12/2021	12/2031	100	1 600	204 800	1/2032	100
-Lager											
Ledig lager	kjeller	66 m ²	72 000	1 091	12/2021	12/2031	100	1 100	72 600	1/2032	100
Sum:			450 000						462 800		
Total:			450 000						462 800		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Annet	Driftstilbehør er ikke medtatt i taksten.	Kr.	0
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Seksjonene ansees som attraktiv med sentral beliggenhet og mulighet for drift av mindre bedrifter innenfor allsidige slag med kontorer, møterom og lager.
Leiepriser utleieobjekter	Det oppnås normalt gode leiepriser for denne typen eiendom. Det er noe begrenset med tilsvarende lokaler for salg i forhold til etterspørsel som eiet i egen virksomhet.
Utleiepriser	Utleiepriser for denne typen eiendom har vært stabile de seneste år med en svak økning.
Tidligere takster	Tidligere takst er ikke fremlagt.
Markedsutsikter	<p>Narvik har begrenset areal for utbygg/utvikling av næringseiendom og generelt omsettes det lite næringseiendom.</p> <p>Lokalene ligger sentral i sentrum av Narvik og man kan se en økende trend hvor virksomheter ønsker og eie sine egne lokaler.</p> <p>Rentenivået er på det laveste nivå og det forventes et relativt lavt nivå fremover. Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et godt nivå.</p> <p>Ut fra en helhetlig vurdering vil man legge til grunn og anta at det i fremtiden vil være et økende behov for gode næringsareal med strategisk beliggenhet. Sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i kommunen.</p>

4.4 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Kontor og lager	128	1 547	198 000	128	1 600	204 800
Kontor og lager	103	1 748	180 000	103	1 800	185 400
Lager	66	1 091	72 000	66	1 100	72 600
Sum	297		450 000	297		462 800

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	462 800
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Felleskost pr. år.	100 716
Kommunal avgifter	38 445
Div. driftsutgifter	15 000
Eiendommens inntektsoverskudd	308 639

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomten er forsiktig priset ut fra sammenlignbare priser i området. Pris gjelder seksjonenes andel av tomt.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **625,3 m²**

Sum areal: **625,3 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **366 450**

Verdi tomt: **366 450**

5.2 Teknisk verdi

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

Næringsseksjon, Kontor

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 8 316 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 320 000

Sum teknisk verdi – Næringsseksjon, Kontor 6 996 000

Sum teknisk verdi bygninger 6 996 000

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 gjenspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-4,0 %)
Denne eiendommen ligger sentral innefor lukke område på Evenes flyplass, ett område som er i stor utvikling. Området ansees om og ha liten risiko. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 2,3 %.

Markedsrisikoen gjenspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser for denne typen eiendom. (0-5 %)

Markedsrisikoen vil alltid variere for denne typen eiendom, bygget er pr. i dag i eget bruk og det foreligger ikke leiekontrakt. Det er generelt etterspørsel etter denne typen eiendom. Markedsrisiko er vurdert til og være noe lav og satt til 2,20 %

Byggis risiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet og utførelse m.m (0-5 %) Bygget ansees som i normalt god stand men unntak av noen mindre vedlikeholdspunkter. Det er derfor valgt og sette dette til 2,30 %.

Overnevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder eller pressområder. I mindre områder eller områder uten press er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,60 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,40 %
Objektrisiko	2,30 %
Markedsrisiko	2,20 %
Eiendomsrisiko	2,30 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	308 639
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 308 639) når realrenten er 8,00%	3 857 988
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 857 988
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 860 000

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:	1,60 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,40 %
Objektrisiko	2,30 %
Markedsrisiko	2,20 %
Eiendomsrisiko	2,30 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	154 161 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,00 %	År:	2021
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	10,00 %	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
2021	37 500	154 161			- 116 661	- 116 661
2022	459 000	157 244			301 756	274 323
2023	468 180	160 389			307 791	254 373
2024	477 544	163 597			313 947	235 873
2025	487 094	166 869			320 226	218 718
2026	496 836	170 206			326 630	202 812
2027	506 773	173 610			333 163	188 062
2028	516 909	177 083			339 826	174 384
2029	527 247	180 624			346 623	161 702
2030	537 792	184 237			353 555	149 942
Nåverdi av resultat, sum:						1 743 528

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

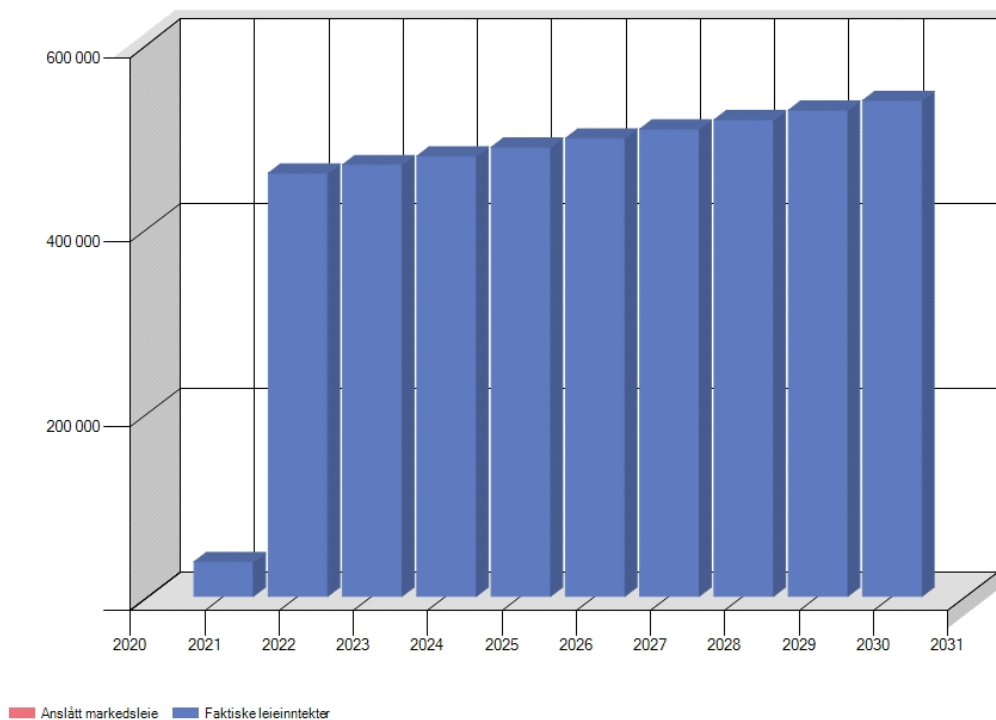
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	4 419 437
	1 703 884
1 743 528	3 447 412

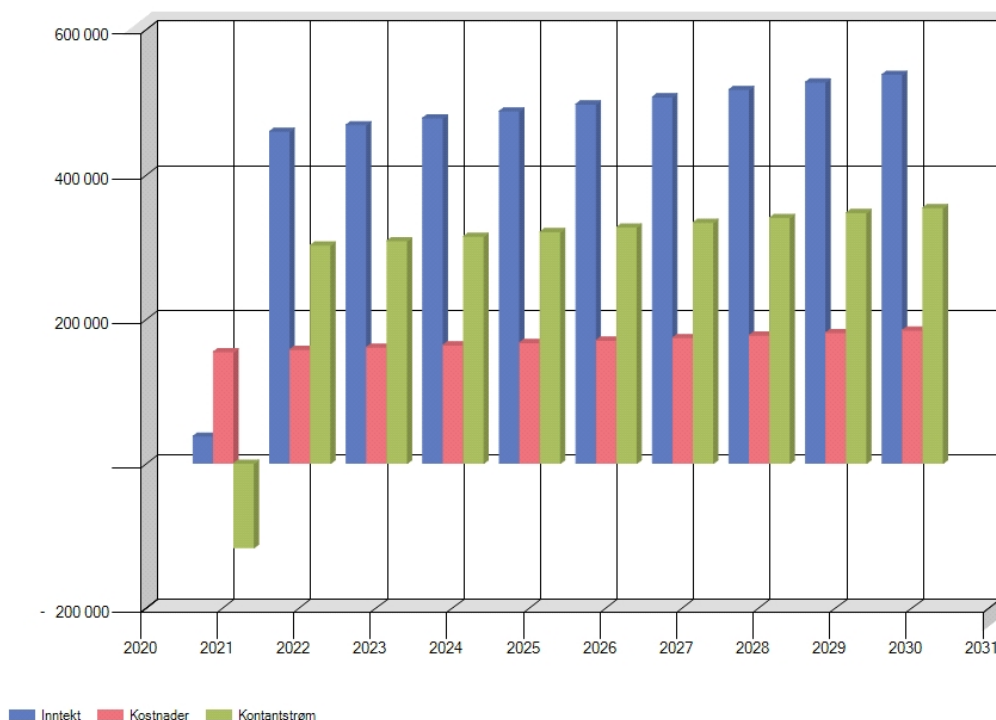
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 743 528	3 447 412
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: -Sensitivitetsanalysen er en enkel analyse for å illustrere følsomhet i nåverdberegningen som funksjon av renteendring (%) med hensyn på parameterne.

- Kostnadsutvikling
- Inntektsutvikling
- Ledighetsutvikling
- Realavkastningskrav (kapitaliseringsrente)

Følsomhetsdiagram

