

VERDITAKST

Industriveien 16 A, 8516 NARVIK

Gnr 39: Bnr 1218

1806 NARVIK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

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: 24.01.2024
Utskriftsdato: 13.02.2024
Dato verdisetting: 13.02.2024
Oppdrag nr: 21540



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5 Andre forhold	8
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Næringsbygg	9
4 Verdigrunnlag	16
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2 Maskiner og inventar	17
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.4 Inntekter/kostnader	18
5 Verdisetting	19
5.1 Tomteverdi	19
5.2 Teknisk verdi	19
5.3 Nettokapitalisering	20
5.4 Kontantstrømsanalyse	21
5.5 Følsomhetsanalyse	23

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Næringsbygg beliggende sentralt i Narvik sentrum i et godt etablert område for næring og butikker.

Enkel adkomst til området.

Bygningen er i 3 etasjer og består av kjeller med lager, Te-kjøkken, toalett og arkivrom.

1 og 2 etasje med butikk med utstilling, kontor, lager og toalettrom.

Hoveddel (1 og 2 etasje) er utleid pr. i dag på en kortvarig kontrakt. Kjeller står dels ledig.

Bygget er godt egnet til mindre og mellomstore virksomheter innenfor forskjellige typen næring som butikk, lager, logistikk, kontor etc.

Område har god beliggenhet med hensyn til profilering, adkomst og nærhet til både kontor/butikk og sentrumsfunksjoner.

Bygningen er av normalt god standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal bruksslitasje relatert til alder.

Det er noe begrenset med parkering i området.

Tomten er festet.

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdi påvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 5.250.000,-

Kunde:

Boliginvest Narvik AS
Forselvveien 3, 8519 NARVIK. Tlf. 40087100

Formål med taksten:

Taksering av Næringsbygg i Industriveien 16 A, 8517 NARVIK, kommunenr: 1806- Gnr: 39 - Bnr: 1218.

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.

Areal er målt opp på stedet med laser. Det gjøres obs på at arealer kan avvike og er veiledende ut fra fremlagt dokumentasjon/tegninger og enkle oppmålinger på stedet slik at det anbefales og kontrollere mål for nøyaktighet.

Det er fremlagt kontrakter for utleide arealer, dagens kontrakter representerer normal markedsleie for hoveddel av bygget.

Verdi:

Kr. 5 250 000

Dato verdisetting:

13.02.2024

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 1218
Kommune: 1806 NARVIK KOMMUNE
Adresse: Industriveien 16 A, 8516 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629, 8508 NARVIK
Telefon: 994 99 940



Takstingeniør: 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, 13.02.2024

Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealoversikt		2024	Innhentet	
Brukstillat./ferdigatt.		26.07.1978	Fremvist	
Festekontrakt		Festekontrakt er fremlagt, kontrakt er av nyere dato og det gjenstår 28 år av avtalen.	Fremvist	
Forsikringsavtale		2024, opplyst pr. telefon av eier.	Fremvist	
Kvitt. off. avgifter		2023, eiendomskatt.	Fremvist	
Situasjonskart		2024	Innhentet	
Tegninger		Det er fremlagt tegninger av bygget, disse avviker fra dagens løsning/innredning og bruk av areal.	Fremvist	
Eiendomsverdi.no		2024	Innhentet	
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.	Innhentet	
Infoland.no		2024	Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Eiendommen består av et næringsbygg i 3 etasjer bestående av kjeller, 1 etasje og 2 etasje.

Kjeller med lagerareal, Te-kjøkken og toalett, trapp til 1 etasje og arkivrom.

I forbindelse med kjeller er det et takoverbygg som fungerer som carport.

1 etasje med butikklokale og trapp til 2 etasje og kjeller.

2 etasje med butikklokale, lagerrom og toalett. Trapp til 1 etasje.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)

Markedsverdi.

Kunde:

Boliginvest Narvik AS
Forselvveien 3, 8519 NARVIK. Tlf. 40087100

Formålet med oppdraget

Formålet med oppdraget 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.

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

Denne rapporten benytter kontantstrømsanalyse.

Markedsverdi er den verdi som fremkommer ved bruk av de angitte parametere. Den merpris en særinteresse kan være villig til å gi er ikke vurdert.

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 opplyst om noen spesielle krav for eiendommen.

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 14 års erfaring innenfor taksering av skade, bolig/eiendom og næring.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 24.01.2024

Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940

Unntakelser ved inspeksjon

Fundamentering er ikke synlig og unntatt fra inspeksjon, tak kun observert fra bakkenivå. Tak og tomt var snødekket befaringsdagen.

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	Adkomst direkte fra offentlig/kommunal vei.
Vann	Det er kommunalt vann inn til bygget med vannmåler. Private stikkledninger.
Avløp	Det er innlagt avløp tilkoblet kommunalt nett, private stikkledninger.
Regulering	Eiendommen ligger i et område avsatt til næringformål/Industribebyggelse og bolig med jernbane rett inntil eiendommen. Regulert område, bolig, næring og sentrumsformål.
Kommuneplan	Nåværende bebyggelse. Det foreligger kommuneplan, denne er ikke innhentet.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1806 NARVIK Gnr: 39 Bnr: 1218
Eiet/festet:	Festet
Areal:	274 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Narvikgården As (Hjemmelshaver/Bortfester)
	Boliginvest Narvik As (Fester) 1/1
Adresse:	Industriveien 16 A, 8517 NARVIK
Kommentar:	Ny festeavtale løper fra 01.01.2023, festetid løper til 31.05.2052. Neste regulering er 01.01.33 etter kpi nov 2032.
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 2023 Reguleres år: 2033 Utløper år: 2052

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten benyttes i dag til et næringsbygg med lager og butikk på i underkant av 400 kvm. Tomten er flat og bebygget. Tomten er festet.
Tomtens form	Tomten er rektangulær og flat.
Grunnforhold og fundamentering	Grunnforhold er ikke kjent/vurdert. Antatt stabile masser. Bygningen er fundamentert direkte til mark.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Bygningen har gode sol og lysforhold, utsikt over nærområdet.

Miljø og forurensning	Det drives ingen virksomhet som krever ekstra tiltak mot forurensning. Det foreligger ikke pålegg på eiendommen i følge eier. Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning. Bygningen ligger i et område med støysone da den ligger like inntil jernbanelinjen.
Utnyttelse	Tomten ansees som fullt utnyttet pr. i dag med dagens bygningsmasse og parkering/adkomstareal.
Utbyggingspotensiale	Det inngår ikke i oppdraget og belyse utbyggingspotensiale for eiendommen. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag. Tomten anses pr. i dag som fullt utnyttet.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger sentralt i Narvik sentrum i et godt etablert område for næring, butikker og boliger. Kort vei til offentlige tilbud. Området består av en del næringsbygg og butikker med dagligvare, dekkverksted, entreprenører, kontor og boliger.
Transport og kommunikasjon	Det er enkel adkomst til eiendommen med bil. Det er godt med kollektivtransport i området.
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier til området/adressen.
Parkering	Det er parkering i gate. Det er etablert noen parkeringsplasser i front av bygg men disse står utenfor tomten.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ly forsikring. Avtalenr: 259016.9. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 24 616.
Skattetakst:	Kr. 2 094 000 År: 2023 Grunnlag for beregning av skatt.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1976 Kilde: Eier.

Anvendelse: Næring (butikk/lager/kontor)

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	130	123	Areal fordeler seg på: Butikkdel med utstilling og kontor, trapp til 2 etasje og kjeller.
2. etasje	130	123	Areal fordeler seg på: butikk/utstilling, toalettrom, lager og trapp til 1 etasje.
Kjeller	128	108	Areal fordeler seg på: Lagerareal, Te-kjøkken, toalett og arkiv. Carport/takoverbygg utenfor kjellerinngang.
Sum bygning:	388	354	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringbygning med butikk, utstilling og kontor, kjeller med lagerareal, Te-kjøkken, toalett og arkiv.

Carport/takoverbygg ved kjellerinngang.

Bygningen er i 3 etasjer og består av 1 etasje med utstilling/butikk, kontor og trapp til 2 etasje og kjeller. 2 etasje med utsilling/butikk, lager-rom toalett og trapp til 1 etasje.

Kjeller med lagerareal, Te-kjøkken, toalett, arkivrom og trapp til 1 etasje.

Bygget er innvendig oppusset i 2015/16 med nye overflater, oppmalt utvendig på 2 sider.

I tillegg er det skiftet vinduer i 1 og 2 etasje,

Vegger er innvendig utforet og isolert i 1 og 2 etasje og med nytt el-anlegg i alle etasjer.

Bygningen er av normal god standard ut fra byggeår.

Det er ikke opplyst om større feil/mangler eller pålegg for eiendommen.

Tomten er festet, kontrakt er nylig reforhandlet og løper til 2052.



Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong direkte på mark.

Støpte gulv og ringmur i betong.

- Det er stedvis noe mindre sår/riss i mur.

-Deler av kjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon befaringsdagen.



Drenering

Drenering fra byggeår i ukjent utførelse.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i stålkonstruksjon, noe betong og bindingsverk, stedvis isolerte sandwich elementer el.

- Stedvis noe sår/bulker i fasade.

-Bakside er ikke oppmalt i samme farge som front og side.

-Noe vedlikehold må påregnes.



Fasader

Utvendige fasader malte fasadeplater i metall.

Utvendige dører og porter

Hoveddør til butikk i lakkert sort utførelse med glassfelt fra 2015.

Ytterdør på siden i 1 etasje i lakkert sort utførelse med glassfelt fra 2015. (låst av, ingen trapp)

To-fløyet dør til kjeller i alu utførelse.



Dobbeldør i kjeller i alu utførelse.



Dør mot siden, denne døren er avlåst da det ikke er trapp utenfor.



Ytterdør til butikk

Vinduer

Vinduer i hovedsak med 2 lags glass i treramme fra 2015 i 1 og 2 etasje, eldre vindu med 2 lags glass i alu ramme i kjeller og 1 vindu i treramme fra 2015.



Det mangler beslag rundt kjellervindu.

Takkonstruksjon

Flat takkonstruksjon i tre og stålkonstruksjon, ukjent isolasjons standard.

Taktekking

Taktekking av asfaltpapp eller folie.

(Taktekking var betydelig snødekket befaringsdagen og er ikke mulig og vurdere, tak observert fra bakkenivå)

Renner, nedløp og beslag

Innvendige taknedløp med sluk på tak.

Innvendige overflater gulv

Støpte gulv i betong i kjelleretasje, stedvis belegg.

1 etasje og 2 etasje med laminatgulv, belegg i wc-rom.

Innvendige overflater himling

Himlinger av malt betong i kjeller. i 1 og 2 etasje er det lydplater type systemhimling fra 2015.

Innvendige overflater vegg

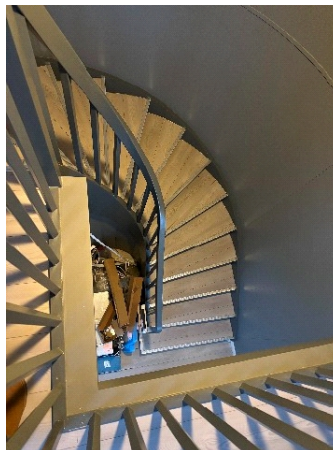
Innvendige veggflater kjeller av malt mur og plater.

I 1 og 2 etasje er det malte plater fra 2015.

Innvendige trapper

Trapp mellom 1 og 2 etasje i tre i malt utførelse med laminat i trinn.

Trapp til kjeller i betong med belegg i trinn.



Kjøkkeninnredning

I kjeller er det innredet spiserom med Te-kjøkken av enkel standard.



Sanitær primæranlegg

Det er flere toalettrom i bygget med toalett og servant. Normal standard.

2 Wc-rom og 1 bøttekott i 1 etasje.

2 Wc-rom og bøttekott i 2 etasje.



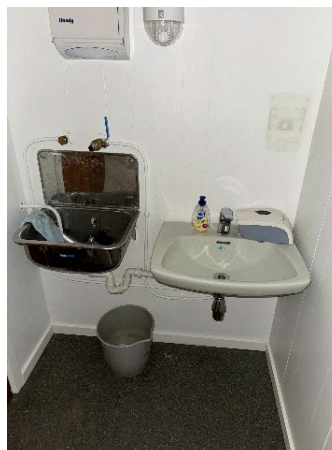
Toalettrom i kjeller ved arkiv.



Toalettrom i 2 etasje, oppusset i 2015.



Toalett kjellerdel.



Utslagsvask og servant ved toalettrom kjellerdel.

Tilførsel vann og avløp

Det er kommunalt vann og avløp inn til bygget med private stikkledninger.

Vann og avløpsnett i bygget i hovedsak fra byggeår. En del nye interne vann og avløpsrør i bygget av nyere dato.

Hovedstoppekran og vannmåler plassert i toalettrom i kjeller.



Ventilasjon primæranlegg

Bygget har ingen ventilasjonsanlegg, kun naturlig ventilasjon og vinduer.

Elektrisk primæranlegg

Bygget har i hovedsak moderne elektrisk anlegg fra 2015 hvor det ble foretatt en større oppgradering.

El/sikringsskap med automatsikringer. Inntaksskap med målere i kjeller.

Fordelerskap i hver etasje med automatsikringer.

Elektrisk installasjon er tilpasset dagens bruk av bygg og det er tilstrekkelig med kurser etc.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for installasjon.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Opplysning om alder etc er oppgitt av eier.



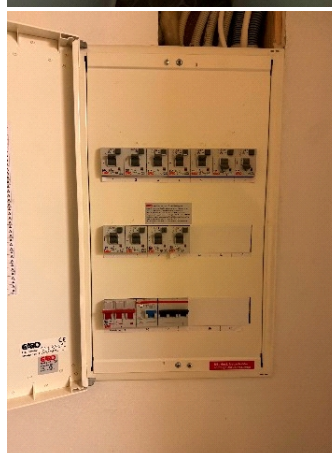
Fordelerskap 1 etasje.



Skap med målere i kjeller.



Fordelerskap 2 etasje.



Fordelerskap kjeller.

Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak flat, det er ikke noe system for overvann el. på tomten.

Varme generelt

Bygget har elektrisk oppvarming. Varmelister under utstillingsvinduer i 1 etasje.

Varmepumpe type luft til luft i 1 etasje.



Takoverbygg kjeller

Til kjeller er det et takoverbygg i stålkonstruksjon som fungerer som en caport.

Gitterport i front(ukjent om den fungerer)

Tak av stålbjelker og stålprofiler.



Noe bul på bakre del av konstruksjon/plater i tak.

Andre forhold:

Standard

Bygningen er normalt god standard i hovedsak fra byggeår. innvendige arealer i 1 og 2 etasje er oppusset i 2015/2016.

Tilstand

Bygget tilstand er normalt og påregnelig i forhold til bygningens alder.

Vedlikehold

Bygningen har noe vedlikeholdsbehov men fremstår som godt holdt opp gjennom årene. Baksiden av bygg er ikke oppmalt i samme farge som ellers.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

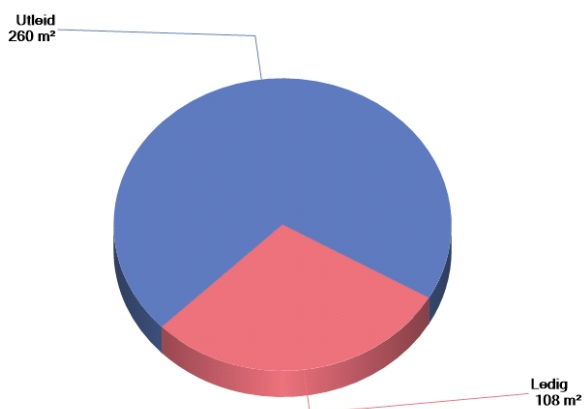
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Verksted/produksjon/lager											
JKE-Design Narvik AS	1	260 m ²	360 000	1 385	1/2020	1/2025	100	1 600	416 000	2/2025	100
Lagerareal med sosiale rom og kontor kjeller	Kjeller	108 m ²						1 150	124 200	3/2024	100
Sum:			360 000						540 200		
Total:			360 000						540 200		

Bransjer/leiekontrakter:

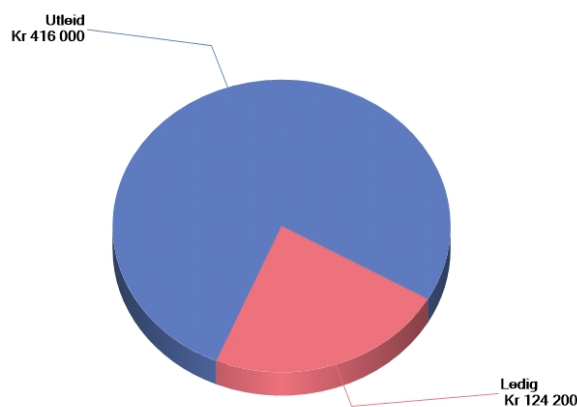
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ledig											
Lagerareal med sosiale rom og kontor kjeller	Kjeller	108 m ²						1 150	124 200	3/2024	100
-Butikk											
JKE-Design Narvik AS	1	260 m ²	360 000	1 385	1/2020	1/2025	100	1 600	416 000	2/2025	100
Sum:			360 000						540 200		
Total:			360 000						540 200		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Maskiner	Driftstilbehør/maskiner/utstyr er ikke medtatt i taksten.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Næringsbygg bestående av butikklokale med utstilling og kontor i 2 etasjer. Kjeller med lagerareal, Te-kjøkken, tiolet og arkiv. Tilhørende takoverbygg til kjeller som benyttes som carport og parkering. Flat festet tomt. Bygget har sentral beliggenhet i Narvik sentrum i Narvik kommune.
Leiepriser utleieobjekter	Det oppnås normalt gode leiepriser for denne typen eiendom i området og distriktet da dette er en sentral lokasjon i Narvik sentrum. Etterspørsel innenfor denne typen eller lignende virksomhet er normalt god. Det er mindre tilgjengelige areal i området. Den aktuelle bygningen har enkel adkomst. Sett ut fra at regionen er i svak vekst anser man markedet for denne typen bygninger som normalt god for normalt sentrale områder.
Utleiepriser	Utleiepriser for denne typen eiendom ansees som normalt gode med tanke på de seneste års utvikling i området og distriktet. Det jobbes stadig med nyetableringer i området og regionen er i noe vekst med utvikling av ny næring innenfor allsidige slag og mot de mere sentrale områdene. Ut fra en helhetlig vurdering kan man se en noe økende trend og behov for gode arealer også ut i området og distriktene.
Markedsutsikter	Narvik kommune har noe begrenset areal for utbygg/utvikling av næringseiendom i sentrum og generelt omsettes det lite næringseiendom i området, det jobbes stadig med nyetableringer i området/distriktet. Det satses stadig på nye næringer både i kommunen og distriktet rundt. Rentenivået er enda på et rimelig nivå men det forventes et noe økende rentenivå fremover. Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et rimelig godt nivå. Ut fra en helhetlig vurdering vil man legge til grunn og anta at det i fremtiden vil kunne være et økende behov for gode næringsareal med strategisk beliggenhet i området/distriktet. Sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i kommunen og regionen.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Verksted/produksjon/lager	260	1 385	360 000	260	1 600	416 000
Verksted/produksjon/lager				108	1 150	124 200
Sum	260		360 000	368		540 200

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			540 200
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		8 676	
Kommunale avgifter inklusive eiendomskatt		19 764	
Festeavgift		19 278	
Normal drift		20 000	67 718
Eiendommens inntektsoverskudd			472 482

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt ut fra tilsvarende tomter som er solgt i området/distriktet, og eller erfaringspriser, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet.

Tomten er forsiktig priset ut fra sammenlignbare priser i området.

Tomten er festet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 274,0 m²

Sum areal: 274,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 548 000

Verdi tomt: 548 000

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

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 10 266 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 170 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 7 096 000

Sum teknisk verdi bygninger 7 096 000

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 i Narvik sentrum, i ett område som er i noe utvikling.

Området ansees om og ha begrenset risiko. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 2,1 %.

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 utleid på kort kontrakt.

Det er generelt noe etterspørsel etter denne typen eiendom. Markedsrisiko er vurdert til og være noe lav og satt til 2,15 %.

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet og utførelse m.m (0-5 %)

Bygget ansees som i normalt stand men med unntak av noen vedlikeholdspunkter.

Det er derfor valgt og sette dette til 2,1 %.

Overnevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale områder eller pressområder.

I mindre områder eller områder uten press er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,80 %
Realrente, avrundet:	1,10 %
Objektrisiko	2,10 %
Markedsrisiko	2,15 %
Eiendomsrisiko	2,10 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	8,95 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	472 482
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 472 482) når realrenten er 8,95%	5 279 128
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	5 279 128
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	5 280 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkuponrente 10 år pr dato. gj.snitt fra april 2023 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 hvor rentetoppen er mest sannsynlig nådd.

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:	3,90 %
- Inflasjon:	2,80 %
Realrente, avrundet:	1,10 %
Objektrisiko	2,10 %
Markedsrisiko	2,15 %
Eiendomsrisiko	2,10 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	8,95 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	67 718 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,95 %	År:	2025
Inflasjon:	2,80 %	Måned:	1
Diskontert rente:	11,75 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	2025

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	535 533	67 718			467 815	467 815
2026	553 705	69 411			484 294	433 373
2027	567 548	71 146			496 401	397 501
2028	581 736	72 925			508 811	364 598
2029	596 280	74 748			521 532	334 419
2030	611 187	76 617			534 570	306 738
2031	626 466	78 532			547 934	281 348
2032	642 128	80 495			561 633	258 059
2033	658 181	82 508			575 673	236 699
2034	674 636	84 571			590 065	217 106
Nåverdi av resultat, sum:						3 297 655

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

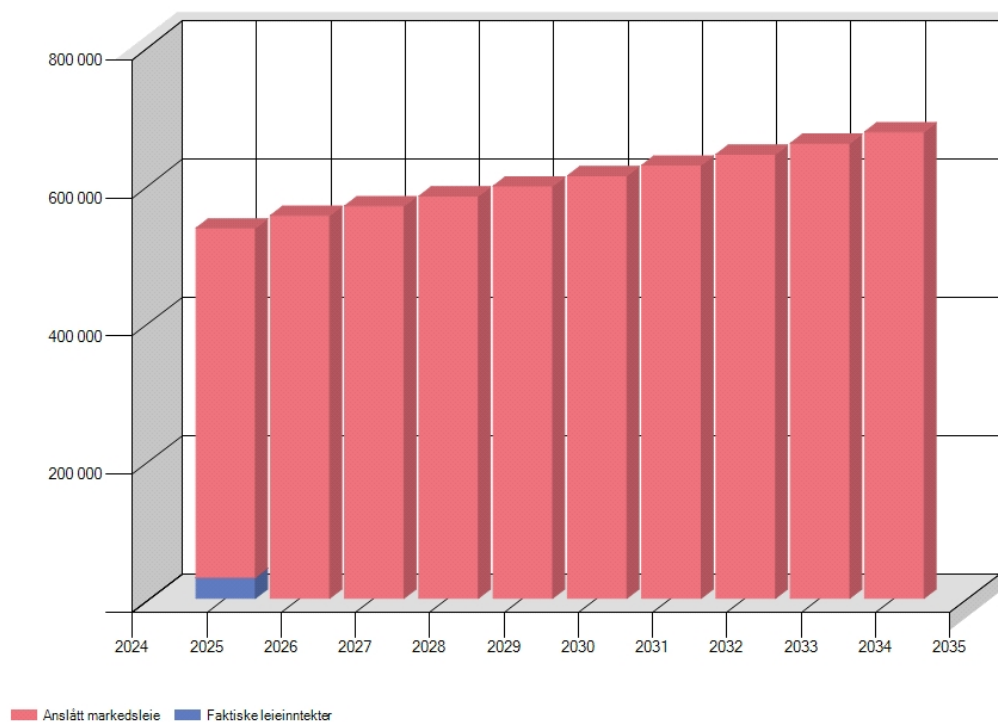
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	6 592 908
	2 170 709
3 297 655	5 468 365

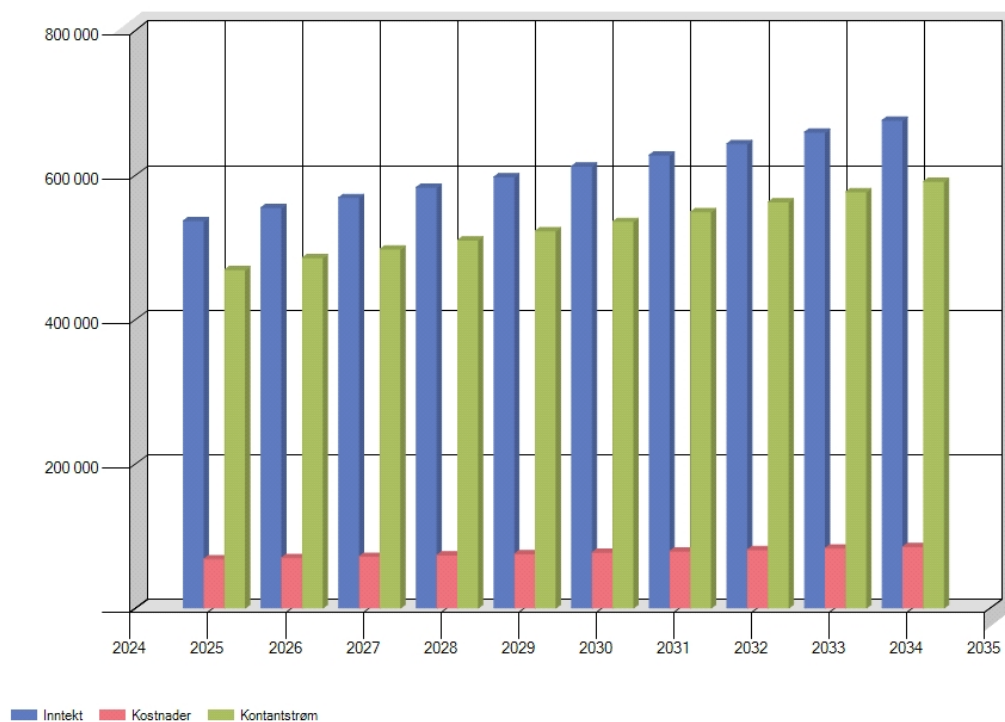
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 297 655	5 468 365
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

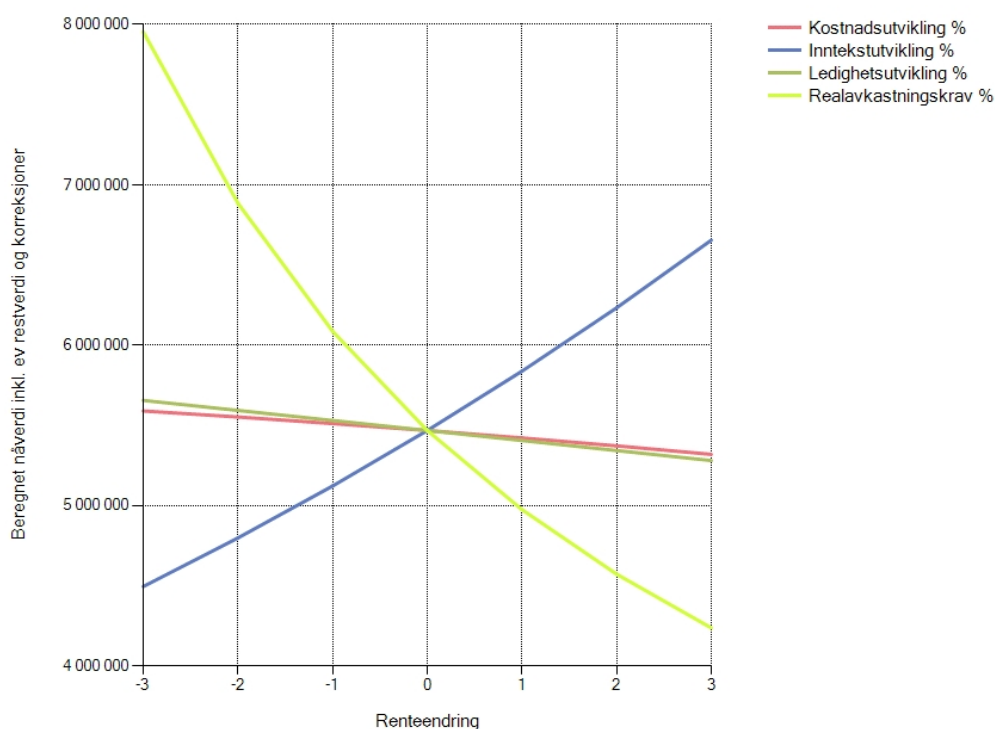


5.5 Følsomhetsanalyse

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

- Kostnadsutvikling
- Inntektsutvikling
- Ledighetsutvikling og
- Realavkastningskrav (kapitaliseringsrente)

Følsomhetsdiagram



Kommentar: Sensitivitetsanalysen viser endringen i verdi etter nettokapitaliseringsmetoden i kroner. Tallene viser i hvilken grad en endring i avkastningskravet og/eller netto leie påvirker verdiberegningen.