

VERDITAKST

Skonsenhagen 109, 8615 SKONSENG

Gnr 50: Bnr 103
1833 RANA 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: 01.06.2023

Utskriftsdato: 08.12.2023

Dato verdisetting: 08.12.2023

Oppdrag nr: 21537



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	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Lagerbygning	8
4	Verdigrunnlag	13
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2	Maskiner og inventar	14
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.4	Inntekter/kostnader	15
5	Verdisetting	16
5.1	Tomteverdi	16
5.2	Teknisk verdi	16
5.3	Nettokapitalisering	17
5.4	Kontantstrømsanalyse	18
5.5	Følsomhetsanalyse	20
6	Andre bilder	21

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	<p>Næringsbygg med kald-lager, en oppvarmet del og kontorfløy beliggende på Skonseng i Rana kommune. Bygningen ligger ca. 1.5 mil uten for sentrum av Mo i Rana like ved flyplassen.</p> <p>Enkel adkomst til området.</p> <p>Bygningen er i 1 etasje og består av i hovedsak 3 deler i tillegg til kontorfløy.</p> <p>Bygningen er av standard i hovedsak fra byggeår og har noe vedlikeholdsbehov.</p> <p>Bygningen er dels utleid i dag på korte avtaler i form av lagerleie.</p> <p>Bygget er godt egnet til flere typer virksomhet innenfor forskjellige typen næring som lager, logistikk, verksted, utleie av lagerplass ol.</p> <p>Bygget har pr. i dag noe vedlikeholdsbehov men ansees som i teknisk god stand. Det er godt med parkering på tomten.</p> <p>Tomten er eiet.</p> <p>Ut fra en samlet vurdering av alle de verdi påvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 8.000.000,-</p>
Kunde:	<p>Just Eiendom As Postboks 92, 8502 NARVIK. Tlf. 46401331</p>
Formål med taksten:	<p>Taksering av Skonsenhagen 109, 8615 SKONSENG, Næring (industri/verksted) 1833-50/103.</p>
Egne forutsetninger:	<p>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.</p> <p>Opplysninger om påkostninger, oppgraderinger o.l. er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers/leietagers representant.</p> <p>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.</p> <hr/>
	<p>Det forutsettes i taksten at bruken av lokalene ikke er i strid med bygningsmyndighetenes krav eller offentligrettslige krav.</p> <p>Areal er målt opp på stedet med laser. Det gjøres obs på at arealer kan avvike og er veiledende ut fra fremlagt dokumentasjon og enkle oppmålinger slik at det anbefales og kontrollere mål for nøyaktighet.</p> <p>Det er ikke fremlagt kontrakter for utleide arealer, bygget benyttes pr. i dag til enkel lagerutleie og representerer ikke normal markedsleie for bygget.</p>
Verdi:	Kr. 8 000 000
Dato verdisetting:	08.12.2023
Takstingeniør:	Mads Parten Tlf.: 994 99 940 <p>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.</p>

NARVIK, 08.12.2023



Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealoversikt		2023	Innhentet	
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke i kommunens arkiv for hovedbygg.	Finnes ikke	
Forsikringsavtale		2022	Fremvist	
Kvitt. off. avgifter		2023, eiendomskatt.	Fremvist	
Situasjonskart		2023	Innhentet	
Tegninger		Det er remlagt tegninger av bygget slik det fremstår i dag.	Fremvist	
Eiendomsverdi.no		2023	Innhentet	
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.	Innhentet	
Infoland.no		Infoland er begrenset.	Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen består av ett større lagerbygg i 1 etasje bestående av flere "seksjoner/tilbygg" og god takhøyde. I tillegg er det en kontorfløy med kontorer, spiserom og garderober. Bygget er tilbygd i flere omganger. Deler av bygningen er isolert. Oppført med støpte gulv, bæring av stålkonstruksjon og tekking og plater på vegger av metallplater.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi.
Kunde:	Just Eiendom AS Postboks 92, 8502 NARVIK. Tlf. 46401331
Formålet med oppdraget	Formålet med oppdraget er og utarbeide en takst på grunnlag av befaring og fremlagte dokumenter 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 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: 13.03.2023

Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940

Morten Pedersen. Eiers representant.

Befaringsdato: 01.06.2023

Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940

Unntakelser ved inspeksjon

Fundamentering er ikke synlig og unntatt fra inspeksjon, tak er kun observert fra bakkenivå.

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/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

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

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

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei.
Adkomst	Adkomst direkte fra offentlig/kommunal vei.
Vann	Privat vann. Ukjent løsning.
Avløp	Privat avløp. Ukjent løsning.
Regulering	Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF næringformål/Industribebyggelse og bolig. Det er ikke fremlagt noen reguleringsplan eller kart for området. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende KP Fare: Flomfare
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 for Rana, KA2023. Det anbefales og sette seg godt inn i kommuneplan som er utarbeidet. Nåværende bebyggelse. LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1833 RANA Gnr: 50 Bnr: 103
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	15 300 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Just Eiendom As 1/1
Adresse:	Skonsenhagen 109, 8615 SKONSENG

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten benyttes i dag til et større lagerbygg på 3450 kvm. Tomten er flat og opparbeidet med adkomstareal og parkering.
Tomtens form	Tomten er rektangulær og flat. Tomten grenser mot elven.
Grunnforhold og fundamentering	Grunnforhold er ikke kjent. Bygningen er fundamentert direkte på 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 pr. i dag. Det foreligger ikke pålegg på eiendommen i følge eier.

Utnyttelse	Det inngår ikke i oppdraget og vurdere utnyttelse av tomten men tomten er romslig og ansees ikke som fullt utnyttet. opplysninger rundt dette kan innhentes av kommunen.
Utbyggingspotensiale	Det inngår ikke i oppdraget og belyse utbyggingspotensiale for eiendommen. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger på Skonseng i Rana kommune, ett tettsted ca. 15 min i bil fra sentrum av Mo i Rana og ca. 5 min fra flyplass på Røssvoll. Kort vei til Skonseng jernbanestasjon. Området består av en del næringsbygg og boligbebyggelse. Flyplass i nærområdet.
Transport og kommunikasjon	Det er enkel adkomst til eiendommen med bil. Det er begrenset med kollektiv transport i området. Over elv er det anlagt bru, denne har tyngde begrensninger.
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier inn til området. Privat adkomstvei og vei rundt bygget.
Parkering	Det er godt med parkering på eiendommen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Tryg. Avtalenr: 3628948. Type: 1.risiko. Årlig premie: Kr. 8 458.
Skattetakst:	Kr. 12 310 000 År: 2023 Grunnlag for beregning av skatt.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lagerbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1969 Kilde: Styreleder.

Anvendelse: Lagerbygg/næring med kontorer.

Tilbygg B1 (i 1985) Isolert del
Tilbygg A (i 1987) Uisolert lagerhall

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	3 498	3 446	Areal fordeler seg over en stor lagerhall og et avskilt verksted/ garasjehall på ca. 77 kvm med egen port.
Sum bygning:	3 498	3 446	

Kommentar areal

Mesalin på deler av areal ved mindre kontorfløy, ikke målbart areal.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Lagerbygning i 1 etasje bestående av lagerhaller med god takhøyde. 3 portløp i front og 1 på baksiden.

Bygningen er tilygd i flere omganger i både 1985 og 1987.

Kontorfløy med kontor, spiserom og garderober.

Bygningen er av normal/enkel standard i hovedsak fra respektive byggeår og har noe oppgradering og vedlikeholdsbehov.

Det er traverskran i 2 av lagerhallene.

Drenering

Ingen drenering. Rundt bygget er det flatt terreng.

Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong direkte på mark/stedlige masser.

Støpte gulv og ringmur i betong.

Stedvis søylefundamntering i betong.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i stålkonstruksjon. Uisolert. (Mindre del av bygg/lagerhall er isolert i tillegg til kontorfløy)

Fasader

Utvendige fasader kled med fasadeplater i metallplater, kontorfløy er kled med stående og liggende trepanel i malt utførelse.

Utvendige dører og porter

Enkel ytterdør i malt utførelse med glassfelt i front av bygget.

Til kontorfløy er det ytterdør i tre i tett utførelse med sidefelt m/glass(dør er tre) i tillegg er det en fabrikk-lakkert ytterdør med smalt glassfelt av nyere dato.

3 porter i front og 1 port på baksiden.

Alle porter i metall type leddport.

Interne leddporter mellom seksjoner samt alu dører.

-Hovedporter i front av nyere dato.

Vinduer

Vinduer i hovedsak i treamme med 2 lags glass og noe koblede glass.

Enkelte vindu med 2 lags glass i aluramme.

I del av kontorfløy er det vinduer av nyere dato med datering 2010.

-Generelt må det påregnes en del vedlikehold av vinduer.

Takkonstruksjon

Saltak med slakk takvinkel i selvbærende stålkonstruksjon. Uisolert.

For kontorfløy er det saltak av trekonstruksjon som er isolert.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Taktekking

Taktekking av metallplater med selvbærende profiler. Tak er kun observert fra innside og bakkeplan og var betydelig snødekket befaringsdagen.

For kontorfløy er det lakkerte metallplater.

Innvendige overflater gulv

Innvendige gulv i hovedsak av støpte gulv.

For innredet kontordel er det belegg og laminat.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggflater i i hovedsak av metallplater og dels elementer. I kontorfløy er det isolert bindingsverk med plater.

Elektrisk primæranlegg

El/sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 63 amp. Bygget har flere fordelerskap for hver enkel seksjon av bygget.

Deler av anlegg er oppgradert i nyere tid.

Det foreligger ikke noe samsvarserklæring på anlegget.

El-anlegget er tilpasset dagens bruk.

El-anlegg vurderes ikke i en Næringstakst men er enkelt kommentert, for kontroll og tilstand henvises det til det lokale el-tilsyn.



Tilførsel vann og avløp

Bygget har privat vann gjennom (Skonseng Vasslag SA)

Det betales en årlig pris kr. 5.000,00 inkl. mva for vann.

Privat avløp til septik med overløp til elv. (utslippstillatelse er ikke fremlagt)

Det betales slamavgift for tømning av tank.

Alle stikkledning er private.

Brannalarm

Bygningen er utstyrt med brannvarslingsanlegg med sentral. Sist kontrollert i 2010.



Moderne brannvarslingsanlegg med sentral.

Kjøkken

I kontorfløy er det et enkelt kjøkken med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat, oppvask-kum m/kjøkkenbatteri og komfyr.



Spiserom



Kjøkken i kontorfløy

Garderober

I kontorfløy er det garderoberom med toalett og dusjrom.

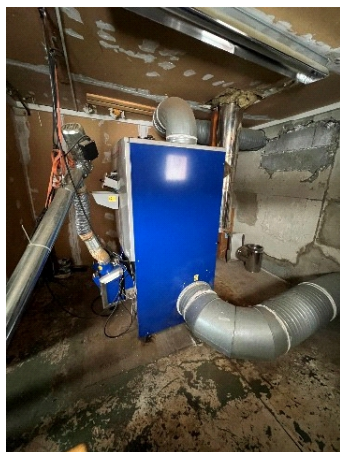
-Enkel standard.



Garderober i kontorfløy.

Oppvarming

Bygget har elektrisk oppvarming med varmeplater i tak, varmepumpe type luft til luft og varmluftsanlegg fra Vänerpannan med pellets.



Pelletsanlegg.

Traverskraner

Bygget er utstyrt med 2 traverskraner, det er ikke opplyst om de er sertifiserte.



3,2 tonn traverskran fra 1985.



5 tons traverskran fra 1979.

Generell terrengbehandling

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

Andre forhold:

Standard	Bygningen er av enkel standard og i hovedsak fra respektive byggeår.
Tilstand	Byggets tilstand er normalt og påregnelig i forhold til bygningens alder.
Vedlikehold	Bygningen har noe oppgradering/vedlikeholdsbehov. Stedvis noe mindre skader på veggplater og porter. Sår i betonggulv. Normalt vedlikehold er foretatt.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

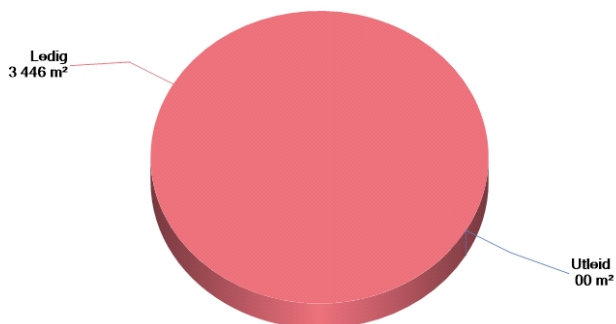
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lagerbygning											
-Kontor og lager											
Lagerbygg med kontorer	1	3446 m ²						280	964 880	1/2024	100
Sum:									964 880		
Total:									964 880		

Bransjer/leiekontrakter:

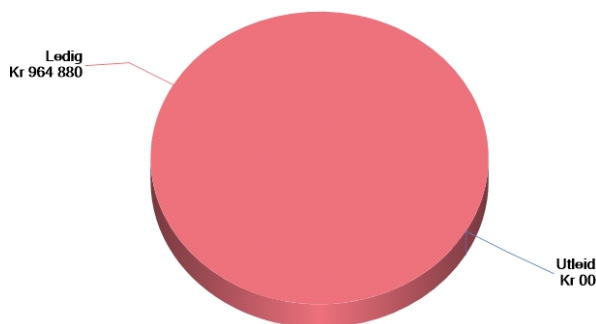
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lagerbygning											
-Ledig											
Lagerbygg med kontorer	1	3446 m ²						280	964 880	1/2024	100
Sum:									964 880		
Total:									964 880		

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.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	<p>Romslig lager/industribygg i 1 etasje med 3 portløp i front, og 1 på baksiden.</p> <p>Bygget kan enkelt deles av og benyttes tilseparate eller flere virksomheter.</p> <p>Flat eiet tomt.</p> <p>Bygget ligger ca. 15 min fra Mo i Rana sentrum.</p>
Leiepriser utleieobjekter	<p>Det oppnås normalt noe begrensede leiepriser for denne typen eiendom i området men det ansees å være normal etterspørsel innenfor flere typer bransjer eller virksomhet.</p> <p>Det er tilgjengelige areal i området/distriktet.</p> <p>Den aktuelle bygningen har enkel adkomst.</p> <p>Sett ut fra at regionen er i vekst anser man markedet for denne typen bygninger som normal for noe mindre sentrale områder.</p>
Utleiepriser	<p>Utleiepriser for denne typen eiendom ansees som stabile men i et lavere sjikt med tanke på de seneste års utvikling i området og distriktet.</p> <p>Det jobbes stadig med nyetableringer i området og regionen er i noe vekst med utvikling av ny næring innenfor allsidige slag.</p> <p>Ut fra at området er i vekst og at det er kort avstand til både flyplass og Mo i Rana sentrum anser man markedet for denne typen bygg som god.</p> <p>Ut fra en helhetlig vurdering kan man se en noe økende trend og behov for gode arealer også ut i mindre sentrale områder/distriktene.</p>
Markedsutsikter	<p>Rana 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 og distriktet.</p> <p>Rentenivået er enda på et forholdsvis lavt men økende nivå og det forventes et noe økende rentenivå fremover.</p> <p>Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et rimelig godt nivå.</p> <p>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.</p> <p>Sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i kommunen og regionen.</p>

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Kontor og lager				3 446	280	964 880
Sum				3 446		964 880

Inntektsoverskudd						
Inntekter (overført)						964 880
Tap ved ledighet, %						
Normale eierkostnader, årlig						
Forsikring					8 458	
Privat vannverk					5 000	
Eiendomsskatt - næring(bør justeres i henhold til markedsverdi)					86 170	
Tømming septik					6 800	
Drift/vedlikehold					42 000	148 428
Eiendommens inntektsoverskudd						816 452

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomten er forsiktig priset ut fra sammenlignbare priser i området/distriktet. Bygget ligger utenfor sentrumssone og dette er hensyntatt.

Tomten er eiet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **15 300,0 m²**

Sum areal: **15 300,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **3 366 000**

Verdi tomt: **3 366 000**

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

Lagerbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 31 014 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 11 530 000

Sum teknisk verdi – Lagerbygning 19 484 000

Sum teknisk verdi bygninger 19 484 000

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 ca. 1,5 mil utenfor sentrum av Mo i Rana, i ett område som er under utvikling like ved flyplassen.

Området ansees om og ha begrenset risiko. Adkomst til bygget en noe begrenset med bru som har vektbegrensning. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 3,0 %.

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 devis utleid for lagerleie (korttidsleie).

Det er noe etterspørsel etter denne typen eiendom i området/distriktet. Markedsrisiko er vurdert til og være noe lav og satt til 2.8 %

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 2,9 %.

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

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,80 %
- Inflasjon:	5,60 %
Realrente, avrundet:	-0,80 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,80 %
Eiendomsrisiko	2,90 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,90 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	816 452
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 816 452) når realrenten er 9,90%	8 246 990
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 246 990
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	8 250 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikofri rente er 10 års Statsobligasjoner pr. dato. gj.snitt 2023.

Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål med korrigerings for markedsnivå.

Renteglidning er 10 års SWAP-rente NOK - pr. dato. 2023.

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:	4,80 %
- Inflasjon:	5,60 %
Realrente, avrundet:	-0,80 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,80 %
Eiendomsrisiko	2,90 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,90 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	148 428 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,90 %	År:	2024
Inflasjon:	5,60 %	Måned:	1
Diskontert rente:	15,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	964 880	148 428			816 452	816 452
2025	989 002	152 139			836 863	724 557
2026	1 013 727	155 942			857 785	643 005
2027	1 039 070	159 841			879 230	570 632
2028	1 065 047	163 837			901 210	506 405
2029	1 091 673	167 933			923 740	449 407
2030	1 118 965	172 131			946 834	398 825
2031	1 146 939	176 434			970 505	353 935
2032	1 175 613	180 845			994 767	314 098
2033	1 205 003	185 366			1 019 637	278 745
Nåverdi av resultat, sum:						5 056 062

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

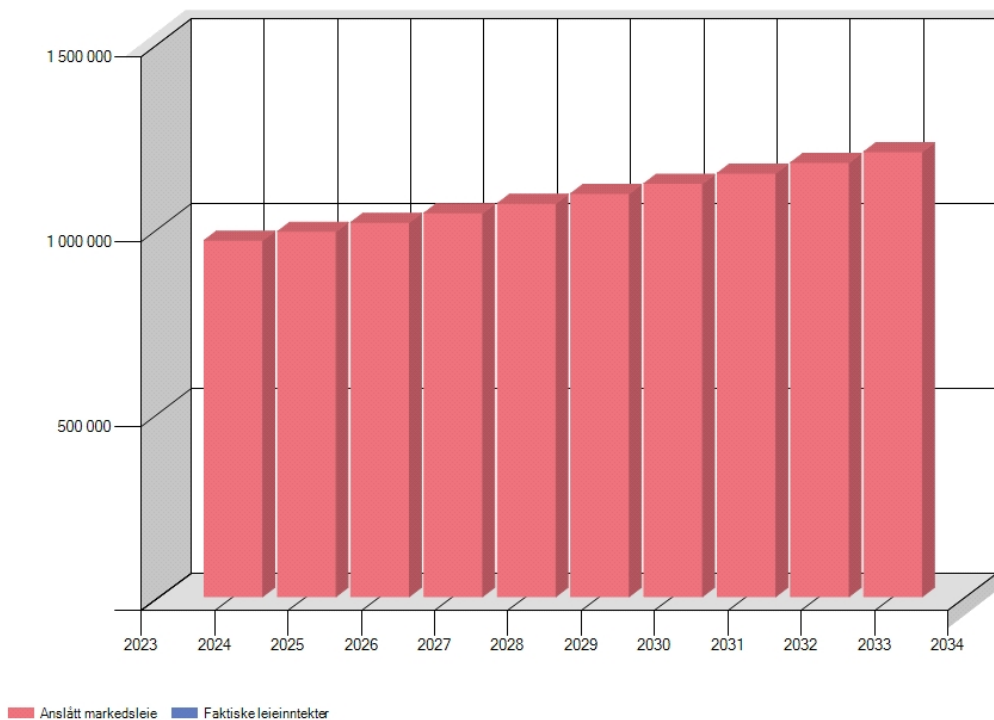
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	10 299 360
	2 437 757
5 056 062	7 493 819

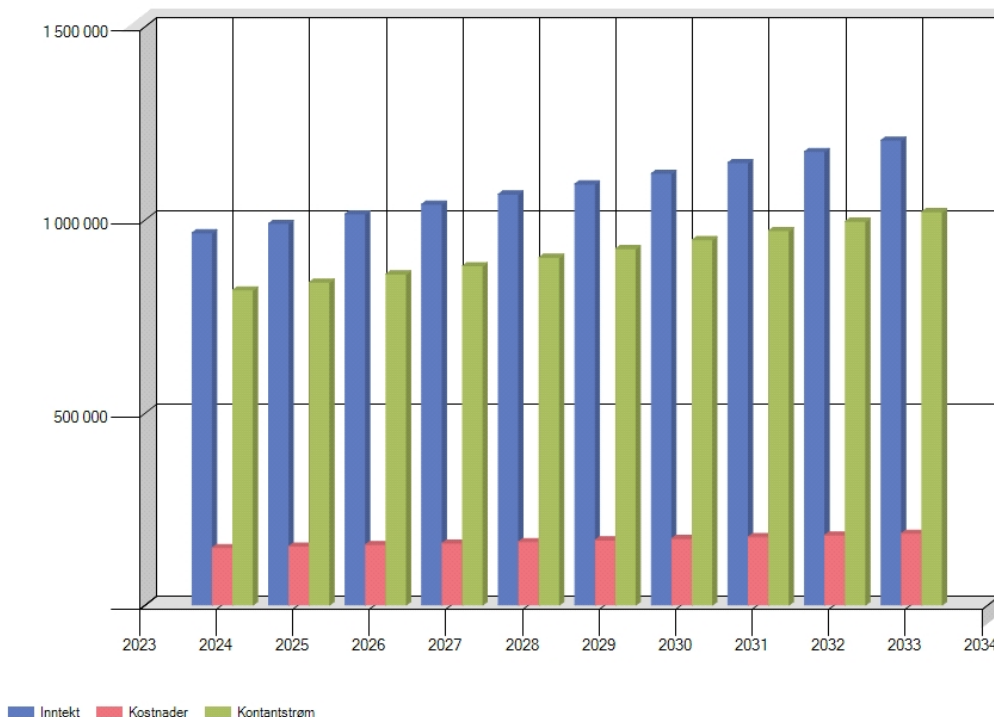
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	5 056 062	7 493 819
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

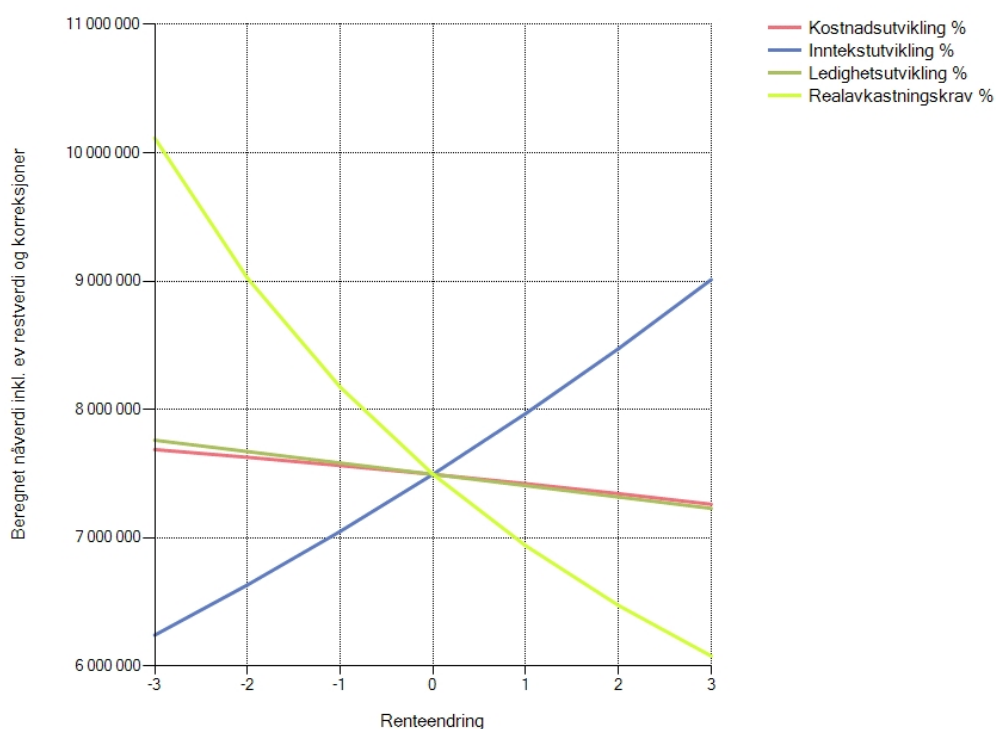


5.5 Følsomhetsanalyse

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



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

