

VERDITAKST

FAGERHAUG

General Fleishers vei 1044, 9470 GRATANGEN

Gnr 42: Bnr 32

5414 GRATANGEN 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: 08.03.2023
Utskriftsdato: 21.04.2023
Dato verdisetting: 19.04.2023
Oppdrag nr: 21525



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
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Hotellbygg/overnatting	7
4 Verdigrunnlag	15
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	15
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	16
4.3 Inntekter/kostnader	17
5 Verdisetting	18
5.1 Tomteverdi	18
5.2 Teknisk verdi	18
5.3 Nettokapitalisering	19
5.4 Kontantstrømsanalyse	20
5.5 Følsomhetsanalyse	22

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Nærings/hotellbygg beliggende på Gratangsfjellet i Gratangen kommune. Det er enkel adkomst til eiendommen fra E6.

Bygningen består av et hovedbygg i 3 etasjer i tillegg til kjeller. I tillegg er eiendommen tilbygd på begge sider i 1 etasje samt deler av kjeller.

Bygningen er av standard i hovedsak fra byggeår og renoveringsår 1994/95 og har noe vedlikehold og oppgraderingsbehov.

Bygningen er pr. i dag fullt utleid på kontrakt og denne svarer til normal markedsleie for denne typen eiendom i området.

Bygget er godt egnet til dagens formål eller hoteldrift.

Bygget har pr. i dag noe vedlikeholdsbehov men ansees som i teknisk god stand. Det er godt med parkering på tomten.

Tomten er eiet.

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdi påvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 11.500.000,-

Kunde:

Roaldsen Eiendom As
Bjørnhågen 6e, 9407 HARSTAD. Tlf. 99256509

Formål med taksten:

Taksering av General Fleischers vei 1044, 9470 Gratangen kommune.

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 kontrollmålt opp på stedet med laser dær hvor det er mulig.

Det gjøres obs på at arealer kan avvike og er veiledende ut fra fremlagt dokumentasjon, tegninger og enkle oppmålinger slik at det anbefales og kontrollere mål for nøyaktighet.

Det er fremlagt kontrakter for utleide arealer for bygget.

Verdi:

Kr. 11 500 000

Dato verdisetting:

19.04.2023

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, 21.04.2023



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.		For deler av bygg og arbeider ved renovering i 1994.	Fremvist	
Forsikringsavtale		Stipulert	Ikke fremvist	
Kvitt. off. avgifter		2023	Fremvist	
Situasjonskart		2023	Innhentet	
Tegninger		Det er fremlagt tegninger. tegningsgrunnlaget er svært dårlig og en del er ikke målsatt.	Finnes ikke	
Eiendomsverdi.no		2023	Innhentet	
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.	Innhentet	
Infoland.no		Infoland 2023, opplysninger er svært begrenset og det foreligger ikke gode tegninger.	Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen består av et hotellbygg som i dag er i bruks om asylmottak/omsorgsenter. Bygget er på i overkant av 2000 kvm fordelt på hovedbygg med 3 etasjer samt kjeller og 2 tilbygg som strekker seg over 1etasje og dels kjeller. Bygget er av normal/enkel standard og ble renoveret i 1994. Eiendommen er tilbygd i flere omganger. Antatt byggeår er 1968 men deler av bygg kan være fra før den tid.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi.
Kunde:	Roaldsen Eiendom As Bjørnhågen 6e, 9407 HARSTAD. Tlf. 99256509
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.
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: 08.03.2023

Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940

Representant fra leietaker.

Unntakelser ved inspeksjon

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

Eiend.betegnelse:	FAGERHAUG
Konsesjonsplikt	Nei.
Adkomst	Adkomst direkte fra offentlig vei/E6. Privat adkomstvei.
Vann	Det er privat vann fra borrehull/brønn.
Avløp	Det er opplyst fra kommunen og være Kommunalt anlegg, egen fettutskiller.
Regulering	Eiendommen ligger i et område regulert som LNF-område. Det er ikke fremlagt noen reguleringsplan eller kart for området.
Kommuneplan	Nåværende bebyggelse LNF-område. Det er ikke fremlagt noen kommuneplan for området.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5414 GRATANGEN Gnr: 42 Bnr: 32
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 276 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Roaldsen Eiendom As 1/1
Adresse:	General Fleischers vei 1044, 9470 GRATANGEN

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten benyttes i dag til bygningen, uteområde og parkering, tomten er på ca. 6276 kvm. Tomten er i hovedsak flat/planert forran bygg og opparbeidet med parkering og adkomst areal.
Tomtens form	Tomten er rektangulær og flat.
Grunnforhold og fundamentering	Grunnforhold er ikke kjent, det er fjell og sprengstein i området. Bygningen er fundamentert direkte på mark.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Bygningen har gode sol og lysforhold, utsikt over nærområdet og mot Gratangsfjorden/ Gratangsbotn.
Miljø og forurensning	Det drives ingen virksomhet som krever ekstra tiltak mot forurensning. Det foreligger ikke pålegg på eiendommen i følge eier. Det er opplyst og være fettutskiller i forbindelse med storkjøkken.
Utnyttelse	Tomten ansees som å kunne ha utbyggingspotensial men dette må avklares med 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 Gratangsfjellet like ved E6. Nærmeste tettsted er Gratangen, Bjerkvik og Tennevoll. Ca. 40 min til Setermoen og motsatt vei til Narvik.
Transport og kommunikasjon	Det er enkel adkomst til eiendommen med bil. Det er begrenset med kollektiv transport i området.
Infrastruktur	Private adkomstveier inn til området.
Parkering	Det er godt med parkering på tomten.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Hotellbygg/overnatting

Bygningsdata



Byggeår: 1968 Kilde: Egenerklæring. Byggeår kan avvike.

Anvendelse: Hotellbygg/overnatting.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	780	680	Areal fordeler seg på: Garasje, driftsrom, badstue, garderober, boder og tekniske rom.
1. etasje	866	807	Areal fordeler på: Resepsjon, spisesal, kontorfløy, storkjøkken, div. hotell-rom, korridor og personalbolig.
2. etasje	287	262	Areal fordeler seg på: Korridor, trapperom og 15 rom m/bad.
3. etasje	287	262	Areal fordeler seg på: Korridor, trapperom og 15 rom m/bad.
Sum bygning:	2 220	2 011	

Kommentar areal

Areal kan avvike fra faktiske forhold og er basert på tegninger, oppgitte areal og stedvise kontrollmålinger på stedet.

Byggets utformelse og inndeling gjør nøyaktig oppmåling vanskelig. Kjeller er med tykke murer.

Tegningsgrunnlaget er svært dårlig og store deler er ikke målsatt.

Kjeller er av enkel standard og består delvis av grovt bodareal og garasje.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Hotellbygg bestående av hovedbygg i 3 etasjer og kjeller, tilbygg i 1 etasje og kjeller med spisesal, pub-lokale, storkjøkken og kontorer. Tilbygg 2 bestående av personalbolig og delvis kjeller.

Bygningen har et hovedsikringsskap med sentral i kjeller. Flere fordelerskap.

Det er privat vann for eiendommen, og det er opplyst og være kommunalt avløpsanlegg.

Bygningen er av normal/enkel standard men har noe oppgradering og vedlikeholdsbehov.

Rommen er av enkel standard.

Drenering

Det foreligger ingen opplysninger rundt drenering, antatt fra renoveringsår. Det er betydelig snømengder på bakken og rundt bygget befaringsdagen og det er ikke mulig og kontrollere mot mur.

Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong direkte på mark, steinfylling.

Støpte gulv og ringmur i betong og sparesteinsmur av stein og betong.

-Stedvis en del sår i betonggulv og betongvegger, stedvis saltutslag.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i hovedsak av betong/murkonstruksjon for hovedbygg, tilbygd del i betong og bindingsverkskonstruksjon. Personalbolig i betong og bindingsverk.

Fasader

Utvendige fasader i hovedsak av pussede og malte flater. En del liggende og stående trekledning i malt utførelse.

-Det er stedvis noe vedlikeholdsbehov på fasade.



Fasade baksiden, hovedbygg.

Utvendige dører, vinduer og porter

Hovedytterdører i hovedsak av tredører med glassfelt, dører i tilbygd del i kjeller og 1 etasje med aludører med glassfelt.

Vinduer i hovedsak med 2 og 3 lags isolerglass fra respektive byggeår.

- En god del vinduer bør ettersees og trenger vedlikehold.

-Noen vinduer er byttet i nyere tid.

2 porter i front til garasje under personalbolig.

-Generelt må det påregnes vedlikehold.



Hovedytterdør

Takkonstruksjon

Bygningen har flere takkonstruksjoner, i de deler hvor det er mulighet for kontroll er det saltak konstruksjoner i tre.

Tak er fra respektive byggeår, i kald-loft over spisesal er det aggregatrom for ventilasjon.



Taktekking

Taktekking av skiferstein på hoveddel/hovedbygg. På tilbygg er det metallplater.

Tak er kun observert fra innside og bakkeplan.

Taktekking var betydelig snødekket befaringsdagen.



Tak var betydelig snødekket bafaringsdagen. Stedvis noe isdannelse på tak.

Renner, nedløp og beslag

Bygningen har takrenner eller nedløp i metall, heldekkende beslag over ventilasjons sjakter og lyrer.

-Stedvis en del isdannelse i takrenner.

Innvendige overflater

Innvendige overflater i hovedsak av fliser, belegg, støpte gulv og teppegulv.

Veggflater i hovedsak av malt tapet, malte plater og mur/betong.

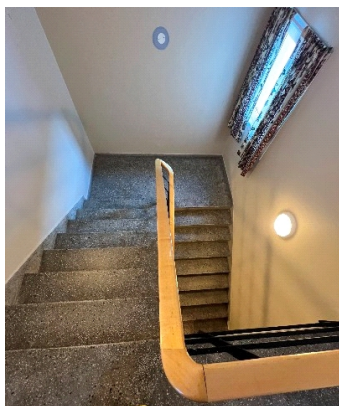
Himlinger av malte flater, systemhimlinger, panel og malte plater.

-Generelt er det en del slitasje på overflater men normalt for alder.

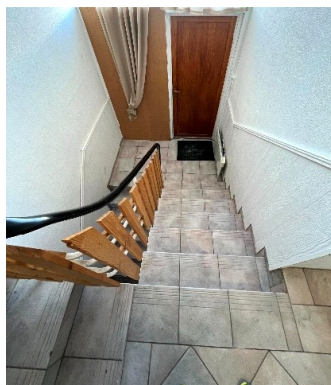
Bad, garderobe og toalettrom er utført med fliser.

Innvendige trapper

Hovedtrapp i terrasso/betongtrapper, det er flere trapperom i bygget.



Hovedtrapperom.



Trapperom ved personalbolig.

Elektrisk primæranlegg

El/sikringsskap med automatsikringer. Hovedtavle plassert i kjeller, fordelerskap i bygg.

Det foreligger ikke noe samsvarserklæring på anlegget.

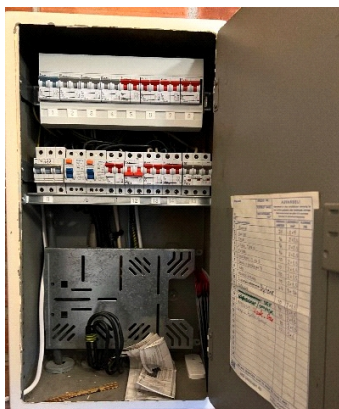
Ut fra synlig del av el-anlegg og skap bør det påregnes noe opprydding i anlegg stedvis, det er ikke påvist feil/mangler.



Hovedtavle kjeller.



Hovedtavle kjeller.



Fordelerskap personalbolig.



Div.fordelerskap



Fordelerskap romfløy.

Generell terrengbehandling

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

Tilførsel vann og avløp

Eiendommen har privat vann fra borrehull/brønn.

Avløp er opplyst og være tilkoblet kommunalt nett. Private stikkledninger.

Ventilasjon primæranlegg

Det er separate ventilasjonsanlegg for tilbygd del og hoveddel, aggregat er fra renoveringsår 1994/1995.

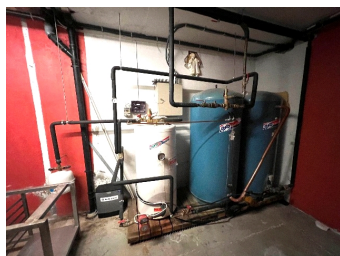


Ventilasjon i loft over tilbygg.



Sanitær primæranlegg

Sentralfyr og beredere plassert i kjeller, div. enkle beredere i plassert i bodareal i kjeller.





Kjøkken

Bygget er utstyrt med storkjøkken med avtrekkshetter, oppvask-sone, kjølerom og tilberedningsplass.

I personalbolig er det et enkelt kjøkken.



Oppvask sone storkjøkken



Storkjøkken



Kjølerom i storkjøkken



Storkjøkken



Sorkjøkken



Kjøkken i personalbolig av enkel standard.

Bad og sanitær

Bad i hotellrom er i hovedsak av enkel standard med fliser på gulv og vegger.

Garderobe med toaletter og dusjer i kjeller.



Bad i hotellrom.



Bad i hotellrom



Garderobe kjeller.

Annen fast innredning Resepsjon i hovedentre.



Brannvarslingsanlegg.

Bygget har moderne brannvarslingsanlegg med seriekoblede varslere til hovedsentral. Bygget er tilkoblet med varsling til brannsentral.



Andre forhold:

Standard	Bygningen er av enkel standard og i hovedsak fra respektive byggeår, bygget er opplyst og være renoveret i 1994.
Tilstand	Bygget tilstand er normalt og påregnelig i forhold til bygningens alder.
Vedlikehold	Bygningen har noe vedlikeholdsbehov og det er stedvis noe mindre skader samt stedvis slitasje. Rommene er av enkel standard. Det er satt ut mus og rottefeller da dette har vært observert i byggets kjeller.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

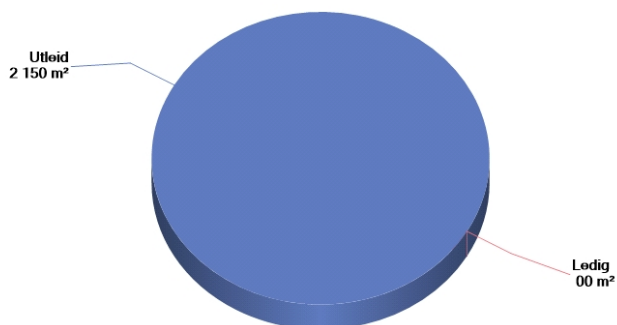
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hotellbygg/overnatting											
-Institusjonsbygg/omsorg/ klinikk											
Aurora omsorg as	1	2150 m²	1 200 000	558	5/2021	5/2027	100	620	1 333 000	6/2027	100
Sum:			1 200 000						1 333 000		
Total:			1 200 000						1 333 000		

Bransjer/leiekontrakter:

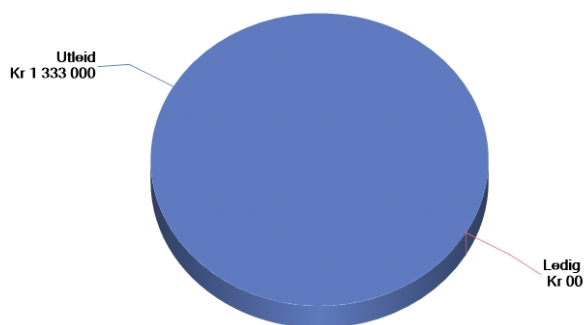
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hotellbygg/overnatting											
-Hotellbygg											
Aurora omsorg as	1	2150 m²	1 200 000	558	5/2021	5/2027	100	620	1 333 000	6/2027	100
Sum:			1 200 000						1 333 000		
Total:			1 200 000						1 333 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Romslig frittstående hotellbygg bestående av hoveddel i 3 etasjer samt kjeller, tilbygg med spisesal, sosiale rom, kontorer og storkjøkken. Tilbygg 1 etasje med personal leilighet. Garasje og bod areal under deler av bygg. I del av bygg under spisesal er det et tidligere pub-lokale med toaletter og div. rom.
Leiepriser utleieobjekter	Det oppnås normalt noe begrensede leiepriser for denne typen eiendom i området da det er begrenset etterspørsel innenfor denne typen eller lignende virksomhet. For dagens bruk av bygget passer beliggenhet bra. Det er tilgjengelige areal i området/distriktet. Den aktuelle bygningen har enkel adkomst. Sett ut fra at regionen er i svak vekst anser man markedet for denne typen bygninger som noe begrenset men normal for noe usentrale områder.
Utleiepriser	Utleiepriser for denne typen eiendom ansees som noe begrenset 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 men mere mot de sentrale områdene. Ut fra en helhetlig vurdering kan man se en noe økende trend og behov for gode arealer også ut i distriktene og innenfor turistnæringen.
Markedsutsikter	Gratangen 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. 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 også innenfor turistnæringen. Sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i kommunen og regionen.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Institusjonsbygg/omsorg/klinikk	2 150	558	1 200 000	2 150	620	1 333 000
Sum	2 150		1 200 000	2 150		1 333 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			1 333 000
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		120 597	
Kommunale avgifter		80 310	
Drift/vedlikehold		90 000	290 907
Eiendommens inntektsoverskudd			1 042 093

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomten er forsiktig priset ut fra sammenlignbare priser i området/distriktet.
Tomten er eiet, det foreligger av den grunn ingen usikkerheter rundt tomteforhold.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 6 276,0 m²

Sum areal: 6 276,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 255 200

Verdi tomt: 1 255 200

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det estimert 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.

Hotellbygg/overnatting

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 52 286 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 19 670 000

Sum teknisk verdi – Hotellbygg/overnatting 32 616 000

Sum teknisk verdi bygninger 32 616 000

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 noe usentralt til på Gratangsfjellet, i ett område som er i begrenset utvikling.

Området ansees om og ha noe risiko. 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 utleid på forholdsvis kort kontrakt.

Det er generelt begrenset etterspørsel etter denne typen eiendom. Markedsrisiko er vurdert til og være medium og satt til 3,2 %

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 3,3 %.

Overnevnte verdier er gjennomsnittlige for noe mindre sentrale områder utenfor pressområder.

I mindre områder eller områder uten press er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	5,80 %
Realrente, avrundet:	-2,30 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	3,20 %
Eiendomsrisiko	3,30 %
Renteglidning	1,80 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 042 093
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 042 093) når realrenten er 9,00%	11 578 811
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	11 578 811
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	11 580 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikofri rente er 10 års Statsobligasjoner pr. dato. gj.snitt 2022.

Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er 10 års SWAP-rente NOK - pr. dato. 2022.

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:	3,50 %
- Inflasjon:	5,80 %
Realrente, avrundet:	-2,30 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	3,20 %
Eiendomsrisiko	3,30 %
Renteglidning	1,80 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	290 907 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,00 %	År:	2022
Inflasjon:	5,80 %	Måned:	11
Diskontert rente:	14,80 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	3,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2022	200 000	48 485			151 516	151 516
2023	1 230 000	299 634			930 366	810 423
2024	1 260 750	308 623			952 127	722 455
2025	1 292 269	317 882			974 387	644 029
2026	1 324 575	327 418			997 157	574 111
2027	1 445 468	337 241			1 108 227	555 801
2028	1 545 871	347 358			1 198 513	523 590
2029	1 584 518	357 779			1 226 739	466 830
2030	1 624 131	368 512			1 255 619	416 220
2031	1 664 734	379 568			1 285 167	371 093
2032	1 421 961	325 796			1 096 165	275 713
Nåverdi av resultat, sum:						5 511 782

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

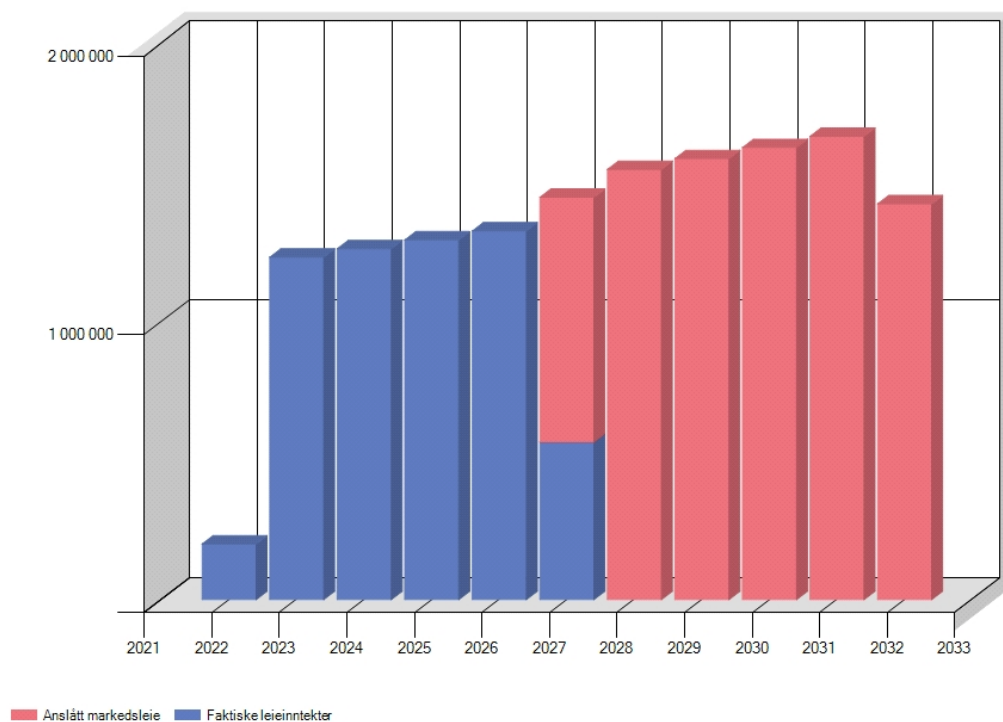
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	14 615 534
	3 676 172
5 511 782	9 187 953

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	5 511 782	9 187 953
--	------------------	------------------

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

