

VERDITAKST

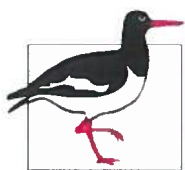
**Herredshuset
Kongsveien 77, 9350 SJØVEGAN**

Gnr 20: Bnr 181
5417 SALANGEN KOMMUNE



UTFØRT AV:
Ing. Svein-H. Hansen MNT
Telefon: 905 71 711
E-post: svein@tromstakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Ing. Hanne-Kristin Holand
Telefon: 41421449
E-post:
Rolle: Uavhengig takstmann



TROMS TAKST
Tromsø

Dato befaring: 15.12.2020
Utskriftsdato: 29.12.2020
Dato verdisetting: 27.12.2020
Oppdrag nr: 2020029



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Kontorbygning	7
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon	10
4.4 Inntekter/kostnader	10
5 Verdisetting	12
5.1 Tomteverdi	12
5.2 Teknisk verdi	12
5.3 Nettokapitalisering	13
5.4 Sammenlignbare priser	13
5.5 Kontantstrømsanalyse	14
5.6 Følsomhetsanalyse	17

Vedlegg:

Situasjonskart	Ant. sider: 1
Tegninger	Ant. sider: 5
EDR	Ant. sider: 2
Reguleringsplaner	Ant. sider: 1
Bestemmelser	Ant. sider: 1

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eldre sentrumsgård i Sjøvegan Salangen Kommune. Bygg fra 1955 og standard iht byggeår. Tomt med attraktiv beliggenhet i sentrum av Sjøvegan. Bygget har høy teknisk slitasjestandard og større påkostninger for rehabilitering må påregnes. Bygg med lav grad av fleksibilitet slik det fremstår. Bygget er innredet for kontordrift med servicefunksjoner. Herredshuset har stått tomt i lengre tid og fremstår med svekket tilstand generelt utvendig og innvendig. Ledigheten i kontorsegmentet har vært stigende de senere år. Det har ikke vært mulig å få konkrete opplysninger fra Salangen kommune i forbindelse med regulering for området eller evt restriksjoner. Ved befaringstidspunktet og iht opplysning fra Salangen Kommune er eiendom under reguleringsplan for offentlige bygg og kontor. Eiendom kan ikke utnyttes til boligformål med mindre dispensasjon kan gis eller at bruksendring omsøkes og fås innvilget. Risiko for dette tilfaller kjøper.

En foreløpig konklusjonen til kr 1,- er takstmannens vurdering av verdien av objektet ut fra de fleste økonomiske forutsetninger i markedet. Det er gjort vurdering av oppgradering av innvendige flater inkl skifte av vinduer etc samt bedre tilpasset ventilasjon til en RS-kostnad ca 8 mill kr eks mva. Denne kostnad gir ikke økonomisk tilskudd ved forhøyede inntekter på såpass mange år fra investeringen gjøres til at lønnsomhet kan snakkes om. Det beste resultat synes å være fjerning av bygning til kanskje kostnad 1-1,5 mill kr. En vil da sitte igjen med byggeklar tomt til den kostnad. Dersom tomt utnyttes til annet bruk, for eks boligutnyttelse eller annet innefor offentlig utnyttelse eller kombinert med privat utleiemarked for næring vil et nytt funksjonsdyktig bygg kunne forsvares.

Dersom eiendommen kan omreguleres til boligformål som anses mest økonomisk formålstjenlig, tar man for seg at 4 stk leiligheter, en i hver etasje fra 1-3 samt loftsetg etg a 120 m2 samt 3 stk a 70 m2 og 3 stk a 20 m2 tilpasses på samme arealutbredelse. Det vil med salgsinntekter a kr 45000 kr pr m2 bli kr 33 750 000. Garasjer i u.etg 6 stk a 150 000 kr blir da 900 000 kr og samlet inntekt kr 34 650 000. Byggekostnader iflg SSB-indeks for Troms og Finnmark kr 18423 og gjennomsnitt av Hele landet 4kv 2020 som angir kr 26287 inkl mva pr m2. Dette blir kr 22350 pr m2 og derved byggekost kr 27 200 000. Salgsomkostninger 9 stk leiligheter kr 600 000 samt 10% fortjeneste medfører samlet kostnad 31 mill kr. Fratrullet riving 1-1,5 mill kr avrundes gjenstående beløp til kr 32,5 mill kr i total utgift. Gjenstående beløp vel 2 mill kr som i prinsipp er eiendommens tomtebelastning og doblet sum i forhold til ansatt tomteverdi i verditaksten. Risiko for investeringene og kostnadene tilligger kjøper/utbygger av eiendommen. Forutsetningen her er bruksendring.

Uansett vil man svært sjeldent få overdratt en eiendom til kr 1 som i prinsipp er det økonomiske beregningsgrunnlaget ved nettokapitalisering. Dette er særlige tilfeller hvor slikt foregår. Det vil alltid være noen som ser på en eiendom med andre øyne. Derfor ansettes en sum kr 1 000 000 som da også har noe samsvar med utregning av tiltak som boligutnyttelse i henhold til en oversiktsmessig gjennomgang som foransstående vist.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer der disse finnes.

Kunde: Salangen kommune
Strandveien 33, 9355 SJØVEGAN. Tlf. 77172000

Formål med taksten: Verditaksering av fremvist eiendom.

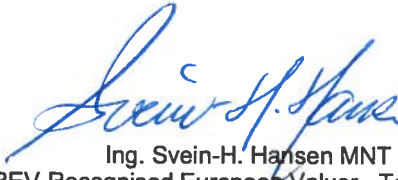
Egne forutsetninger: Utvendige overflater inspisert fra marknivå. Verdiansettelse på bakgrunn av fremlagte dokumenter samt forventet markedsverdi. Bygg har stått tomt over tid. Ingen leieinntekter er opplyst.

Verdi: **Kr. 1 000 000**

Dato verdisetting: 27.12.2020

Takstmenn: Svein-H. Hansen Tlf.: 905 71 711
Hanne-Kristin Holand Tlf.: 41421449

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.


Ing. Svein-H. Hansen MNT
REV-Recognised European Valuer - Tegova Org.
Telefon: 905 71 711

TROMSØ, 27.12.2020



Ing. Hanne-Kristin Holand
Telefon: 41421449

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	14.12.2020	Utskriftsdato	Innhentet	1
Tegninger	29.07.1954	Datert tegnet	Fremvist	5
EDR	14.12.2020	Ubekreftet utskrift	Innhentet	2
Reguleringsplaner	24.03.1983	Dato stadfestet	Fremvist	1
Bestemmelser	10.03.1982	Datert	Fremvist	1
Rekvirent	15.12.2020	Befaringsdato	Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Sentrumseiendom bebygget med et eldre rådhus oppført i 1955. Rådhuset har stått tomt i senere år.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Det brukes to verdier. Den ene er den tekniske verdien som reflekterer byggekostnadene og fradrag for slitasje. Videre estimeres også markedsverdi, som er verdien av at eiendommen kan selges i et fritt marked.
Kunde:	Salangen kommune Strandveien 33, 9355 SJØVEGAN. Tlf. 77172000
Takstmannens status og erfaring	Svein-H Hansen er bygningsingeniør, mur-og tømremester og variert praksis innen bygg-og anleggsfaget gjennom ca 20 års praksis. Taksering av næringseiendommer har nå vært profesjon i ca 20-25 år og er i senere år blitt en hoveddel av hverdagens gjøremål. Arbeidet utføres i henhold til Norsk Takst's retningslinjer og har tilleggstudanning og godkjenning innenfor taksering av næringseiendommer som REV-Recognised European Valuer - Tegova Org. med tilleggskompetanse innen IFRS-internasjonalt regnskapsforståelse. Hanne-Kristin Holand er utdannet bygningsingeniør og taksering av næringseiendommer og sertifisert for næring via Norsk Takst. Variert praksis innen bygg-og anleggsfaget gjennom 12 års praksis som takstmann. Sertifiseringsområder via Norsk Takst gjelder i korte trekk: Taksering av næringsbygg. Verditaksering av boliger. Taksering skade bygning og innbo. Boligsalgsrapporter S3600. Tilstandsregistrering. Utover dette utføres vedlikeholdsplaner offentlige og private bygg, Uavhengig kontroll våtrom KL1 og rådgivende ingeniørtjenester innenfor byggfaget.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.12.2020 Svein-H. Hansen. Takstmann Troms Takst AS. Tlf. 905 71 711 Hanne-Kristin Holand. Takstmann Troms Takst AS. Tlf. 414 21 449 Børge Lind. Salangen kommune/formann vedlikehold. Tlf. 481 80 870
Tap av ledighet	Bygg har over lengre tid stått uten utleie ved befaring.

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

Eiend.betegnelse:	Herredshuset
Konsesjonsplikt	§ 4. (unntak på grunnlag av eiendommens karakter) Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av: 4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar. I områder som er regulert i reguleringsplan, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift etter § 7 første ledd.
Adkomst	Adkomst er god via offentlig veinett
Vann	Offentlig fordelingsnett.
Avløp	Offentlig fordelingsnett.
Regulering	Reguleringsplan nr 198301. Eiendommen ligger under formål offentlige bygg og kontor. For en evtnt utnyttelse til bolig må det søkes om dispensasjon eller endringer i reguleringsplansamt bruksendring. Risiko for dette faller på kjøper.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 1995 Sist omsatt 1955 iht EDR

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5417 SALANGEN Gnr: 20 Bnr: 181
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 034,9 m ² Arealkilde: Areal iht EDR
Hjemmelshaver:	Salangen Kommune med andel 1/1.
Adresse:	Kongsveien 77, 9350 Sjøvegan

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommens bruk er næringsformål iht reguleringsplanens bestemmelser.
Tomtens beskaffenhet	Tomtens beskaffenhet er ikke kjent. Områdets grunnforhold ikke kjent. Oppfylling av masser til eksisterende plan er utført. Kvalitet av dette er ikke kjent.
Tomtens form	Tilnærmet rektangulær form.
Grunnforhold og fundamentering	Grunnforhold er ikke kjent.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Tomt innenfor sentrumskjernen. Utsikt mot øst og syd.
Miljø og forurensning	Sentrumstomt med det det innebærer av trafikk og støy generelt.
Utnyttelse	Eiendom er utnyttet til kontor/næring. Bygg har de siste år stått tomt.
Utbyggingspotensiale	Utbyggingspotensialet på tomten er ikke entydighet i å fastslå på grunn av reguleringsplanens alder og utforming. Det må forventes at dette må løses sammen med framlegging av planer for kommunen.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Boligområde, friareal, sentrum.
Parkering	Eiendom uten tilstrekkelig parkering.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke oppgitt.
--------------------	------------------------

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kontorbygning

Bygningsdata:

Byggeår: 1955 Kilde: Opplyst på kommunens hjemmeside

Anvendelse: Tidligere admin.bygg Salangen Kommune

Ombygging: År: 1985 Del av 2 etg ombygd

Ombygging: År: 1997 Del av 3 etg ombygd

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	246	212	Verksted. Vaskerom. Garderobe. Fyrrom. Trapperom/gang. Tilfluktsrom.Lager 3 stk. Gang. Wc. Trapperom.Arkiv 2 stk.
1. etasje	285	259	Kontor 5 stk. Inngang 2 stk.Våtrom. Wc Dame. Wc Herrer.Ekspedisjon. Gang.
2. etasje	286	259	Hvelv. Kontor 8 stk. Arkiv. Maskinrom. Korridor. Ekspedisjon. Trapperom/gang. Våtrom Dame. Våtrom Herre
3. etasje	285	259	Kontorer 10 stk. Møterom. Korridor 2 stk.Våtrom damer. Våtrom herrer. Gang/trapperom. Arkiv 2 stk.Datarom.
Loft	113	98	Disp.areal. Møterom. Trapperom. Gang. Lagerrom 6 stk.
Sum bygning:	1 215	1 087	

Kommentar areal

Del av kjeller ikke utgravd. BTA areal fra mottatte skisser. BRA noe stikkkontroll ved befaring. Romtyper iht fremlagte tegninger. Tilnærmet måleverdig konsekvens av skråtak og kaldloftsdel er fratrasket loftsetasjen i arealoppstillingen.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Kontorbygg tidligere brukt som Rådhus for Salangen Kommune. Bygg er oppført i 1955 og er L-formet bygg i betong. Fundamentering ringmur til stedlige masser, Golv på grunn betongavrettet. Bærende konstruksjoner betong søyler og dragere. Etasjeskillere plasstøpt betong foruten mot loft som har isolert trebjelkelag. Yttervegger i betong med innstøpt treullsementplate på innsiden som er pusset. Yttertak saltaksform samt valmtaksform i trekonstruksjon. Takteking med Alta skiferstein omlagt slutten av 90-tallet. Undertak taktrobord. Utvendig kledning både frilagt singel i betong samt pusset og malte overflater. Bølget stålplatekledning og steinplater ved hovedinngang. Takrenner og nedløp jernrør, stål og nedløp til rør med soilrør kvalitet.Vinduer isolerglass og doble enkeltglass. Vinduer sålebenker av steinmaterialer. Ytterdør teak el.likn og glass.

Oppvarming elektrisk med panelovner. Tidligere oljefyr er ikke i bruk. Utvendige nedgravd oljetank ikke inspisert eller antakelig heller ikke tømt. Den bør tømmes omgående og sikres i henhold til forskriftene vedr den type installasjoner. Det anføres at fra 1.1.2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje (fossil fyringsolje og parafin) til oppvarming av bygninger i Norge.

Naturlig ventilasjon via veggventiler i hovedsak og noe mekanisk avtrekk i tillegg.

Vannrør kobber. Avløp eldre støpejernrør. Bunnledninger ikke kjent. Utfra oppstikkende rør i kjeller eldre jernrør. Sluk i kjeller soilsluk.

Innvendig kledning for vegger i hovedsak malte overflater, trepanel, filttafet, glassfiberstrie, våtromstapet og del av vegg med veggfliser på våtrom i bygget. Kjeller betong hovedsaklig alle flater. Himling i betong malt utførelse. For kontorarealer nedforet systemhimling samt malte plater i tillegg. På våtrom også veggfliser på del av vegg. Gulv i kjeller med malt epoxybelegg, pvc. På våtrom gulvfliser. Innvendige trapper i betong. Hovedtrapp terrazzopuss inkl del av gangareal. Innerdører med karmen i tre og finerte glatte dørblad. Branndører, stål. På loft boddører malt.

Brann: Vegghengte slokningsapparater av type pulverapparater. 1 stk pr etasje og vannslangeposter montert.

Elektrisk anlegg: Åpent fordelingsnett og sikringsskap med skruebunner og enkelte oppgraderinger med automatsikringer. 2 stk el. skap med kurser 20/24. Hovedsikringer 250A 3-faset anlegg.

Vedlikehold er ikke opprettholdt de senere år. Svekket drenering med fuktinnsig til kjeller. Utvendig i korte trekk: Malingsavflassing, riss, misfarging og utfelling av puss på mur. Veggventiler i kjeller rustet og skadet. Vinduer enkelte punktert, malingsavflassing og råte i karmen etc. Tilgroing i takrenner. Innvendig registreres: Rust og skader generelt på sanitært utstyr i bygget. Kobberrør med irrdannelser og korrosjon. Saltutslag innvendige overflater av betongvegger i kjeller samt forhøyet fukt vegg og gulv registrert ved befaring. På loft misfarge ved loftsvinduer. Funksjonssvikt vinduer som ikke kunne åpnes ved befaring.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

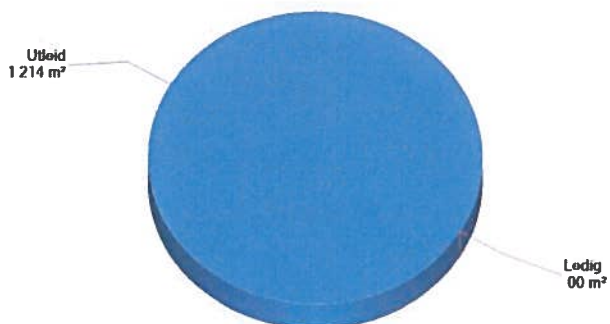
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kontorbygning											
-Kontor											
Salangen kommune	1,2,3	855 m²	633 555	741	1/2020	12/2020	100	741	633 555	1/2021	100
-Lager											
Salangen kommune	0	246 m²			1/2020	12/2020	100			1/2021	100
-Lager div											
Salangen kommune	4	113 m²			1/2020	12/2020	100			1/2021	100
Sum:			633 555						633 555		
Total:			633 555						633 555		

Bransjer/leiekontrakter:

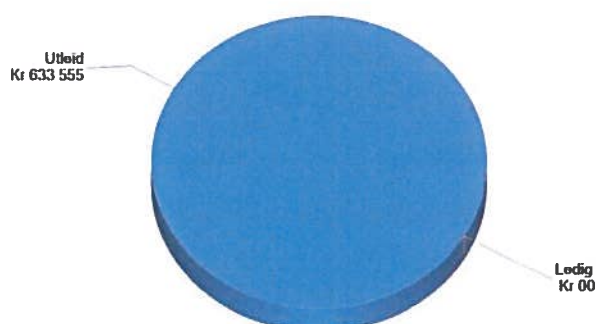
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kontorbygning											
-Kontor											
Salangen kommune	1,2,3	855 m²	633 555	741	1/2020	12/2020	100	741	633 555	1/2021	100
Salangen kommune	4	113 m²			1/2020	12/2020	100			1/2021	100
Salangen kommune	0	246 m²			1/2020	12/2020	100			1/2021	100
Sum:			633 555						633 555		
Total:			633 555						633 555		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Eiendommen

Bygget er innredet for kontordrift med servicefunksjoner, og vil kreve betydelige påkostninger for bruk i dagens marked. Eiendommen er ikke utleid senere år pga utvikling av planer om videre bruk av eiendommen. I Salangen sentrale eiendommer er over noe tid registrert leiekontrakter fra 900-1400 kr pr m² for gode utnyttbare arealer. Denne eiendom er pga svak bruksmessig tilstand ikke et attraktivt utleieobjekt i dag. Det må påkostes betydelige summer selv om kun innvendige flater skal oppgraderes til leiekvalitet. I Sjøvegan vurderes at gjennomsnittlig inntekt vil være noe lavere for denne eiendom selv om påregnelige omkostninger til oppgradering til leiestandard investeres.

Som kontroll er derfor benyttet en modellvariant ved gjennomsnittlig inntektsnivå som innbefatter byer og tettsteder av forskjellige størrelser, sentralitet, byggtypen etc. Modellen er utarbeidet av SSB.

$$\text{Leie pr m}^2 = \exp(\text{konst.} + b_1 \cdot \ln(\text{areal}) + b_2(\text{byfaktor}) + b_3(\text{sentralitet}) + b_4(\text{eiendomstype}) + b_5(\text{tomt}) + b_6(\text{tomt} \cdot \text{areal}) \cdot \ln(\text{areal}) + \text{korr.})$$

Dette har etter utregning gitt gjennomsnittlig leienivå for eiendom i Sjøvegan på ca kr 750 pr m² eks mva medtatt utleieareal foruten tekniske rom etc. Det er da gjort korrigering på kr 250 pr m² for manglende heis til 2 og 3 etg som utleibare areal. Kjelleretg er ikke utleibar annet enn til småvarelager etc og har ikke positiv betydning for leienivået. Loft har tilsvarende funksjon uten heis.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Salangen kommune (nordsamisk: Siellaga suohkan) ligger i Troms. Den grenser i nord mot Dyrøy og Sørreisa, i øst mot Bardu, i sør mot Lavangen. Over Sagfjorden i vest mot Ibestad. Kommunen har

2146 innbyggere og ligger i Indre Sør-Troms mellom de tre byene Harstad, Narvik og Tromsø. Salangen har en videregående skole ved navn Sjøvegan videregående skole.

Kommunesenteret er Sjøvegan som ligger innerst i Sagfjorden. Som tettsted hadde Sjøvegan 775 innbyggere 1. januar 2020.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Kontor	855	741	855	741
Lager	246		246	
Lager div	113		113	
Sum	1 214	633 555	1 214	633 555

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		633 555
Tap ved ledighet, 10%		63 356
Normale eierkostnader, årlig		
Huseierkostnader 22%	140 000	140 000
Eiendommens inntektsoverskudd		430 200

Kommentar eierkostnader:

Bygg uten utleie ved befaring. Ingen leiekontrakterer fremlagt. Eierkostnader ved utleie er ofte mellom 10-20% av brutto inntekter. I dette tilfelle er disse anslått til 22% ut fra beliggenhet og derved vurdering av attraktivitet ved utleie i mindre kommuner. Leie er derfor kun vurdert iht normal markedsleie for denne type kontor med fasiliteter slik de fremstår ved befaring.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Området er utbygget. Denne ansatte tomteverdien er vurdert og sammenlignet utfra andre takstopdrag i ikke sentrale sentrumskjerner.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 034,9 m²

Sum areal: 1 034,9 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 000 000

Verdi tomt: 1 000 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi tar utgangspunkt i hva det koster å oppføre tilsvarende bygning i dag og med dagens standardkrav, både sett mot Bygningslovens bestemmelser og markedets leiekrav. Det er gjort fradrag for differanse mellom krav på oppføringsdato og dagens samt akkumulert skjult vedlikeholdskrav. Videre er det gjort fradrag for synlig slitasje, utidsmessighet etc samt tilsvarende vurderinger for teknisk anlegg. Utgangspunkt for Hovedbygning er benyttet gjennomsnittverdier 2 kv 2020 SSB's indeks som byggekostnad for "kontor" for Troms/Finnmark og hele landet under ett med kr $(37619+28726)/2 = \text{kr } 33172$ Justert for tomt og mva ansettes 26538 pr m². Bygning er enkelt utformet ut fra byggeårets forutsetninger og med lav behovsgrad av for eks utvidet arkitektbistand og dette medfører skjønnsmessig en reduksjon på 10%. Byggekost eks mva anføres derfor kr 23884,- hvilket benyttes i takst. Priser i næringssammenheng innføres eks mva.

Vedr tomter er benyttet kjente verdsettinger fra generelt mindre tettbygde strøk tillagt opparbeidelse med asfaltering div.

Kontorbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 29 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 15 000 000

Sum teknisk verdi – Kontorbygning 14 000 000

Sum teknisk verdi bygninger 14 000 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Iflg Norges Takseringsforbund bør gjennomsnittlig kapitaliseringsrente ligge mellom 6,0 for svært sentrale og attraktive objekt samt mot 18,0% for usentrale og mindre attraktive objekt. Denne eiendommen er vurdert til 8,87% under nevnte forutsetninger. 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.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	0,87 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-1,13 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	4,00 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	8,87 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	430 200
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi,	
beregnet av inntektsoverskuddet (K. 430 200) når realrenten er 8,87%	4 850 051
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 850 051
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 850 000

Kommentar nettokapitalisering:

10 års statsobligasjonsrente månedsgjennomsnitt for de siste 12 mnd i henhold til Norges Banks tabeller er 1,74%. Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (henh.vis 2% og 1%), fast i henh. til instruks. Objektrisiko henspiller på den risiko som ligger i investering av fast eiendom generelt(1-2%). Markedsrisiko gjenspeiler risiko for leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen(0-2%). Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningen på henhv (0-4%)

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nyttebruk	Grunnforh.	Adkomst	Speslett		
Gjennomsnitt pris pr. m2:																0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Høredshuset, Kongsveien 77, 9350 SJØVEGAN	1 035	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag	Direkte sammenlignbare eiendommer er i fåtall og ikke registrert. Generelt kan eiendommer i mindre sentrale kommuner ha felles særtrekk.	

5.5 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. Verdien er framkommet an leieinntekter eks.mva.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	0,87 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-1,13 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	3,00 %
Eiendomsrisiko	4,00 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	8,87 %

Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Oppgradering overflater div	2021	8 500 000

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	140 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,87 %	År:	2021
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	10,87 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	10,0 %	F.o.m. år:	2021

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2021	633 555	140 000	8 500 000	63 356	-8 069 801	-8 069 801
2022	646 226	142 800		64 623	438 803	395 782
2023	659 151	145 656		65 915	447 580	364 118
2024	672 334	148 569		67 233	456 531	334 987
2025	685 780	151 541		68 578	465 662	308 187
2026	699 496	154 571		69 950	474 975	283 531
2027	713 486	157 663		71 349	484 475	260 847
2028	727 756	160 816		72 776	494 164	239 979
2029	742 311	164 032		74 231	504 047	220 780
2030	757 157	167 313		75 716	514 128	203 116
Nåverdi av resultat, sum:						-5 458 473

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

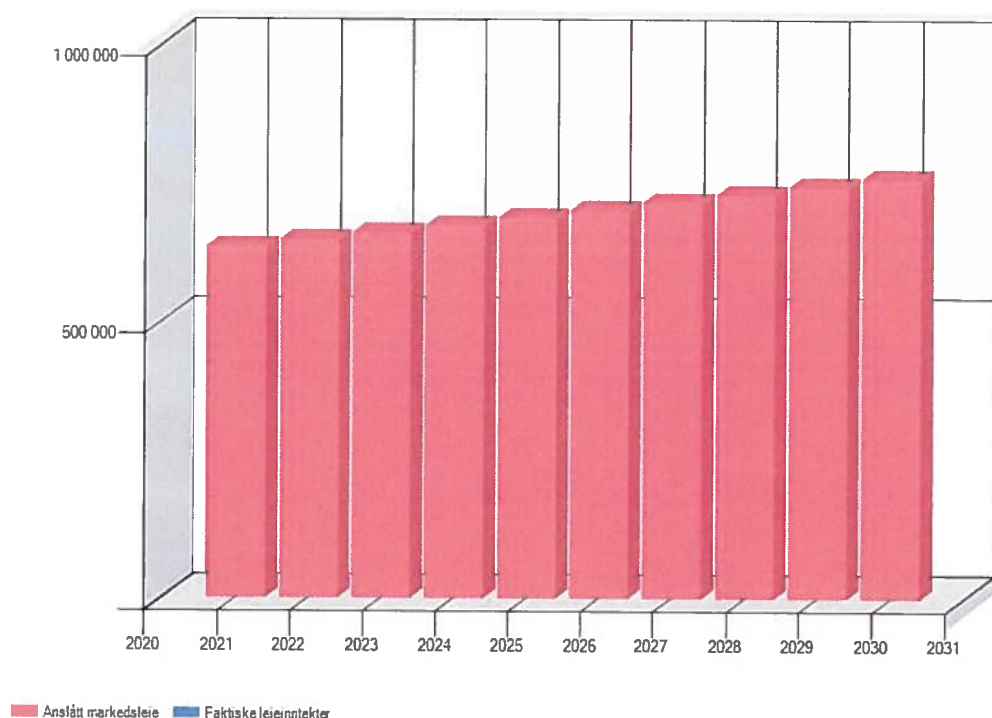
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	5 796 260
	2 065 415
-5 458 473	-3 393 058

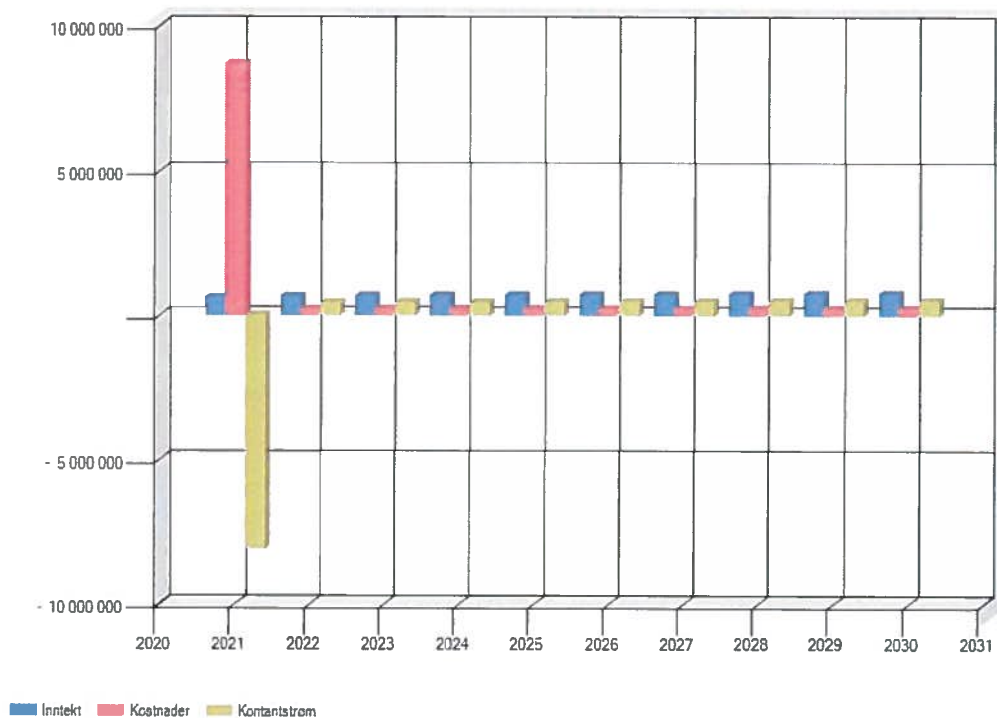
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	-5 458 473	-3 393 058
---	-------------------	-------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Metode: Partiell analyse av hvordan nåverdien påvirkes av endringer i de enkelte komponentene som utgjør kontantstrømmen.
Nullpunktsanalyse: Hvor mye en komponent må endres for at nåverdien skal bli null.
Stjernediagram: Grafisk illustrasjon av hvordan nåverdien endres som følge av %-vise endringer i de enkelte komponentene
Scenario: Analyse av hvordan nåverdien påvirkes av simultane, logiske sammenhengende endringer i flere av komponentene.
Simulering: Statisk analyse av mulige kontantstrømmer. Ingen teori for hvilken rente som skal brukes ved nåverdiberegninger.

Følsomhetsdiagram

