

# TAKSTDOKUMENT

## Øyna 46, 6200 STRANDA

Gnr 53: Bnr 302 (snr: 16)  
1525 STRANDA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Sivilingeniør Trond Ose** [trond@oseing.no](mailto:trond@oseing.no)  
Telefon: 906 49 375  
E-post: [trond@oseing.no](mailto:trond@oseing.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
Ose AS  
**Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA**  
Telefon: 70 04 52 20  
Organisasjonsnr: 994 525 174



Dato befaring: 12.12.2022  
Utskriftsdato: 23.01.2023  
Dato verdisetting: 23.01.2023  
Oppdrag nr: 463



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	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	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Nærings-seksjon	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Maskiner og inventar	10
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.4	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	11

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Nærings-seksjon med sentral beliggenhet i regulert område i Stranda sentrum. Hele eiendommen består av tomt med påstående bygningsmasse, der takstseksjonen ligger i 1. etasje og inkluderer tidligere salgs-arealer med tilhørende varemottak, tekniske rom inkl. kjø- og fryserom og andel fellesarealer. Bygningen var opprinnelig et industribygg oppført 1965, senere ombygd/tilbygd og seksjonert i 1997/98.

Næringsvirksomheten i seksjonen er tidligere knyttet til dagligvarehandel, og seksjonen er på takstidspunktet ledig for ny alternativ bruk.

Seksjonen anses i utgangspunktet å ha alminnelig god teknisk kvalitet for byggetidspunktet, men har betydelig elde/slitasje og varierende vedlikeholdsmessig tilstand. Den har stått ledig en tid og bærer preg av dette.

Sameiet har en avtale med Byggforvaltning Norge (BFN) om en form for forvaltning av eiendommen, og det henvises til eier og sameiet/BFN for nærmere opplysninger om seksjonen og eiendommen som helhet. Sameievedtektene har tildels detaljerte bestemmelser vedr. fordeling av vedlikeholdskostnader og felleskostnader.

Markedet for omsetning/utleie av denne type næringsarealer i det aktuelle området anses relativt svakt. Takst-objektet har kvaliteter som åpner for alternativ bruk og eventuell oppdeling i mindre arealer/enheter. Det må da påregnes søknad om og godkjenning av eventuell bruksendring og bygningsmessige endringer.

Det foreligger ikke opplysninger om direkte sammenlignbare lokale eiendommer som er omsatt den senere tiden.

**Kunde:** Com Eiendom Stranda AS

**Formål med taksten:** Ansettelse av markedsverdi/verditakst for næringsseiendom ved omsetning i fritt marked.

**Egne forutsetninger:** Oppdraget gjelder verditakst over den faste eiendom, der arealer hvis ikke annet er opplyst er beregnet fra tilgjengelige tegninger og angitt i forhold til arealberegningsreglene i NS 3940. Verditaksten er utført iht. Norsk takst sine regler, NS 3451 og NS 3940 og er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver eiendommens eller byggverkets tekniske tilstand.

Taksten omfatter kun den faste eiendom i form av bygningsmasse og opparbeidet tomt som beskrevet i takstdokumentet, eksklusiv driftstilbehør. Verdien av driftstilbehør inkl. f. eks. kraner, løfteutstyr og andre installasjoner tilknyttet selve produksjonen eller næringsdriften på eiendommen kommer i tillegg og er ikke inkludert i takstgrunnlaget.

I verddivurderingen kan det benyttes 4 prinsipper og hjelpemetoder: Kontantstrømanalyse, Nettokapitalisering, Teknisk verdi og Sammenlignende taksering. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt der leieforholdene er få og oversiktlige eller eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene der utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er grunnlag for å beregne avkastningsverdi. Sammenlignende taksering kan benyttes alene eller i kombinasjon med de øvrige prinsipper, der takstobjektet sammenlignes med verdien av tilsvarende sammenlignbare objekter.

Det forutsettes at kunden etter mottak straks leser gjennom rapporten nøye og umiddelbart gir beskjed til takstmannen om feil i rapporten som må rettes opp eller tilleggsopplysninger som må tas med.

**Verdi:** **Kr. 3 600 000**

**Dato verdisetting:** 23.01.2023

**Takstmann:** **Trond Ose Tlf.: 70 04 52 20**

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](http://www.norsktakst.no).

ØRSTA, 23.01.2023



Sivilingeniør Trond Ose trond@oseing.no  
Senior Takstmann MNT/Bedriftsøkonom  
Telefon: 70 04 52 20

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift		Innhentet etter besiktigelse.		
Reguleringsplaner		Innhentet før besiktigelse		
Situasjonskart		Innhentet før besiktigelse		
Tegninger		Mottatt fra eier/revirent		
Offentlige planer		Innhentet før besiktigelse		
Oppdelingsbegjæring		Innhentet før besiktigelse		
Vedtekter		Mottatt fra eier/revirent		
Husordensregler		Innhentet etter besiktigelse.		
Eiendomsverdi.no		Innhentet før besiktigelse		
Eier		Opplysninger gitt ved besiktigelsen		
Teknisk etat		Innhentet før besiktigelse		
Infoland.no		Innhentet før besiktigelse		

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Nærings-seksjon med salgslokale, varemottak, lager og tilhørende personalrom m.v.
<b>Kunde:</b>	Com Eiendom Stranda AS
<b>Standarder som legges til grunn</b>	European Valuation Standards EVS2016:8
<b>Retningslinjer</b>	Norsk takst: Takseringshåndbokens Rutine for verditaksering av næringsseiendommer samt Etske retningslinjer og rutiner for medlemmer. I tillegg standardsystemet EVS utgave 2016 (European Valuation Standards) og TEGoVAs etske retningslinjer for europeiske takstmenn. TEGoVA=The European Group of Valuers Associations.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	OSE AS er medlemsbedrift i Norsk takst, med sertifiserte takstmenn innenfor en rekke områder for fast eiendom: Taksering av skade, skjønn, verditaksering av næringsseiendommer, boliger, landbruk og tilstandsvurdering av bolig- og næringsseiendommer. Undertegnede takstmann er sertifisert av Norsk takst, med bakgrunn i erfaring og utdanning som sivilingeniør ved NTNU og Bedriftsøkonom ved BI.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 12.12.2022 Takstmannen alene.

**Unntakelser ved inspeksjon** Besiktigelse er gjennomført utvendig og innvendig på eiendommen på lett tilgjengelige steder, takflater er kun besiktiget fra bakken.

**Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings 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

<b>Konsesjonsplikt</b>	Nei
<b>Adkomst</b>	Offentlig
<b>Vann</b>	Offentlig
<b>Avløp</b>	Offentlig
<b>Regulering</b>	Regulert område for Forretning/Kontor/Bolig-formål (FKB).

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1525 STRANDA Gnr: 53 Bnr: 302 Seksjon: 16
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	3 293,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: www.eiendomsverdi.no
<b>Eierbrøk seksjon:</b>	Eierbrøk: 1900/10000
<b>Sameiets navn:</b>	Sameiet Øynagården
<b>Adresse:</b>	Øyna 46, 6200 Stranda
<b>Kommentar:</b>	Tomteareal gjelder hele eiendommen, og er hentet fra www.eiendomsverdi.no. Bruksrettigheter for seksjonen iht. seksjoneringsbegjæring og sameievedtekter.

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse</b>	I henhold til reguleringsplan.
<b>Tomtens beskaffenhet</b>	Tomten ligger i slakt skånende terreng og er opparbeidet med bla. asfalterte kjøre- og biloppstillingsplasser.
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Det antas å være alminnelig faste masser i grunnen, men det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet.
<b>Miljø og forurensning</b>	Det foreligger ingen opplysninger om nåværende eller tidligere utslipp av forurensninger til luft, vann eller til grunnen. Takstmannen har ikke utført nærmere undersøkelser. Eier, kjøper eller andre interesserte anmodes om å gjøre egne undersøkelser vedr. dette forholdet. Energivennlighet og energibruk: Det er ikke framlagt energiattest for bygningsmassen. Takstmannen har ikke utført noen vurdering av energivennlighet eller energi-effektivitet.
<b>Utnyttelse</b>	Tomten er på taksttidspunktet tilnærmet fullt utnyttet, og det anses ikke å være særlige muligheter for videre bygningsmessig ekspansjon på tomten.
<b>Spesielle forhold</b>	<p>Teknisk rom med ventilasjonsanlegg m.v. i 1. etasje sør er en egen seksjon 17, men har tilkomst/innngang fra S16. Det forutsettes å foreligge en særskilt avtale om tilkomst for S17.</p> <p>Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse sammen med eier/rekvirent, framlagt dokumentasjon og muntlige opplysninger gitt i forbindelse med besiktigelsen. Det presiseres at herværende takstrapport ikke er noen teknisk tilstandsrapport. Beskrivelsen er basert på visuell gjennomgang uten inngrep i konstruksjoner eller vurdering av ikke synlige forhold. Tekniske anlegg og installasjoner, herunder vann- og avløps-installasjoner, el-anlegg og ventilasjonsanlegg m.v. er ikke kontrollert mhp. deres tilstandsgrad.</p> <p>Dersom den tekniske tilstand skal vurderes nærmere og dokumenteres kreves det en vesentlig grundigere teknisk kontroll, tilstandsvurdering og -analyse enn herværende oppdrag innebærer. Om eier eller andre interesserte ønsker slik gjennomgang kan undertegnede takstmann kontaktes for nærmere avtale om Tilstandsrapport.</p> <p>Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet dersom dette ikke er spesifikt angitt. Det forutsettes at det ikke foreligger tinglyste heftelser som påvirker verdien av eiendommen negativt.</p> <p>Arealangivelse i taksten refererer seg til NS 3940 vedr. arealmåling. Arealer angitt i leiekontrakter er ofte angitt under andre forutsetninger enn dette, og avvik oppstår dermed.</p> <p>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.</p> <p>Ingen andre eller spesielle opplysninger enn opplyst i taksten er framlagt for takstmannen eller kjent for ham.</p>
<b>Parkeringsforhold</b>	Det er anlagt parkeringsplasser på egen grunn.



## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Nærings-seksjon

#### Bygningsdata



Byggeår: 1965 Kilde: Opplyst byggeår for opprinnelig bygning.

Tilbygg (i 1997) Antatt byggeår for påbygging/tilbygging/ombygging og seksjonering

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje, salgslokale	695		Åpent tidligere forretnings-/salgslokale med inngang fra fellesareal, egen personalinngang. Fri etasjehøyde ca. 3.75 m til underkant betong. Se plantegning i vedlegg.
1. etasje, øvrige deler	210		Tidligere lager for kjøll og frys, ferskvare, kontor og personalrom m.v. Inngang til felles teknisk rom for ventilasjon m.v., seksjon 17.. Se plantegning i vedlegg.
Sum bygning:	905	0	

#### Kommentar areal

Arealangivelse i taksten refererer seg til NS 3940 vedr. arealmåling. Arealer angitt i leiekontrakter er ofte angitt under andre forutsetninger enn dette, og avvik oppstår dermed.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Seksjonen ligger i 1. etasje og nærmere bygningsmessige detaljer er beskrevet nedenfor.

Bygningen som helhet er oppført i hovedsak etter byggetidspunktets normale stedlige byggeskikk, med alminnelig god teknisk standard for byggetidspunktet

Seksjonen har stått ledig/ubrukt en periode, og det anses nødvendig med en full gjennomgang av alle tekniske installasjoner og utstyr før ny ordinær bruk.

##### Grunn og fundamenter

Bygningen ligger i slakt skrånende terreng, der grunnen er antatt å bestå av normalt fast grunn/fylling.

Det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnen.

Fundamenter og grunnmur av betong.

Gulv på grunn som støpt finplate av betong.

##### Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av betong/mur, platekledd bindingsverk og Paroc sandwich-elementer..

##### Etasjeskillere

Plasstøpt betong.

##### Utvendige dører, vinduer og porter

Ytterdører og vinduer av aluminium/glass.  
Leddport av stål, motorstyrt.

#### **Fasader**

Malte og ubehandlede veggflater/brystning av betong/mur, over dette er det stålplatekledd isolert bindingsverk.

#### **Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon av antatt treverk med tekking av sveisepapp.  
Vedlikehold av taket er seksjonene i 3. etg. sitt ansvar..  
Det vise til sameiet for nærmere opplysninger.

#### **Renner, nedløp og beslag**

Bygningen har innvendige nedløp for takvann.

#### **Innvendige overflater, generelt**

Gulvflater i hovedsak med banebelegg/vinylflis, dels malt betong.  
Veggflater i hovedsak med malte plater.  
Himlinger i hovedsak av åpen malt betong, noe systemhimling med plater opphengt i T-profiler.

#### **Innerveggskonstruksjon**

I hovedsak lett bindingsverk, platekledd og malt.

#### **Ventilasjon primæranlegg**

Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg for med forvarmet luft og varmegjenvinner. Ifølge BFN er anlegget av eldre dato og i relativt dårlig teknisk stand. Må vurderes fornyet.

#### **Elektrisk primæranlegg**

Opprinnelig el-anlegg uten spesielle endringer.  
Normal standard for formålet.

#### **Annen fast innredning**

Spiserom/pauserom med enkel skadet kjøkkeninnredning.  
Annet: Ingen spesiell innredning.

#### **Annet**

Oppvarming:  
I hovedsak elektrisk varme og forvarmet luft fra ventilasjonsanlegget.

Belysning:  
Underhengte Industri/lagerarmaturer.

Heiser:  
Bygget har personheis.

#### **Generell terrengbehandling**

Terrenget direkte inntil bygningen er i hovedsak opparbeidet med asfalterte kjøre- og biloppstillingsarealer.

#### **Drenering**

Dreneringssystem rundt bygningen av ukjent type/alder.

#### **Utvendige trapper/plattinger**

Utvendig rampe mot øst utenfor seksjonen.

#### **Sanitær primæranlegg og utstyr**

Rørøpplagg antatt i hovedsak fra byggeår, løpende tilpasset til bruk.  
Ukjent alder/kvalitet på rørsystemet.  
Det er to separate wc-rom med tilhørende servant i tilknytning til lager/personalrom.  
Bøttekott med utslagskum.  
Ca. 200 l vv-bereder plassert i teknisk rom.



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

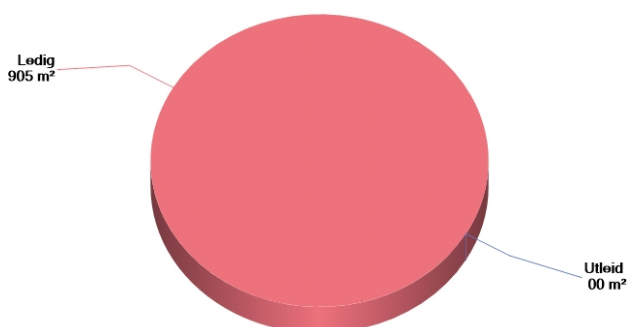
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Nærings-seksjon</b>											
<b>-Lager og personalrom m.v.</b>											
Ny leietaker/eier	1	210 m <sup>2</sup>						300	63 000		100
<b>-Salgslokale</b>											
Ny leietaker/eier	1	695 m <sup>2</sup>						500	347 500		100
Sum:									410 500		
<b>Total:</b>									<b>410 500</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

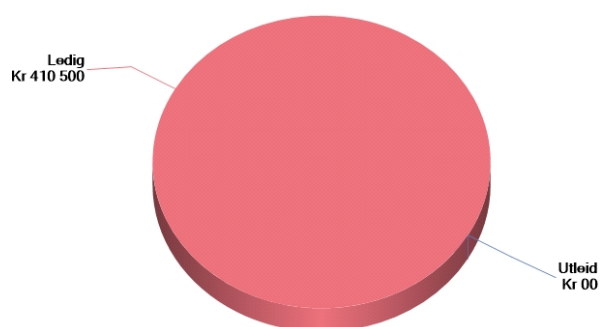
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Nærings-seksjon</b>											
<b>-Ledig</b>											
Ny leietaker/eier	1	210 m <sup>2</sup>						300	63 000		100
Ny leietaker/eier	1	695 m <sup>2</sup>						500	347 500		100
Sum:									410 500		
<b>Total:</b>									<b>410 500</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



## 4.2 Maskiner og inventar

<b>Maskiner</b>	Taksten omfatter kun den faste eiendom i form av bygningsmasse og opparbeidet tomt som beskrevet i takstdokumentet, eksklusiv driftstilbehør. Verdien av driftstilbehør inkl. f.eks. kraner, løfteutstyr og andre installasjoner tilknyttet selve produksjonen eller næringsdriften på eiendommen kommer i tillegg og er ikke inkludert i takstgrunnlaget.	Kr.	
<b>Sum maskiner og inventar:</b>		<b>Kr.</b>	<b>0</b>

## 4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Leiepriser utleieobjekter</b>	Det foreligger ingen løpende leiekontrakt. Verdivurderingen er basert på nettokapitalisering av markedsleie, etter en helhetsvurdering av lokalens karakter, ansatt markedsleie for den aktuelle type areal og forholdene forøvrig.
----------------------------------	---

## 4.4 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Lager og personalrom m.v.				210	300	63 000
Salgslokale				695	500	347 500
<b>Sum</b>				<b>905</b>		<b>410 500</b>

<b>Inntektsoverskudd</b>			
Inntekter (overført)			<b>410 500</b>
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Eiers administrasjon m.v. inkl felleskostnader		55 000	
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt		14 000	69 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>			<b>341 500</b>
<b>Kommentar eierkostnader:</b>	Eierkostnader er stipulerte beløp. Siden seksjonen pr. dato står ledig faller alle utgifter på eier. Normalt vil mye av de løpende kostnader inngå i en leieavtale og bekostes av leietaker eller driftsselskap og ikke inngå i eierkostnadene. Det er tatt hensyn til dette i vurdering av markedsleie for ledige lokaler og angitte eierkostnader..		

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Angitt areal gjelder hele eiendommen. Angitt verdi gjelder seksjonens beregnede andel av total tomteverdi.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **3 293,7 m<sup>2</sup>**

Sum areal: **3 293,7 m<sup>2</sup>**

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **550 000**

Verdi tomt: **550 000**

### 5.2 Teknisk verdi

#### Nærings-seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 14 150 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 6 500 000

**Sum teknisk verdi – Nærings-seksjon 7 650 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 7 650 000**

### 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdiansettelsen er basert på kapitalisering av ansatt netto markedsleie etter fradrag for estimerte eierkostnader med mindre annet er angitt. Det er i dette tilfellet vurdert å ikke foreligge tilstrekkelig grunnlag for verdivurdering med basis i kontantstrømanalyse.

Kapitaliseringsrenten som benyttes er et beregnet realavkastningskrav basert på dagens realrente med tillegg for 4 risikoelement som angitt; Risiko for rentevariasjon, objektrisiko, markedsrisiko og takstobjektets kurans. Utgangspunktet er Norges Bank sin daglige notering av 10 års Nullkupongrente og inflasjonsmålsetting.

Alle tall og verdiberegninger m.v. i forbindelse med taksering av næringseiendommer er angitt eksklusiv merverdiavgift. Dette gjelder både inntekter/leie, utgifter og beregning av tekniske verdier.

Teknisk verdi gjenspeiler dagens byggekostnader for tilsvarende bygg og anlegg, med fradrag for gjenstående arbeid, elde, slit og utidsmessighet m.v., deretter tillagt verdien av tomteareal inkl. opparbeidelse.

## Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>0,90 %</b>
Objektrisiko (kurans, 1-3%)	2,50 %
Markedsrisiko (leiepriser, 1-4%)	2,50 %
Eiendomsrisiko (fast eiendom, 1-5%)	1,50 %
Renteglidning (realrente over tid, 1-4%)	2,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>9,40 %</b>

## Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	341 500
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 341 500 ) når realrenten er 9,40%	3 632 979
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 632 979
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>3 630 000</b>