Norsk takst

TAKSTDOKUMENT

Mølnbakken 76, 8050 TVERLANDET

Gnr 70: Bnr 498
1804 BODØ KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstøkonom Jan-Ove Edvardsen
Telefon: 913 76 101
E-post: ove5@online.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367
Organisasjonsnr: 985 246 017

TAKSERING AS

Dato befaring:	12.06.2025
Utskriftsdato:	13.08.2025
Dato verdisetting:	20.06.2025
Oppdrag nr:	913

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Norsk takst

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag 3
3 Introduksjon 5
3.1 Informasjon fra kunden 5
3.2 Generell informasjon 5
3.3 Beskrivelse av eiendommen 6
3.3.1 Eiendomsinformasjon 6
3.3.2 Matrikkeldata 6
3.3.3 Beskrivelse av tomt 7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt 7
3.4 Bygninger på eiendommen 7
3.4.1 Kontor og lager 7
4 Verdigrunnlag 11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 11
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 12
4.3 Inntekter/kostnader 12
5 Verdisetting 14
5.1 Tomteverdi 14
5.2 Teknisk verdi 14
5.3 Nettokapitalisering 15
5.4 Kontantstrømsanalyse 16

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Norsk takst

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrevne eiendom beliggende på Tverlandet . Nærområdet bestående i hovedsak av variert næringsformål og boliger. Adkomst til eiendommen direkte fra kommunalt asfaltert veiareal. Bygningen omhandler kontor, kantine, verksted, garderober, produksjon, kjøkken familievernkontor og lager med tilhørende parkeringsarealer, byggeår er
fra 1982 Bygget er ombygget i 2010 i U Etg. Bygget har arealer over 1 og 2 etasje.
Bygningen fremstår som funksjonell og betraktes som normal attraktiv og har god beliggenhet på Tverlandet.
relatert til nærområdet. Mulighet for god profilering. bygget har
God adkomst til de forskjellige arealer er funksjonell. Normale parkeringsforhold. Bygningen er dårlig vedlikehold på utvendige flater.
Eiendommen betraktes markedsmessig som normalt attraktivt.
Taksten er utarbeidet for salg

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Mølnbakken 76 i Bodø Kommune
Kr. 9 000 000kr,-
Basert på vår sensitivitetsanalyse anser vi at eiendommens verdi er beliggende innenfor intervallet kr 8 millioner til kr 9 millioner med endring +/- 0,3 % endring i realavkastingskrav. Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Kunde/rekvirent:

In Yen AS
Storgata 8, 8080 BODØ. Tlf. 91112034

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.

Verdifastsettelsen er gjort på bakgrunn av salg i det åpne marked.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi.

Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår.

Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet.

Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi. Eiendommen har 2 leiekontrakter og det er stipulerte inntekter som ligger til grunn. for under etg

Oppdraget er gjort for salg

Egne forutsetninger:

Arealer er innhentet fra eier/ infoland i den grad dette foreligger og må derfor ansees som ca. areal.

Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer.
Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå.

Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte.
Det er ikke gjennomført ENØK- analyse for bygningen.

Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav.
Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen.
Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå.

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Norsk takst

Rapporten er en visuell gjenomgang av beskrevne eiendom. Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.
Beskrevne eiendom var i daglig bruk og møblert på befaringstidspunktet. Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

Denne rapporten legger til grunn bygningens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde gjeldende standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i takstdokumentet. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Verdi: **Kr. 9 000 000**

Dato verdisetting: 20.06.2025

Takstingeniør: **Jan-Ove Edvardsen Tlf.: 950 36 367**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 13.08.2025

JAN-OVE EDVARDSEN Takstøkonom TAKSERING
Jan-Ove Edvardsen

Takstøkonom Jan-Ove Edvardsen
Telefon: 950 36 367

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Norsk takst

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealberegninger			Fremvist	
Leiekontrakter			Fremvist	15
Eier				
Infoland.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen
Eiendommen er en tidligere butikk som har vært brukt til mat butikk som nå er bygget om til familiesenter i U etg. 1 etg er et dekksenter og kaffe/carting lokale. Beliggende På Tverlandet i Bodø kommune. Direkte adkomst fra kommunal vei.

Hva slags verdi (markedsverdi ec)
Markedsverdi

Kunde/rekvirent:
In Yen AS
Storgata 8, 8080 BODØ. Tlf. 91112034

Formålet med oppdraget
Verditaksering ifm finansiering/salg.

Standarder som legges til grunn
NTF s retningslinjer for taksering av næringseiendommer.

Retningslinjer
Jfr foran

Takstmannens status og erfaring
Jan Ove Edvardsen er autorisert takstøkonom og medlem av Norges Takserings Forbund og har sertifkat innenfor taksering av :

Skade, naturskade, taksering av boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn.

Befaring/tilstede:
Befaringsdato: 12.06.2025
Jan-Ove Edvardsen. Tlf. 91376101

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Industribygning, butikk og kontorer.
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1804 BODØ Gnr: 70 Bnr: 498
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	743,4 m² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Bodø kommune
Hjemmelshaver:	In Yen AS
Adresse:	Mølnbakken 76 8050 TVERLANDET
Kommentar:	

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Norsk takst

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Produksjon med kontorer og butikk og parkering på egne plasser i tilknytning til eiendommen.
Tomtens form	Flat tomt i nedre del og skrå tomt. Tomten er steinsatt med Sp stein.
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt leire/sjøsand.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensing. Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.
Utnyttelse	
Utbyggingspotensiale	Det er begrenset utbygnings potensiale på eiendomen.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Eiendommen er bygget i 1982 og ombygget i 2010 i U etg. 1 Etg bygget om til 2 lokaler.
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av boliger og kontorbygg bygg,
Transport og kommunikasjon	Det er 18 km avstand til Bodø sentrum.
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier, og utbygget område til forretning, lager, boliger og verksteder.
Parkering	Det er opparbeidet parkering rundt eiendommen og har adkomst med truck og varetransport.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kontor og lager

Bygningsdata

Byggeår: 1982 Kilde: Opplysninger innhentet fra infoland- Bodø Kommune

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	565		Lager, kontor, garderobe, spiserom, kjøkken, wc, garderobe, produdksjon, bomberom, teknisk rom.trapperom og verksted
2. etasje	580		Lager, kontor, produksjon, kjøkken, wc, garderobe, produdksjon og teknisk rom. bøttekott og verksted
Sum bygning:	1 145	0	

Kommentar areal

Arealer er oppgitt ut fra infoland/tegninger og må betraktes som ca. areal.
Det er foretatt enkelte kontrollmål av arealer. Det er 2 stk leddporter i bygget .

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Frittliggende kontor, butikk og lagerbygning med el porter. Bygget er bygget med tegel som utvendig fasade og isolasjon på innsiden.. Bygget er innredet med som kontor, familievernkontor og lager/produksjon med kontorer og garderober. . Bygget er tilpasset til dagens leietakere.

Drenering

Dreneringsforhold Det er trolig ikke drenering rund bygget.Det er kun drenering i front av bygget som er fra byggeår Det er sluker i taket som takvannet ledes bort fra.

Grunn og fundamenter

Plass støpt betongfundament antatt fundamentert på steinfylling.

Kjellervegger/ bæresystem

Støpte betongvegger

Ytterveggskonstruksjon

Tegel sten på yttervegger, bindingsverk og stålstender, kledd med plater.

Noe saltutslag på teglstener. Noe sprekker i fasaden . Råte i treverk vindskier må byttes. Rust spreng fra betong søyler og dragere.

Etasjeskillere

Det er betongelementer i etg skiller.

Utvendige dører og vinduer

I hovedsak to-lags glass i aluminiumskarmer og tre rammer. Vinduer er slit og har råteskader.
Aluminiumsdører for adkomst.

Leddporter for adkomst lager/ produksjon.

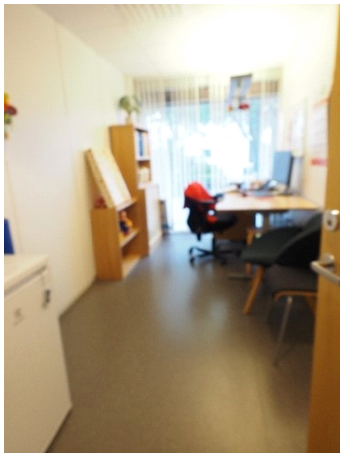
B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Takkonstruksjon

Tak tekket med papp. Pappen bør byttes.

Innervegger

Plater i innervegger og stålstender, kledd med plater. Glassvegger



Elektrisk varmeanlegg

Elektrisk oppvarming

Elektrisk primæranlegg

Hovedtavler og fordelingsanlegg.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg. det er 2 stl ventilasjons anlegg i bygget som tilpasses dagens bruk.
Ventilasjons anlegg for 1 Etg har ikke vørt i bruk på mange år tilstanden er usikker. Ventilasjonsanlegg for U etg i daglig bruk og trolig med vedlikeholdsavtale.

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Ventilasjonsanlegg som ikke har vært i bruk

Ventilasjon anlegg som er i daglig bruk.

Sanitær primæranlegg

Tilpasset etter dagens bruk. Det er flere kjøkken, Wc og bøttekott i bygget med tilhørende malt innredning og oppvaskmaskin. Det er montert fett utskiller i bygget. Tilstand på fett utskiller er ukjent.

Signal- og alarmanlegg:

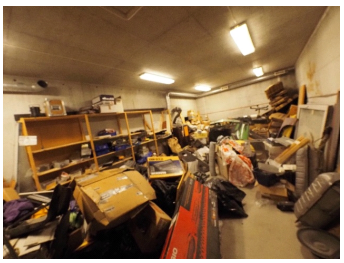
Forutsettes å være i henhold til aktuelle forskrifter - ikke nærmere vurdert. Det er ikke brannvarsling i bygget.

Uteområder

Uteområde med asfalt rundt bygget.

Tilfluktsrom

Tilfluktsrom tilstand ukjent. Eget tilfluktsrom i kjeller med eget ventilasjonsanlegg. For å få nærmere info om det er mulig å få det frigjort, må Sivilforsvaret kontaktes om dette.



Brannseksjonering/rømning

Forutsettes å være i henhold til aktuelle forskrifter - ikke nærmere vurdert.

Andre forhold:

Standard	Bygningsmessig standard vurderes som normal for kontor og lagerbygg.
Tilstand	Bygningsmassens tilstand vurderes som normal.

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Norsk takst

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

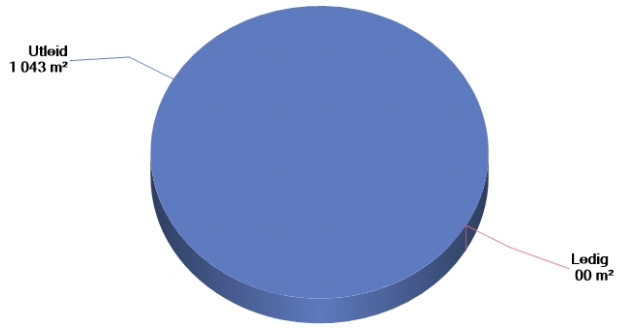
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kontor og lager											
-Dekksenter											
Puron As	1 Etg	373 m²	559 000	1 499	1/2023	5/2026	100			1/2027	100
-Famliesenter											
Bodø Kommune	U Etg	450 m²	700 000	1 556	1/2010	11/2025	100			1/2026	100
-Restaurang											
Tverlandet Catring As	1 Etg	220 m²	220 000	1 000	1/2024	12/2027	100			1/2028	100
Sum:			1 479 000								
Total:			**1 479 000**								

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 %
Kontor og lager											
-Dekksenter											
Puron As	1 Etg	373 m²	559 000	1 499	1/2023	5/2026	100			1/2027	100
-Familiesenter											
Bodø Kommune	U Etg	450 m²	700 000	1 556	1/2010	11/2025	100			1/2026	100
-Resturang											
Tverlandet Catring As	1 Etg	220 m²	220 000	1 000	1/2024	12/2027	100			1/2028	100
Sum:			1 479 000								
Total:			**1 479 000**								

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Norsk takst

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter

Lagerlokaler i de mest attraktive områdene og med normal standard oppnår leiepriser fra kr. 800- til kr. 1000,- per m2/år,

Kontorlokaler med god standard i attraktive områder oppnår leiepriser i nivå kr. 1 900,- til kr. 2 800,- per m2/år avhengig av beliggenhet.

Kontorlokaler med normal til enkel standard oppnår leiepriser i nivå kr. 1500,- til kr. 2 900,- per m2/år .

Utleiepriser

Dagens pris for utleie vurderes til å være noe normal leie hht gjeldende markedspriser for tilsvarende bygninger.

Markedsutsikter

Markedet for næringseiendom har vært dårlig de siste fire årene med dårlige leiepriser og eiendomsverdier. Det er fortsatt god aktivitet i salgsmarkedet, men leiemarkedet viser svakhetstegn. Eldre bygninger som ofte er ukurante og vanskelige å ombygge og oppgradere til dagens standard er vanskeligere å omsette til samme verdi. En stor del nybygg de senere årene gjør at disse ofte har en høyere ledighet og lavere husleie.

Rentenivået er på det laveste nivå, noe som gjør at fremtidige renter ikke kan forutsettes å være på dette nivået.

Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlig og privat konsum holder seg på et godt nivå. Det er imidlertid en rekke forhold som gjør at risikobildet for investering i næringseiendom har økt den senere
tid og som kan gi nedgang i både leie- og eiendomspriser de nærmeste årene. Først og fremst er det den økonomiske situasjonen i Norge med forventninger om lavere økonomisk vekst og økt arbeidsledighet, spesielt påvirket av et kraftig fall i oljeprisen. I tillegg er den økonomiske situasjonen i Europa noe usikker, med enkelte lands problemer med å finansiere sin egen statsgjeld, lav økonomisk vekst og høy arbeidsledighet.

Transaksjonsmarkedet innen dette segmentet er fortsatt det mest selektive, noe som bidrar til relativt høy prising på de mest attraktive objektene med lange og sterke leieforhold.

Samtidig er risikopremien noe høyere og omløpshastigheten noe lavere for mindre attraktive objekter med svakere beliggenhet og kortere leieforhold.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Dekksenter	373	1 499	559 000	373		
Famliesenter	450	1 556	700 000	450		
Restaurang	220	1 000	220 000	220		
Sum	**1 043**		**1 479 000**	**1 043**		

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Norsk takst

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		
Tap ved ledighet, 8%		
Normale eierkostnader, årlig		
FDV- kostnader utover nedenstående	55 000	
Forsikring	42 000	
Eiendomsskatt, vann og avløp etter bruk	40 000	137 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**- 137 000**

Kommentar eierkostnader: Kostnader som henføres til eier er forsikringspremie for bygningen, administrasjon og regnskapsførsel, samt avsetninger til større intervallbundne vedlikehold

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Norsk takst

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt utifra tilsvarende festetomter som er i området.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**743,4 m²**
Sum areal:	**743,4 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**2 900 000**
Verdi tomt:	**2 900 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/ attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Kontor og lager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	38 930 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	16 700 000	
Sum teknisk verdi – Kontor og lager		**22 230 000**
Sum teknisk verdi bygninger		**22 230 000**

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Norsk takst

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 henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-3,0%) God beliggenhet, leieforhold i leilighet og fleksibilitet mht inredningsmuligheter. Objektrisiko er satt til 1,5 %. Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Tillegg for mindre sentrale områder. Bygningen har leiekontrakt frem til 2028 og Markedsrisiko er derfor satt til 3,5 %. Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-4,0%). Bygningen er fra ca 1982 og det må forventes noe oppgradering av den.. Eiendomsrisiko er derfor satt til 2,2 %. Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere

.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,60 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**1,60 %**
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,20 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	7,30 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	- 137 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. - 137 000) når realrenten er 7,30%	-1 876 712
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	

Kommentar nettokapitalisering:
Effektiv risikofri rente er 10 års Statsobligasjoner pr dato.
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.
Objektrisiko er satt ut fra byggets alder, utforming og generelle tilstand.
Markedsrisiko ut fra leietakersammensetning/leiepotensialet og vurdert andel kostnader.
Eiendomsrisiko henføres til kurans, vurdert relativt høyt grunnet eldre bygg, og varierende standard.
Renteglidning er 10 års SWAP-rente NOK - pr dato.

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 kontraktenes utløp. Det er stipulerte leieinntekter som er lagt til grunn for under etg.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,60 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**1,60 %**
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,20 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	7,30 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	137 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:		
Realavkastningskrav:	7,30 %		År:	2020	
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	5	
Diskontert rente:	9,30 %		Antall år:	10	
Inntektsutvikling:	2,50 %				
Kostnadsutvikling:	2,50 %				
Generell ledighet:	8,0 %	F.o.m. år: 2028			

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2020	466 667	91 333			375 333	375 333
2021	717 500	140 425			577 075	527 973
2022	735 438	143 936			591 502	495 126
2023	1 355 805	147 534			1 208 271	925 346
2024	1 632 539	151 222			1 481 317	1 037 928
2025	1 607 354	155 003			1 452 351	931 045
2026	525 244	158 878			366 366	214 879
2027	261 511	162 850			98 661	52 942
2028		166 921			- 166 921	-81 950
2029		171 094			- 171 094	-76 852
2030		58 457			-58 457	-24 024
Nåverdi av resultat, sum:						**4 377 748**

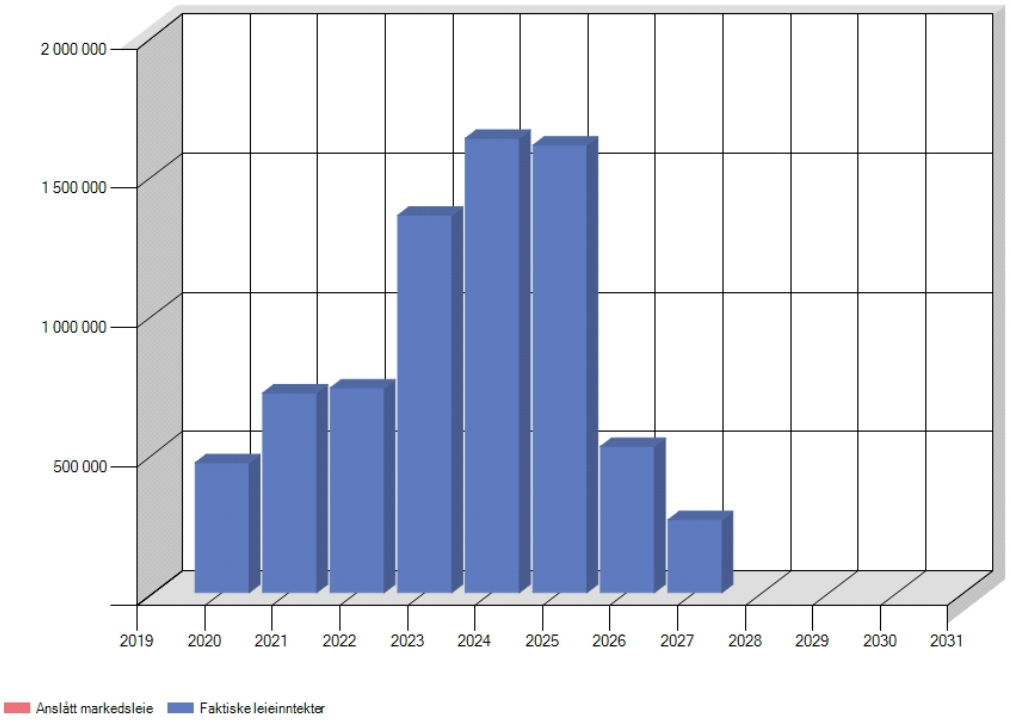
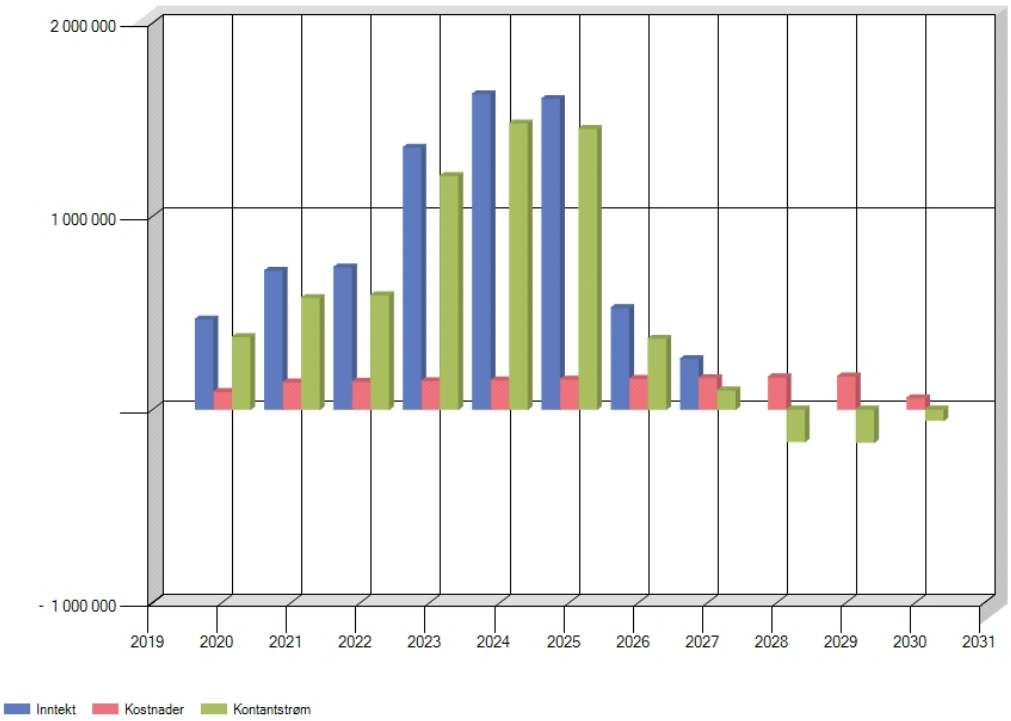
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		-2 402 350
Nåverdi av restverdi:		**- 987 267**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**4 377 748**	**3 390 481**

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**4 377 748**	**3 390 481**

B. E. Taksering AS
Pb. 1067, 8001 BODØ
Telefon: 950 36 367

Norsk takst

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm