

TAKSTDOKUMENT

Næringsseksjon Industrivegen 7, 2100 SKARNES

Gnr 40: Bnr 454
3415 SØR-ODAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstingeniør Kjell-Arne Hagen
Telefon: 913 75 920
E-post: hagen@retttakst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Rett-Takst AS
Radiatorvegen 2, 2040 KLØFTA
Telefon: 913 75 920
Organisasjonsnr: 913 193 881



Dato befaring: 20.08.2025
Utskriftsdato: 26.08.2025
Dato verdisetting: 25.08.2025
Oppdrag nr: 2239



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	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	7
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Næringsbygg	8
3.4.2 Brakker/Kontorbygning	9
4 Verdigrunnlag	10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3 Inntekter/kostnader	12
5 Verdisetting	13
5.1 Tomteverdi	13
5.2 Teknisk verdi	13
5.3 Nettokapitalisering	14
5.4 Sammenlignbare priser	15
5.5 Kontantstrømsanalyse	15
5.6 Følsomhetsanalyse	18

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

KAPITALISERT VERDI:

Kr 4 200 000,- (avrundet).

Her forutsatt en kapitaliseringsfaktor/realavkastningskrav på 7,5%.

Noe som samsvarer godt med markedsverdi.

TEKNISK VERDI:

Viser en verdi på ca kr 3 695 000,- (avrundet) pluss andel tomteverdi.

KONTRANTSTRØM:

Med en terminalverdi på ca. kr. 4 720 000 (avrundet) og 7,5 % avkastningskrav er nåverdien av kontantstrømmen.

MARKEDSVERDI:

Ved verdsetting av næringseiendom, så er det verdsetting i eiemarkedet som er av interesse.

Eiemarkedet er differensiert i

forhold til usikkerhet: Dersom inntektene er mer usikre, betaler man gjerne mindre for dem. Dette markedet påvirkes videre

av avkastningen som kan oppnås ved andre plasseringer (obligasjoner, aksjer, pengemarkedet osv.).

I tillegg kommer eventuelle utviklingsforventninger i form av endrede leier eller utviklingspotensial.

Verdsettingen av eiendommen er i all hovedsak basert på de markedsrefleksjonene som er gjort rundt vurdering av

leienivå, driftsutgifter og avkastningskrav. Basert på eiendommens kvaliteter og bruk settes markedsverdien omtrent likt som kontantsrømsanalysen og kapitaliseringsfaktor gir.

Eiendommen oppfattes som et normalt godt salg og utleieobjekt.

PANTEKURANS:

Eiendommen fremstår som fleksibel og kurant både med hensyn til pantekurans og utleiemuligheter.

Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt på fastsatt markedsverdi.

Kunde:

Jakola Transport AS

Industrivegen 7, 2100 SKARNES. Tlf. 900 80 619

Formål med taksten:

MANDAT:

Taksten er bestilt av eier for å danne grunnlag for verdsetting av seksjonen ved et ev. salg av eiendommen.

Det er rekvirert verditakst av Thor Helge Jakola for å estimere verdi.

Verdien skal gjenspeile hva eiendommen ville blitt solgt for i åpen budrunde i dagens marked.

Ønsker man en teknisk vurdering av eiendommen anbefales det å bestille en tilstandsrapport.

Det er ikke foretatt tekniske undersøkelser av tilstand, konstruksjoner/overflater er kun beskrevet.

Egne forutsetninger:

HABILITET:

Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstingeniør uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner.

Undertegnede er NT sertifisert for taksering av større næringseiendommer og Recognised European Valuer (REV) en europeisk sertifisering gjennom TEGoVA som sikrer internasjonalt anerkjent kvalitet i verddivurderinger.

VERDITAKST:

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi.

Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering.

Takstmann tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand.

PREMISSER:

Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940.

Arealene er opplyst av eier, ikke kontrollmålt av takstingeniør.

Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremsto på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst.

Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer.

Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk.

Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt.

Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

Møbler og annet innbo er ikke flyttet.

Verdi:

Kr. 4 200 000

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 454
Kommune: 3415 SØR-ODAL KOMMUNE
Adresse: Industrivegen 7, 2100 SKARNES

Rett-Takst AS
Radiatorvegen 2, 2040 KLØFTA
Telefon: 913 75 920



Dato verdisetting: 25.08.2025

Takstingeniør: **Kjell-Arne Hagen Tlf.: 913 75 920**

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.

KLØFTA, 26.08.2025

Takstingeniør Kjell-Arne Hagen
Takstingeniør
Telefon: 913 75 920

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsverdi.no	20.08.2025		Innhentet	
Ambita	20.08.2025		Innhentet	
Eier	20.08.2025			

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Næringsbygg beliggende på Skarnes i Sør Odal kommune. På eiendommen står det flere brakkerigg-enheter, hvor en av riggene er innredet med kontorlokaler.

Kunde: Jakola Transport AS
Industrivegen 7, 2100 SKARNES. Tlf. 900 80 619

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 20.08.2025
Kjell-Arne Hagen. Takstingeniør. Tlf. 913 75 920
Jakola Transport AS. Eier. Tlf. 900 80 619

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

Eiend.betegnelse:	Næringsseksjon
Vann	Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
Avløp	Private stikkledninger til kommunalt avløp
Regulering	Regulert gjennom reguleringsplanen. Tronbøl næringsområde er regulert til industri og har en vedtatt reguleringsplan fra 1981. OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE: Komplett reguleringsplan er ikke innhentet. Kartutsnitt og utskrift fra Norges Eiendommer følger vedlagt. Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos Oslo Kommune Kjøper bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen. LOVLIG BRUK: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med Ferdigattest eller Midlertidig Brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte men ikke byggemeldte endringer kan undertegnede kontaktes på hagen@retttakst.no eller tlf: 913 75 920 for bistand. HVA ER HVA: Følgende er en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser. AREALPLANER: En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av et plankart, og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Din eiendom kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler, osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan områdene kan brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares, osv. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass, som for eksempel en mer detaljert plan eller opparbeidelse av vei eller lekeplass, før man kan få lov til å bygge. En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området. KOMMUNEPLAN: Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av loven. KOMMUNEDELPLAN: En kommunedelplan er - som en kommuneplan - en overordnet plan, men på et noe mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser. REGULERINGSPLAN: En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes to typer reguleringsplaner: Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak. BEBYGGELSESPPLAN: KONTAKTINFORMASJON FOR ULLENSAKER KOMMUNE: Tlf: sentralbord: www.sor-odal.kommune.no

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3415 SØR-ODAL Gnr: 40 Bnr: 454
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 685 m² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Jakola Transport AS
Adresse:	Industrivegen 7, 2100 SKARNES
Kommentar:	Areal hentet fra eiendomsbase, eiendomsverdi.no.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Utbyggingspotensiale	Eiendommen kan bygges ut dersom det er behov for dette.
-----------------------------	---

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger i Industrivegen 7, Skarnes, Sør-Odal kommune, i et etablert industri- og næringsområde. Beliggenheten er sentral på Skarnes med kort avstand til riksvei 2, som gir gode kommunikasjons- og transportforbindelser både mot Kongsvinger og videre mot Oslo.
Transport og kommunikasjon	Skarnes stasjon ligger nær sentrum av Skarnes og betjenes av Kongsvingerbanen (linje R14), som har hyppige avganger mot både Oslo S og Kongsvinger.
Parkering	Godt med parkeringsplasser på egen eiendom.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Bygningsforsikringen kan variere fra de forskjellige forsikringsselskapene.
--------------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1989 Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse: Kontorlokaler

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1 etasje	339	328	Verkstedlokale med kontor og toalettrom.
1. etasje	58	57	Container som er satt inntil bygget med egen dør, innvendig adkomst.
Sum bygning:	397	385	

Kommentar areal

BTA er skjønnsmessig beregnet.
Arealene er opplyst av hjemmelshaver og ikke målt opp av undertegnede.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen fremstår med en varierende standard med behov for enkelte oppgraderinger i tiden som kommer.

Fundamentert med:
Støpt betongdekke med smøregrav.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk/trevirke, utvendige fasader belagt med plater og panel.

Utvendige dører og vinduer

Bygget har 3 foldeporter.

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige overflater gulv

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Betong gulv.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater.

Innvendige overflater himling

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater.

Ventilasjon primæranlegg

Verksted er utstyrt med ventilasjonsanlegg som er tilpasset sitt bruk.

Elektrisk primæranlegg

Sikringsskap: Automatsikringer.

Sanitær primæranlegg

Toalettrom med gulvstående toalett.
Varmtvannstank på ca. 200L, plassert på hems over toalettet.

Branntekniske forhold:

Røykvarslere tilknyttet Sektor alarm.

3.4.2 Brakker/Kontorbygning

Bygningsdata



Byggeår:

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	41	40	Brakke enheter innredet med kontorer.
Sum bygning:	41	40	

Kommentar areal

BTA er skjønnsmessig beregnet.
Arealene er opplyst av hjemmelshaver og ikke målt opp av undertegnede.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

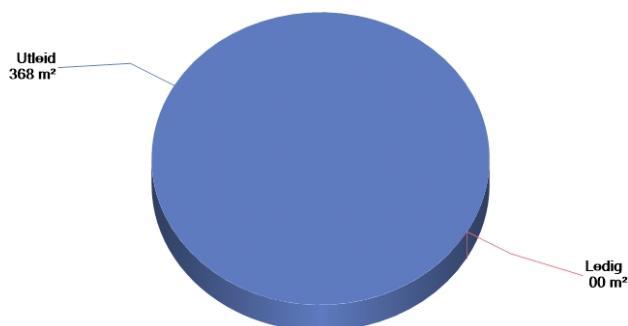
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Brakke enheter/kontorer											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1. etsje	40 m ²	48 000	1 200	7/2025	8/2025	100	1 200	48 000	9/2025	100
-Lager/verksted											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1 etasje	328 m ²	393 600	1 200	7/2025	8/2025	100	1 200	393 600	9/2025	100
Sum:			441 600						441 600		
Total:			441 600						441 600		

Bransjer/leiekontrakter:

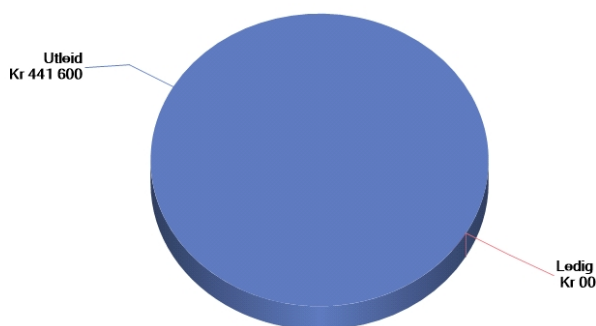
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Brakke enheter/kontorer											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1. etsje	40 m ²	48 000	1 200	7/2025	8/2025	100	1 200	48 000	9/2025	100
-Lager/verksted											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1 etasje	328 m ²	393 600	1 200	7/2025	8/2025	100	1 200	393 600	9/2025	100
Sum:			441 600						441 600		
Total:			441 600						441 600		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsutsikter

DNB Næringsmegling gir 2 ganger årlig ut markedsrapporter på omsatte næringsseiendommer og vurderinger av næringsmarkedet forøvrig i byene Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger. Her finner vi oversikter over investorenes faktiske og anslåtte totalavkastningskrav for byene.

Ooslo og Akershus.
Oslo og tidligere Akershus.
Prime yield på 4,75% normal yield på 6,25%.
Ledighet 6,25%.

Avkastningskravet for eiendom er normalt sett basert på det risikofrie rentenivå uttrykt ved på 10 - års Statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål fra Norges Bank samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risiko baseres normalt sett på en kombinasjon av følgende faktorer: Renterisiko/fortjeneste, objektrisiko, markedsrisiko for investering i næringsseiendom og bygningens kurrans. I dette tilfellet med en beliggenhet i et område med nærings bebyggelse, Variable leiekontrakter vil vi derfor anta at avkastningskravet samlet ligger på mellom 7 % og 8,5% for denne type eiendom/seksjon som er innredet med kontorlokaler. Undertegnede har valgt å legge seg på 7,5%.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Brakke enheter/kontorer	40	1 200	48 000	40	1 200	48 000
Lager/verksted	328	1 200	393 600	328	1 200	393 600
Sum	368		441 600	368		441 600

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			441 600
Tap ved ledighet, 10%			44 160
Normale eierkostnader, årlig			
Stipulert eierkostnad basert på egne erfaringstall fra tilsvarende eiendommer er fra kr. 180,- pr kvm..		82 000	82 000
Eiendommens inntektsoverskudd			315 440
Kommentar eierkostnader: Kommunale avgifter og utvendig vedlikehold.			

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Tomtekostnadene hen speiler således kostnadene som må påregnes for anskaffelse av en tilsvarende tomt i nærområdet for oppføring av tilsvarende bebyggelse

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:

1 685,0 m²

Frdrag: lht. eiebrøken i sameiet, har seksjonen en brøk på 16,5 som deles på tomtearealet= 319m²

m²

0,0 m²

Sum areal:

1 685,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:

3 190 000

Korreksjon:

Verdi tomt:

3 190 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Beregning av tekniske verdi er basert på tallmateriale fra Holte prosjekt, norsk prisbok, samt erfaringspriser innhentet i forbindelse med andre prosjekt. Byggekostnadene er beregnet til hva det etter dagens byggepriser vil koste å føre opp tilsvarende bebyggelse, vurdert til normale byggepriser. Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning og gjeldende reguleringsbestemmelser. For å komme frem til teknisk verdi, reduseres normale byggekostnader p.g.a. alder, tilstand og anvendlighet. Reduksjon er foretatt som en skjønnsmessig vurdering av eiendommens fysiske foreldelse henført til alder og tilstand, funksjonell foreldelse som henføres til funksjonalitet i forhold til dagens bruk, strategisk foreldelse som går på eventuelle beslutninger som kan ha innvirkning på eiendommen samt økonomisk og miljørelatert foreldelse. Frdraget er beregnet som en prosentvis andel av normale byggekostnader for nybygg. Normalt er dette frdraget beliggende i nivå fra 0,2 til 2,0 % årlig avhengig av type bebyggelse, tilstand og utforming. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

5 085 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)

1 390 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg

3 695 000

Brakker/Kontorbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

0

Sum teknisk verdi – Brakker/Kontorbygning

0

Sum teknisk verdi bygninger

3 695 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nåverdimetoden, 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.

Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:

Objektrisiko henspeiler seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0%-2 %).

Markedsrisiko henspeiler seg på den risiko for eiendoms- og finansmarkedet, som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1%-2%).

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningen på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0% - 4%).

Renteglidning, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, d.v.s. den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.

Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav: Avkastningskravet for en investering i næringseiendom.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 1,20 %

- Inflasjon: 2,00 %

Realrente, avrundet: -0,80 %

Objektrisiko 2,80 %

Markedsrisiko 2,00 %

Eiendomsrisiko 2,00 %

Renteglidning 1,50 %

Realavkastningskrav: 7,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader) 315 440

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi,
beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 315 440) når realrenten er 7,50% 4 205 867

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi: 4 205 867

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet): **4 210 000**

5.4 Sammenlignbare priser

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

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Næringsseksjon, Industrivegen 7, 2100 SKARNES	1 685	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag		

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. Forvaltning, drift og vedlikehold er stipulert ut fra erfaringstall. Inntektsutviklingen er satt for stipulerte leieinntekter.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,20 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,80 %
Objektrisiko	2,80 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	82 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	7
Diskontert rente:	9,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	10,0 %	F.o.m. år:	

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	220 800	41 000		22 080	157 720	157 720
2026	454 848	83 640		45 485	325 723	297 464
2027	468 493	85 313		46 849	336 331	280 504
2028	482 548	87 019		48 255	347 274	264 503
2029	497 025	88 759		49 702	358 563	249 407
2030	511 935	90 535		51 194	370 207	235 166
2031	527 293	92 345		52 729	382 219	221 731
2032	543 112	94 192		54 311	394 609	209 059
2033	559 406	96 076		55 941	407 389	197 104
2034	576 188	97 998		57 619	420 571	185 829
2035	296 737	49 979		29 674	217 084	87 597
Nåverdi av resultat, sum:						2 386 084

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

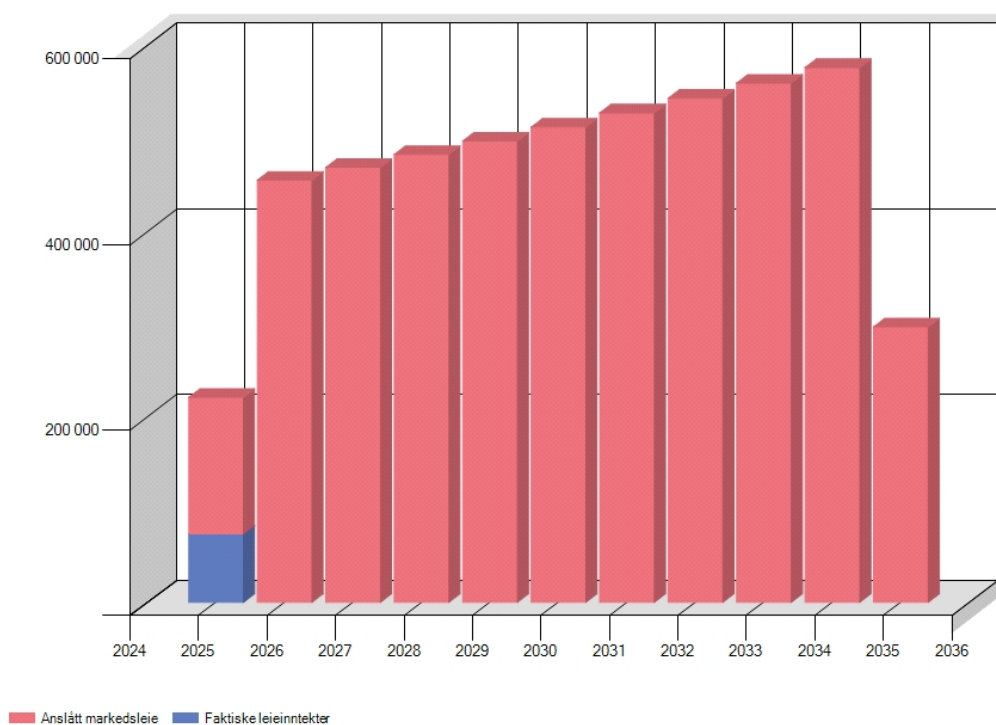
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	5 788 914
	2 335 909
2 386 084	4 721 993

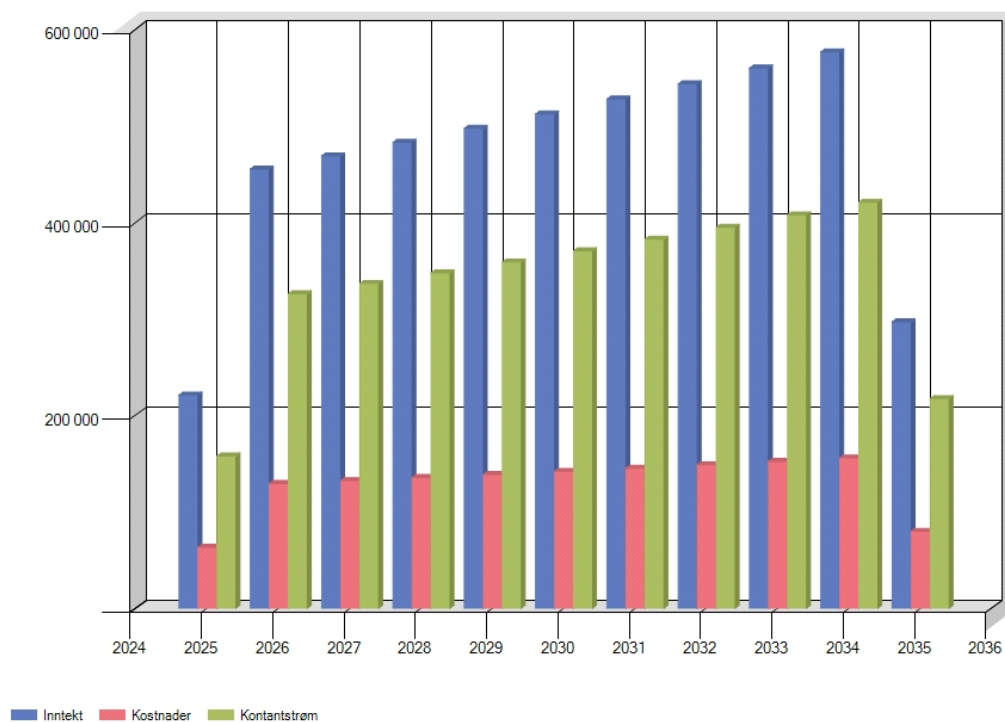
Korreksjoner med engangsbetaling for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 386 084	4 721 993
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalyse er en metode for å analysere hvor følsom en kalkyle er for endringer i en eller flere av de faktorene som kalkylen omfatter.

