

TAKSTDOKUMENT

Næringsseksjon

Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA

Gnr 20: Bnr 10

3033 ULLENSAKER 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: 05.09.2025
Utskriftsdato: 14.09.2025
Dato verdisetting: 12.09.2025
Oppdrag nr: 2240



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
4 Verdigrunnlag	10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3 Inntekter/kostnader	11
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

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

KAPITALISERT VERDI:

Kr 4 550 000,- (avrundet).

Her forutsatt en kapitaliseringsfaktor/realavkastningskrav på 6,9%.

Noe som samsvarer godt med markedsverdi.

TEKNISK VERDI:

Viser en verdi på ca kr 3 340 000,- (avrundet) pluss tomteverdi, stipulert til ca. kr 1 640 000,-.

KONTRANTSTRØM:

Med en terminalverdi på ca. kr. 4 970 000 (avrundet) og 6,9 % 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.

Verdisettingen 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:

Hasle Bilservice As

Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA. Tlf. 903 61 571

Formål med taksten:

MANDAT:

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

Det er rekvirert verditakst av Irina Hasle 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. 4 600 000

Dato verdsetting:

12.09.2025

Matrikkel: Gnr 20: Bnr 10
Kommune: 3033 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA

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



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, 14.09.2025

Takstingeniør Kjell-Arne Hagen
Takstingeniør
Telefon: 913 75 920

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsverdi.no	05.09.2025		Innhentet	
Ambita	05.09.2025		Innhentet	
Eier	05.09.2025			

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Flat tomt på 1022m2 opparbeidet med singlet gårdsplass.

På eiendommen står et næringsbygg som i dag benyttes som bilverksted.
Bygget går over 1 plan, kjeller og 2 hemser.
1. etasje verksted med 3 løftebukker, oljerom og resepsjon.
Hems 1 med spiserom. Hems 2 med garderobe og bod/lager.
Kjeller med kompressor, fyrkjele, etc.

Kunde: Hasle Bilservice As
Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA. Tlf. 903 61 571

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 05.09.2025
Hasle Bilservice As. Eier. Tlf. 903 61 571
Befaringsdato: 05.09.2025
Kjell-Arne Hagen. Takstingeniør. Tlf. 913 75 920

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	Septik, eier opplyser at den blir tømt 2 ganger pr. år.
Regulering	Arealformål: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende. Området: Formål: Området rundt Trondheimsvegen 648 er i gjeldende planer avsatt til vei eller LNF. Regulering: Ingen regulert byggeformål på eiendommen eiendommen inngår ikke i bolig- eller næringsregulering. 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. BEBYGGELSESPLAN: KONTAKTINFORMASJON FOR ULLENSAKER KOMMUNE: Tlf: sentralbord:

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3033 ULLENSAKER Gnr: 20 Bnr: 10
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 022 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Irina Hasle
Adresse:	Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA
Kommentar:	Areal hentet fra eiendomsbase, eiendomsverdi.no. Eier opplyser at tomten er kjøpt ut av tidligere festeavtale. Dokumentasjon på dette er imidlertid ikke fremlagt for undertegnede, og opplysningen er derfor ikke verifisert.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Utbyggingspotensiale	Utbyggingspotensialet er ikke hensyntatt i rapporten.
-----------------------------	---

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger på Kløfta i Ullensaker kommune, rett ved kommunegrensen mot Lillestrøm. Eiendommen har god tilgjengelighet både til E6 og fylkesvei 120, noe som gir korte avstander til Oslo, Gardermoen og Lillestrøm.
Transport og kommunikasjon	Offentlig kommunikasjon og servicetilbud finnes på Kløfta sentrum, som ligger kun få minutters kjøring fra eiendommen.
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: 1987 Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse: Kontorlokaler

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1 etasje	212	203	Verksted, oljerom og resepsjon.
Hems 1	17	16	Spiserom
Hems 2	37	35	Garderobe og lagerrom.
Kjeller	17	14	Bod/lagerrom
Sum bygning:	283	268	

Kommentar areal

BTA er skjønnsmessig beregnet.

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.

Ytterveggskonstruksjon

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

Utvendige dører og vinduer

Vinduer:
Bygget er utstyrt med vinduer med enkelt glass, ramme og karmen i tre fra byggeår.

Dører:
Bygget har 2 ytterdører, en ståldør og en tredør.

Porter:
Bygget har 3 leddporter, der den i midten har elektrisk portåpner.

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige overflater gulv

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Malt betonggulv i verksted og resepsjon. Malte tregulv i garderoben og lageret. Gulvbelegg i spiserommet.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater.

Innvendige overflater himling

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Stålplater.

Ventilasjon primæranlegg

Verksted er utstyrt med naturlig ventilasjon, installert utsuging for tilkobling til eksos.

Elektrisk primæranlegg

Sikringsskap: Automatsikringer, plassert i oljerommet.

Sanitær primæranlegg

Bad/toalettrom:

Baderommet er fra byggeår og er utstyrt med fliser på gulv, plater på vegger, servant, ett- greps blandebatteri, dusjhjørne med glassdører, gulvstående toalett, speil og speil lys.

Varmtvannstank:

Varmtvannstank på ca. 120L, plassert i kjelleren.

Branntekniske forhold:

Bygget er utstyrt med røykvarslere, brannslukningsapparater og brannslange.

Løftebukker og kompressor.

Verksted er utstyrt med 3 løftebukker. Med løftekapasitet på 3 tonn, 3,6 tonn og 5 tonn.

Kompressor for luft er plassert i kjelleren.

Varme

Sentralfyr med vannbåren varme via radiatorer. Sentralfyren er plassert i kjelleren. Eier opplyser at sentralfyren ikke er i bruk. Ellers er det varmepumper type luft til luft plassert på vegg i verkstedet (virker ikke). Dagens fyring i verkstedet skjer med 3 portable dieselvarmere.

Panelovn i spiserom og kontor

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, vaskekum og ett- greps blandebatteri.

Innvendige trapper

Spiral trapp i stål opp til spiserommet og malt tretrapp opp til garderoben.

Oljeutskifter

Oljeutskiller med kum plassert på sørsiden av bygget.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

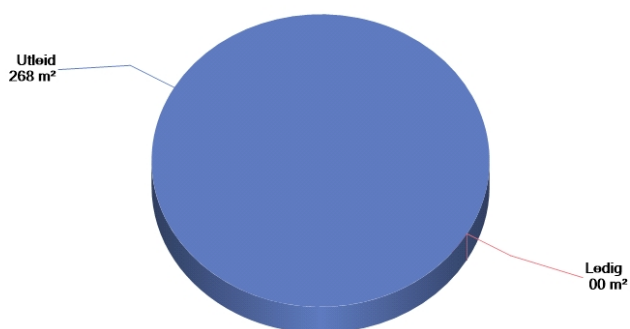
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Lager/verksted											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1 etasje	268 m²	300 000	1 119	1/2025	12/2025	100	1 500	402 000	1/2026	100
Sum:			300 000						402 000		
Total:			300 000						402 000		

Bransjer/leiekontrakter:

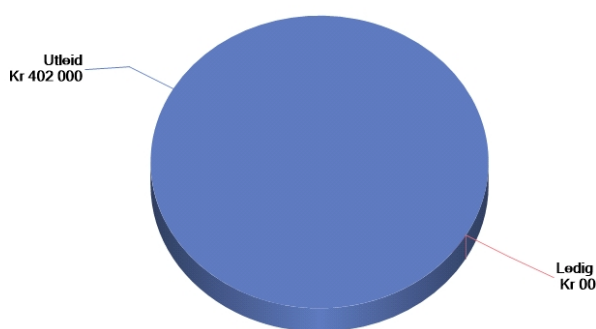
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Lager/verksted											
Det foreligger ingen leiekontrakter pr. d.d. Eiendommen blir brukt av hjemmelshaver.	1 etasje	268 m²	300 000	1 119	1/2025	12/2025	100	1 500	402 000	1/2026	100
Sum:			300 000						402 000		
Total:			300 000						402 000		

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 næringseiendommer 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 næringseiendom 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

Arealtyp	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ² Kr./m ² Markedsleie pr år
Lager/verksted	268	1 119	300 000	268 1 500 402 000
Sum	268		300 000	268 402 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	402 000
Tap ved ledighet, 7%	28 140
Normale eierkostnader, årlig	
Stipulert eierkostnad basert på egne erfaringstall fra tilsvarende eiendommer er fra kr. 180,- pr kvm. Driftsutgifter dekkes av leietaker..	60 000 60 000

Eiendommens inntektsoverskudd **313 860**

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:		1 022,0 m²
Fradrag:	m ²	0,0 m ²
Sum areal:		1 022,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 635 200
Korreksjon:	
Verdi tomt:	1 640 000

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. Fradraget er beregnet som en prosentvis andel av normale byggekostnader for nybygg. Normalt er dette fradraget 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 næringsseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 788 000
Fradrag (alder, tidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 450 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	3 338 000
Sum teknisk verdi bygninger	3 338 000

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	2,10 %
Markedsrisiko	2,10 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	6,90 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	313 860
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 313 860) når realrenten er 6,90%	4 548 696
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 548 696
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 550 000

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, Trondheimsvegen 648, 2040 KLØFTA	1 022	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	2,10 %
Markedsrisiko	2,10 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	6,90 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	60 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,90 %		År:	2025
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	1
Diskontert rente:	8,90 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	7,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	300 000	60 000		21 000	219 000	219 000
2026	414 060	61 200		28 984	323 876	297 407
2027	426 482	62 424		29 854	334 204	281 810
2028	439 276	63 672		30 749	344 854	267 025
2029	452 455	64 946		31 672	355 837	253 011
2030	466 028	66 245		32 622	367 161	239 727
2031	480 009	67 570		33 601	378 839	227 137
2032	494 409	68 921		34 609	390 880	215 203
2033	509 242	70 300		35 647	403 295	203 892
2034	524 519	71 706		36 716	416 097	193 172
Nåverdi av resultat, sum:						2 397 383

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

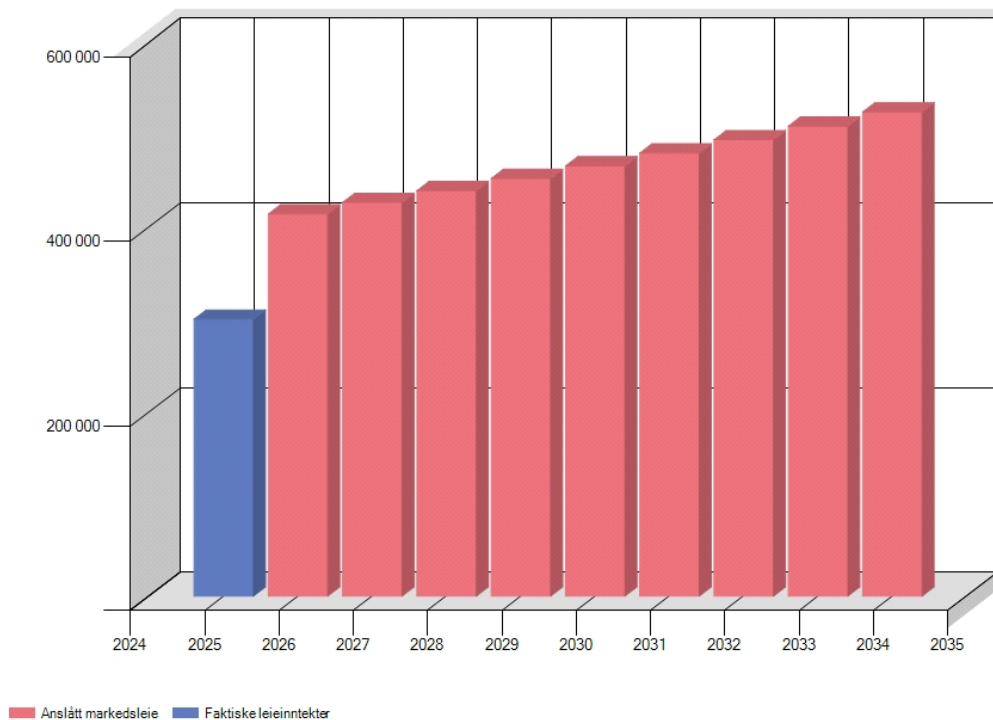
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	6 030 391
	2 570 790
2 397 383	4 968 173

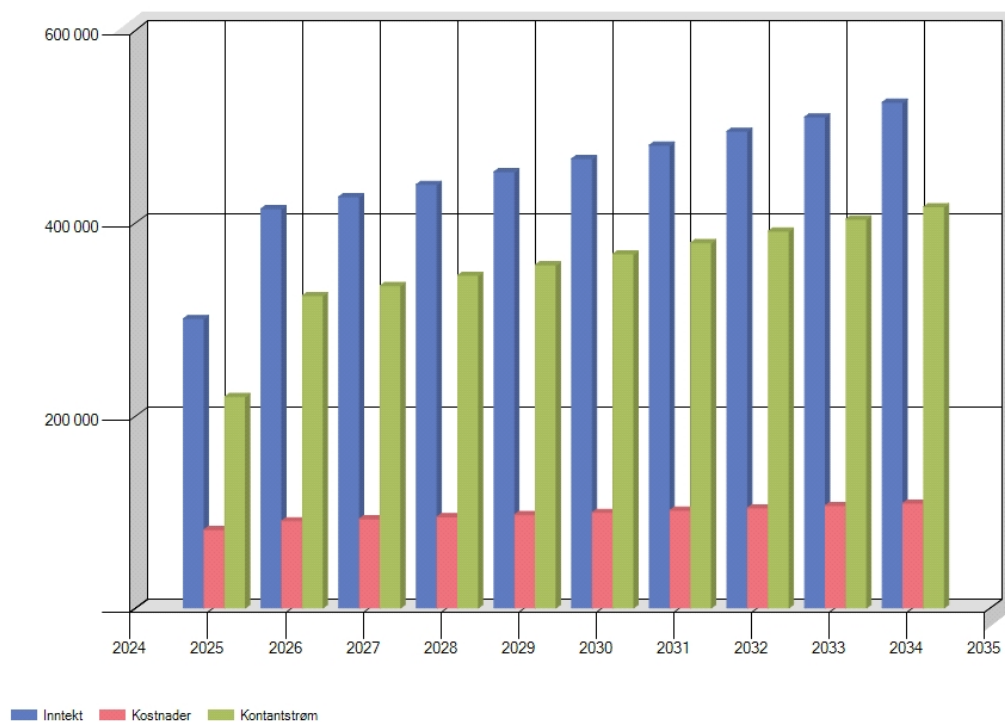
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 397 383	4 968 173
--	------------------	------------------

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.

Følsomhetsdiagram

