

VERDITAKST

Kombinasjonseiendom Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

Gnr 49: Bnr 13
3419 VÅLER (INNLANDET) KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
AF Consult AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 929 595 172



Dato befaring: 28.10.2022
Utskriftsdato: 13.03.2023
Dato verdisetting: 08.03.2023
Oppdrag nr: 2022202



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
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	8
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Næringsbygg	8
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	Følsomhetsanalyse	16

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

Eiendommen er beliggende langs RV2 midt mellom Elverum og Flisa, ved Braskereidfoss. Det er ca 70 km til Kongsvinger og ca 60 km til Hamar

Tilstanden er normal byggeåret tatt i betraktning, det er gjort noen løft de senere årene. Kurant planløsning tilpasset dagens virksomhet. Leiligheter har grei planløsning.

MARKEDSVURDERING:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. 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 egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Nettokapitaliseringsmetoden er lagt til grunn i denne rapport. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det er svært få/ingen sammenlignbare priser for tilsvarende eiendommer i området. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametere for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametere for den takserte eiendommen.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 11% med følgende begrunnelse:

- 1: Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, eksponering og transport. Eiendommen har begrenset utviklingspotensial.
- 2: Området vurderes som mindre attraktivt investeringsmessig og utleie til andre virksomheter. Kurant utleieobjekt. Det har tatt tid å få leid ut tomme lokaler. Leilighetsmarked virker stabilt. Det ansees som vanskelig å få lange sikre leiekontrakter.
- 3: Bygningen er vedlikeholdt, men påkostninger nærmeste år er likevel nødvendig. Generelt eldre tekniske anlegg. Planløsning tilpasset sitt formål.
- 4: Norges Bank har hevet styringsrenten og signalisert at de vil fortsette å heve renten de nærmeste årene. Renterisikoen i denne rapporten er vurdert relativt høyt, dette har sammenheng noe usikkerhet i markedet og den situasjonen vi er inne i nå. .

Kunde:

Jan Svenskerud Holding AS
Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

Formål med taksten:

Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger:

Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er beskrevet fremlagt. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Det gjøres oppmerksom på at pantattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmannen forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset. Kontakt VVS fagmann for evt. nærmere kontroll av anlegget.

Verdi:

Kr. 5 500 000

Dato verdisetting:

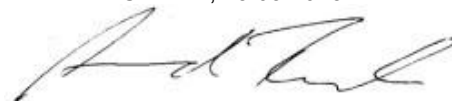
08.03.2023

Takstingeniør:

Amund Forset Tlf.: 901 10 938

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.

SKREIA, 13.03.2023



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Forsikringsavtale			Ikke fremvist	
Tegninger			Ikke fremvist	
Reguleringsplaner	08.03.2023		Innhentet	
Radonmåling			Ikke fremvist	
Energiattest			Ikke fremvist	
Husleie			Innhentet	
Regnskap		Diverse innsendinger til Altinn.	Fremvist	
Kommunens kart	08.03.2023		Innhentet	
Eiendomsdata.no	07.03.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	28.10.2022	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.		
Grunnbokutskrift	07.03.2023	Ubekreftet elektronisk grunnbokutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>BYGNINGEN: Tidligere butikk fra tidlig på 1900 tallet, oppført i trekonstruksjone over 2 etasjer + kjeller. Senere tilbygget mot vest, antatt omkring 1950. Det var butikk i hovedetasjen fram til ca 2018. I 2. etasje og loft har det vært leiligheter i nesten alle år.</p> <p>DAGENS BRUK: Eiendommen er ombygget til minilager i hovedetasjen, kjeller er utleid til lager. i 2. etasje og loft er det leiligheter.</p> <p>STANDARD: Bygningen ble oppgradert i 2022 og framstår godt vedlikehold og med god standard til sitt formål. Leiligheter har noe enklere standard, men tilfredsstillende de fleste hva gjelder krav til bostandard.</p>
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	<p>Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.</p> <p>Markedsverdien er eiendommens estimerte verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.</p>

- Kunde:** Jan Svenskerud Holding AS
Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS
- Formålet med oppdraget** Rapporten er ment brukt i forbindelse med salg.
- Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 28.10.2022
Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938
Jan Svenskerud. Eier.
- Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.
- Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.
- Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Kombinasjonseiendom
Adkomst	Adkomst via offentlig veg.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	Gjeldende plan: Braskereidfoss sentrum. Deler av eiendommen er regulert til "forretning/kontor", mens del av eiendom mot vest er regulert til "Område for særskilt angitt allmennyttig formål"

Det er igangsatt ny reguleringsplan, planforslag: Områderegulering for Braskereidfoss sentrum.



Servitutter	Det er ikke registrert heftelser som har betydning for eiendommens verdi eller bruk, utover at deler av eiendommen er avsatt/regulert til område for særskilt angitt allmennyttig formål.
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3419 VÅLER (INNLANDET) Gnr: 49 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 747 m ² Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver:	Jan Svenskerud Holding AS
Adresse:	Braskereidsvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt

Tomten er flat, dels opparbeidet med plen, noe naturtomt og asfaltert gårds plass mot øst. Gruset biloppstillingsplasser på begge sider av bygget. Del av tomt mot vest er dels plen og noe naturtomt.

Det står to eldre uthus på eiendommen, disse ansees som kondemnabile og er ikke verdsatt eller ytterligere beskrevet i rapporten.

Det er noe trafikkstøy fra RV2/Solørvegen.



Miljø og forurensning

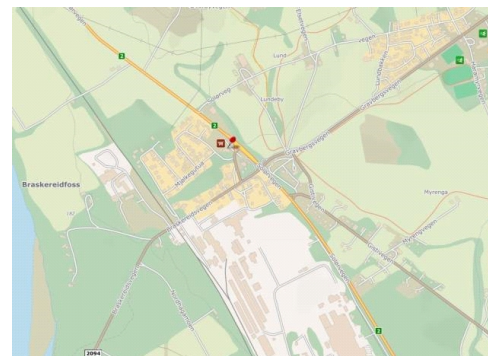
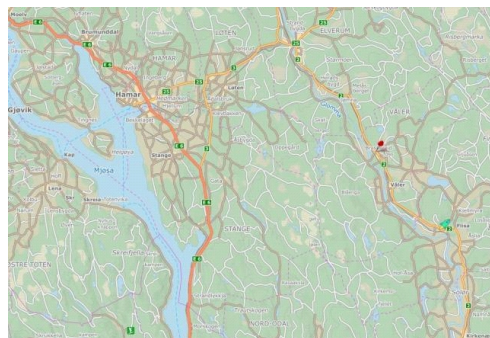
Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn, og det tas et generelt forbehold om forurensning.

Utbyggingspotensiale

Eiendommen har sannsynligvis et utbyggingspotensiale, det opplyses at det mulig kan fradeles ei boligtomt. For utbyggingsmuligheter på eiendommen oppfordres det å ta kontakte plan- og bygningsetaten i kommunen. Det er restriksjoner ift. reguleringsplan, avstand til veg og støy som må hensyntas.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs RV2 midt mellom Elverum og Flisa, ved Braskereidfoss. Det er ca 70 km til Kongsvinger og ca 60 km til Hamar.



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon

Eiendommen har svært god adkomst og ligger lett tilgjengelig for transport med biler og større kjøretøy.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1910 Kilde: Ca. årstall antatt av takstmann

Modernisering (i 2022) Ny takteking. Utvendig malt bygget. Blåst inn isolasjon på loft. Bygget om til minilager i 1. etasje.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	220	200	Lagerlokaler og teknisk rom/fyrrom
1. etasje	337	320	Minilager
2. etasje	225	215	2 leiligheter
Loft	150	130	2 leiligheter
Sum bygning:	932	865	

Kommentar areal

Arealer er hentet fra Eiendomsdataregisteret/statens kartverk. Arealmåling kan bestilles som eget oppdrag.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er oppført etter den skikk og de lover/normer som var vanlig på oppførelsestidspunktet. Dagens forskrifter og krav er strengere og avvik fra disse vil kunne påvises. Det vil normalt kunne avdekkes avvik og slitasje utover normal bruksslitasje på enkelte komponenter.

Støpt/murt grunnmur antatt oppsatt på komprimerte og drenerende masser, med kjeller under Drenering og utvendig tettesjikt fra byggeår.

Vegger over terreng oppført i bindingsverkskonstruksjoner, antatt isolert, luftet og kledd med malt trepanel.

Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak teknet med korrugerte metallplater, tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Vinduer med nyere isolerglass. Ytterdører i treverk av nyere dato. Til 1. etasje er automatisk dør, utført i metall og glass.

Innvendige overflater i leiligheter er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat, belegg og heltre.

Vegger: Malte flater.

Himlinger: Malte plater.

Bad:

Bad i noe varierende utførelse, men hovedsakelig med belegg på gulv, og malte plater/våtromsplater på vegger og malte plater i himling.

Enkle innredninge rmed servant. Dusjkabinett og dusjhjørne.

Gulvmonterte toaletter. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkken i noe varierende utførelse, men hovedsakelig med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedsenket beslag. Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleksap. Ventilator er montert over komfyr.

Teknisk:

Sikring skap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er i hovedsak åpent opplagt.

Rørøpplagg i kobber/metall, avløpsrør i plast/soil.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er oljebrenner i kjeller med oljetank i stål. Opplegg for oppvarming med radiatorer.

Minilager har 21 utleieceller, utført med plater og enkle dører med hengelås.

Kjeller ar adkomst via minilager og stor utvendig adkomst via betongtrapp.

Andre forhold:

Standard

Tilstanden er normal byggeåret tatt i betraktning, det er gjort noen løft de senere årene. Kurant planløsning tilpasset dagens virksomhet. Leiligheter har grei planløsning.

Tilstand

Bygningen er godt tilpasset dagens bruk med minilager av forskjellig størrelse. Det er lavere takhøyder i kjeller og 1. etasje som gjør at alternativ bruk er noe begrenset. Bygningen bærer preg av tidens tann, men har fått ett løft utvendig. Leiligheter er kurrante, men noe slitasje og eldre er regsitret.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Vedlikehold

Periodisk vedlikehold er i hovedsak utført Bygningen har noe behov for oppdateringer/utskiftninger og vedlikehold selv om det er foretatt påkostninger i senere tid.

Servicedokumentasjon på tekniske anlegg er ikke fremlagt. Kontroll av tekniske installasjoner av fagfolk anbefales på generelt grunnlag.

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen. Undertegnede, som er godkjent energirådgiver, kan være behjelpelig med energimerking og evt. tiltaksplan for å øke byggets energieffektivitet. Det kan også søkes støtte av Enova.

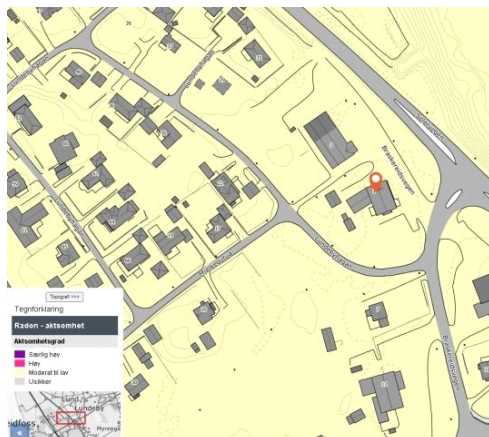
Miljø og forurensning

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i bygninger, og det tas et generelt forbehold om forurensning.

Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmålinger. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Eiendommen ligger i et området hvor NGU's kart beskriver normale/lave verdier.



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											
-1. etasje											
Minilager	1	21 stk	191 000	9 095	1/2023	12/2023	100	15 000	315 000	1/2024	100
-Bolig											
Leilighet	2	2 stk	228 000	114 000	1/2023	12/2023	100	114 000	228 000	1/2024	100
-Kjeller/lager											
Kjeller	Kjeller	1 stk	24 000	24 000	1/2023	12/2023	100	24 000	24 000	1/2024	100
-Leilighet											
Leilighet	Loft	2 stk	204 000	102 000	1/2023	12/2023	100	102 000	204 000	1/2024	100
Sum:			647 000						771 000		
Total:			647 000						771 000		

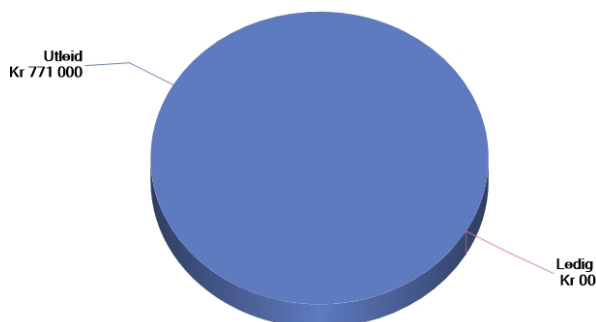
Bransjer/leiekontrakter:

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											
-Bolig											
Leilighet	2	2 stk	228 000	114 000	1/2023	12/2023	100	114 000	228 000	1/2024	100
Leilighet	Loft	2 stk	204 000	102 000	1/2023	12/2023	100	102 000	204 000	1/2024	100
-Lager											
Kjeller	Kjeller	1 stk	24 000	24 000	1/2023	12/2023	100	24 000	24 000	1/2024	100
-Minilager											
Minilager	1	21 stk	191 000	9 095	1/2023	12/2023	100	15 000	315 000	1/2024	100
Sum:			647 000						771 000		
Total:			647 000						771 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Kommentar leiekontrakter

Utleiepriser

Tidligere takster

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
1. etasje	21	9 095	191 000	21	15 000	315 000
Bolig	2	114 000	228 000	2	114 000	228 000
Kjeller/lager	1	24 000	24 000	1	24 000	24 000
Leilighet	2	102 000	204 000	2	102 000	204 000
Sum			647 000			771 000
Total			647 000			771 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		771 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Vedlikehold	40 000	
Administrasjon	20 000	
Forsikring	20 000	
Off. avgifter	30 000	
Andel felleskostnader/oppvarming	50 000	160 000
Eiendommens inntektsoverskudd		611 000

Kommentar eierkostnader:

Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 6 747,0 m²

Sum areal: 6 747,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 350 000

Verdi tomt: 350 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.

Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 18 165 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 8 500 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 9 665 000

Sum teknisk verdi bygninger 9 665 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente hentet fra Norges Bank. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.
4. Renteglidning: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

BEGRUNNELSE:

- 1: Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum, eksponering og transport. Eiendommen har begrenset utviklingspotensial.
- 2: Området vurderes som mindre attraktivt investeringsmessig og utleie til andre virksomheter. Kurant utleieobjekt. Det har tatt tid å få leid ut tomme lokaler. Leilighetsmarked virker stabilt. Det ansees som vanskelig å få lange sikre leiekontrakter.
- 3: Bygningen er vedlikeholdt, men påkostninger nærmeste år er likevel nødvendig. Generelt eldre tekniske anlegg. Planløsning tilpasset sitt formål.
- 4: Norges Bank har hevet styringsrenten og signalisert at de vil fortsette å heve renten de nærmeste årene. Renterisiko i denne rapporten er vurdert relativt høyt, dette har sammenheng noe usikkerhet i markedet og den situasjonen vi er inne i nå.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,25 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,25 %
Objektrisiko	2,25 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	11,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	611 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 611 000) når realrenten er 11,00%	5 554 545
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	5 554 545
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	5 550 000

Kommentar nettokapitalisering:

Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter.

Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

5.4 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.

