



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TAKSTDOKUMENT

Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
1840 SALTDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218
E-post: kenn.arntsen@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18
Organisasjonsnr: 991 396 691



Dato befaring: 20.02.2015
Utskriftsdato: 24.03.2015
Dato verdisetting: 18.03.2015
Oppdrag nr: 4188



Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALTAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	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	6
3.3.4 Andre forhold	7
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Verftsbygning	7
3.4.2 Kai	9
3.5 Utvendige forhold	10
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
5.5 Følsomhetsanalyse	18



2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Bygning er utleid til mindre båtvedlikehold. Ellers er det ledige lokaler.

Det er lagt til grunn at det inngåes ordinære leiekontrakter som forutsetter at gårdeier bl.a. dekker følgende driftskostnader:
Administrasjon, forsikring, eiendomsskatt, utvendig vedlikehold, periodisk vedlikehold/ utskiftninger av vesentlige tekniske anlegg.

FDV kostnader (Forvaltning, drift og vedlikehold) er eiers vurderte andel, beregnet og fordelt etter normalnorm for tilsvarende bygningstype/ brukerfordeling. Parameterverdier forøvrig tilpasset dagens rentenivå, inflasjon og årlig eiendomsverdistigning.

Til dagens formål er det registrert forhold som tilsier at nødvendige påkostninger er nødvendig foruten normale intervallbundne utskiftninger og forhold beskrevet.

Kostnader for utbedringer er medtatt under generell verdireduksjon og er ikke fratrasket direkte på markedsverdien. Dette da disse henger sammen med utleibarheten av arealene og gjeldende markedsleie.

Kunde/rekvirent:

Saltdal Kommune
Kirkegata 23, 8250 ROGNAN

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.

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.

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.

Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom. Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.

Beskrevne eiendom var i daglig bruk 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 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 bygningens standard må det forsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i takstdokumentet.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALTDAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



Verdi: **Kr. 3 300 000**

Dato verdisetting: 18.03.2015

Takstmann: **Kenn Charles Arntsen Tlf.: 95 13 52 18**

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.ntf.no.

BODØ, 24.03.2015


Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstmann

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 95 13 52 18



Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALTDAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger	20.04.1982		Fremvist	
Kostnadsestimat utbedringer	01.12.2014	Utført av interessent	Innhentet	
Infoland			Innhentet	
Eier				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Beskrevne eiendom beliggende i Saltdal. Nærområdet bestående i hovedsak av forretningseiendommer, variert næringsformål og boliger. Adkomst til eiendommen direkte fra kommunalt asfaltert vei areal.

Kunde/revirent: Saltdal Kommune
Kirkegata 23, 8250 ROGNAN

Takstmannens status og erfaring Kenn Charles Arntsen er autorisert takstøkonom fra 2005 og medlem av Norges Takserings Forbund og har sertifikat innenfor taksering av : Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn. Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 20.02.2015
Ivar Skogset. Næringssjef/virksomhetsleder Plan og Utvikling. Tlf. 97 65 82 98
Kenn Charles Arntsen. Tlf. 95 13 52 18

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.

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALTDAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Vann Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp Tilknyttet offentlig avløp

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: **Kommune: 1840 SALTDAL Gnr: 43 Bnr: 721**
Eiet/festet: Eiet
Areal: 2 673,4 m² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Saltdal kommune
Hjemmelshaver: Saltdal Kommune
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Matrikkel: **Kommune: 1840 SALTDAL Gnr: 43 Bnr: 1027 Festenr: 1**
Eiet/festet: Festet
Areal: 484,4 m² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Saltdal kommune
Hjemmelshaver: Saltdal Båttforening (Hjemmelshaver)
Saltdal Kommune (Fester)
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN
Kommentar: Tomten er kjøpt av Saltdal kommune men hjemmelsovergang er ikke ordnet

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Om tomten Oppgitt tomteareal med referanse til infoland- Saltdal kommune.

Tomt beliggende i åpent landskap. Adkomst til eiendommen fra asfaltert veiareal.
Tomten som er lett hellende fremstår med litt opparbeidede uteområder.
Eiendommen har normalt gode lysforhold og normal god utsikt.
Parkeringsplass på tomten ved adkomst bygning.

Det er tilhørende en kai med kran på tomten.

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALTDAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



3.3.4 Andre forhold

Ligningsverdi: Ikke oppgitt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Verftsbygning

Bygningsdata:

Byggeår: 1983 Kilde: Opplysninger innhentet fra infoland- Saltdal kommune

Anvendelse: Båtverft, sveiseverksted og kontor

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	1 168	0	sveiseverksted, dreieverksted, slip, kontor, trafo m.m
2. etasje	149	0	kantine, garderober med wc
3. etasje	292	0	snekkerverksted, lager og kontorer
Sum bygning:	1 609	0	

Kommentar areal

Arealene er oppmålt på tegning og må ansees som svært ca. areal.
Fri høyde i verft er fra 11,5- 14 meter under betongdrager.

Det er i tillegg vifterom i øvre del av 3. etg.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Hovedfunksjonen til drenerør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste drensledninger. Materialvalg på drensledninger er svært forskjellige.

Dreneringsforhold som opprinnelig - kapillært fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv vegg. Normal tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.

Grunn og fundamenter

Betongfundamenter trolig på stabil morene/ leiregrunn.

Grunnmurskonstruksjon

Betongfundament, med betongsøyler og betongdragere.
Etasjeskille av betong.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger av kassetter og kledd utvendig med plater.

Enkelte mindre skader på stålplater i fasader.

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALTAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



Utvendige dører og vinduer

Rammer/karmer av trevirke, 2 lags isolerglass.
Leddporter for adkomst til verksted og slipp.

Alu-dør for adkomst.

Vinduer er i hovedsak med punktert glass.
Enkelte skader på leddporter.

Taktekking

Taktekke av stålplater fra byggeåret.

Enkelte registrert lekkasjer i 3.etg rundt gjennomføringer.

Tekke begynner å ha nådd forventet levetid og utbedringer/ utskiftning kan påregnes innen normal tid.

Etasjeskillere

Gulv på grunnen.
Dekke over 1.etg og 2.etg er av betong,

Innvendige overflater gulv

Vinyl på gulv.

Innvendige arealer er i slitt stand- med standard fra byggeåret.
Noe generelle overflateavvik i konstruksjoner- gjelder gulv- normal tilstand utifra byggeår/ alder.

Innvendige overflater vegg

Innevegger av kassetter og lettvegger. Strie og malte overflater.

Innvendige arealer er fra byggeåret og litt slitt.

Innvendige overflater himling

Systemhimling i innredede kontorer.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av betong med vinyl i trinn

Varme generelt

Elektrisk oppvarming.

Sanitær primæranlegg

Vannrør av kobber. Avløpsrør av soilrør.
Tilpasset dagens bruk.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg fra byggeåret.

Oppgraderinger kan påregnes.

Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle med fordeling.

El.anlegg må påregnes modernisering ved endret bruk av bygning utifra dagens situasjon.

Diverse teknisk utstyr

Vogn med vinsj for slipp.

5 tonns traverskrane i slipp og 1,5 tonns krane i sveiseverksted.
For tilstand vises det til eventuell sertifiseringsrapporter.

Nødvendige påkostninger

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALT DAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



Det foreligger utbedringsforslag fra interessent til eiendommen, for hva som bør gjøres for å få anlegget/ bygningen opp til gjeldende krav.

Det gjøres oppmerksom på at denne gjennomgangen ikke er utført av eier.

Endel av disse postene inngår under normal drift og vedlikehold.

Endel av disse punktene må utføres for at bygningen kan leies ut til markedspriser.

Andre forhold:

Standard

Bygningsmessig standard vurderes som alminnelig for industri.

Tilstand

Bygningsmassens tilstand vurderes som varierende, med behov for modernisering av slipp.

Kostnader vedrørende utbedringsforslag fra interessent er medtatt under generell verdireduksjon og er ikke fratrasket direkte på markedsverdien. Dette da disse henger sammen med utleibarheten av arealene og gjeldende markedsleie.

3.4.2 Kai

Bygningsdata



Byggeår:

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALTDAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



Kommentar areal

Tilhørende kaianlegg med krane.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Kai

Tilhørende kai med kran.

Kran er opplyst å være defekt og bør gåes over for eventuelt bruk.

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALTAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie fra mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie fra mnd/år	Reg %
Verftsbygning											
-kantine, garderobes med wc											
Ledige arealer	2.etg	149 m²						400	59 600	1/2016	100
-Kontorer og lager											
Ledige arealer	3.etg	128 m²						400	51 200	1/2016	100
-Slip											
Slip	1	876 m²	60 000	68	1/2015	12/2015	100	400	350 400	1/2016	100
-snekkerverksted, lager											
Ledige arealer	3.etg	164 m²						400	65 600	1/2016	100
-sveiseverksted, dreieverksted, kontor, trafo m.m											
Ledige arealer	1.etg	292 m²						400	116 800	1/2016	100
Sum:			60 000						643 600		
Total:			60 000						643 600		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie fra mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie fra mnd/år	Reg %
Verftsbygning											
-Ledig											
Ledige arealer	2.etg	149 m²						400	59 600	1/2016	100
Ledige arealer	1.etg	292 m²						400	116 800	1/2016	100
Ledige arealer	3.etg	128 m²						400	51 200	1/2016	100
Ledige arealer	3.etg	164 m²						400	65 600	1/2016	100
-Slip											
Slip	1	876 m²	60 000	68	1/2015	12/2015	100	400	350 400	1/2016	100
Sum:			60 000						643 600		
Total:			60 000						643 600		

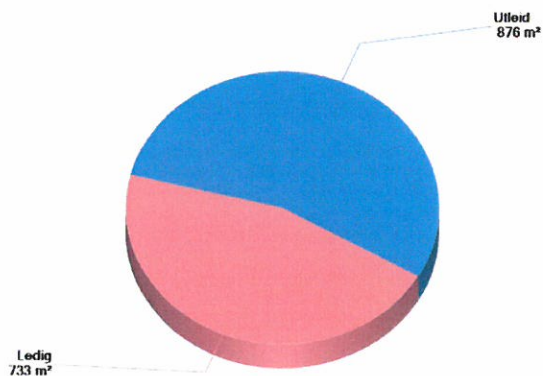
Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALT DAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18

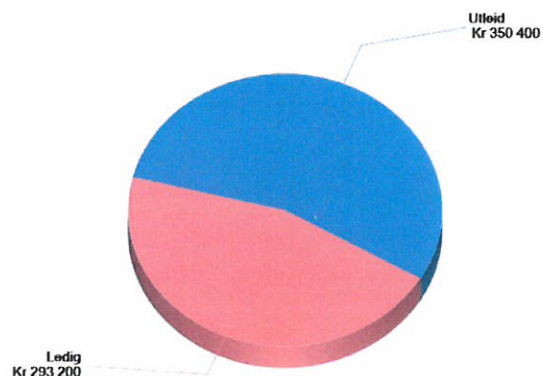


Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsutsikter

Rognan sentrum har tildels mye ledige kontorlokaler i nærheten.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtyp	m²	Kr./m²	Kontrakter Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie
						Markedsleie pr år
kantine, garderober med wc				149	400	59 600
Kontorer og lager				128	400	51 200
Slip	876	68	60 000	876	400	350 400
snekkerverksted, lager				164	400	65 600
sveiseverksted, dreieverksted, kontor, trafo m.m				292	400	116 800
Sum	876		60 000	1 609		643 600

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALT DAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)			643 600
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring bygg	29 000		
Regnskap	12 000		
Offentlige avgifter	20 000		
Vedlikehold	90 000	151 000	
Eiendommens inntektsoverskudd			492 600

Kommentar eierkostnader: FDV- kostnader er vurdert utifra tilsvarende bygnigner.
Vedlikehold er antatt utifra normal situasjon, og har ikke ihensyntatt nødvendig påkostninger.

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALTAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 3 157,8 m²

Sum areal: 3 157,8 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 423 360

Verdi tomt: 423 360

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.

Verdi av kai og kran er medtatt under hovedkalkylen for verftsbygningen.

Verftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 28 373 400

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 12 700 000

Sum teknisk verdi – Verftsbygning 15 673 400

Kai

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 0

Sum teknisk verdi – Kai 0

Sum teknisk verdi bygninger 15 673 400

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALTAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



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. (1,0-2,0%)

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

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

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,60 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	0,10 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	5,00 %
Eiendomsrisiko	5,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	14,10 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	492 600
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	
14,10 av inntektsoverskuddet (Kr. 492 600)	3 493 617
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 493 617
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 490 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Endringer i kapitalstrømmen reflekteres ikke ved bruk av kapitaliseringsmetoden som derfor er av redusert treffsikkerhet ved flere leieforhold, variabel varighet og ledighet.	

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
Kommune: 1840 SALTAL KOMMUNE
Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

Ingeniør K. Arntsen AS
Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
Telefon: 95 13 52 18



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 kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,60 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	0,10 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	5,00 %
Eiendomsrisiko	5,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	14,10 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	151 000	Fra nettokap.	Analyse fra:	
Realavkastningskrav:	14,10 %		År:	2015
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	1
Diskontert rente:	16,60 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	3,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	Fra år: 2015		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2015	60 000	151 000			-91 000	-91 000
2016	659 690	155 530			504 160	432 384
2017	676 182	160 196			515 986	379 526
2018	693 087	165 002			528 085	333 126
2019	710 414	169 952			540 462	292 396
2020	728 174	175 050			553 124	256 643
2021	746 379	180 302			566 077	225 260
2022	765 038	185 711			579 327	197 712
2023	784 164	191 282			592 882	173 532
2024	803 768	197 021			606 747	152 307
Nåverdi av resultat, sum:						2 351 886

Restverdi, fra endring likviditet siste år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	4 303 173
	926 410
2 351 886	3 278 297

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

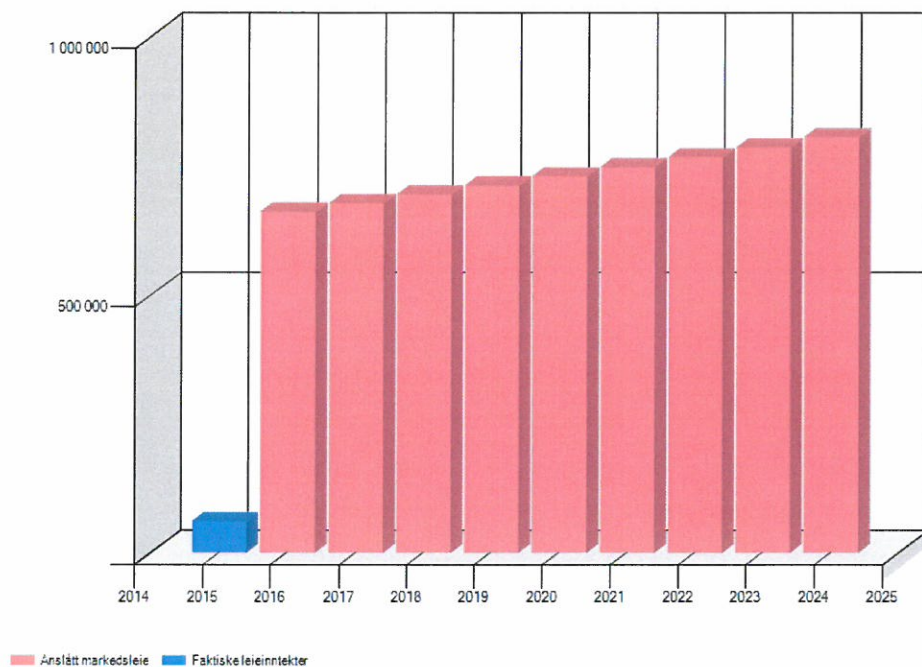
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 351 886	3 278 297
--	------------------	------------------

Matrikkel: Gnr 43: Bnr 721, bnr 1027 (fnr: 1)
 Kommune: 1840 SALT DAL KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 32, 8250 ROGNAN

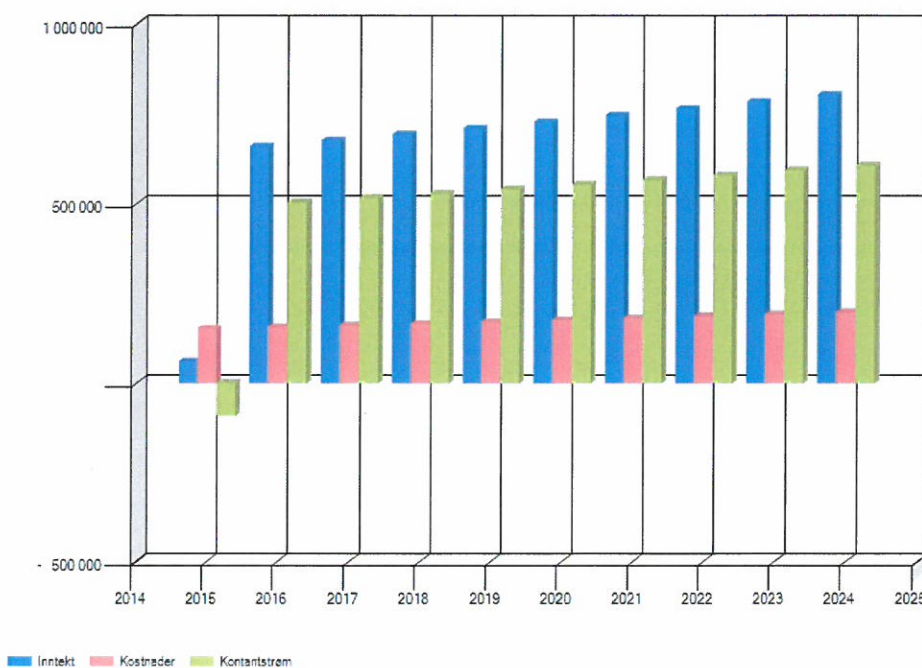
Ingeniør K. Arntsen AS
 Postboks 4266 Jensvoll, 8089 BODØ
 Telefon: 95 13 52 18



Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



Handwritten signature

5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.

