

TAKSTDOKUMENT

Syvdefjordvegen 23, 6142 EIDSA

Gnr 100: Bnr 122

1511 VANYLVEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Sivilingeniør Trond Ose trond@oseing.no
Telefon: 906 49 375
E-post: trond@oseing.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Ose AS
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20
Organisasjonsnr: 994 525 174



Ørsta - Ålesund - Nordfjordeid / www.oseing.no

Dato befaring: 16.12.2024
Utskriftsdato: 19.12.2024
Dato verdisetting: 19.12.2024
Oppdrag nr: 509



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	7
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 A - Næringsbygg	8
4 Verdigrunnlag	10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2 Maskiner og inventar	11
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.4 Inntekter/kostnader	12
5 Verdisetting	13
5.1 Tomteverdi	13
5.2 Teknisk verdi	13
5.3 Nettokapitalisering	13

2 Sammen drag

Konklusjon/ markeds vurdering:

Næringseiendom i regulert område for offentlig virksomhet i vegkommunikasjons-krysspunktet på Eidså i Vvanylven, bestående av tomt med påstående bygning.

Næringsvirksomheten på eiendommen er knyttet til utleie til flere offentlige/kommunale virksomheter.

Bygningen og eiendommen forøvrig er på takstidspunktet fullt disponert, og det foreligger leiekontrakt for det aller meste av eiendommen.

Bygningsmassen anses å være av alminnelig god teknisk kvalitet for byggetidspunktet, med alminnelig god vedlikeholdsmessig stand for alderen. Det ble i 2016 utført omfattende innvendig renovering/overflateoppussing, inklusive ombygging og tilpassing av de tekniske installasjoner/data/el-installasjon. Bygningen framstår med tidsmessig normal-standard.

Eiendommen vurderes som godt anvendelig for dagens formål, med muligheter for alternativ utnyttelse. Det anses ikke å foreligge muligheter for ytterligere bygningsmessig ekspansjon på eiendommen. Tomten er liten i forhold til bygningens fotavtrykk, og eiendommen er delvis avhengig av parkering på nabogrunn, der kommunen eier stadion-området.

Det foreligger løpende leieforhold, se avsnitt 4.1. Verdivurderingen er basert på nettokapitalisering av markedsleie, etter en helhetsvurdering av leiekontrakter, eiendommens karakter, ansatt markedsleie for den aktuelle type areal og forholdene forøvrig. Også teknisk verdi av eiendommen er beregnet og angitt.

Dagens leiekontrakter angir netto-arealer for leietakerne, uten hensyn til bruk av fellesarealene. Ved endring/reforhandling/nye kontrakter bør fellesarealene utlignes forholdsmessig på leietakerne og beregnes som brutto-areal (BTA) inkl. yttervegger. Ref. pkt. 4.3.

Det foreligger ikke opplysninger om direkte sammenlignbare lokale eiendommer som er omsatt den senere tiden.

Kunde: Vanylvssmia AS, 6143 FISKÅ

Formål med taksten: Ansettelse av markedsverdi/verditakst for næringseiendom ved omsetning i fritt marked.

Egne forutsetninger: Oppdraget gjelder verditakst over den faste eiendom, der arealer hvis ikke annet er opplyst er beregnet fra tilgjengelige tegninger og angitt i forhold til arealberegningsreglene i NS 3940. Verditaksten er utført iht. Norsk takst sine regler, NS 3451 og NS 3940 og er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver eiendommens eller byggverkets tekniske tilstand.

Taksten omfatter kun den faste eiendom i form av bygningsmasse og opparbeidet tomt som beskrevet i takstdokumentet, eksklusiv driftstilbehør. Verdien av driftstilbehør inkl. f. eks. kraner, løfteutstyr og andre installasjoner tilknyttet selve produksjonen eller næringsdriften på eiendommen kommer i tillegg og er ikke inkludert i takstgrunnlaget.

I verdivurderingen kan det benyttes flere prinsipper og hjelpemetoder: Kontantstrømanalyse, Nettokapitalisering, Teknisk verdi og Sammenlignende taksering. I tillegg kan tomtebelastningsmetoden (residualverdi-metoden) benyttes ved vurdering av tomteverdi.

Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt der leieforholdene er få og oversiktlige eller eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene der utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er grunnlag for å beregne avkastningsverdi. Sammenlignende taksering kan benyttes alene eller i kombinasjon med de øvrige prinsipper, der takstobjektet sammenlignes med verdien av tilsvarende sammenlignbare objekter.

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved salg/utleie av eiendommen. Oppdragsgiver må derfor umiddelbart lese rapporten nøye for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas eller endres i rapporten ber vi om å få beskjed om dette umiddelbart.

Verdi: **Kr. 2 100 000**

Matrikkel: Gnr 100: Bnr 122
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: Syvdefjordvegen 23, 6142 EIDSA

Ose AS
Vikeøyane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 70 04 52 20



Dato verdisetting: 19.12.2024

Takstingeniør: **Trond Ose Tlf.: 70 04 52 20**

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.

ØRSTA, 19.12.2024

Sivilingeniør Trond Ose trond@oseing.no
Senior Takstmann MNT/Bedriftsøkonom
Telefon: 70 04 52 20

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift		Innhentet før besiktigelse		
Leiekontrakter		Mottatt fra eier/rekvirent		
Reguleringsplaner		Innhentet før besiktigelse		
Situasjonskart		Innhentet før besiktigelse		
Tegninger		Mottatt fra eier/rekvirent		
Offentlige planer		Innhentet før besiktigelse		
Eiendomsverdi.no		Innhentet før besiktigelse		
Representant for eier		Opplysninger gitt ved besiktigelsen		
Teknisk etat		Innhentet før besiktigelse		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger i regulert område og består av tomt med påstående bygning.
Kunde:	Vanylvssmia AS, 6143 FISKÅ
Standarder som legges til grunn	European Valuation Standards EVS2016:8
Retningslinjer	Norsk takst: Takseringshåndbokens Rutine for verditaksering av næringseiendommer samt Etiske retningslinjer og rutiner for medlemmer. I tillegg standardsystemet EVS utgave 2016 (European Valuation Standards) og TEGoVAs etiske retningslinjer for europeiske takstmenn. TEGoVA=The European Group of Valuers Associations.
Takstmannens status og erfaring	OSE AS er medlemsbedrift i Norsk takst, med sertifiserte takstmenn innenfor en rekke områder for fast eiendom: Taksering av skade, skjønn, verditaksering av næringseiendommer, boliger, landbruk og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer. Undertegnede takstmann er sertifisert av Norsk takst, med bakgrunn i erfaring og utdanning som sivilingeniør ved NTNU og Bedriftsøkonom ved BI.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.12.2024 Takstmann og Terje Kolstad.
Unntakelser ved inspeksjon	Befaring er gjennomført utvendig og innvendig på eiendommen med visuell besiktigelse på lett tilgjengelige steder, takflater er besiktiget fra bakken.

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

Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Offentlig
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Kommuneplan	Eiendommen ligger innenfor område som i kommunens arealdel av kommuneplan er disponert for offentlig formål
Dokumentasjon	Det er ikke framlagt dokumentasjon på godkjenningsstatus annet enn hva som følger av vedlegg til taksten, eller eventuelle mangler, brannsynsrapporter, offentlige pålegg eller lignende.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1511 VANYLVEN Gnr: 100 Bnr: 122
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 409,6 m ² Arealkilde: www.eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Vanylvsma AS

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Næringsformål
Tomtens beskaffenhet	Tomten ligger i slakt skånende terreng og er opparbeidet med asfalterte kjøre- og biloppstillingsplasser.
Grunnforhold og fundamentering	Det antas å være alminnelig faste masser i grunnen, men det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet.
Miljø og forurensning	Det foreligger ingen opplysninger om nåværende eller tidligere utslipp av forurensninger til luft, vann eller til grunnen. Takstmannen har ikke utført nærmere undersøkelser. Eier, kjøper eller andre interesserte anmodes om å gjøre egne undersøkelser vedr. dette forholdet.
Utnyttelse	Tomten er på taksttidspunktet tilnærmet fullt utnyttet, og det anses ikke å være muligheter for videre bygningsmessig ekspansjon på tomten.
Spesielle forhold	Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse sammen med eier/rekvirent, framlagt dokumentasjon og muntlige opplysninger gitt i forbindelse med besiktigelsen. Det presiseres at herværende takstrapport ikke er noen teknisk tilstandsrapport. Beskrivelsen er basert på visuell gjennomgang uten inngrep i konstruksjoner eller vurdering av ikke synlige forhold. Tekniske anlegg og installasjoner, herunder vann- og avløps-installasjoner, el-anlegg og ventilasjonsanlegg m.v. er ikke kontrollert mhp. deres tilstandsgrad. Dersom den tekniske tilstand skal vurderes nærmere og dokumenteres kreves det en vesentlig grundigere teknisk kontroll, tilstandsvurdering og -analyse enn herværende oppdrag innebærer. Om eier eller andre interesserte ønsker slik gjennomgang kan undertegnede takstmann kontaktes for nærmere avtale om Tilstandsrapport. Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet dersom dette ikke er spesifikt angitt. Det forutsettes at det ikke foreligger tinglyste heftelser som påvirker verdien av eiendommen negativt. Arealangivelse i taksten refererer seg til NS 3940 vedr. arealmåling. Arealer angitt i leiekontrakter er ofte angitt under andre forutsetninger enn dette, og avvik oppstår dermed. 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. Ingen andre eller spesielle opplysninger enn opplyst i taksten er framlagt for takstmannen eller kjent for ham.
Parkeringsforhold	Det er anlagt noe parkeringsplasser/areal på egen grunn, men det er behov for parkering på kommunens nabogrunn i tillegg. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på formell avtale om dette.
Energivennlighet og energibruk	Det er ikke framlagt energiattest for bygningsmassen. Takstmannen har ikke utført noen vurdering av energivennlighet eller energi-effektivitet.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 A - Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 20 Kilde: Iht. gitte opplysninger

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	380		Kontor- og undervisningslokaler. Se plantegning i vedlegg.
2. etasje	158		Fellesarealer. Se plantegning i vedlegg.
1. etasje	85		Teknisk rom på loft, delvis måleverdig.
Sum bygning:	623	0	

Kommentar areal

Arealangivelse i taksten refererer seg til NS 3940:2023 vedr. arealberegning av bygninger, og er begrenset til angitte m² BTA uten nærmere oppdeling slik standarden gir mulighet for.

Arealer angitt i leiekontrakter er ofte angitt under andre forutsetninger enn dette, og avvik kan dermed oppstå.

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, og kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er oppført i hovedsak etter byggetidspunktets normale stedlige byggeskikk, med alminnelig god teknisk standard for byggetidspunktet.

Den vedlikeholdsmessige tilstand anses alminnelig god for alderen.

Bygningens hovedbæresystem består av et søyle/bjelkesystem av treverk og limtre fundamentert på betongfundamenter, med etasjeskillere og tak-konstruksjon av treverk.

Generell terrengbehandling

Terrenget direkte inntil bygningen er i hovedsak opparbeidet med asfalterte kjøre- og biloppstillingsarealer.

Overvannssystem

Eiendommen ligger i skrånende terreng, med overflateavrenning til overvannskummer med tilknytning til kommunale overvannsledninger.

Grunn og fundamenter

Bygningen ligger på tilnærmet flatt terreng, der grunnen er antatt å bestå av normalt fast grunn.
Det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnen.
Fundamenter og grunnmur av betong.
Gulv på grunn som støpt finplate av betong.

Drenering

Dreneringssystem rundt bygningen av ukjent type/alder, antatt fra byggeår.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bordkledd bindingsverk.
Innvendig isolert og platekledd.

Etasjeskillere

I hovedsak treverk/trebjelkelag, betong i teknisk rom 2. etg..

Takkonstruksjon

Taket har bæring av limtre-sperrer.

Taktekking

Takflaten er isolert og tekket med profilerte stålplater.

Renner, nedløp og beslag

Utvendige takrenner og nedløpsrør av metall.

Utvendige trapper/plattinger

Mot sør er det overbygd betongplatting.

Fasader, utvendige flater

Malte veggflater.

Utvendige dører, vinduer og porter

Ytterdører og vinduer av tre med to-lags isolerglass.

Innerveggskonstruksjon

I hovedsak systemvegger og lett bindingsverk, platekledd.
Dels treverk/glass systemvegger som skiller cellekontorer.
Lecavegger i midt-korridor og sanitær-avdeling.mot sør.

Innvendige overflater

Gulvflater i hovedsak med banebelegg/vinyl.
Sanitæravdeling sør har vegg- og gulvflater av keramisk flis.
Veggflater forøvrig i hovedsak malt.
Himlinger dels av type systemhimling, plater opphengt i T-profiler. Dels mønt platehimling.

Sanitær primæranlegg

Rørøpplagg i hovedsak fra byggeår, løpende tilpasset til bruk.
Bøttekott med utslagskum.
Ca. 300 l vv-bereder plassert i bøttekott.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg for hele bygget med forvarmet luft og varmegjenvinner.

Elektrisk primæranlegg

Opprinnelig el-anlegg som er tilpasset løpende behov/bruksendring.
Normal standard for formålet.

Annen fast innredning

Spiserom/pauserom med kjøkkeninnredning.
Annet: Ingen spesiell innredning.

Annet

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med veggmonterte panelovner.
I tillegg forvarmet luft fra ventilasjonsanlegget.
3 stk. luft/luft varmepumper, hvorav 1 er ute av funksjon.

Belysning:
Innfelte armaturer i himling i kontorarealer.

Tekniske rom:
Bygningen har teknisk rom på loftet.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

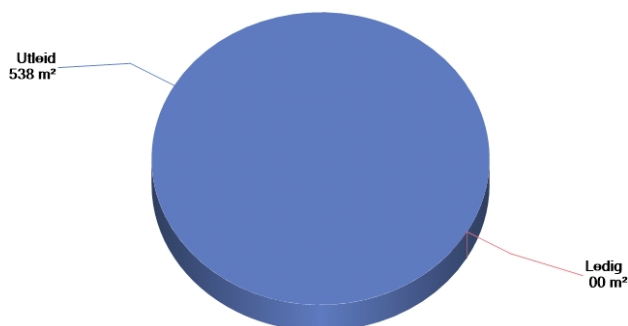
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
A - Næringsbygg											
-Kontor og undervisningslokale											
Vanylven Kommune, voksenopplæring	1	362 m²	202 038	558	1/2024	12/2025	100	700	253 400	1/2026	100
-Kontor/lager og personalrom											
Vanylven Kommune, kultur/ oppvekst/BarnUngdomAktivitet	1	72 m²	46 206	642	1/2024	12/2025	100	700	50 400	1/2026	100
-Kontorer og personalrom											
Vanylven Kommune, kultur/ oppvekst/Frivilligsentral	2	47 m²	29 898	636	1/2024	12/2025	100	700	32 900	1/2026	100
Veterinærtenesta i Vanylven	1	57 m²	34 560	606	1/2024	12/2025	100	700	39 900	1/2026	100
Sum:			312 702						376 600		
Total:			312 702						376 600		

Bransjer/leiekontrakter:

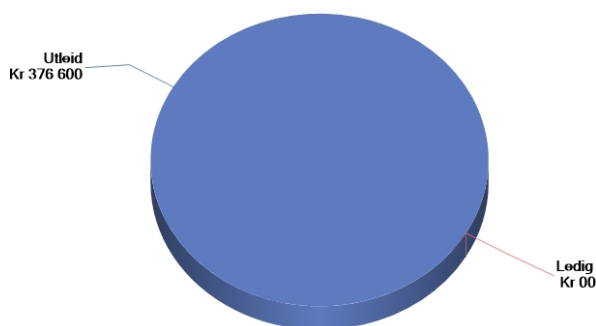
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
A - Næringsbygg											
-Tjenesteytelse											
Vanylven Kommune, kultur/ oppvekst/BarnUngdomAktivitet	1	72 m²	46 206	642	1/2024	12/2025	100	700	50 400	1/2026	100
Vanylven Kommune, kultur/ oppvekst/Frivilligsentral	2	47 m²	29 898	636	1/2024	12/2025	100	700	32 900	1/2026	100
Vanylven Kommune, voksenopplæring	1	362 m²	202 038	558	1/2024	12/2025	100	700	253 400	1/2026	100
Veterinærtenesta i Vanylven	1	57 m²	34 560	606	1/2024	12/2025	100	700	39 900	1/2026	100
Sum:			312 702						376 600		
Total:			312 702						376 600		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Maskiner	Taksten omfatter kun den faste eiendom i form av bygningsmasse og opparbeidet tomt som beskrevet i takstdokumentet, eksklusiv driftstilbehør. Verdien av driftstilbehør inkl. maskiner/utstyr, kraner, løfteutstyr og andre installasjoner tilknyttet selve produksjonen eller næringsdriften på eiendommen kommer i tillegg og er ikke inkludert i takstgrunnlaget.	Kr.
Sum maskiner og inventar:		Kr. 0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Normalt godt for salg/utleie.
Leiepriser utleieobjekter	Det foreligger flere løpende leiekontrakter, se avsnitt 4.1. Verdivurderingen er basert på nettokapitalisering av markedsleie, etter en helhetsvurdering av løpende leie, lokalenes karakter, ansatt markedsleie for den aktuelle type areal og forholdene forøvrig. Leiekontraktene angir netto-arealer for leietakerne. Det er ikke tatt hensyn til at alle fellesarealer normalt skal utlignes forholdsmessig på leietakerne og beregnes som brutto-areal (BTA) inkl. yttervegger. Tabell 4.1 angir antall m2 BTA pr. leietaker inkl. forholdsmessig andel fellesareal i 1. etg.. Areal for lager/teknisk rom i 2. etg. er holdt utenfor.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Kontor og undervisningslokale	362	558	202 038	362	700	253 400
Kontor/lager og personalrom	72	642	46 206	72	700	50 400
Kontorer og personalrom	47	636	29 898	47	700	32 900
Kontorer og personalrom	57	606	34 560	57	700	39 900
Sum	538		312 702	538		376 600

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			376 600
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Bygningsforsikring		16 000	
Eiers vedlikeholdskostnader		80 000	
Eiers administrasjons-kostnader		20 000	
Andre eierkostnader, strøm(bredbånd)		50 000	166 000
Eiendommens inntektsoverskudd			210 600
Kommentar eierkostnader:	Eierkostnader er stipulerte beløp. Øvrige kostnader forutsettes belastet leietakere gjennom felleskostnader og leietakers vedlikeholdsplikter.		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 409,6 m²

Sum areal: 1 409,6 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 900 000

Verdi tomt: 900 000

5.2 Teknisk verdi

A - Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 13 600 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 4 500 000

Sum teknisk verdi – A - Næringsbygg 9 100 000

Sum teknisk verdi bygninger 9 100 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdiansettelsen er basert på kapitalisering av ansatt netto markedsleie etter fradrag for estimerte eierkostnader med mindre annet er angitt. Det er i dette tilfellet vurdert å ikke foreligge tilstrekkelig grunnlag for verdivurdering med basis i kontantstrømanalyse.

Kapitaliseringsrenten som benyttes er et beregnet realavkastningskrav basert på dagens realrente med tillegg for 4 risikoelement som angitt; Risiko for rentevariasjon, objektrisiko, markedsrisiko og takstobjektets kurans. Utgangspunktet er Norges Bank sin daglige notering av 10 års Nullkuponrente og inflasjonsmålsetting.

Alle tall og verdiberegninger m.v. i forbindelse med taksering av næringseiendommer er angitt eksklusive merverdiavgift. Dette gjelder både inntekter/leie, utgifter og beregning av tekniske verdier.

Teknisk verdi gjenspeiler dagens byggekostnader for tilsvarende bygg og anlegg, med fradrag for gjenstående arbeid, elde, slit og utidsmessighet m.v., deretter tillagt verdien av tomteareal inkl. opparbeidelse.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,60 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,60 %
Objektrisiko (kurans, 1-5%)	2,00 %
Markedsrisiko (leiepriser, 1-4%)	3,00 %
Eiendomsrisiko (fast eiendom, 1-3%)	2,00 %
Renteglidning (realrente over tid, 1-4%)	1,50 %
Realavkastningskrav:	10,10 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	210 600
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 210 600) når realrenten er 10,10%	2 085 149
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 085 149
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 090 000