

# Verditakst over eiendommen

## gnr. 133, bnr. 47 i Stad kommune



**Nordfjordvegen 1939**  
6779 HOLMØYANE  
Gnr. 133 Bnr. 47 Fnr. 0 Snr. 0  
4649 Stad kommune

**Benevnelse**  
Industribygg

**BTA**  
754 m<sup>2</sup>

**Normal markedsverdi**  
Kr. 5 500 000

**Tomteareal**  
6 712 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 582 970  
**Rapportdato** 29.06.2022

**Rapportansvarlig** Nordfjord Takst Consulting AS  
Takstingeniør: Jon-Aage Bjørnholt  
Postboks 256, 6771 NORDFJORDEID  
Tlf.: 45056603  
E-post: jon.aage@nordfjordtakst.no

## Sammendrag

Næringseiendommen er beliggende på Holmøyane Industriområde. Her er det lager/kontor og verkstedbygg som ble oppført i 2014. Bygningen er ikke ferdig, blant annet er det ikke tilkoblet offentlig vann/avløp og det gjenstår noe arbeid på teknisk anlegg.

Det foreligger ikke ferdigattest. Det er lite opplysninger å oppdrive i den kommunale digitale byggesaken. Det er ikke ferdigattest på bygget.

Takstverdiene er et resultat av en analyse av markedsleiene for eiendommen, eiendommens normale eierkostnader og en diskonteringsrente satt ut i fra det undertegnede oppfatter som markedet i området. Verdiene er satt etter beste evne ut fra tilgjengelig markedsverdi.

Fra følsomhetsanalysen kan vi se at relativt små endringer på 0,5% skaper endringer i verdi. Det er videre undertegneds oppfatning at verdi beregnet fra kontantstrøm gir en bedre indikasjon på eiendommens verdi da denne beregner verdi ut i flere variabler enn kapitaliseringsmetoden.

**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 5 500 000,-**

### Sted og dato

Nordfjordeid, 23.06.2022



Jon-Aage Bjørnholt

### Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Nordfjordvegen 1939	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	6779 HOLMØYANE	4649	Stad	133	47	0	0
Område / bydel	Holmøyane						
Verdisettingsformål	Tvangsalg						
Type eiendom	Verksted/lager/kontor						
Rekvirent	Advokat Thore Heggen AS						
Hjemmelshaver	Røyrhus Per AS						
Forsikring	Ikke fremlagt						
Ligningsverdi							

### Befaring

Dato	07.06.2022	
Tilstede	Salve Røyrhus	

### Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Grunnboksutskrift	19.05.2022	<input type="checkbox"/>	Fremlagt
Sitiasjonskart, Kartverket	22.06.2022	<input type="checkbox"/>	Innhentet
Reguleringsplan, Kommunekart	22.06.2022	<input type="checkbox"/>	Innhentet

## Premisser - genereller opplysninger

Nordfjord Takst & Consulting AS er autorisert medlem av Norsk takst og har rådgivende ingeniører og sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgssrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringsskadeskjønn. Vi tilbyr også våre kunder arkitekt-tjenester, byggesak og prosjektering. Undertegnede takstingeniør er godkjent TEGoVA Residential Valuer (TRV) etter TEGoVAs European Valuation Standards.

For ytterligere opplysninger henvises til [www.nordfjordtakst.no](http://www.nordfjordtakst.no), [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no) og [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi for eiendommen.

Generelt sett er oversatt definisjon av markedsverdi iflg. European Valuation Standards EVS1 2016 Eighth Edition: *“Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsetningen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang.”*

I dette tilfellet er eiendommen under tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven, det følger egne retningslinjer ved slike salg. Ved spørsmål om rettigheter, frister mv. bes det tas kontakt med Tingrettens medhjelper Advokat Thore Heggen.

Oppdraget er utført av en uavhengig Takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler bransjeorganisasjonen Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Taksten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket og det er ikke foretatt fuktmålinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/ rekvirenten skal lese igjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann dersom det finnes feil og mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder må takstmannen kontaktes for en ny befaring og oppdatering.

Markedsverdien er henført til dagens dato og vi forutsetter:

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

At eiendommen er fri for forurensende masser.

At eiendommen kan vurderes som om den er heftelse fri.

Forøvrig er vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall.

## Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	6 711,5	Kilde	Kartverket
-----------	------	-------	---------	-------	------------

### Tomtens beskaffenhet

Areal på tomt er innhentet fra eiendomsdata.

Eiendommen er tilknyttet gruset adkomstvei fra offentlig vei. Adkomstveien går over naboeiendommen gbnr 133/48, det forutsettes veirett. Intern grusede parkeringsplass og utendørsområder.

### Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger med god tilgjengelighet fra E39 på det kommunale industriområdet på Holmøyane i Stad kommune. Industriområdet er ikke utbygget og ligger på nord-og sørsiden av E39.

Det er ca 27 km til kommunesenteret på Nordfjordeid.

Det er ca 19,3 km til tettstedet Stryn.

Det er ca 10 km til tettstedet Grodås.

Det er ca 44 km til tettstedet Volda.

Tomtekart



## Reguleringsmessige forhold

Gjeldende reguleringsplan har plannavn: Holmøyane

Planident: 2001004

Type: Eldre reguleringsplan.

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelsesdato: 08.03.2001

Formål: Industri

U-grad: BYA= 40%

### 3.3 Industriområde (I 1 og I 2)

*"I områda avsett til industriføremål, kan oppførast bygningar for industri- og lagerformål. Bygningane kan også innehalde kontor og liknande funksjonar som er ein naturleg del av industriføremålet. Eid kommune kan også godkjenne forretningsdrift på grossistnivå og terminalfunksjonar, men ikkje detaljhandel. Lagring skal i størst muleg grad skje innandørs. Utandørs lagring må berre skje på ein ryddig og organisert måte. Eid kommune kan gje påbod om opprydding eller avvikling av utandørs lagerplassar. Verdfull vegetasjon og markerte terrengformer inne på tomtene skal takast vare på så langt det er muleg. Før utbygging av dei einskilde tomtane innan industriområda, skal det utarbeidast samla situasjonsplan for kvart av områda I1 og I2. Planen skal vise bygningsplassering, interne tilkomstvegar og parkeringsplassar, grøntareal og eventuell terrengbearbeiding. Planen skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker før ordinær byggjesak vert handsama. Maks gesimshøgde for bygg i industriområda vert sett til 9 m, og maks mønehøgde er 11 m."*

Som man kan se på plankartet er det sør og øst for eiendommen regulert grønt Landbruksområde. Det bemerkes at det fre eiendommen er sprengt inn på dette området.

## Reguleringskart



## Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabiliter
A Industribygg	2014	

## Vernestatus

Det foreligger ingen vernestatus på eiendommen i følge Kartverkets kart-tjeneste.

## Bygningsmessig beskrivelse

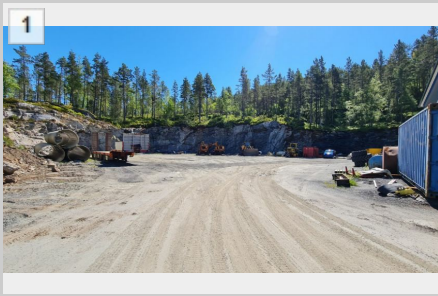
Bygg A: Industribygg

### Beskrivelse av bygningen

Industribygg oppført i 2014. Det gjenstår arbeid på bygningen, blant annet tilknytning av vann og avløp, samt noe arbeid på teknisk rom.

### Grunnforhold

Eiendommen ligger i et område med typisk vestlandsterreng, stedvis fjell i dagen og grunnlendt fastmark. Byggegroppen er utsprengt og det er naturlig at det er overliggende masser av sprengstein/pukk.

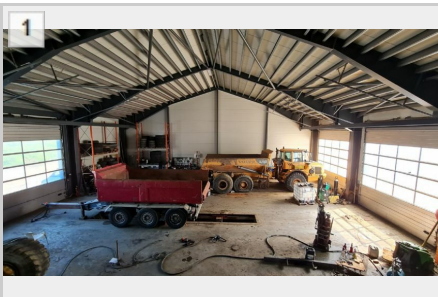


#### Fundamentering

Bygningen har fundamenter og søylefundamenter av betong.

#### Bærende konstruksjon

Bærende konstruksjoner av stål.



#### Etasjeskillere

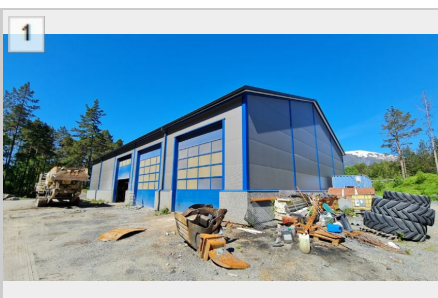
Etasjeskillere av trevirke og bjelker av stål.

#### Yttervegger

Nedre del av yttervegger er av betongelemenetr med utevndig frilagt singel.

Over betongelemeneter er det isolerte sandwichelementer av stål.

I yttervegger er det industriporter med glass (ett knust) samt dører av normal standard.



#### Innervegger

Innervegger av trevirke med platede vegger og noe sandwichelementer.



## Innvendig standard

Innvendig normal standard med noe gjenstående arbeid.

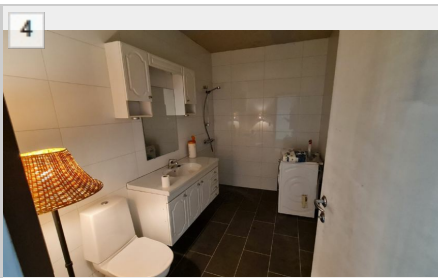
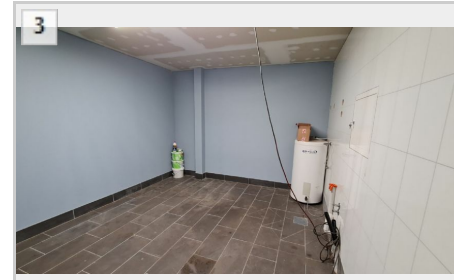
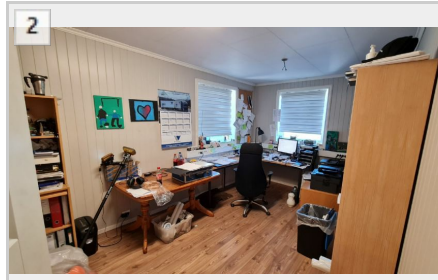
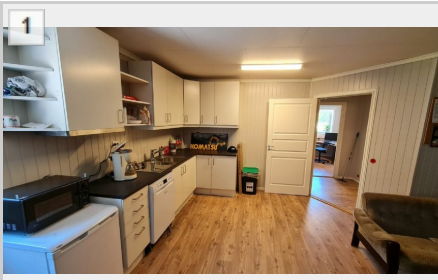
1. etasjen har Flislagt bad/vaskerom med opplegg til vaskemaskin, toalett og baderomsinnredning.

Uinnredet garderobesrom med flislagt gulv, vv-bereder opplegg til vaskesmaksin og rør i rør skap. Himling er ubehandlet.

Plassbygget trapp opp til kontor, her er det ikke håndløper på vegg.

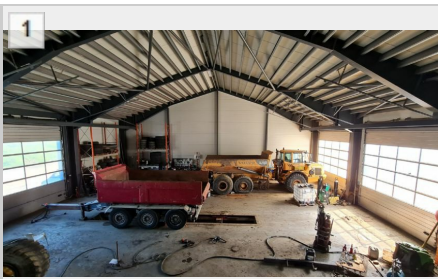
Under mezzanin er det lagerområde/verktøy samt teknisk rom som ikke er ferdig. Ellers er det hall med opplegg/bjelke til 2 traverskraner. Hall mot øst var en gang tenkt som vaskehall og derfor er det renne i gulvet her.

2. etasjen har 2 celle kontorer, gang/trapperom kjøkken/pauserom og utgang til mezzanin. Gjennomgående normale overflater med laminatgulv, malte veggplater, og himlingsplater. Normal standard på kjøkken med glatte overflater og laminert benkeplate. Løse hvitevarer.



## Takkonstruksjon / yttertak

Bærende konstruksjoner av stålbjelker. Det er i følge tilstedeværende isolerte sandwichelementer på taket. Utvendig tekking med platetak.



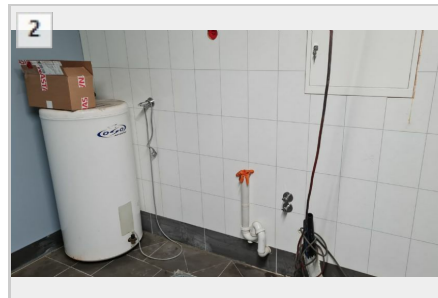
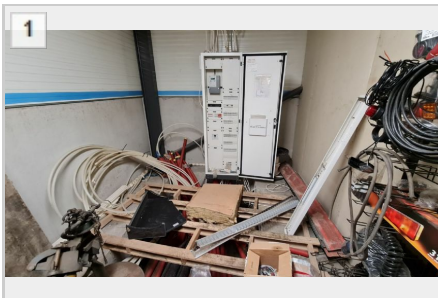
## Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Vedlikeholdskontrakter/ vedlikeholdsplan er ikke fremlagt.

## Tekniske installasjoner

Det er i følge eier tillaget til vannboren varme i hele 1. etasje. dette arbeidet er ikke ferdigstilt, noe man ser på teknisk rom. Eiendommen er i dag ikke tilknyttet offentlig vann, det er benyttet tank til /pumpe til vann, noe som ikke er tilfredsstillende til drikkevann. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

El-skap med automatsikringer, ellers teknisk anlegg fra byggeår tilpasset dagens drift.



Er det tegn til setningsskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Det anbefales ytterligere undersøkelser spesielt på tilknytning av vann samt ferdigattest.

## Eiendommens utviklingsmuligheter

Utviklingspotensiale er ikke vurdert i denne sammenheng.

## Arealdisponering

### Bygg A: Industribygg

Etasje	BTA	Planløsning
1	633	Entrè/trapperom, bad/vaskerom, garderobe, lager, 2 haller, teknisk rom.
2	121	Gang/trapperom, 2 cellekontor, kjøkken/pauserom, mezzanin.
<b>Sum</b>	<b>754</b>	
Arealeffektivitet		
Bygningen er tilpasset dagens bruk.		

## Leiearealer

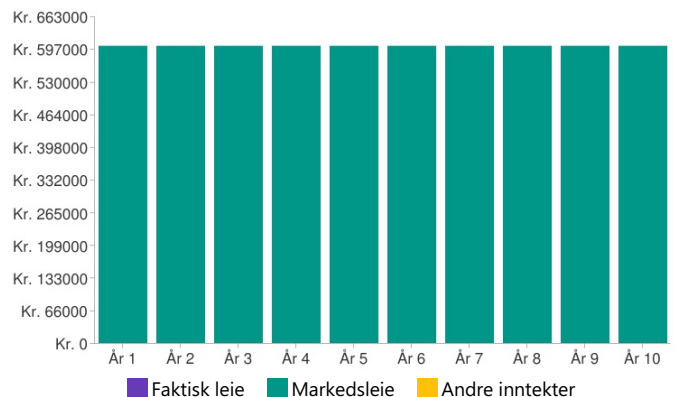
1	Beskrivelse	Hele eiendommen	Areal	754 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Eget bruk	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	Det er ingen fremlagt leiekontrakt.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m <sup>2</sup>
	Markedsleien er vurdert til det nivå markedet i området er villig til å betale for samme eller lignende type bygg med tilsvarende tomt. Eiendommen passer til eksempelvis mellomstor entreprenør, eller som del av større virksomhet. Markedstilpasninger som må til for å heve leienivå/attraktivitet er ikke vurdert.		Markedsleie	Kr. 800,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie pr. år	Kr. 603 200,-
Sum			Areal	754 m <sup>2</sup>
			Leieinntekt	Kr. 0,-
			Markedsleie	Kr. 603 200,-

## Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

### Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

### Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



## Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	8,78 %
--------------------	--------

## Kommentar

Målet for pengepolitikken er at den årlige veksten i konsumprisene er nær 2 prosent over tid, dette gir følgende rentegrunnlag.

Nullkupongrenter er en daglig vurdering av estimerte verdier basert på observerte effektive renter på statskasseveksler og statsobligasjoner og publiseres hver dag etter kl. 9.00 på Norges banks hjemmeside, <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/statsrenter/>

Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år 3,28 %

Inflasjon 2,00 %

**Realrente 1,28 %**

Videre har vi følgende risikoelementer som jeg vurderer på grunnlag av fremlagte opplysninger, kontrakter og befaring.

Renterisiko (1-3 %). Blir påvirket av: rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter, investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

- Objekt risiko (1-2 %). Blir påvirket av: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.

- Markedsrisiko (0-3 %). Blir påvirket av: finansmarkedet, fast eiendoms attraktivitet som investeringsobjekt, leieavtaler og leiepriser på eiendommen.

- Bygg risiko (0-4 %). Blir påvirket av: Vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, teknisk standard og byggets fleksibilitet med tanke på bruk.

**Renterisiko/fortjeneste 1,50 %**

**Objektrisiko 2,00 %**

**Markedsrisiko 2,50 %**

**Bygning/kurans 1,50 %**

**Realavkastningskrav (avr) 8,28%**

Det er noen vurderinger som må gjøres ut ifra forskjellige parametere, da det er variasjoner i lokasjonene, sentrale strøk i forhold til desentraliserte områder. Parameterne som det må gjøres en selvstendig vurdering av er:

- objekt
- marked
- bygning/kurans

**Renterisikoen** er vurdert noe over normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et lavt nivå, men med varslede rentehevinger det neste året og risiko for økte renter på sikt. Rentenivået på kort sikt forventes å ligge over dagens nivå.

**Objektrisikoen** hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet. Eiendommen ligger i et næringsområde på på Holmøyane i tilknytning til E39. Nærliggend eområde er ikke utviklet, begrenset etterspørsel, noe som bidrar til noe økt objektrisiko.

**Markedet for investering** i næringseiendommer er for tiden noe usikkert, noe som gir seg utslag i markedsrisikoen. Eiendommen har eksponering industri/anlegg, leienivå på slike anlegg er generelt sett noe moderate. Markedsrisikoen er derfor vurdert som noe økt risiko.

**Kuransrisiko** hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Bygningsmassen er fra 2014. Kuransrisikoen er derfor vurdert til å ligge i det normale nivå.

## Kapitalisert verdi

		Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt		Kr. 0	Kr. 603 200
Andre inntekter		Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 0	
	Eiendomsskatt	Kr. 0	
	Forsikring	Kr. 0	
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 0	
	Stipulerte eierkostnader	Kr. 113 000	Kr. 113 000
- Ledighet			Kr. 0
= Netto leieinntekt		Kr. -113 000	Kr. 490 200
<b>Kapitalisert verdi</b>	Diskonteringsrente 8,78 %	<b>Kr. -1 287 000</b>	<b>Kr. 5 583 000</b>

### Kommentar til eierkostnader

Eierkostnader er ikke fremlagt. Derfor er det satt stipulerte verdier her. Det er for tiden ikke eiendomsskatt på næringseiendommer i Stad kommune.

FDV kostnader på ligger ifølge Holte FDV 2019 på 336 kr kvm/BTA årlig for lager

Eiers andel av de totale FDV kostnader vurderes til å ligge i intervallet mellom 25-30% av de totale FDV- kostnader.

Videre kan man se på Baslerapporten 2. utgave 2019 som at normale eierkostnader ligger på gjennomsnittlig på 231 kr pr kvadratmeter eksklusive eiendomsskatt og asset management. Basale fastsetter dette som gjennomsnitt etter analyser av faktiske eierkostnader på 70 kontorbygninger (lager og industri ligger noe lavere) med et totalt samlet areal på 612 600 kvm. Grensesnittet for hvilke kostnader som faktureres leietaker vil naturligvis variere fra bygg til bygg og avhenger at den enkelte leiekontrakt. Eksempelvis vil det være forskjell i hvordan leietakeres og gårdeiers vedlikeholdsplikt reguleres gjennom leiekontrakten.

Eierkostnader defineres her som de driftskostnader som eier ikke får viderefakturert leietaker i form av felleskostnader.

Det finnes ingen konkrete referansertall i dette området. Oppdragsgiver har ikke oppgitt faktiske eierkostnader de siste årene. Eierkostnadene vurderes skjønnsmessig basert på overstående henvisninger og undertegnede oppfatning av denne eiendommen, hensyntatt leiekontraktens innhold, bygningsmassens størrelse og utforming.

Eierkostnader settes til kr 150 pr kvm.

## Ledighet

Generell ledighet 0,00 %

### Kommentar

Ledighet er ikke vurdert i dette tilfellet.

## Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

## Kommentar

Det er ikke opplyst at det er noen forkjøpsrett på eiendommen.

Det er ikke foretatt noen energimerking av bygningsmassen. Fra 01.07.2010, ble det obligatorisk med energimerking av alle boliger og yrkesbygg som selges eller leies. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard, og ordningen er hjemlet i energiloven.

Man er ikke kjent med forurensning på tomten. Miljøkartlegging er ikke gjennomført.

## Kommentarer til grunnboksbladet

Det fremkommer ingen heftelser eller servitutter på har innvirkning på verdisettingen. Pengeheftelser kommenteres ikke. Det forutsettes at det ikke foreligger avtaler, klausuler eller lignende som begrenser eiendommens verdi.

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Industribygg	Beregnete byggekostnader		Kr.	7 917 000	Kr./m <sup>2</sup>	10 500
	Verdireduksjon	15%	-	Kr. 1 187 550	Kr./m <sup>2</sup>	1 575
	Teknisk verdi	=	Kr.	6 729 450	Kr./m <sup>2</sup>	8 925
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr.	6 729 450	Kr./m <sup>2</sup>	8 925
Tomtverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr.	1 342 300	Kr./m <sup>2</sup>	200
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		=	<b>Kr.</b>	<b>8 071 750</b>		

## Kommentar

Beregning av tekniske verdi er basert på tallmateriale fra Norsk prisbok versjon 1 2022.

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 dett 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 næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

## Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		8,78 %		Generell ledighet		0,00 %		Startdato		29.06.2022
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktstfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktstfestet	603 200	603 200	603 200	603 200	603 200	603 200	603 200	603 200	603 200	603 200	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Brutto leieinntekt</b>	<b>603 200</b>	<b>603 200</b>	<b>603 200</b>	<b>603 200</b>	<b>603 200</b>	<b>603 200</b>	<b>603 200</b>	<b>603 200</b>	<b>603 200</b>	<b>603 200</b>	
<b>Generelle kostnader</b>											
Offentlige avgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vedlikehold og administrasjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre kostnader	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	113 000	
Ledighet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Ekstraordinære kostnader</b>											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Sum kostnader</b>	<b>113 000</b>	<b>113 000</b>	<b>113 000</b>	<b>113 000</b>	<b>113 000</b>	<b>113 000</b>	<b>113 000</b>	<b>113 000</b>	<b>113 000</b>	<b>113 000</b>	
<b>Netto leieinntekt</b>	<b>490 200</b>	<b>490 200</b>	<b>490 200</b>	<b>490 200</b>	<b>490 200</b>	<b>490 200</b>	<b>490 200</b>	<b>490 200</b>	<b>490 200</b>	<b>490 200</b>	
<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>	<b>470 001</b>	<b>432 066</b>	<b>397 192</b>	<b>365 133</b>	<b>335 662</b>	<b>308 570</b>	<b>283 664</b>	<b>260 769</b>	<b>239 721</b>	<b>220 372</b>	<b>3 313 151</b>
									Yield, terminalverdi	9,00%	
									Terminalverdi	5 446 667	
									Nåverdi av terminalverdi		2 347 687
									<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>		<b>5 660 838</b>
									Tilsvare yield i dag på		8,30%

## Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	6,78 %	7,28 %	7,78 %	8,28 %	8,78 %	9,28 %	9,78 %	10,28 %	10,78 %	
Nåverdi av kontantstrøm	5 941 914	5 868 067	5 796 673	5 727 628	5 660 838	5 596 210	5 533 657	5 473 096	5 414 446	
Kapitalisert verdi	7 230 088	6 733 516	6 300 771	5 920 290	5 583 144	5 282 328	5 012 270	4 768 482	4 547 310	

## Andre verdifaktorer

Utbyggingspotensial er ikke vurdert i dette tilfellet.

## Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

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. Industrieiendommer i området/Nordfjord er i stor grad eid av de som bruker lokalene, i dette tilfelle er det eget bruk av eiendommen. De omsetninger som er gjort i området/Nordfjord er gjerne interne transaksjoner internt i de ulike selskapene, noe som ikke gir en riktig indikasjon på hva eiendommer oppnår ved fri omsetning. Det er få sammenlignbare eiendommer i området og de ulike aktørene holder "kortene tett til brystet".

Verdsettingen av eiendommen er i all hovedsak basert på de markedsrefleksjonene som er gjort rundt vurdering av leienivå, driftsutgifter og avkastningskrav. Det kan vise seg t det tar tid å omsette slike eiendommer i dette området.

## Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 5 500 000,-**