

TAKSTDOKUMENT

Industrivegen 78, 6652 SURNADAL

Gnr 71: Bnr 106

1566 SURNADAL KOMMUNE



UTFØRT AV:

Martin Hunnes

Telefon: 40603371

E-post: martin@takstmannoyas.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Sidemannskontroll utført av: Nils Håvar Øyås

Telefon: 464 14 643

E-post: nils@takstmannoyas.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 08.11.2024

Utskriftsdato: 13.12.2024

Dato verdisetting: 13.12.2024

Oppdrag nr: 241573



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	7
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Takstolproduksjonsbygg	8
3.4.2 Lagerhall	9
4 Verdigrunnlag	11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon	12
4.4 Inntekter/kostnader	13
5 Verdisetting	14
5.1 Tomteverdi	14
5.2 Teknisk verdi	14
5.3 Nettokapitalisering	15
5.4 Følsomhetsanalyse	16

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

For å ansette markedsverdien er det utført en beregning av kapitalisert verdi. Eiendommens markedsverdi er beregnet etter en vurdering av bygningenes bruk som næringseiendom med utgangspunkt i sammenlignbare markedspriser på leieinntekter og eierkostnader. Vi har ikke hensyntatt leiekontrakten i denne vurderingen, da leiekontrakten mellom eier og leietaker gjelder for flere eiendommer og leieprisen er ikke fordelt pr. eiendommen. I beregningene har vi forsøkt å legge inn hva takstmann tror det er mulig å oppnå av leieinntekter og kostnader basert på sammenlignbare priser. Utleiemarkedet i kommunen fremstår som balansert. Markedet vurderer de forskjellige næringseiendommer meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Eiendommen ligger godt til ved industri- og handelsområde i Surnadal og ansees som attraktiv. Plassering eksponerer bedrifter godt. Tomtearealet som ikke er bebygget er opparbeidet med asfaltdekke. Det er hensyntatt i eierkostnader at dette arealet også må vedlikeholdes. Vi er derfor av den oppfatning av at eiendommens verdi er beliggende innenfor et intervall mellom kr. 7.5 mill. og kr. 9.0 mill. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. 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.

Kunde:

Røt Eiendom AS/v Finn Dyb-Sandnes
Industrivegen 80, 6652 SURNADAL. Tlf. 90928932

Formål med taksten:

Røt Eiendom AS /v Finn Dyb-Sandnes har gitt takstmann i oppdrag å verdivurdere næringseiendom i Surnadal liggende på eiendommene Gn/Bnr 71/106 i Surnadal kommune. Følgende legges til grunn for verdisettingen: Oppdraget er en vurdering av verdien av en næringseiendom med adresse Industrivegen 78 i Surnadal. Verdien skal fastsettes på bakgrunn av dagens bruk. Oppdraget er gitt for å sette en markedsverdi av eiendommen i forbindelse med et potensielt salg. Arealoppmåling og tilstandsvurdering er ikke en del av oppdraget. Ved salg på det åpne marked er det anbefalt at kjøper utfører en nærmere tilstandsvurdering av bygget.

Oppdraget utføres i henhold til Tegova sin standard: European Valuations Standard.

Følgende metode legges til grunn for verdisettingen.

Market value: highest and best use value The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Markedsverdi Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdisettingen 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.

Egne forutsetninger:

Reguleringsplan og bestemmelser er ikke ytterligere undersøkt annet enn det som fremkommer i taksten. Det er forutsatt i denne verditaksten at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og det forutsettes at:

- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi, utover de forhold som er beskrevet i dette dokumentet.
- eiendommen er fri for forurensete masser.
- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.
- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.

Forøvrig er vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget (med mindre dette er eksplisitt beskrevet) og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. Det er fremlagt oversikt over oppjusterte leieinntekter og kostnader for 2024. EiEierkostnadene ser basert på sammenlignbare tall som hensyntar byggets karakter og tilstand. Leiekontrakten har en varighet frem til 2031 uten forlengelse. Leieforholdet kan i utgangspunktet ikke sies opp, men dette punktet er ikke hensyntatt etter avtale med eier, da både eiendommen og leietaker har samme hovedeier. Leiekontrakten vurderes derfor ikke i dette oppdraget, men det legges til grunn en markedsvurdering av sammenlignbare priser for tilsvarende eiendommer. Verdivurderingen er utført uten å hensynta MVA-betraktning.

Verdi:

Kr. 8 400 000

Dato verdisetting:

13.12.2024

Takstmenn:

Martin Hunnes Tlf.: 40603371
Nils Håvar Øyås Tlf.: 464 14 643

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 106
Kommune: 1566 SURNADAL KOMMUNE
Adresse: Industrivegen 78, 6652 SURNADAL



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.

SURNADAL, 13.12.2024

Martin Hunnes
Takstmann
Telefon: 40603371

Sidemannskontroll utført av: Nils Håvar Øyås
Takstmann
Telefon: 464 14 643

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	18.11.2024		Innhentet	
Tegninger	31.10.2024		Innhentet	
Årsregnskap	31.10.2024	Årsregnskap fra 2023	Innhentet	
Leiekontrakt	31.10.2024		Innhentet	
Tidligere takst	08.11.2024	Rapport fra 2021	Innhentet	
Eier	08.11.2024	Opplysninger ved befaring	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen er beliggende ved industriområde ved Røtet i Surnadal kommune. Eiendommen er en næringsseiendom med to bygninger utbygd fra 1980-tallet og utover bygningsmassen/ eiendommen har i mange år vært i bruk i treproduksjon.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Denne rapporten er en verditakst utarbeidet for en vurdering av markedsverdien på den aktuelle eiendommen. Mandat: Oppdraget er en vurdering av verdien av en næringsseiendom i Surnadal kommune. Verdien skal fastsettes på bakgrunn av dagens bruk eller tilsvarende bruk. For å beregne markedsverdien er det benyttet sammenlignbare leiepriser. For å ansette markedsverdien er det benyttet beregning av kapitalisert verdi. Oppdraget utføres i henhold til Tegova sin standard: European Valuations Standard. Følgende metode legges til grunn for verdisettingen. Market value: highest and best use value The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. Markedsverdi Markedsverdien er den estimerte verdien på en eiendom omsatt i markedet på datoen for verdisettelsen. Verdien som en villig kjøper og en villig selger i en arms lengde utfører ved en transaksjon etter riktig markedsføring der partene hadde handlet kjent, forsvarlig og uten tvang. Markedsverdien skal dokumenteres på en transparent og tydelig måte.
Kunde:	Røtet Eiendom AS/v Finn Dyb-Sandnes Industrivegen 80, 6652 SURNADAL. Tlf. 90928932
Formålet med oppdraget	Rekvirent ønsker takst på eiendommene som grunnlag for å vurdere videre bruk eller salg av eiendommen.
Takstmannens status og erfaring	Takstmann Øyås AS er et takseringsfirma i Surnadal Kommune på Nordmøre som ble etablert i januar 2014. Sertifisert takstmann siden 2011. Hovedaktiviteten i firma er skadetaksering, boligsalgsrapport, verdi og lånetakst, reklamasjon og byggelånskontroll. Sertifisert for verditaksering av næringsseiendommer. Dette oppdraget vil bli utført 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 .
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.11.2024 Martin Hunnes. Takstmann. Tlf. 464 14 643 Finn Dyb-Sandnes. Coop. Tlf. 90928932 Robert Nergård. Kvatro. Tlf. 97978204
Unntakelser ved inspeksjon	Befaring av bygg ble kun utført visuelt. Ved ev. et salg anbefales utdypende beskrivelse av bygningen og tilstand.

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/rekvirenten 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

Adkomst	Offentlig adkomst
Vann	Kommunalt vann
Avløp	Kommunalt avløp
Regulering	Eiendommen er underlagt reguleringsplan 1566 20060014-014 Plannavn: Bøvrasmoan - Syltøran. Eiendommene er regulert til industri. Grad av utnyttning 40% BYA, gesimshøyde på 12 m.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1566 SURNADAL Gnr: 71 Bnr: 106
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 866,4 m ² Arealkilde: Hentet fra seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Røtet Eiendom AS
Adresse:	Industrivegen 78, 6652 SURNADAL
Kommentar:	Areal på tomt er ikke oppmålt av takstmann. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk, men opplysningene kan allikevel være ufullstendige

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er bebygget samt arealer for lagring, parkering og god adkomst for større kjøretøy.
Grunnforhold og fundamentering	Trolig løsmasser/morene, det er ikke foretatt geologiske undersøkelser.
Miljø og forurensning	Det er ikke gjort undersøkelser om innemiljø, klima, helse- eller miljørisiko for å fastsette eiendommens miljøprofil. Det er ifølge eier ingen drift på eiendommen så langt som tilsier at det skal medføre forurensning til ytre miljø.
Utbyggingspotensiale	Gnr 71, Bnr 106 har et stort areal med et noe utbyggingspotensiale. Det er ikke foretatt en tomteprisbelastning av eiendommen da de er stor usikkerhet ved slike beregninger i distriktet. Verdien som legges til grunn for uutnyttet areal er råtomtepris med opparbeidelse.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Stor parkering til biler for egen virksomhet på egen grunn.
Transport og kommunikasjon	Ligger lett til for ut og innkjøring av varer og kjøretøy. Uteområdet er tilpasset ut og innkjøring med lastebil.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 93644370. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 28 882 995. Årlig premie: Kr. 17 586.
Skattetakst:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Takstolproduksjonsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 2013 Kilde: I følge tidligere takst

Anvendelse: Takstolproduksjon

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	887		Produksjonshall på ca 800 kvm, resten er garderobe, wc-rom og teknisk rom.
Sum bygning:	887	0	

Kommentar areal

Bygningsmassen er ikke oppmålt av undertegnede, arealene er basert på arealoversikt oversendt fra rekvisient. Det må påregnes mindre avvik. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Forutsetter at arealopplysninger fra rekvisient stemmer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Takstolproduksjonsbygget er oppført i 2013.

Det har støpt betonggulv, bygget er bygget med en stålbearekonstruksjon, med isolerte trevegger.

Stålkonstruksjon i tak, isolert takkonstruksjon, tekket med PVC duk.

2 stk leddporter i metall med portåpner ca 8 x 4,95 m. Selve hallen er på ca 800 kvm. Takhøyde er ca 5,5 m til takstolene.

I tilbygget er det teknisk rom, gang, kontor, 2 wc-rom (ett med dusjkabinett), garderobe, bøttekott etc. Disse rommene har vinyl på gulv, MDF-plater på vegger og systemhimlingsplater i tak.

Balansert ventilasjonsanlegg.

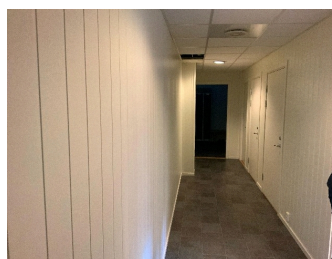
Luft til vann varmepumpe.

El anlegg fra byggeår tilpasset dagens bruk.

Kranbaner for løfting.



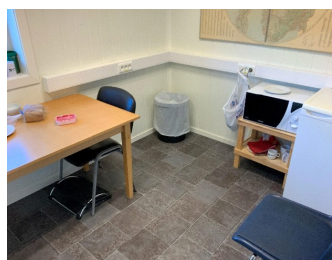
Oversikt teknisk-rom



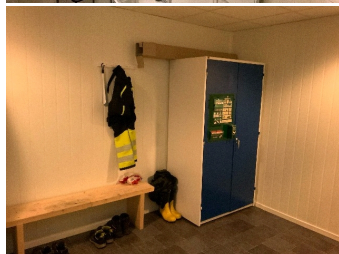
Oversikt gang



Oversikt dusj/wc



Oversikt spiserom



Oversikt garderobe



Gang. Fuktmerker etter tidligere lekkasje fra tak.



Oversikt produksjonshall



Oversikt produksjonshall

Andre forhold:

Standard	Bygningen er sannsynligvis oppsatt etter byggeårets standard når det gjelder isolasjon og styrkeberegninger.
Tilstand	Bygningen fremstår i normal standard, med normal bruks- og aldrinsslitasje. Bygningens tilstand er ikke ytterligere beskrevet og inngår ikke i mandatet.
Vedlikehold	Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.
Energirelaterte forhold	Det er ikke forevist energimerking av dette bygget. Dette må utarbeides ved et ev. salg.
Miljø og forurensning	Eventuelle forurensninger i grunnen er det ikke opplyst noe om

3.4.2 Lagerhall

Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: I følge tidliger takst

Anvendelse: Lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	360		Lagerhall
Sum bygning:	360	0	

Kommentar areal

Bygningsmassen er ikke oppmålt av undertegnede, arealene er basert på arealoversikt oversendt fra rekvirent. Det må påregnes mindre avvik. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Forutsetter at arealopplysninger fra rekvirent stemmer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

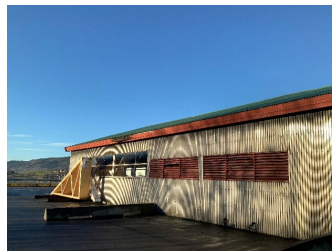
Bygning generelt

Enkel lagerhall oppført med betonggulv, vegger og tak i en limtrekonstruksjoner. Utvendig kledd med metallplater og bordkledning, metallplater på tak.

Eldre skyveport i tre med åpning ca. 6 x 4 m.



Oversikt over bygget.
Det er skader på flere
veggplater.



Oversikt over bygget.
Det er skader på flere
veggplater.



Oversikt innvendig bygning.

Andre forhold:

Standard

Bygningen er sannsynligvis oppsatt etter byggeårets standard når det gjelder isolasjon og styrkeberegninger.

Tilstand

Bygningen fremstår med en lav standard med normal bruks- og aldrinsslitasje. Bygningen har også noen skader på fasaden. Bygningens tilstand er ikke ytterligere beskrevet og inngår ikke i mandatet.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Energirelaterte forhold

Det er ikke forevist energimerking av dette bygget. Dette må utarbeides ved et ev. salg.

Miljø og forurensning

Eventuelle forurensninger i grunnen er det ikke opplyst noe om

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

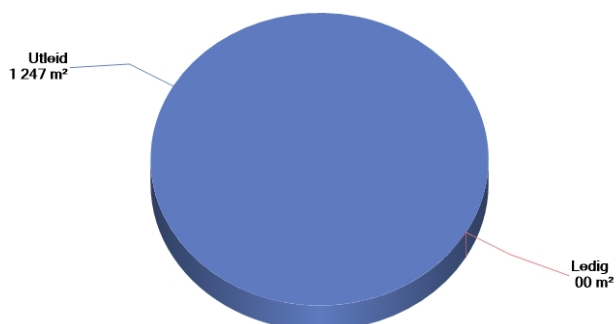
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lagerhall											
-											
Markedsleie		360 m²	144 000	400	1/2024	12/2035	100	400	144 000	1/2036	100
Sum:			144 000						144 000		
Takstolproduksjonsbygg											
-											
Markedsleie		800 m²	540 000	675	1/2024	12/2035	100	675	540 000	1/2036	100
-Kontor, garderobe og spiserom											
Markedsleie		87 m²	104 400	1 200	1/2024	12/2035	100	1 200	104 400	1/2036	100
-Utvendig areal											
Markedsleie		1 stk	230 000	230 000	1/2024	12/2035	100	230 000	230 000	1/2036	100
Sum:			874 400						874 400		
Total:			1 018 400						1 018 400		

Bransjer/leiekontrakter:

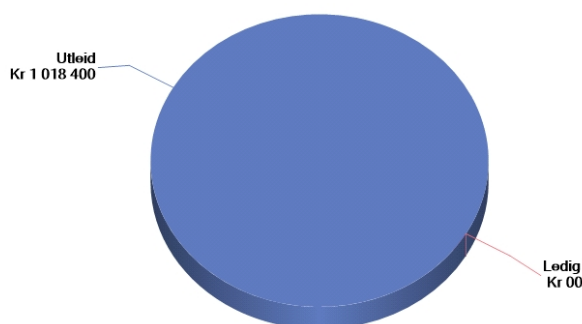
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lagerhall											
-											
Markedsleie		360 m²	144 000	400	1/2024	12/2035	100	400	144 000	1/2036	100
Sum:				144 000					144 000		
Takstolproduksjonsbygg											
-											
Markedsleie		87 m²	104 400	1 200	1/2024	12/2035	100	1 200	104 400	1/2036	100
Markedsleie		1 stk	230 000	230 000	1/2024	12/2035	100	230 000	230 000	1/2036	100
Markedsleie		800 m²	540 000	675	1/2024	12/2035	100	675	540 000	1/2036	100
Sum:			874 400						874 400		
Total:			1 018 400						1 018 400		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Markedet for utleie av denne type lokaler i Surnadal vurderes som attraktiv for tilsvarende leietakere som i dag. Generelt preges markedet av lager og produksjonslokaler i Surnadal som balansert. Investorer beregner derfor en noe større risikopremie enn normalt. Eiendommen har en god plassering for eksponering og god logistikkplassering med transportfirma og havn i umiddelbar nærhet.

Markedsutsikter

Nordmøre og Surnadal har en forsiktig vekst i antall arbeidsplasser og vekst i produksjonsbedrifter. Det investeres i flere produksjonsbedrifter. Området Røt i Surnadal har nyetablert havn og rororampe som åpner for nye muligheter for området. Generelt en forsiktig men positiv utvikling i markedet for næringseiendommer.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Surnadal har ca 6000 innbyggere, men har en større bo og arbeidsregion med Sunndal, Rindal og tidligere Halså kommune. Andelen sysselsatte er høyere enn landsgjennomsnittet i område. Det forventes en forsiktig befolkningsutvikling i årene fremover. Næringsstrukturen består av jordbruk, mindre bedrifter innen handel og mindre produksjonsbedrifter. Surnadal har enkelte store hjørnesteinsbedrifter innen prosessindustri og trevare.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	m ²	Kr./m ²	Kontrakter Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie Markedsleie pr år
	360	400	144 000	360	400	144 000
	800	675	540 000	800	675	540 000
Kontor, garderobe og spiserom	87	1 200	104 400	87	1 200	104 400
Sum	1 247		788 400	1 247		788 400
Arealtype	Enhet	Kr./enhet	Kontrakter Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie Markedsleie pr år
Utvendig areal	1	230 000	230 000	1	230 000	230 000
Sum			230 000			230 000
Total			1 018 400			1 018 400

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		1 018 400
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Regnskap/revisjon, adm, forsikring, kommunale avgifter, periodiske kontroller. Adm og lønn.	80 000	
Avsetning vedlikehold	115 000	
Forsikring	17 586	
Eiendomsskatt	30 317	
Annen driftskostnad, brøyting mm	30 000	
Kommunale avgifter	41 516	314 419
Eiendommens inntektsoverskudd		703 981

Kommentar eierkostnader:

Kostnader som henføres til eier er forsikringspremie for bygningen, forvaltning, administrasjon, regnskapsførsel, samt avsetninger til vedlikehold. Kostnader til forvaltning, drift og regnskapsførsel avhenger blant annet av organisasjonsformen for forvaltningen og omfatter administrasjon av eiendommens løpende drift. Teknisk forvaltning (drift) omfatter løpende vedlikeholdsarbeider og periodiske kontroller/ inspeksjoner av eiendommen og de tekniske installasjonene som tilhører bygget. Kostnadsnivået avhenger i stor grad av type eiendom og leietakersammensetning. Eierkostnader som fremgår er delvis det man kaller felleskostnader og gjenspeiler leieprisen som er satt for leieinntektene. Det foreligger noen opplysninger fra rekvirent om eierkostnader, supplert med sammenlignbare driftskostnader for tilsvarende eiendom. Andre eierkostnader kan være honorarer for innleid hjelp, konsulenttjenester og andre fremmede tjenester relatert til eiendommen. Dette inngår i beregningen for avsetning vedlikehold i denne verdiberegningen. Avsetning til vedlikehold skal bidra til å opprettholde nødvendig drift av bygningen og reflekterer ikke nødvendigvis det som faktisk medgår til vedlikehold hvert år, men hva som i snitt bør brukes på vedlikehold-/oppgraderinger over en periode på flere år.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ved å innhente priser fra vilkår ved salg av industri- og næringstomter i Surnadal som ligger på 250,- pr m2 tomt. Ved benyttelse av sammenlignbare priser samt opparbeidelse så konkluderes tomteverdien til 400,- pr m2 tomt. Det er da hensyntatt at noe areal ikke er opparbeidet. Dette inkluderer nettotomt og opparbeidingskostnader, ferdig oppfylt. Tomtekostnadene henspiller således kostnaden som må påregnes for anskaffelse av tilsvarende tomt i området for oppføring av tilsvarende bebyggelse. Det er ikke beregnet utnyttet potensiale(utregnet tomtebelastning) ved ubebygd areal.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **6 866,4 m²**

Sum areal: **6 866,4 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **5 000 560**

Verdi tomt: **5 000 560**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. I begrepet "normale byggekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal. 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. Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet

Takstolproduksjonsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	16 100 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 100 000
Sum teknisk verdi – Takstolproduksjonsbygg	15 000 000

Lagerhall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 770 400
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 590 000
Sum teknisk verdi – Lagerhall	3 180 400

Sum teknisk verdi bygninger **18 180 400**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering er en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og det krav til forrentning som stilles ved kjøp. Forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer. Videre hensynstas det et eventuelt etterslep på vedlikehold samt mulig utviklingspotensiale. Risikonivået beregnes i eiendommens avkastningskrav som ferdig nytt bygg, samt som en kalkulert rundsumavsetning til uforutsette kostnader og risiko i prosjektets kostnadskalkyle. Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon. Avkastning på næringsseiendommer har over en lengre periode vært stabilt. For at verdien av eiendommen skal få en reel markedsverdi må sammenlignbare leiekontrakter i Surnadal, Sunndal og Nordmøre legges til grunn.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,75 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,75 %
Objektrisiko	2,30 %
Markedsrisiko	2,70 %
Eiendomsrisiko	2,40 %
Renteglidning	1,75 %
Realavkastningskrav:	8,40 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	703 981
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 703 981) når realrenten er 8,40%	8 380 726
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 380 726
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	8 380 000

5.4 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet viser hvordan eiendommens verdi forandrer seg i forhold til parametere som blir vurdert. Spesielt er avkastningskravet svært følsomt for verdien av eiendommen. Dersom avkastningskravet senkes påvirker dette at eiendommens verdi økes.

