Eksempel Verdi AS

Verdivurdering

Næringseiendom

Eksempel: Kontorbygg i Eksempelgata 12

Vurdert markedsverdi

107 000 000 kr

Utarbeidet av Eksempel Verdi AS for Eksempel Eiendom AS

Eksempelgata 12, 0000 Eksempelby

Verdidato: 1. oktober 2026 Rapportdato: 28. oktober 2026

Ansvarlig: Ola Eksempelsen

1. Sammendrag

Vurdert markedsverdi per 1. oktober 2026: 107 000 000 kr.

Rimelig verdiintervall: 102,6 mill. kr til 111,8 mill. kr (avkastningskrav pluss/minus 0,25 prosentpoeng).

Samlet areal	4 200 m²
Utleiegrad (areal)	90,5 %
Gjenstående leietid (leievektet)	4,8 år
Netto driftsinntekt (årlig)	6 635 287 kr
Avkastningskrav (yield)	6,00 %
Verdi per m²	25 476 kr

Hovedmetode er avkastningsmetoden (netto driftsinntekt delt på avkastningskravet), justert for ledige arealer, investeringsbehov og andre forhold. Resultatet er kontrollert mot en forenklet kontantstrømsanalyse (DCF) og, der det er oppgitt, mot sammenlignbare salg.

Avkastningsmetoden gir en verdi som ligger nær både kontantstrømsanalysen og medianen i sammenlignbare salg. Hovedusikkerheten ligger i utleie av ledig kontorplan og i videreføring av to leieavtaler som utløper innen 2029.

2. Oppdrag og forutsetninger

Eiendom: Eksempelgata 12, 0000 Eksempelby
Gnr/bnr: 1/1 (eksempel)
Eier: Eksempel Eiendom AS
Oppdragsgiver: Eksempel Eiendom AS
Formål: Verdsettelse til bruk ved refinansiering
Verdidato: 1. oktober 2026
Rapportdato: 28. oktober 2026
Utarbeidet av: Eksempel Verdi AS
Ansvarlig: Ola Eksempelsen

Verdibegrepet er markedsverdi: det mest sannsynlige beløpet eiendommen kan omsettes for på verdidato mellom en villig kjøper og en villig selger i et armlengdes marked, etter forsvarlig markedsføring, der partene har handlet informert og uten tvang. Verdien er oppgitt uten kjøpers omkostninger (dokumentavgift m.m.) og uten hensyn til skatt.

Det er lagt til grunn leieavtaler og arealopplysninger oppgitt av eier. Eiendommen er befart, men det er ikke utført egen teknisk undersøkelse utover eksisterende tilstandsanalyse. Det er forutsatt at eiendommen er fri for pantsettelser og servitutter som påvirker verdien.

3. Eiendommen

Byggeår: 1991 (rehabilitert 2009)
Bruksareal / BTA: 4 600 m²
Tomteareal: 2 800 m²
Tomt: Eiet tomt

Kontor- og lagerbygg i fem etasjer med butikklokale i første etasje, kjeller med lager og parkering for 24 biler. Bygget ligger sentrumsnært med kort vei til kollektivtransport. Dette er en fiktiv eiendom som brukes som eksempel på en verdivurderingsrapport fra Fagportalen.

Markedet for kontor i sentrumsnære områder har vært preget av høyere finansieringskostnader og avventende investorer, men med stabil eller svakt stigende markedsleie. Transaksjonsvolumet er lavere enn i tidligere år, noe som gir større usikkerhet i enkeltsalg. Kommentaren er skrevet for eksempelet og er ikke en markedsanalyse.

4. Leieforhold og arealer

Leietaker	Type	Areal m²	Kr/m²	Årsleie	Utløper
Eksempel Konsulent AS	Kontor	1 800	2 100	3 780 000	2031
Eksempel Regnskap AS	Kontor	900	1 950	1 755 000	2029
Eksempel Butikk AS	Butikk	600	2 600	1 560 000	2033
Eksempel Lager AS	Lager	500	1 000	500 000	2028
Ledig kontorplan 4. etasje (markedsleie)	Kontor	400	2 000	800 000	ledig 8 mnd.
Sum areal / årsleie (inkl. markedsleie for ledige arealer)				**4 200 m² / 8 395 000 kr**	

5. Netto driftsinntekt

Kontraktsleie utleide arealer	7 595 000 kr
Markedsleie ledige arealer (stabilisert)	800 000 kr
Potensiell brutto leie	**8 395 000 kr**
Generell ledighets- og tapsrisiko (2,0 %)	-167 900 kr
Effektiv leieinntekt	**8 227 100 kr**
Eiers andel drift og FDV (110 kr/m²)	-462 000 kr
Vedlikehold (løpende og periodisk) (90 kr/m²)	-378 000 kr
Eiendomsskatt	-420 000 kr
Forsikring	-85 000 kr
Forvaltning (3,0 % av leie)	-246 813 kr
Netto driftsinntekt (NOI)	**6 635 287 kr**

6. Avkastningskrav

Referanseyield (basis)	5,75 %
Beliggenhet: sentrumsnær, god kollektivdekning	-0,15 pp
Teknisk tilstand: noe oppgraderingsbehov	+0,25 pp
Kontraktsprofil og leietakerkvalitet	+0,15 pp
Avkastningskrav brukt i verdsettelsen	**6,00 %**

Referanseyielden er satt til nivået for sammenlignbare kontorbygg i sentrumsnære områder, ut fra solgte eiendommer og meglerrapporter siste 12 måneder (se kapittel 9). Det er gjort tillegg for bygget tekniske tilstand og for at flere av leiekontraktene løper ut innen fem år, og fratrekk for god beliggenhet. Alle tall i eksempelet er fiktive.

7. Verdiberegning (avkastningsmetoden)

Netto driftsinntekt	6 635 287 kr
Delt på avkastningskrav	6,00 %
Kapitalisert verdi	**110 588 117 kr**
Fradrag: tid til utleie og incentiver for ledige arealer	-733 333 kr
Fradrag: Utskifting av ventilasjonsaggregat (1 til 3 år)	-1 400 000 kr
Fradrag: Rehabilitering av tak, del 2 (akutt)	-850 000 kr
Fradrag: Ny hovedtavle og oppgradering av brannalarm (1 til 3 år)	-600 000 kr
Verdi etter justeringer	**107 004 783 kr**
Vurdert markedsverdi (avrundet til nærmeste 0,1 mill.)	**107 000 000 kr**
Til orientering: kjøpers dokumentavgift (2,5 %)	2 675 000 kr

8. Teknisk tilstand og investeringsbehov

Tiltak	Kilde	Beløp
Utskifting av ventilasjonsaggregat (1 til 3 år)	Tilstandsanalyse NS 3424	1 400 000 kr
Rehabilitering av tak, del 2 (akutt)	Tilstandsanalyse NS 3424	850 000 kr
Ny hovedtavle og oppgradering av brannalarm (1 til 3 år)	Elkontroll og brannkontroll	600 000 kr
Sum investeringsbehov fratrukket		**2 850 000 kr**

Investeringsbehovet er hentet fra eiendommens tilstandsanalyse og gjelder tiltak med tidsramme akutt til tre år. Tiltak i tidsrammen fem til ti år er ikke fratrukket, men er vurdert i avkastningskravet.

9. Kontrollberegninger

Kontantstrømsanalyse (DCF)

Analyseperiode	10 år
Årlig vekst i netto driftsinntekt	2,5 %
Diskonteringsrente	8,50 %
Utgangsyield (år 10)	6,25 %
Nåverdi kontantstrøm	47 977 247 kr
Nåverdi utgangsverdi	60 106 435 kr
Verdi etter samme justeringer som over	**104 500 349 kr**

Avvik fra avkastningsmetoden: -2,3 %.

Sammenlignbare salg

Eiendom	Dato	Areal m²	Pris	Kr/m²	Yield
Eksempelveien 8, kontorbygg	mars 2026	3 600	88 000 000	24 444	5,90 %
Næringsgata 21, kontor og butikk	nov. 2025	5 200	142 000 000	27 308	5,60 %
Lagerveien 4, blandet bruk	juni 2026	2 900	68 000 000	23 448	6,30 %

Median 24 444 kr/m² (spenn 23 448 til 27 308). Vurdert verdi per m² for denne eiendommen: 25 476. Median anvendt på samlet areal gir 102,7 mill. kr.

10. Følsomhet

Verdi (mill. kr) ved endret avkastningskrav og endret leienivå. Samme fradrag og justeringer som i hovedberegningen.

Yield \ leie	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
5,50 %	102,5	109,8	117,1	124,3	131,6
5,75 %	97,9	104,9	111,8	118,8	125,7
6,00 %	93,7	100,4	107,0	113,7	120,3
6,25 %	89,8	96,2	102,6	109,0	115,3
6,50 %	86,2	92,4	98,5	104,6	110,8

11. Forbehold

Verdivurderingen bygger på opplysninger gitt av oppdragsgiver og på de forutsetningene som er angitt i rapporten. Opplysninger om leieavtaler, arealer og kostnader er ikke kontrollert mot originaldokumenter med mindre annet er nevnt. Verdien er et estimat per verdidato og kan endre seg med markedet, renter og leietakerforhold. Rapporten er ikke et salgsoppgjør, ikke skatte- eller finansiell rådgivning, og kan ikke erstatte en fullstendig tilstandsanalyse eller juridisk gjennomgang av leieavtaler.