

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Adresse	Strandvegen 217, 9790 KJØLLEFJORD
Matrikelnr.	Gnr. 35 Bnr. 80 Snr. 0 Fnr. 1
Kommune	Lebesby
Hjemmelshaver(e)	Ødegård Asbjørn & Sønn AS
Dato for befaring	13.05.2019
Markedsverdi:	kr 7 000 000
Anbefalt låneverdi:	kr 4 900 000



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

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Strandvegen 217	Gnr. 35	Bnr. 80	Snr. 0	Fnr. 1
Postnr. Poststed 9790 KJØLLEFJORD	Kommune Lebesby		Område/bydel	
Rekvirent Tor Bjarne Ødegård				
Hjemmelshaver(e) Ødegård Asbjørn & Sønn AS				
Tilstede / opplysninger gitt av Tor Bjarne Ødegård			Besiktigelsesdato 13.05.2019	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Plantegning og oversikt over pengestrømmer forbundet med eiendommen.				

Sammendrag

Eiendommen er bebygget med et næringsbygg delt i to ulike soner. den vestre sonen er innredet for kontor, kantine, personalrom etc mens den østre delen er innredet for lager/verksted. Denne delen er oppført med en mezzanin-etasje mens den vestre delen er på et plan.

Bygningsmassen er normalt vedlikeholdt men ventilasjonsanlegget er ikke i funksjon lengre og må påregnes utskiftet mht aggregatene samt rengjøring av kanaler.

Premisser - Generelle opplysninger

Næringstaksten er utført i forbindelse med mulig salg til kommunen og offentlige dokumenter er derfor ikke kontrollert mht hjemmelsforhold. Det forutsettes at kjøper er i stand til å fremskaffe slike nødvendige opplysninger. Areal er angitt ut fra målsatte tegninger.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger i et nærings-/industriområde med hovedvekt på fiskerisegmentet. Det er relativt gode parkeringsforhold rundt bygget. Eiendommen grenser til en tomt øst for bygget som er tenkt solgt sammen med den takserte eiendommen. Hovedfartsåren gjennom Kjøllefjord passerer like ved eiendommen og det er gode avkjøringsforhold for tungtransport.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplan 32 har følgende bestemmelse gjeldende for arealet:

§ 4.1.19 Område for industri-/ forretningsformål FI 1

a. Område for blandet formål til industri og forretning. Bebyggelsen skal føres opp i minimum 2 etasjer, og med maksimal gesimshøyde på 6,0 meter over planert terreng. Kommunen kan i særskilte tilfeller bestemme annen gesimshøyde.

b. Før området bebygges skal det lages en bebyggelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 3007,4	Type tomt <input checked="" type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift 12564,-
---	--	-----------------------------	-------------------------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Oppfylt med løsmasser og komprimert. Ca 50 m² foran byggets ene kortsida og ca 80 m² foran hovedinngangen til bygget er asfaltert. Øvrige områder består av grus.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Norsk takst

Eiendommens bygninger

Type bygg A Mindre næringsbygg	Byggeår 1980	Rehab. - ombygd år
Likningstakst ---	Kjøpsår 2000	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Mindre næringsbygg

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input checked="" type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Vedlikehold, vedlikeholds kontrakter ol.

Innvendig normalt vedlikeholdt. Manglende brannmotstand på hems mellom to ulike utleieenheter. Se forøvrig tidligere anmerkning vedrørende ventilasjon.

Bygget fungerer godt med de leietakere som er i bygget og utforming og fleksibilitet er slik at bygget lett kan ombygges til andre ulike formål.

Utvendig vedlikehold er normalt godt. Eier opplyser at det er montert nye vinduer bortsett fra overlysvinduene.

Eiendommens potensial

Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggens utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
Velferden	1	189	178	Kafeteria, salong, kjøkken, lager.
Delsum bygg Velferden		189	178	
Teknisk etat	1	189	178	Verksted, garderobe,
Teknisk etat	2	72	71	Kafferom, lager/arkiv
Delsum bygg Teknisk etat		261	249	
Koppmolla	1	300	287	Kontor, garderober, kafferom og verkstedhall.
Koppmolla	2	42	41	Lagerrom
Delsum bygg Koppmolla		342	328	
Teknisk rom	2	30	29	Ventilasjonsrom
Delsum bygg Teknisk rom		30	29	
Fellesareal	1	42	41	Vestibyle
Delsum bygg Fellesareal		42	41	
	SUM	864	825	

Kommentarer til planløsningen

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
Kantine	Hovedplan	0	0	0	0	189	775	146475
Teknisk	To plan	282	270108	0	0	261	957	249777
Koppmolla	1	528	345840	0	0	342	775	265050
	Fellesareal	72	0	0	0	72	957	68904
	SUM	882	615948	0	0	864		730206
Andre leieinntekter		0		Andre leieinntekter		0		
A Sum leieinntekter		615 948		B Sum normal markedsleie		730 206		

Spesielle forhold

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

Kommentarer til Grunnboksbladet

Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			21 060 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	20.5	4 317 300
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 16 742 700
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 16 742 700
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 1 035 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 17 777 700

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	615 948	B Markedsleie	730 206
Offentlige avgifter	18 232		18 232	
Eiendomsskatt	36 776		36 776	
Forsikringer	40 000		40 000	
Vedlikehold / adm	118 000		118 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		213 008		213 008
	Normal leieinntekt A	402 940	Normal leieinntekt B	517 198
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	0
	NETTO LEIE	402 940	NETTO LEIE	517 198

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Kapitalisert verdi	A ut fra 7 % avkastn.	5 756 000	B ut fra 7 % avkastn.	7 389 000
--------------------	-----------------------	-----------	-----------------------	-----------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Forretningsbyggets infrastruktur og fleksibilitet gjør at det er relativt enkelt å tilpasse bygget til flere ulike leietakere og på den måten sikre en høy og konstant utleieandel av bygget. Dette reduserer mulighetene for ledige arealer.

Dersom en legger et avkastningskrav på 6% til grunn vil eiendommens investeringsmessige verdi være kr 8 620 000,-

Tilsvarende verdi ved 9% - som er relativt strengt satt - vil være kr 5 750 000,-

Med dagens lave obligasjonsrente og relativt trygge næringsforhold i området anser jeg et avkastningskrav på 7% som rimelig.

Dette gir en investeringsmessig verdi i eiendommen på kr 7 390 000,-

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Det er god aktivitet i næringslivet i Kjøllefjord og folk kommer til bygda for å arbeide. Dette gir et økt behov for næringsarealer og denne eiendommen har fleksibilitet og utnyttelsesmuligheter som tilsier at det vil være interessant som leiebygg. Behovet for fornyelse av ventilasjonsanlegget samt diverse nærliggende mindre vedlikeholdsbehov gir en litt lavere markedsverdi enn den investeringsmessige verdien.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi:	kr 7 000 000
Anbefalt låneverdi:	kr 4 900 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør



Vadsø den 16/5-2019

Ingulf Niskavara

Dokumentkontroll