

TAKSTDOKUMENT

Næringseiendom

Værveien 93-95, 9770 MEHAMN

Gnr 3: Bnr 392, bnr 418

5626 GAMVIK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Rapportansvarlig Svein J. Guttormsen
Telefon: 909 19 657
E-post: svein@bohavet.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Bohavet AS
Grønnegata 28, 9008 TROMSØ
Telefon: 909 19 657
Organisasjonsnr: 999 576 745



BOHAVET
EIENDOMSTAKSERING

Dato befaring: 05.11.2024
Utskriftsdato: 26.11.2024
Dato verdisetting: 26.11.2024
Oppdrag nr: 3615





GUTTORMSEN

Svein J. Guttormsen

Telefon: 909 19 657

E-post: svein@bohavet.no

Bohavet AS
Grønnegata 28, 9008 Tromsø
www.bohavet.no

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 Produksjonsbygg	8
3.4.2 Plasthall	10
4 Verdigrunnlag	12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon	13
4.4 Inntekter/kostnader	13
5 Verdisetting	15
5.1 Tomteverdi	15
5.2 Teknisk verdi	15
5.3 Nettokapitalisering	16
5.4 Sammenlignbare priser	16
5.5 Kontantstrømsanalyse	17
5.6 Følsomhetsanalyse	20

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

VERDIBETRAKTNING:

Hovedmarkedet for eiendomstypen vil være aktører innenfor produksjon og foredling av sjømat. Langs kysten finnes det mange produksjonsanlegg, men ganske få som har størrelsen og moderniteten til takstobjektet. Eiendommen vil være godt egnet for aktører i markedet som ønsker reallokering fra steder med eldre og utidsmessig bygningsmasse. Eiendommen har tilgang til solid dypvanns betongkai via leieavtale med kommunen. Beliggenhet er god i forhold til råstoffleveranser fra større fartøy, og eiendommen vil være gunstig for en aktør med egen fiskeflåte. I tillegg har flåten generelt en politisk tilbudsplikt om potensiell levering av et visst antall råstoffmengde til mottak i Mehamn.

Bygget er voluminøs og de største produksjonshallene har romhøyde opp til ca. 5,8 meter. Bygget vil være godt anvendelig til alternativ bruk innenfor fortrinnsvis fiskeindustrien. Kapasiteten/utvidelse av areal til fryseri og kjøll kan økes. Frysekapasitet kan være etterspurt av fartøy som driver med snekrabbe og snurrevadbåter som legger opp til frys. Andre tilbud innenfor industrien kan være notvaskeri og lager for redskap. Oppsett av innvendig settefiskanlegg kan også være aktuell som alternativ bruk. Bygget er som tidligere nevnt et av de mest moderne anleggene langs Finnmarkskysten.

I dag er det utfordrende tider innenfor fiskeindustrien. Samfunnets forvaltningsstrategi resulterer i lavere kvoter, og det forventes lavere kvoter i kommende år/perioder. For de tradisjonelle landbaserte produksjonsanleggene fører dette til at det blir vanskeligere å få tilgang til råstoff og videre medfører dette følgelig til høyere priser på råstoffet.

VERDIBEREGNING/BEREGNING AV AVKASTNINGSKRAV:

Risikofri rente: 10-års statsrenter anses som en benchmark for "risikofri" rente i økonomien, særlig i land med stabil økonomisk bakgrunn som Norge. Renten på disse instrumentene brukes som referanse for å vurdere risikoen på investeringer i eiendom. På taksttidspunktet er 10 års generiske statsrenter på 3,8 %. Den siste måneden har 10-års renten variert fra 3,65 til 4,0.

Inflasjon: Inflasjonen per oktober 2024 er på 2,6 prosent.

Realrenten er renten som tar hensyn til inflasjonen. Mens den nominelle renten er den faktiske rentesatsen uttrykt i pengevilkår, gir realrenten et mer nøyaktig bilde av kjøpekraften til pengene over tid, ettersom den reflekterer effekten av inflasjon.

Objektrisiko hensyntar beliggenhet, attraktivitet, eksponering, reguleringsstatus og utviklingspotensial. Eiendommen vurderes til å ha moderat til greit potensial for inntjening. Eiendommen ligger strategisk til, med god tilgang til fiskefeltene og generelt andre havner og transportårer langs kysten. Eiendommen er regulert til et bredt formål som minker risiko med eventuell en bruksendring av eiendommen. Eiendommen har noe utviklingspotensial, men dette vektlegges ikke en større betydning, dagens marked tatt i betraktning. Objektrisikoen vurderes som middels.

Markedsrisiko ved eiendomsinvesteringer omhandler usikkerheten og potensialet for økonomisk tap som skyldes svingninger i eiendomsmarkedet. Omhandler også leieavtaler/leiepriser på eiendom. Markedet innenfor fiskeindustrien er svært volatilt, og svinger i takt med tilgangen på råstoff og politiske beslutninger. Det er ingen løpende leiekontrakter på eiendommen. Uten kontrakt har vi ingen løpende pengestrømmer, men i motsatt retning har eiendommen ingen begrensninger for disponering ved nytt eierskap. Markedsrisikoen vurderes som høy i dagens marked.

Eiendomsrisiko/bygningskurans i forbindelse med bygningers vedlikeholds -og påkostningsbehov, eiendommens fysiske tilstanden, inkludert alder, vedlikehold og konstruksjonskvalitet. Bygget er nødvendig vedlikeholdt, men har fått etterslep på vedlikeholdet de siste årene. Imidlertid har aktivitet vært begrenset, også med lengre perioder uten drift og slitasje. Største delen av bygningsmassen er av relativ nyere dato. Opprinnelig del med fryseri har høyere alder. Risikoen vurderes samlet som lav.

Renterisiko refererer til den økonomiske usikkerheten som følge av endringer i rentenivåene. Også rentemarginer i bank, alternativ plassering. Rentenivået har steget betraktelig de seneste årene, men har i år stabilisert seg. Slikt rentemarkedet har beveget seg vurderes renterisikoen som høy, til tross for forventninger om lavere rente i kommende tid.

I eiendomsinvesteringer benyttes avkastningskravet for å vurdere eiendomsprosjekter og videre bestemme kjøpsbeslutninger. Risikopremien er ikke alltid tydelig definert og kan variere betydelig mellom ulike investorer basert på deres individuelle risikotoleranse. Avkastningskravet kan endre seg over tid som følge av endringer i økonomiske forhold, rentenivå, og investormarkedets dynamikk.

Eiendommens verdikonklusjon baserer seg i utgangspunktet på dagens markedsleie, sammenlignet med hva lignende anlegg har oppnådd i leie. Tilgjengelig informasjon tilsier en markedsleie rundt kr. 650 per/m² BTA i årsleie for eiendomstypen i dagens marked. Avkastningskravet beregnes ut fra kapitalverdimodellen, som vi har gjort i avsnittene foran. Verdivurderingen vil til en viss grad også støtte seg på hva sammenlignbare eiendommer på stedet har oppnådd i salgspris.

KONKLUSJON:

Med utgangspunkt i vurdert markedsleie på kr. 650 per m² BTA og med et beregnet avkastningskrav på 11,1 % framkommer en kapitalisert verdi i området rundt 20,7 mill. Kontantstrømsanalysen indikerer en verdi på 19,5 mill. Sammenligning mot solgte eiendommer, justert for ulike bestanddeler indikerer en salgsverdi på 14,9 mill.

Ut fra en helhetsvurdering ansettes takstverdien til 18 mill. På grunn av begrenset med omsetninger av denne typen eiendommer i området vil markedsprisen være vanskelig å entydig ansette. Vår vurdering er derfor at normal markedsverdi ligger innenfor intervallet +5 %, altså en markedsverdi i intervallet, avrundet 17-19 mill.

Eiendommen er sist omsatt for 25 mill. i 2017. Salget står registrert som markedsverdi, men alle betingelsene bak salget er ukjent for undertegnede.

Takstobjektet har en samlet bygningsmasse på 4 960 m². Salgstakst tilsvarer en kvadratmeterpris på kr. 3 629 per m²/BTA. Salgssummen tilsvarer videre ca. 1/5-del av eiendommens tekniske verdi.

Taksten er utført etter beste skjønn i henhold til gjeldende retningslinjer og metodebruk.

Kunde: Aalesundfisk Mehamn AS
Postboks 333 , 9770 MEHAMN. Tlf. 941 05 911

Formål med taksten: Oppdragsgiver ønsker en verditakst av eiendommen. Formålet med verditaksten er at eiendommen skal selges. Markedsverdi legges til grunn for verdikonklusjonen. Beregningsmessig benyttes vanligvis til hjelpemetoder; kontantstrømanalyse og nettokapitalisering.

Egne forutsetninger: At framlagte eierdokumenter og opplysninger er korrekte.
At det ikke foreligger servitutter eller andre avtaler som ikke er innfridd, tinglyste som ikke tinglyste.
At grunnen er stabil for bruk og bebyggelse, og er fri for forurensende masser.

Verdi: **Kr. 18 000 000**

Dato verdisetting: 26.11.2024

Takstingeniør: **Svein J. Guttormsen Tlf.: 909 19 657**

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.

TROMSØ, 26.11.2024



Rapportansvarlig Svein J. Guttormsen
Takstingeniør
Telefon: 909 19 657

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Forsikringsavtale			Fremvist	15
Kommunale avgifter		Faktura fra Gmvik kommune	Fremvist	2
Tegninger		Plantegninger	Fremvist	2

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Takstobjektet er et produksjonsanlegg for fersk fisk- og foredling av saltfisk. Eiendommen består av et større produksjonsbygg med fabrikkhaller, kjøll, frys, lager, personalrom og administrasjonsavdeling. I tillegg inngår en frittstående plathall som benyttes til lagring. Tomten består av to parseller og er en eiendomstomt.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi legges til grunn for verdikonklusjonen. Markedsverdi det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen 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.
Kunde:	Aalesundfisk Mehamn AS Postboks 333 , 9770 MEHAMN. Tlf. 941 05 911
Formålet med oppdraget	Takst er avholdt da eiendommen planlegges solgt. Med eiendommen menes eiendomskomponentene tomt med påstående bygninger. Produksjonsutstyr i bygget omhandles ikke av verditaksten.
Standarder som legges til grunn	Rapporten er basert på Norsk Takst sin instruks for taksering av næringseiendom. Videre er taksten basert på definisjoner og verdisettingsgrunnlagene i den Europeiske takseringsstandarden (EVS).
Takstmannens status og erfaring	Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør. En ekstern takstingeniør er en takstmann som ikke er ansatt hos sin oppdragsgiver, eller som har eierandeler i oppdragsgivers firma. Takstmannen er sertifisert med godkjenningsområde for taksering av næringseiendom. Takstforetaket: Bohavet AS er foretak som driver med taksering og verddivurdering av næringseiendom. Foretaket startet virksomheten tilbake i 1996. Kjernevirksomheten er innenfor verddivurdering av større næringseiendommer og utviklingsområder. Foretaket har lang og relevant erfaring med forskjellige eiendomstyper og verddivurderingsmetoder. Selskapet har tilknyttet personell med byggeteknisk og økonomisk bakgrunn på høyskolenivå.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.11.2024 Svein J. Guttormsen. Takstingeniør. Tlf. 909 19 657 Kristoffer Pedersen. Representant for Aalesundfisk Mehamn AS. Tlf. 48 301 130 Atle Martinussen. Representant for Aalesundfisk Mehamn AS. Tlf. 99 108 140
Unntakelser ved inspeksjon	Befaringen er utført som oversiktsmessig dekkende. Rom/prosessanlegg inneholdende ammoniakkanlegg er ikke besiktiget. Rommet er tilkoblet hovedbygningen i hjørnet mot sørvest.

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

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Konsesjonsplikt	Ingen konsesjonsplikt. Eiendommen er bebygget og omfattes av reguleringsplan.
Adkomst	Adkomst fra offentlige veg. Vegen passerer langs eiendommens østre grense og ender opp på en parkeringsplass avsatt til vogntog. Vegen er tilknyttet hovedvegen mellom flyplassen og sentrum.
Vann	Eiendommen er tilknyttet vann fra offentlig anlegg.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet avløp til offentlig anlegg.
Regulering	Reguleringsplan, PlanID 2023-2017.02. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anleggsformål. Feltnavn: BAA2.
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032. Arealformål: Reguleringsplanen gjelder.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 21.08.2017 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 25 000 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5626 GAMVIK Gnr: 3 Bnr: 392
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 776,3 m ² Arealkilde: Kartverkets portal seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Aalesundfisk Mehamn AS
Adresse:	Værveien 93
Matrikkel:	Kommune: 5626 GAMVIK Gnr: 3 Bnr: 418
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 393,5 m ² Arealkilde: Kartverkets portal seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Aalesundfisk Mehamn AS
Adresse:	Værveien 95

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Ansatteparkering langs deler av østre fasade. Lasting, losings og manøvreringsareal på nordre del og på deler av grunnen på sørsiden. En del av grunnen mot sør er ikke i bruk, men kan enkelt opparbeides til utelager.
Tomtens beskaffenhet	Flatt tomteområde på opparbeidet steinfylling og stedlige masser. Trafikkarealene er asfaltert. Søndre tomt er gruset/lett begrodd.
Tomtens form	Tomten(e) har rektangulær form. Tomtegrense mot Værveien i øst og mot kommunal grunn med kaianlegg i vest.
Utnyttelse	Maks. tillatt utnyttelsesgrad er 70 %-BYA. Maks tillatte gesimshøyde er 12,0 m.
Utbyggingspotensiale	

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Området langs sjøkanten består av produksjons og industrieiendommer. Området ovenfor Værveien består i hovedsak av boligbebyggelse i fortettet strøk, og noen eiendommer for offentlige funksjoner, blant annet skole.
Transport og kommunikasjon	Eiendommen er tilknyttet hovedvegen via samleveg som passerer eiendommen på østsiden. God adkomst og manøvreringsarealer på eiendommen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Tryg forsikring. Avtalenr: 8637632. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 59 300 000. Årlig premie: Kr. 85 432. Eiendommens hovedbygning. Selskap: Tryg forsikring. Avtalenr: 8637632. Type: 1.risiko. Forsikringssum: Kr. 1 900 000. Årlig premie: Kr. 11 459. Plasthallen.
Skattetakst:	Opplysninger er ikke framlagt
Ligningsverdi:	Opplysninger er ikke framlagt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Produksjonsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Usikkert byggeår, byggeår er antatt

Anvendelse: Produksjon av fersk og saltfisk

Tilbygg (i 1999) Opprinnelig del fra 70-tallet blir tilbygget med produksjonshaller mot sør. Tilbygget er i 2 etasjer.

Tilbygg (i 2015) Tilbygget mot sørøst med saltmodningshall og tilbygget mot nordvest med utvidelse av fiskemottaket.

Tilbygg (i 2018) Tilbygg med stålhall mot nordøst.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
2. etasje	365	350	Messaningang med trapp ned til inngang, kantine, møterom, korridor med trapp ned til produksjonslokalene, 2 garderober, 4 toalettrom, lager, kontor, delelager, gang, trapperom.
1. etasje	4 190	4 105	Inngangsparti/hovedinngang, korridor, 2 garderober med toalettrom, sluse, vaskerom, serverrom, lager, trapperom til plan 2, kontoravdeling med 3 kontor, spiserom, kjøkken og toalettrom. Produksjonshaller for filet, salter og fiskemottak, 4 sluser, lager/knivsliperi, kontrollrom, modingshall, kompressorrom, maskinrom, 2 transporthaller, verksted, verktøyrom, fryserom, pakkehall, kjølerom, bryggeformannsrom, vaske/høytrykksrom og islager.
Sum bygning:	4 555	4 455	

Kommentar areal

Arealet er beregnet fra framlagte tegninger.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Takstobjektet er et produksjonsbygg som er ført opp i tre byggetrinn. Første byggetrinn besto av administrasjonsavdeling, fiskemottak og fryseri. I ca. 2015 utføres hovedombygging av anlegget med nytt fiskemottak, produksjonshall, filetlinje/saltfiskanlegg og kantine med andre funksjoner. I ca. 2018 tilbygges anlegget med saltmodningshall mot sørøst og utvidelse av fiskemottaket mot nordvest og et kaldt lager mot nordøst. Siste byggetrinn er en frittstående plashall som er oppført i ca. 2021.

Bygget består av to plan. Hovedfunksjonene til bygget er på grunnplanet. Bygget har to innganger i frontfasaden. Hovedinngangen fører til administrasjonsavdelingen med kontorer, kjøkken, oppholdsrom og garderober. Den andre inngangen er en personalinngang som fører til et trapperom og videre opp til 2. etasje hvor det er etablert personalfunksjoner som garderober, vaskerom, toalettrom, dusj, kantine og møterom. Fra personalavdelingen er det trapp ned til produksjonsavdelingene. Hovedhallene i produksjonsavdelingen er sist brukt som fiskemottak/sløyting, produksjonshall for fiskefilet og saltfiskproduksjon. Andre større rom er fryseri, kjøll/svalrom, pakkehall og modningsrom for saltfisk. I tillegg er det flere andre rom som verksted, tekniske rom, korridorer, kontrollrom, isproduksjonsrom med mer.



Østfasade. Første byggetrinn med administrasjon og fryseri.



Østfasade. Hovedombygging i 2015 med tilbygg i 2018, lengst mot venstre.



Sørfasade. Kaldtlager fra 2018.



Vestfasade. Nærmest er tilbygg fra 2018.

Grunn, grunnmur og fundamenter

Fundamentert med betongbanketter og søylefundamenter på steinfylling. Ringmur av betong på banketter. To rader med betongsøyler på søylefundamenter. Gulv på grunnen av betong.

Ytterveggskonstruksjon

Vegger av betongelementer med utvendig frilagt stein. Tilbygg med sandwicelementer med utvendig stålplate fasade. Første byggetrinn med bindingsverk og stål. Fasade med sementplater og stålplater. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer og aluminiumskarmer. Dører av aluminium. Leddporter av stål.

Takkonstruksjon

Flatt tak med fall ut mot gesims. Betong/huldekkeelementer med ovenpå isolasjon og antatt teknet med folie. Første byggetrinn med saltakform, takelementer av metall/komposittplater med papptekking. Stålfagverk til kaldtlager.

Etasjeskillere

Betong/huldekkeelementer som etasjeskillere.

Innvendige overflater gulv, vegg og tak

Gulv: Produksjonsrom med overfaltebehandlet betong og type epoxybehandlet overflater. Andre gulv med industribelegg/vinyl og fliser.

Vegger: Produksjonsrom med plastbelagt/rustfri overflater øvrige rom med malt betong, malte flater og fliser.

Himlinger: Malt betong og systemhimlinger.



Produksjonshall, sist brukt til filetproduksjon. Voluminøse arealer med brutto romhøyde på 5,8 meter.



Produksjonshall, sist brukt til saltfiskproduksjon. Voluminøse arealer med brutto romhøyde på 5,8 meter.



Kjølerom/svalrom, sist brukt som modningsrom til saltfiskproduksjon.



Gjennomgående transportkorridor.



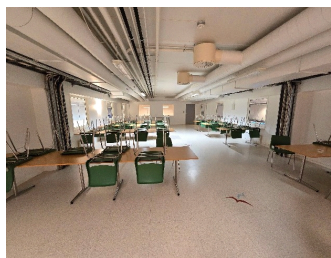
Fryseriet ligger i første byggetrinn. Høyere slitasje, men har god funksjon. Det bør med fordel utføres energieffektiviserende tiltak.



Fiskemottaket ligger i første byggetrinn. Transportkorridor til venstre. Filethall til høyre.



Kjøkken i kantinen.



Kantinen.



God standard på garderobes og personalrom.



Viser standard på administrasjonsavdelingen.

Innerveggskonstruksjon, dører og trapper

Innvendige vegger av bindingsverk med platekledning, sandwichvegger med stål/plastkledning og vegger av betong/murverk med malt overflate.

Glatte tredører og glatte ståldører. Kontorer med glassdører.

Innvendige trapper av betong.

Teknisk infrastruktur

Vann/avløp: Vannledninger av kobber. Avløp av plast. Vannmåler på inntaket. Varmtvannsbereder på 300 ltr. til forbruksvann.

EL: Skap med automatsikringer. Åpne kabelgater. Kabelgater for sterk/svakstrøm til kontorer.

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget er ikke i drift grunnet ukjent skade.

Brann: Alarmanlegg med to branntavler. Brannmeldere rundt om i bygget. Slukkeposter med vannslanger og pulverapparat.

Låsesystem: Skallsikring med nøkler. Administrasjonsavdeling med kodebrikker.

Nettstruktur: Kablet for internett til kontorer. Aksesspunkt rundt om i bygget for trådløst nett.

SD-styring: Styring på prosesser, eksempelvis nøkkeltast og ventilasjon, men ukjent funksjon og omfang.

Oppvarming, belysning

Primæroppvarming med elektrokjeler og overskuddsvarme fra fryseriet. Noen personalrom med gulvvarme. Panelovner i administrasjonsavdelingen.

Primærbelysning med lysstoffrør. Mottak og pakkehall har led belysning fra 2018-22.

Andre forhold:

Standard	Bygget framstår med god standard på overflater, innredninger og tekniske installasjoner.
Tilstand	Bygget framstår i store trekk med god tilstand. Registrert noe lekkasjeskader fra tak, spesielt til delelager i 2 etasje. Noe setninger i gulv i 1. etasje.
Vedlikehold	Bygget er vedlikeholdt. Noe etterslep på vedlikeholdet de siste årene.
Energirelaterte forhold	Det foreligger ikke energiattest.

3.4.2 Plasthall

Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 392, bnr 418
Kommune: 5626 GAMVIK KOMMUNE
Adresse: Værveien 93-95, 9770 MEHAMN

Bohavet AS
Grønnegata 28, 9008 TROMSØ
Telefon: 909 19 657



Byggeår: 2021

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	405	400	Todelt plasthall som nyttes til utstyrlager.
Sum bygning:	405	400	

Kommentar areal

Arealet er målt på stedet med håndholdt laser.

Andre forhold:

Standard	Normal for bygningstypen.
Tilstand	Bra.
Vedlikehold	Bra.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

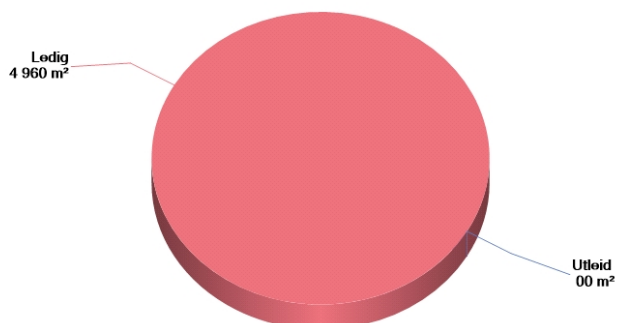
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Plasthall											
-Lager											
Ledig plasthall	1	405 m²						300	121 500		100
Sum:									121 500		
Produksjonsbygg											
-Produksjon/lager/frys											
Ledig produksjonsbygg	1+2	4555 m²						650	2 960 750		100
Sum:									2 960 750		
Total:									3 082 250		

Bransjer/leiekontrakter:

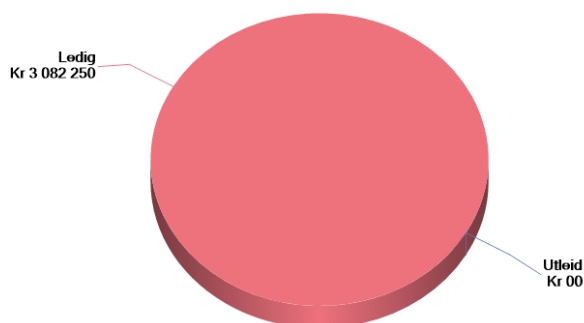
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Plasthall											
-Ledig											
Ledig plasthall	1	405 m²						300	121 500		100
Sum:									121 500		
Produksjonsbygg											
-Ledig											
Ledig produksjonsbygg	1+2	4555 m²						650	2 960 750		100
Sum:									2 960 750		
Total:									3 082 250		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Generelt: Fjoråret ga det laveste transaksjonsvolumet i Norge på 10 år, omtrent en tredjedel av nivået vi så i toppåret 2021. Per medio september 2024 er det omsatt næringseiendom for nær det samme beløpet som i hele fjor.
Salgspriser	Generelt: Ref. Union: Etter at store deler av fjoråret var vanskelig i transaksjonsmarkedet, bedret stemningen seg rundt årsskiftet. Optimismen sammenfalt med at lange renter falt rundt 100 basispunkter. Nå er om lag halvparten av rentenedgangen reversert. Det er likevel mer optimisme i markedet nå enn i fjor høst. Det henger nok sammen med at yieldene er høyere, samtidig som at rentefrykten er noe lavere, selv om rentene fortsatt er volatile. I tillegg har inflasjonen kommet ned på betydelig lavere nivåer i de store økonomiene. Og det uten at vi har fått en global resesjon. I år forventer vi et transaksjonsmarked som står seg bedre enn i 2023. Vi tror likevel at mange av trendene vi så i 2023 vil fortsette å prege markedet.
Utleiepriser	Utleiepriser for eiendomstypen vil være dynamisk og påvirkes av flere forhold. Spesielt vil reguleringer og kvoter innenfor fiskeriene ha betydning. Positivt for takstobjektet er at bygget er moderne og voluminøs, og bygget kan brukes alternativt, eller kombinert bruk innenfor forskjellige fiskerinæring.
Markedsutsikter	Finnmark har opplevd flere år med kvotenedgang de siste årene. Nedgangen har store konsekvenser for både fiskerier og lokalsamfunn. Den norske totalkvoten for torsk ble redusert med 20 prosent fra 2023 til 2024. Kvotenedgangen har ført til økonomiske tap og usikkerhet for mange i næringen, spesielt de med mindre fartøy. Finnmark er svært avhengig av fiskeriene. Kvotenedgangen påvirker hele verdikjeden, inkludert handels- og servicenæringen i lokalsamfunnene. Fremtiden virker også usikker, da ytterligere kvotenedganger er signalisert.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse	Finnmarks befolkning er på 75 000 personer i 2024. Forventet befolkning i 2050 er 76 800 personer. Gamvik kommune har en befolkning på 1 070 personer i 2024. Forventet befolkning i 2050 er 1 366 personer.
--------------------	--

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtyp	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Lager				405	300	121 500
Produksjon/lager/frys				4 555	650	2 960 750
Sum				4 960		3 082 250

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		3 082 250
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
FDV-kostnader	590 000	
Forsikringer	130 000	
Eiendomsskatt	30 000	
Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	30 000	780 000

Eiendommens inntektsoverskudd	2 302 250
-------------------------------	------------------

Kommentar eierkostnader:

Det løper ingen leiekontrakter på eiendommen. Normalt forutsetter en leiekontrakt at huseier dekker kostnader til administrasjon, forsikring, eiendomsskatt, utvendig vedlikehold, periodisk vedlikehold og utskiftninger av større tekniske anlegg. Innenfor eget areal dekker leietaker egne kostnader til energi, vann og avløp, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold. Normalt utgjør dette mellom kr. 100 og kr. 250 pr. m² BTA/år for lagerbygg med lagerhøyde på 4 meter.

Vedlikehold og administrasjon omfatter, drift, vedlikehold, reparasjon av skader og utskifting av bygningsdeler. Holteportalens FDV-nøkkel legges til grunn. Hensyntatt en normal kontraktssituasjon ansettes årlig kostnader til kr. 130 per m²/BTA.

Byggene er forsikret i Tryg forsikring. Årspremien er ifølge framlagt polise kr. 85 432 for produksjonsbygget og kr. 11 459 for plathallen. Areal som forsikringen legger til grunnlag er 2 741 m³, som er en god del lavere enn det faktiske arealet. Ut fra dette vurderes årlig forsikring for begge byggene til kr. 130 000.

Gamvik kommune har gjeninnført eiendomsskatt for alle kategorier. Skattesatsen er 1 promille av taksert verdi. Eiendomsskatt vurderes skjønnsmessig til kr. 30 000. Kommunale avgifter er ifølge framlagte bilag på kr. 4 485 for 2024. Anlegget har ikke vært i drift i 2024. Skjønnsmessig vurderes offentlige avgifter til kr. 30 000 i en normalsituasjon.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tekniske verdien av en tomt er verdien basert på kostnadene for å opparbeide tomten og tekniske installasjoner som er gjort. Dette inkluderer råtomtverdien, kostnader for opparbeidelse av tomten, og verdien av lokal infrastruktur som vei, vann, avløp og strøm.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 7 169,8 m²

Sum areal: 7 169,8 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 7 600 000

Verdi tomt: 7 600 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Kostnadsberegning: Utføres med å beregne hva det ville koste å bygge en tilsvarende bygning i dag. Dette inkluderer materialkostnader, arbeidskostnader, og andre relevante utgifter basert på dagens lover, forskrifter og byggekostnader.
Fradrag for alder og slitasje: Det gjøres fradrag for bygningens alder og slitasje. Dette inkluderer vurdering av tilstandssvekkelser, forskriftsmangler, og gjenstående arbeid.

Produksjonsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 113 875 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 22 000 000

Sum teknisk verdi – Produksjonsbygg 91 875 000

Plasthall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 1 600 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 100 000

Sum teknisk verdi – Plasthall 1 500 000

Sum teknisk verdi bygninger 93 375 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering er en hjelpemetode som refererer til verdiberegning av en eiendom eller en investering basert på nettoinntektene den genererer, eller de potensielle nettoinntektene eiendommen genererer.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,80 %
- Inflasjon:	2,60 %
Realrente, avrundet:	1,20 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	4,50 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renterisiko	2,60 %
Realavkastningskrav:	11,10 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	2 302 250
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 2 302 250) når realrenten er 11,10%	20 740 991
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	20 740 991
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	20 740 000

Kommentar nettokapitalisering:

Netto inntekter er de totale inntektene fra eiendommen, minus alle driftskostnader.
Kapitaliseringsrate er en prosentandel som reflekterer avkastningskravet for investeringen. Kapitaliseringsraten kan variere basert på markedet, eiendommens beliggenhet, og risikoen knyttet til investeringen. Verdien av eiendommen beregnes ved å dele netto inntekter med kapitaliseringsraten. Metoden gir en enkel og effektiv måte å estimere markedsverdien på en eiendom basert på dens inntekspotensial.

5.4 Sammenlignbare priser

Metode: Den markedsbaserte tilnærmingsmåten utarbeides ved å sammenligne takstobjektet med lignende solgte eiendommer med at det innhentes dokumentasjon om markedstransaksjoner som tilfredsstiller kriteriene for verdigrunnlaget markedsverdi.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Speslett		
1	Holmveien 25	Mehamn	2 145	2 000 000	932	2021	1,17	1 091	1,00	0,90	1,00	1,70	1,00	1,20	1,50	2,75	3004
Gjennomsnitt pris pr. m2:																	3 004

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Næringsseiendom, Værveien 93-95, 9770 MEHAMN	4 960	3 004	14 901 644

Forklaringer	Beliggenhet	Vurderes som lik.
	Størrelse	Sammenlignet bygg har mer areal på bekostning av volum. Pris per m ² er ikke lineært.
	Eksposering	Vurderes som lik.
	Nytte/bruk	Takstobjektet har betydelig større og mer anvendbart areal.
	Grunnforh.	Vurderes som lik.
	Adkomst	Takstobjektet er tilrettelagt for tungtransport.
	Spesielt	Modernitet, teknisk tilstand, korrigering for konkurssalg med mer.
Sammendrag	Det få sammenlignbare eiendommer, og det få omsetninger av eiendom på stedet. Vi har sammenlignet med et eldre fiskebruk som ble omsatt som konkurssalg i 2021. Bransjen til eiendommene er lik, men eiendommstypen er forskjellig. Med skjønnsmessig justering for ulike bestanddeler får vi en indikasjon på en eiendomsverdi på avrundet 15 mill. Ulikhetene mellom eiendommene er så store at denne metoden må brukes med forsiktighet.	

5.5 Kontantstrømsanalyse

Metode: En kontantstrømsanalyse er en metode for å vurdere eiendommens økonomiske status ved å analysere inn- og utbetalinger knyttet til eiendommen. Dette gir en oversikt over hvordan eiendommen genererer og bruker kontanter over en bestemt periode, normalt en 10-års periode. Kontantstrømmer fra operasjonell aktivitet inkluderer: Innbetalinger, som primært er leieinntekter, men også eventuelle andre inntekter fra tjenester som eksempelvis parkering. Utbetalinger er driftskostnader som vedlikehold, forsikring, eiendomsskatt og FDV-kostnader.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,80 %
- Inflasjon:	2,60 %
Realrente, avrundet:	1,20 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	4,50 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renterisiko	2,60 %
Realavkastningskrav:	11,10 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	780 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	11,10 %		År:	2025
Inflasjon:	2,60 %		Måned:	1
Diskontert rente:	13,70 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %			
Kostnadsutvikling:	0,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	3 082 250	780 000			2 302 250	2 302 250
2026	3 082 250	780 000			2 302 250	2 024 846
2027	3 082 250	780 000			2 302 250	1 780 867
2028	3 082 250	780 000			2 302 250	1 566 286
2029	3 082 250	780 000			2 302 250	1 377 560
2030	3 082 250	780 000			2 302 250	1 211 575
2031	3 082 250	780 000			2 302 250	1 065 589
2032	3 082 250	780 000			2 302 250	937 193
2033	3 082 250	780 000			2 302 250	824 269
2034	3 082 250	780 000			2 302 250	724 950
Nåverdi av resultat, sum:						13 815 386

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	20 740 991
	5 744 138
13 815 386	19 559 524

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

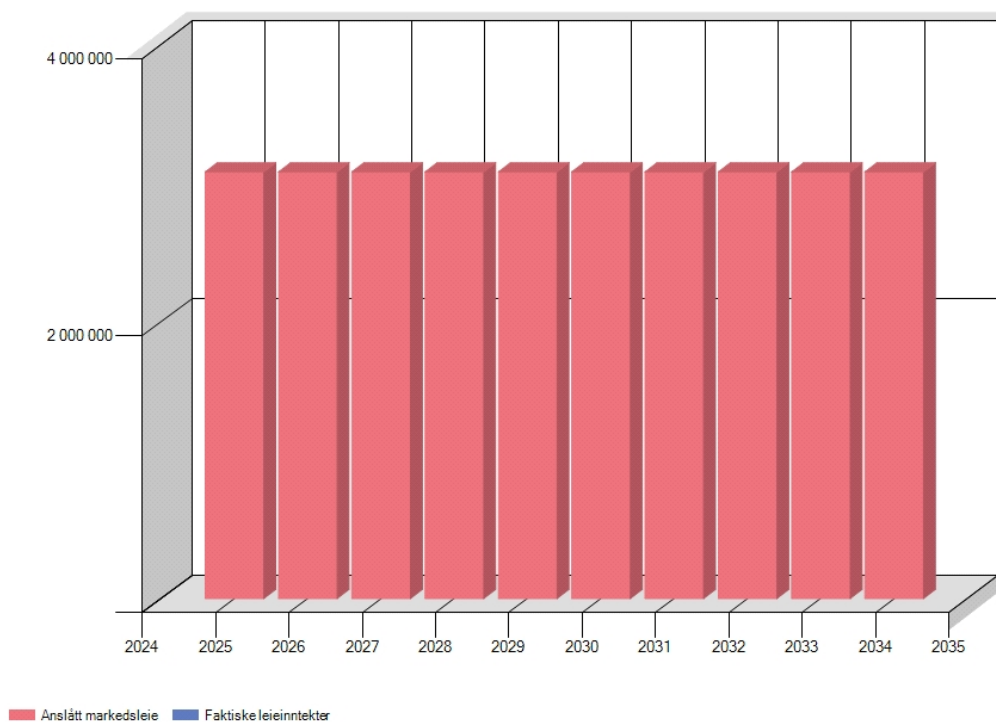
Sum korreksjoner:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):

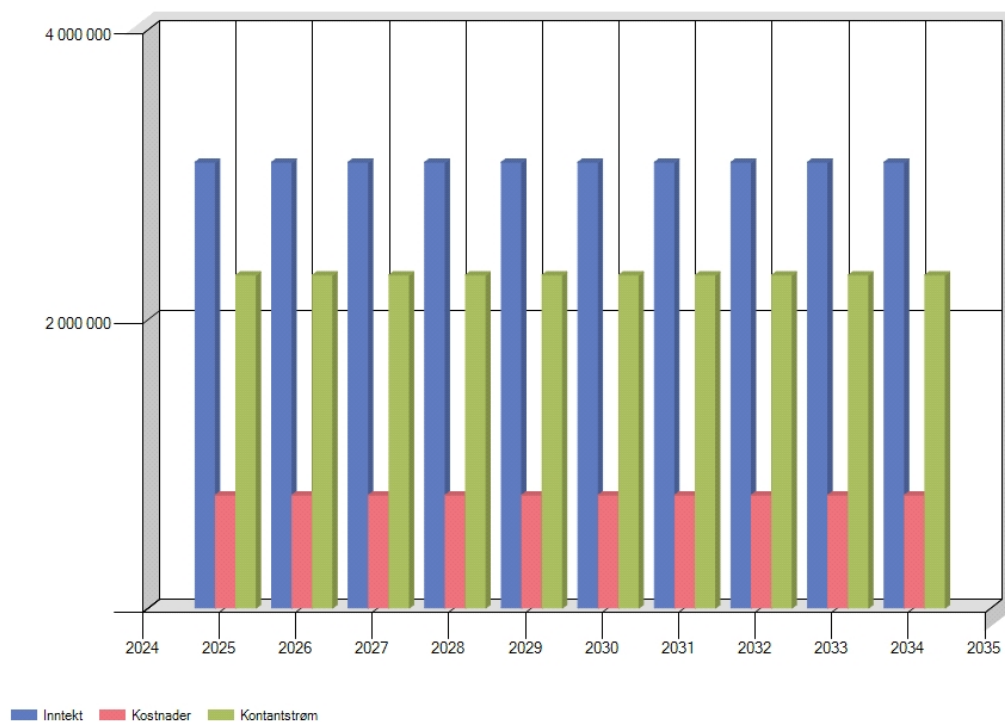
13 815 386

19 559 524

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Metode: En sensitivitetsanalyse er en metode for å undersøke hvordan endringer i ulike faktorer påvirker lønnsomheten eller verdien av et eiendomsprosjekt. Dette inkluderer variablene kostnadsutvikling, leieinntektsutvikling, ledighetsutvikling og avkastningskrav.

