

TAKSTDOKUMENT

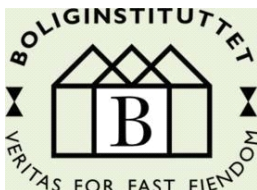
Strandgata 149, 9690 HAVØYSUND

Gnr 10: Bnr 293, bnr 300 m.fl.
5434 MÅSØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstmann Vidar Nilsen
Telefon: 915 75 649
E-post: vidar.nilsen@boliginstituttet.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Ing. Vidar Nilsen AS
Betongveien 21, 9515 ALTA
Telefon: 915 75 649
Organisasjonsnr: 915 183 964



Dato befaring: 06.02.2024
Utskriftsdato: 19.02.2024
Dato verdisetting: 19.02.2024
Oppdrag nr: 1024015



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	5
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Hotell/restaurant	6
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Maskiner og inventar	10
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.4 Inntekter/kostnader	10
5 Verdisetting	11
5.1 Tomteverdi	11
5.2 Teknisk verdi	11
5.3 Nettokapitalisering	12
5.4 Sammenlignbare priser	12
5.5 Kontantstrømsanalyse	13
5.6 Følsomhetsanalyse	15

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Eldre hotellbygning som er oppført i trekonstruksjoner i varierende standard, en del etterslep på vedlikehold i deler av bygningen. Alternativ vurdering i enkelte marked er at omsetningsverdien ligger et godt stykke unna den tekniske verdien, og i enkelte i områder/kommuner på kysten av Finnmark ligger markedsverdien godt under den tekniske verdi for næringsbygg. Det er imidlertid stigende turisme i Finnmark for tiden, spesielt i kystområde med nærhet til sjø og fiske for turister.
- Kunde:** Damika Hotell Eiendom AS
Strandgata 149, 9690 HAVØYSUND. Tlf. 90767667
- Formål med taksten:** Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.
- Egne forutsetninger:** Rekvisenten/eier er ikke kjent med skjulte konstruksjoner, og det er ikke fremlagt dokumenter som beskriver disse forhold. Beskrivelse av skjulte konstruksjoner baserer seg på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetidspunktet, som kan inneholde feil og det tas derfor forbehold om dette. Generell slitasje som skyldes normalt bruk over tid, anføres ikke som eget punkt på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig ved normal befaring må ikke forventes være omtalt i denne rapporten. Ved oppføring av arealer er det ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskrifter selv om innredningen ellers tilfredsstillende kravene i boligareal. Oppmålte arealer er utført/målt på utvendig ytterveggs bindingsverk (BTA). BRA er BTA minus gjennomsnittlig ytterveggtykkelse. Noe arealavvik kan påregnes.
- Verdi:** **Kr. 11 500 000**
- Dato verdisetting:** 19.02.2024
- Takstingeniør:** **Vidar Nilsen Tlf.: 915 75 649**
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 taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

ALTA, 19.02.2024



Takstmann Vidar Nilsen
Telefon: 915 75 649

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	15.02.2024			
Branntegninger	15.02.2024			
Grunnbokutskrift	15.02.2024			
Rekvirent	06.02.2024			

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendomme ligger sentralt i Havøysund og består av 3 eiendommer i flatt terreng med atkomst direkte til kommunal vei.
Kunde:	Damika Hotell Eiendom AS Strandgata 149, 9690 HAVØYSUND. Tlf. 90767667
Formålet med oppdraget	Takstmannen er engasjert å fastsett Markedsverdien på anførte eiendom.
Takstmannens status og erfaring	Takstmannen har lang og bred erfaring innenfor takseringsyrke både for bolig, næring og tilstandsanalyse, og har vært medlem av Norges Takseringsforbund siden 1992.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.02.2024 Logen Kamlasen Karthigesan. Tlf. 90767667 Vidar Nilsen. Tlf. 915 75 649
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

Konsesjonsplikt	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Adkomst	Eiendommen har atkomst til kommunal vei.
Vann	Bygningen er tilknyttet kommunalt vannledning.
Avløp	Bygningen er tilknyttet kommunalt avløp.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5618 MÅSØY Gnr: 10 Bnr: 293
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	389,9 m² Arealkilde: Se eiendom
Hjemmelshaver:	Damika Hotell Eiendom AS
Adresse:	Strandgata 149
Matrikkel:	Kommune: 5618 MÅSØY Gnr: 10 Bnr: 300
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 298,9 m² Arealkilde: Se eiendom
Hjemmelshaver:	Damika Hotell Eiendom AS
Adresse:	Strandgata 149, 9690 HAVØYSUND
Matrikkel:	Kommune: 5434 MÅSØY Gnr: 10 Bnr: 337
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 085 m² Arealkilde: Se eiendom
Hjemmelshaver:	Damika Hotell Eiendom AS
Adresse:	Strandgata 149, 9690 HAVØYSUND

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen benyttes til næring/hotell.
Tomtens beskaffenhet	Det meste av eiendommen er bebygd med hotell og retsurant med asfalterte trafikk- og parkeringsarealer.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Eiendommen ligger sentralt i havneområde nede ved sjøen med gangavstand til butikker, offentlige kontorer, skoler og idrettsanlegg.
Miljø og forurensning	Ingen miljøforurensning.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen er utbygd med 69,2 % og har liten utbyggingspotensiale når det tas hensyn til parkeringsbehovet.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger i et etablert næringsområde med nærhet til boligbebyggelse.
Transport og kommunikasjon	Havøysund har daglige buss-, og båtavganger.
Infrastruktur	Område er tilrettelagt med asfaltert veier, samt kommunalt vann og avløp.
Parkering	Asfaltert parkering med atkomst til offentlig vei.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Framtid. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 72 711. Oppgitt av eier.
-------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Hotell/restaurant

Bygningsdata:

Byggeår:	1979 Kilde: Tidligere takst
Anvendelse:	Hotell
Tilbygg :	År: 2016 Tilbygget romfløya
Modernisering:	År: 2018 Skiftet de fleste vindu og pusset opp romavdelingen

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	1 290	1 240	Hotellbygg med totalt 12 utleierom m/bad, 6 hybler m/bad, 3 soverom, restaurant, pub, resepsjon, kjøkken, toaletter, møterom, gangarealer, lager mm.
Sum bygning:	1 290	1 240	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Hotellbygning som er oppført i flere etapper i isolerte trekonstruksjoner på ringmur av betong/leca med sal takkonstruksjon som er tekket med korrugerte stålplater.

Grunn og fundamenter

Fundamenter på ringmur og gulv på grunn.

Ytterveggskonstruksjon

Hovedsakelig av isolerte trekonstruksjoner som er kledd med plater innvendig.

Fasader

Utvendig kledning av malt stående tømmermanns kledning.



Takkonstruksjon

Isolerte trekonstruksjoner som salt, tekket med korrugerte stålplater. Takrenner og nedløp av stål, samt snøfangere over inngangsparti.



Innvendige overflater gulv

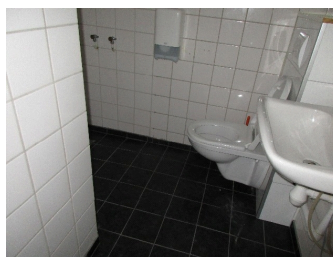
Hovedsakelig av fliser og laminat, samt noe vinyl og betong i lager og bakrom.

Innvendige overflater vegg

Hovedsakelig malte plater og noe panel i restaurant/pub, samt fliser på baderommene.



Overflater restaurant



Baderommene

Innvendige overflater himling

Hovedsakelig av malt himlinger og skrå himling i restaurant.

Kjøkkeninnredning

Storkjøkken innredning på kjøkken



Sanitær primæranlegg

Baderom med dusj, klosett og servanter, 4 toalett rom med klosett og servant, samt tilkobling for oppvaskbenker/vaske renner i kjøkken, skyll kum i bøttekott, og brannslanger i hht krav.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med varme veksler.

Elektrisk primæranlegg

Elektrisk anlegg med hovedsakelig automatsikringer og noe porselens kurser i alminnelig god standard. Fordelingsnett er dels lagt skjult og dels åpent.



Hoved skap i teknisk rom



Fordelings skap i rom
avdelingen

Elektrisk varmeanlegg

Varmegjenvinner på ventilasjonsanlegget med varmepumpe i restaurant og elektriske panelovner i rommene.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

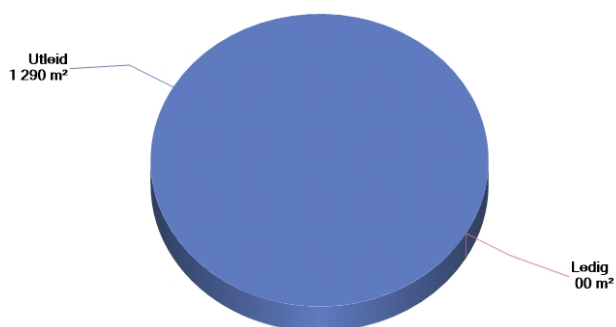
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hotell/restaurant											
-Hotell/rom											
Havøysund Hotell AS	1.etasje	690 m²	1 000 000	1 449	1/2018	12/2027	100	1 500	1 035 000	1/2028	100
-Restaurant/servering											
Havøysund Hotell AS	1.etasje	600 m²	1 000 000	1 667	1/2018	12/2027	100	1 500	900 000	1/2028	100
Sum:			2 000 000						1 935 000		
Total:			2 000 000						1 935 000		

Bransjer/leiekontrakter:

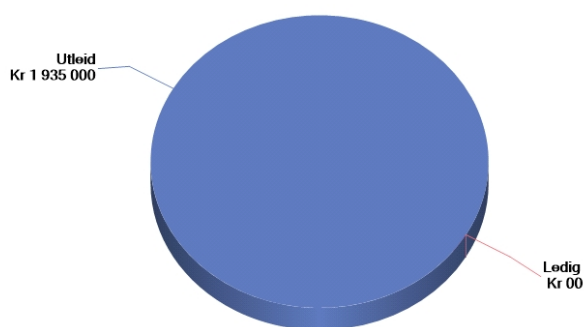
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hotell/restaurant											
-Hotell/restaurant											
Havøysund Hotell AS	1.etasje	600 m²	1 000 000	1 667	1/2018	12/2027	100	1 500	900 000	1/2028	100
Havøysund Hotell AS	1.etasje	690 m²	1 000 000	1 449	1/2018	12/2027	100	1 500	1 035 000	1/2028	100
Sum:			2 000 000						1 935 000		
Total:			2 000 000						1 935 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Tekniske anlegg	Elektrisk anlegg er ikke kontrollerte og bør sjekkes av fagfolk.	Kr.	
Ventilasjonsanlegg	Anlegget er ikke kontrollerte opp mot dagens krav.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter	Det er liten aktivitet for salg- og leie av store næringsbygg, og det er for tiden en del ledige næringslokaler i kommunen.
Markedsutsikter	Det er ikke solgt store næringsbygg i kommunen de siste årene, muligens noe tregt marked for salg av denne type bygg i kommunen.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtipe	m ²	Kr./m ²	Kontrakter	m ²	Kr./m ²	Markedsleie
			Pris/år			Markedsleie pr år
Hotellrom	690	1 449	1 000 000	690	1 500	1 035 000
Restaurant/servering	600	1 667	1 000 000	600	1 500	900 000
Sum	1 290		2 000 000	1 290		1 935 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			1 935 000
Tap ved ledighet, 20%			387 000
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		72 711	
Kommunale avgifter		68 550	
Forvaltning og drift		90 000	
Vedlikeholdskostnader		118 739	350 000
Eiendommens inntektsoverskudd			1 198 000
Kommentar eierkostnader:	Eierkostnadene for denne type bygge ligger c. 20 % av leieinntektene.		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdien er en beregnet verdi slik den fremstår på befaringstidspunktet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 4 773,8 m²

Sum areal: 4 773,8 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 477 380

Verdi tomt: 477 380

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. 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. Tomteverdien er basert på en m² pris inkl opparbeidelse, asfaltering mm.

Hotell/restaurant

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 29 410 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 7 810 000

Sum teknisk verdi – Hotell/restaurant 21 600 000

Sum teknisk verdi bygninger 21 600 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. I risikofaktorer er inntatt markedsrisiko ved stabilitet i inntekter fra leietakere. Øvrig er vurdert anvendelighet, tilstand, innemiljø, vedlikehold etc. I følge Norsk Takst bør gjennomsnittlig kapitaliseringsrente ligge på 6% i svært attraktive og sentrale områder, og helt opp mot 18% for usentrale og mindre attraktive områder/objekt. Denne eiendommen er lagt til 9,9 % under nevnte forutsetninger.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,10 %
Objektrisiko	3,50 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	3,50 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	10,40 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 198 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 198 000) når realrenten er 10,40%	11 519 231
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	11 519 231
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	11 520 000

5.4 Sammenlignbare priser

Metode: Det er ikke solgt næringseiendommer i kommunen de siste årene, og det meste av arealene står ledige i dag.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)						Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst		
Gjennomsnitt pris pr. m2:																0

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Strandgata 149, 9690 HAVØYSUND	4 774	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	Eiendommen ligger i et regulert næringsområde sentralt i Havøysund tettbebyggelse like ved hurtigrute kaia.
	Størrelse	Stor eiendom med frittstående hotellbygning og restaurant i 1 etasje.
	Eksposering	Eiendommen ligger i et åpent og godt synlig område med alminnelig gode parkeringsforhold.
	Nytte/bruk	Arealene benyttes av egen virksomhet.
	Grunnforh.	Gode grunnforhold
	Adkomst	Kommunal asfaltert vei.
	Spesielt	Ingen spesielle forhold utover det som er nevnt over.
Sammendrag	Det er ikke solgt næringsbygg av denne størrelse i kommunen de sist årene, og jeg har derfor lite sammenligningsgrunnlag.	

5.5 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-0,10 %
Objektrisiko	3,50 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	3,50 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	10,40 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	350 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,40 %		År:	2018
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	1
Diskontert rente:	12,40 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %			
Kostnadsutvikling:	0,00 %			
Generell ledighet:	20,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2018	2 000 000	350 000		400 000	1 250 000	1 250 000
2019	2 000 000	350 000		400 000	1 250 000	1 112 100
2020	2 000 000	350 000		400 000	1 250 000	989 412
2021	2 000 000	350 000		400 000	1 250 000	880 260
2022	2 000 000	350 000		400 000	1 250 000	783 150
2023	2 000 000	350 000		400 000	1 250 000	696 752
2024	2 000 000	350 000		400 000	1 250 000	619 886
2025	2 000 000	350 000		400 000	1 250 000	551 500
2026	2 000 000	350 000		400 000	1 250 000	490 659
2027	2 000 000	350 000		400 000	1 250 000	436 529
Nåverdi av resultat, sum:						7 810 249

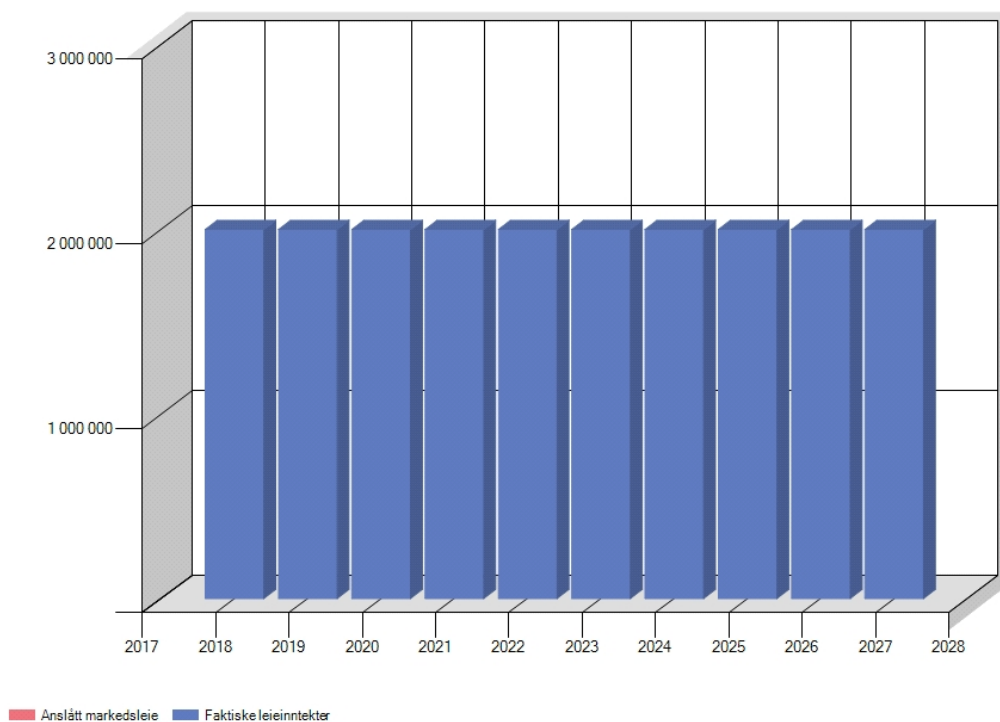
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	12 019 231
	3 734 337
7 810 249	11 544 587

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	7 810 249	11 544 587
--	------------------	-------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Følsomhetsdiagram

