

Verditakst over eiendommen

gnr. 220, bnr. 58 i Narvik kommune



Granveien 4
8590 KJØPSVIK
Gnr. 220 Bnr. 58
1806 Narvik kommune

Benevnelse
Næringseiendom-hotell.

BTA
917 m²

Normal markedsverdi
Kr. 9 200 000

Tomteareal
6 800 m²



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

Oppdragsnr. 582 205
Rapportdato 04.04.2022

Rapportansvarlig Ingeniør Olav Sørensen
Takstingeniør: Olav Sørensen
Fridtjof Nansens Vei 49, 8516 NARVIK
Tlf.: 909 26380
E-post: olavsor@online.no



TAKSTMANN
INGENIØR
Olav Sørensen

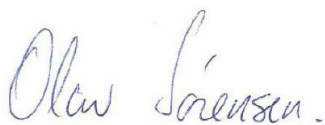
Sammendrag

På eiendommen står det et hotell og en terrasse med ny jacuzzi.
Bygget er etter overtakelse i 2017 vært under kontinuerlig vedlikehold, oppussing/modernisering.
Innvendig kan nevnes at 6 av 16 rom er pusset opp til en meget god standard.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 9 200 000,-

Sted og dato

Narvik, 04.04.2022



Olav Sørensen

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Granveien 4	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	8590 KJØPSVIK	1806	Narvik	220	58		
Område / bydel	Kjøpsvik sentrum.						
Verdisettingsformål	Næringstakst-verditakst.						
Type eiendom	Næringseiendom-hotell.						
Rekvirent	Stetrind Hotell drift AS v/Anders Flæte.						
Hjemmelshaver	Anders Flæte ideell 1/2 og Magdalena Flæte ideell 1/2.						
Forsikring	LY Forsikring						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	29.03.2022	
Tilstede	Magdalena Flæte og Olav Sørensen	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Årsregnskap for 2020.	31.03.2022	☒	
Forsikrings polise	30.03.2022	☒	
Kommunale avgifter.	29.03.2022	☒	
Utskrift fra Grunnboken.	29.03.2022	☒	
Oversikt over investeringer ,vedlikehold, oppussing og innkjøp etter overtakelsen 2017.	29.03.2022	☒	

Premisser - generell opplysninger

Markedsverdien er en forsiktig anslått verdi som grunnlag for langsiktig belåning.
Dersom rapporten er eldre enn 6 måneder må takstmannen kontaktes for en ny befaring og oppdatering.

Markedsverdien er henført til dagen dato og vi forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svik ved bygningsmessige tilstand.
- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan
- At eiendommen er fullverdiforsikret
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
- At eiendommen er fri for forurensende masser
- At eiendommen kan vurderes som hefte fri
- At mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold
- Vi legger til grunn at leietakerne kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil el.mangler som bør rettes opp.
Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	6 800,0	Kilde	Narvik digital kart.
-----------	------	-------	---------	-------	----------------------

Tomtens beskaffenhet

Flat gruset tomt med oppstillingsplasser for flere biler.
 Plenareal.
 Brosteinsplattung med oppbygd blomsterbed.
 Flaggstenger.
 Klokkeårn.
 Terrasse med boblebad, Jacuzzi.
 Utegrill.
 Tilknyttet offentlig vann-og avløpssystem.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i Kjøpsvik sentrum med praktfull utsikt utover sjøen og deler av Kjøpsvik sentrum.
 Stor tomt med liten trafikk og støy.
 I området er det bolig- og forretningsbygg.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til bolig-og forretningsbygg.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Næringseiendom-hotell.	19825/86	2003-2013-2017-2022

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næringseiendom-hotell.

Grunnforhold

Fjell.
 Det er ikke foretatt grunnundersøkelser

Fundamentering

Fundamenteringen er skjult under bakkenivå og ikke vurdert.
 Kjellergulv av betong og kjellervegger av betong/betongstein.
 Kjeller under deler av bygningen.
 Øvrige deler av bygningen fundamentert på en ringmur av betong/betongstein som er pusset og malt på utsiden.
 Drenering fra byggeårene.

Bærende konstruksjon

Selvbærende takkonstruksjoner med limtre dragere med i takkonstruksjonen.

Etasjeskillere

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Yttervegger

Bindingsverk som er kledd utvendig med stående panel sist malt i 2013.
 Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeårene, derav 4 vinduer punktert.
 4 PVC vedlikeholdsfrie vinduer.
 Dobbelt balkongdør i 2013 fra bistro og ut til terrasse.

Innervegger

Innvendige vegger av bindingsverk.
 Lydisolert mellom rommene.
 Kledd med malt strie, malte plater.
 Himling av malt strie og lakkerte panel i koridorer i romfløy.

Innvendig standard

Tak/himling: Malt plater.
Vegger: Smart panel, malt panel, malt strie, fliser på bad og wc.
Gulv: Belegg, fliser på bad.
Flisbelagt bad på de renoverte rommene, innredet med wc, dusjkabinett.
Kjelleretasjen har lavere standard enn 1. etasje.

Takkonstruksjon / yttertak

Saltak konstruksjon i tre.
Taktekking med takstein.
Takrennen og nedløp i plast.
Heldekkende pipebeslag.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

For å opprettholde lokalenes standard må det forutsettes normal jevnlig vedlikehold.
Se vedlegg: Oversikt over investeringer, vedlikehold, oppussing og innkjøp etter overtakelsen 2017.

Tekniske installasjoner

Tappeanlegg for øl i baren.
Elektrisk peis i baren.
Lukket peis med glassrute i tv-stuen.
Elektrisk tavle med automatsikringer plassert i kjelleretasjen.
Brannvarsleranlegg.
Ventilasjonsanlegg under monteretning.
Oppvarming med panelovner og varmekabler i gulv og 2 varmepumper.
4 el-ladere for el-biler.
17 smart tv.
Øvrig utstyr se under kapittel "Kommentar til vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol."

Er det tegn til setningsskader?	☐ Ja	☒ Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	☐ Ja	☒ Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	☐ Ja	☒ Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	☐ Ja	☒ Nei

Eiendommens utviklingsmuligheter

Eiendommen er under kontinuerlig oppussing/modernisering og vil ha gode muligheter innen turist- og reiselivsbransjen.

Arealdisponering

Bygg A: Næringseiendom-hotell.

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. etasje.	777	706	16 utleierom, privat hybel, med 2 soverom, vaskerom, 5 wc-rom, resepsjon, kontor, lagerrom, bistro, peisestue/tv-stue, kjøkken, garderobe, restaurant med bar og egen inngang.
Kjelleretasjen.	140	127	Pub (ikke i bruk) med egen inngang, 3 wc-rom, badstue, tavle rom, korridor, møterom (lagerrom).
Sum	917	833	

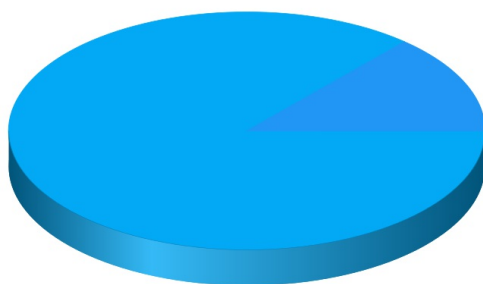
Leiearealer

1	Beskrivelse	1.etasje,16 utleierom, privat hybel med 2 soverom, vaskerom, 5 wc-rom, resepsjon, kontor, lagerrom, bistro, peisestue/tv-stue, kjøkken, garderobe, restaurant med bar og egen inngang.	Areal	777 m ²
	Leietaker	Stetind Hotellfrift AS.	Utløpsdato	30.03.2025
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 2 457,-/m ²
	Det foreligger ingen leieavtale.		Leieinntekt pr. år	Kr. 1 909 089,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 2 457,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 2 457,-/m ²
2	Beskrivelse	Kjelleretasjen, Pub med egen inngang (ikke i drift), 3 wc-rom, badstue, tavle rom, korridor, møterom(lagerrom).	Areal	140 m ²
	Leietaker	Stetind Hotellfrift AS.	Utløpsdato	30.03.2025
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 2 129,-/m ²
	Det foreligger ingen leieavtale.		Leieinntekt pr. år	Kr. 298 060,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 2 457,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 2 457,-/m ²
Sum			Areal	917 m ²
			Leieinntekt	Kr. 2 207 149,-
			Markedsleie	Kr. 2 253 069,-

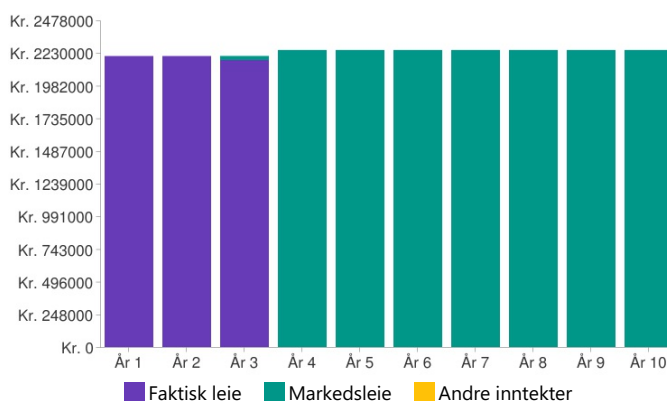
Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato



Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	7,00 %
--------------------	--------

Kommentar

- Renterisiko

Risiko for renteøkning.

Marginer kreditt

Alternative investeringsmuligheter

- Objektrisiko

Beliggenhet.

Leieforhold

Fleksibilitet

karakteristikk

- Markedsrisiko

Eiendomsmarked, lokalt

Eiendomsmarked, globalt

Finansmarked

Økonomi generelt

- Kurans

Tilstand på bygningen/behov for vedlikehold

Tekniske installasjoner

Fleksibilitet/utforming

Energiforbruk

Renten for langsiktig statsobligasjoner	3,5%
-Inflasjon	2,0%
=realrente	1,5%
+Risikotillegg	4-12,5%

=Kapitaliseringsrente 5,5-15 %

Effektiv risikofri (10 års stadsobligasjon)

- inflasjon

= Realrente

+Renterisiko

+objektrente

+Markedsrisiko

+Kurans

=Avkastningskrav

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 2 207 149	Kr. 2 253 069
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 26 000		
	Eiendomsskatt	Kr. 10 500		
	Forsikring	Kr. 67 646		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 65 000		
	Drift.	Kr. 1 300 000		
	Utskifting.	Kr. 20 000		
	Renhold.	Kr. 30 000	Kr. 1 519 146	Kr. 1 519 146
- Ledighet				Kr. 0
= Netto leieinntekt			Kr. 688 003	Kr. 733 923
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	7,00 %	Kr. 9 829 000	Kr. 10 485 000

Kommentar til eierkostnader

Kostnader er tatt ut fra regnskapet og ut fra FDV-nøkkelen til Holte prosjekter.
 Mye av oppussing og fornyelse er tatt over driften og noen postere i regnskapet er unaturlig høye i forhold til FDV-nøkkelen.

Ledighet

Generell ledighet 0,00 %

Kommentar

Ledighet er ikke med da tallene er tatt ut fra regnskapet og er reelle.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja	☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja	☒ Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

Heftelser ikke vurdert.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næringseiendom-hotell.	Beregnete byggekostnader	Kr.	39 873 911	Kr./m ²	43 483
	Verdireduksjon	35% -	Kr. 13 955 869	Kr./m ²	15 219
	Teknisk verdi	=	Kr. 25 918 042	Kr./m ²	28 264
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 25 918 042	Kr./m ²	28 264
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 3 060 000	Kr./m ²	450
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 28 978 042		

Kommentar

I teknisk verdiberegning er priser for bygget tatt ut fra Norsk Prisbok som er utgitt av Norconsult Informasjonssystemer AS.

Kontantstrømsanalyse

			Diskonteringsrente		7,00 %	Generell ledighet		0,00 %	Startdato		04.04.2022
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	2 207 149	2 207 149	2 176 914	0	0	0	0	0	0	0	3 305 552
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	0	0	30 864	2 253 069	2 253 069	2 253 069	2 253 069	2 253 069	2 253 069	2 253 069	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	2 207 149	2 207 149	2 207 778	2 253 069	2 253 069	2 253 069	2 253 069	2 253 069	2 253 069	2 253 069	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	
Eiendomsskatt	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	
Forsikring	67 646	67 646	67 646	67 646	67 646	67 646	67 646	67 646	67 646	67 646	
Vedlikehold og administrasjon	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	
Andre kostnader	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	
Ledighet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	2 253 069	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	1 519 146	1 519 146	3 772 215	1 519 146	1 519 146	1 519 146	1 519 146	1 519 146	1 519 146	1 519 146	
Netto leieinntekt	688 003	688 003	-1 564 437	733 923	733 923	733 923	733 923	733 923	733 923	733 923	
Nåverdi av kontantstrøm	665 118	621 605	-1 320 987	579 172	541 282	505 871	472 777	441 847	412 941	385 927	
								Yield, terminalverdi		8,00%	
								Terminalverdi		9 174 038	
								Nåverdi av terminalverdi		4 663 615	
								Nåverdi av kontantstrøm		7 969 167	
								Tilsvarer yield i dag på		8,35%	

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	6,00 %	6,25 %	6,50 %	6,75 %	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	8 151 569	8 104 632	8 058 599	8 013 450	7 969 167	7 925 730	7 883 119	7 841 318	7 800 308	
Kapitalisert verdi	12 232 050	11 742 768	11 291 123	10 872 933	10 484 614	10 123 076	9 785 640	9 469 974	9 174 038	

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Hotellet ligger i Kjøpsvik sentrum i Narvik kommune i gode og rolige omgivelser.

Lokalbefolkningen og lokale bedrifter benytter hotellet til ulike arrangementer.

I området er det naturskjønne omgivelser med muligheter for turisme og rekreasjon med fiske, turer i skog, fjell og mark.

Markedsverdien er vurdert ut fra dagens utleiegrad og faktisk leie.

Nedstående markedsverdi gir uttrykk for hva man kan forvente for næringslokale i dagens marked.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 9 200 000,-