

Næringstakst

Sømnaven 105

8900 Brønnøysund

Gnr: 104 Bnr: 1090



Bygningssakkyndig
Tom Ove Drevland

Opprettet: 20.04.2023
Utskrift: 03.05.2023



Drevland AS

Foretaksnr.: 914414172
Adresse: Salhusoddan 19
8907 Brønnøysund
E-post: post@drevland.as
Telefon: 91635269



Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggeforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningskyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig - Tom Ove Drevland

Bygningsansvarlig

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdannelse som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Takstmannen har fått i oppdrag å sette en normal markedsverdi for gjeldende eiendom.

Forutsetninger

Det forutsettes at eiendommen kan omsettes på det frie markedet og at det foreligger ferdigattest.

Dette er en forenklet verditakst som egner seg til finansiering, interne transaksjoner og i de tilfeller hvor en ønsker å finne verdien på eiendommen.

Dokumentet danner ikke et godt grunnlag for en eventuell salgsprosess og er ikke anbefalt benyttet til dette.

Befaringen er gjennomført med visuell befaring og det er ikke foretatt målinger eller stikkprøver da dette ikke utføres ved denne typen rapporter, dersom dette skal utføres må tilstandsrapport utføres.

Det er ikke foretatt noen nærmere teknisk gjennomgang av bygningene, og dersom dette skal utføres må tilstandskontroll

utføres. Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå.

Teknisk verdi: Antatte bygge kostnader minus slitasje, elde, ukurans samt tomteverdien. Vi får da teknisk verdi.

Markedsverdi: Hvor mye penger genererer denne eiendommen etter kapitaliseringsmetoden

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Ronny Andre Brekk

Rekvireert dato: 20.04.2023

Besiktigelse

Til stede: Tom Ove Drevland
Ronny Andre Brekk

Besiktigelsesdato: 28.04.2023

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
1813	104	1090

Adresse: Sømnaven 105, 8900 Brønnøysund

Kommune: Brønnøy

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bg Invest Brønnøysund AS



Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Eiendomsverdi	20.04.2023	
Leiekontrakter		fremvist

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	2370,9
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert parkering, og innkjørsel.

Kommentarer til tomten

ca 1685m² av eiendommen er innenfor regulert område.
Resterende 685m² er i Friluftsområde FLS 1.

Bygninger på eiendommen

Sømnaveien 105

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2000	2006	Ombygget til verksted/butikk/kontor

Kommentarer til bygninger på eiendommen

Bygget ble opprinnelig bygget som bowlingsenter. Det ble etter noen år endret til bilverksted og kontorer. I dag huser bygget lager/verksted og kontorer.



Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Etasje	BTA	BRA	P-rom	S-rom	Romfordeling P-Rom	Romfordeling S-Rom
Hovedplan	580 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	Fire kontorer, pause/spiserom, garderobes, wc	Verksted, lager

Kommentarer til arealopplysninger

Areal er tatt fra tidligere takst



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med banketter og støpt gulv på grunnen

Dører, vinduer og porter

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Alu vinduer. Porter i metall med motorstyring.

Yttervegg

Beskrivelse

Yttervegger som isolerte sandwith elementer. Stål søyler og taksperrer.

Takkonstruksjon

Beskrivelse

Taktekke av isolerte sandwith elementer.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming med varmepumpe luft/luft

Mesanin

Beskrivelse

Mesanin på deler av bygget, denne inneholder ventilasjonsanlegg/teknisk rom er ikke medregnet i areal.

Sømnaveien 105

8900 Brønnøysund

Gnr.: 104 Bnr.: 1090

Bygningsansvarlig:

Tom Ove Drevland

Opprettet: 20.04.2023

Utskrift: 03.05.2023

Drevland AS

Foretaksnr.: 914414172

Adresse: Salhusoddan 19
8907 Brønnøysund

E-post: post@drevland.as

Telefon: 91635269



Innvendige overflater

Beskrivelse

Lager/verksted med metallplater på vegger. Støpte gulv.
Kontor/spiserom har flis på gulv, systemhimling og malte vegger.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i bygget

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	
Sømnaveien 105	6 600 000,-	1 150 000,-	5 450 000,-
Tomt	2 050 000,-		2 050 000,-
Sum	8 650 000,-	1 150 000,-	7 500 000,-

Kapitalisering

Inntekter - leiearealer

Utleiedel / Leietaker	Areal	Markedsleie pr. m ² pr. år	Markedsleie pr. år
Mint Bilpleie	250 m ²	1 056 ,-/m ²	264 000 ,-
Recover	330 m ²	909 ,-/m ²	300 000 ,-
Sum inntekter:			564 000 ,-
Tap av leieinntekter i % pr. år:			0,00 %
Tap av leieinntekter pr. år:			-
Sum inntekter - tap av leieinntekter:			564 000 ,-

Kommentarer til inntekter og leiearealer

Leiekontrakter er fremlagt. Hele eiendommen er utleid 100%. Der er derfor ikke satt noe ledighet i beregningen. Leieinntekter er eks. mva.

Andre nærliggende eiendommer leies pr i dag ut for mellom 950,- og 1200,- pr m²/år



Kostnader - Normale eierkostnader

Kostnader	Kostnader pr. år
Eiendomsskatt	17 864 ,-
Offentlige avgifter	0 ,-
Forsikring	15 000 ,-
Drift og vedlikehold	51 736 ,-
Sum kostnader:	84 600 ,-

Kommentarer til kostnader

Drift og vedlikehold er stipulert.

Netto kapitalisering

Null kupong rente	3,00 %
- Inflasjon	2,50 %
= Realrente	0,50 %
+ Objektrisiko	2,00 %
+ Markedsrisiko	3,00 %
+ Eiendomsrisiko	1,00 %
+ Renteglidning	2,50 %
Sum realavkastningskrav:	9,00 %

Kommentarer til netto kapitalisering

Real avkastningskrav er 9%, som er normal for typen bygg/bruk/leikontrakt i området.

Kapitalisert verdi

Inntekter - tap av leieinntekter:	564 000 ,-
Kostnader	84 600 ,-
Eiendommens inntektsoverskudd:	479 400 ,-
Realavkastningskrav:	9,00 %
Eiendommens kapitaliserte verdi:	5 326 663 ,-

Kommentar til kapitalisert verdi

Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer på slike objekt. Verdien er basert på befaringsdagens leieinntekter.

Netto leieinntekt er kapitalisert. Det er benyttet kapitaliseringsrente på 9%.



Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsverdien er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med eksisterende leiekontrakter og uten heftelser. Salget skal være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort i fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.

Sentralt plassert eiendom med fin nærhet til Brønnøysund sentrum. Noe kortsiktige leiekontrakter.

Områdebeskrivelse

Eiendommen er beliggende sentral i Brønnøysund rett ved Shell.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Brønnøysund sentrum	0,4 km	

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplan: Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)
Bolig/forretning/kontor. %BYA=40%

Markedskonklusjon

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

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 5 300 000,-

Signatur

Signatur

Brønnøysund - 03.05.2023

Sted - Dato

TOM OVE DREVLAND

Sømnaveien 105

8900 Brønnøysund

Gnr.: 104 Bnr.: 1090

Bygningsansvarlig:

Tom Ove Drevland

Opprettet: 20.04.2023

Utskrift: 03.05.2023

Drevland AS

Foretaksnr.: 914414172

Adresse: Salhusoddan 19
8907 Brønnøysund

E-post: post@drevland.as

Telefon: 91635269



Bilder

Østside av bygning



Eiendomskart

