

VERDITAKST

Næringseiendom

Stangnesterterminalen 18, 9409 HARSTAD

Gnr 54: Bnr 574, bnr 575
5402 HARSTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940
E-post: mads@fokustakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Fokus Takst AS
Pb. 629, 8508 NARVIK
Telefon: 994 99 940
Organisasjonsnr: 914 398 878



Dato befaring: 25.11.2022
Utskriftsdato: 20.12.2022
Dato verdisetting: 14.12.2022
Oppdrag nr: 21514



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5 Andre forhold	8
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Næringsbygg, salgslokale/industri/lager	9
3.4.2 Næringsbygg verksted/vaskehall	14
3.5 Utvendige forhold	16
4 Verdigrunnlag	17
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	17
4.2 Maskiner og inventar	18
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	19
4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon	19
4.5 Inntekter/kostnader	20
5 Verdisetting	21
5.1 Tomteverdi	21
5.2 Teknisk verdi	21
5.3 Nettokapitalisering	22
5.4 Kontantstrømsanalyse	23
5.5 Følsomhetsanalyse	26

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Næring/industribygg med tilhørende administrasjonsdel, lager, verkstedhaller, salgslokaler og eget frittstående verksted/vaskehall. Bygningen er romslig og i overkant av 4000 kvm.

Bygningen ligger sentralt til på Stangnesterterminalen sentralt i Harstad i et godt etablert område for næringsvirksomhet.

Bygget er fra 2007 og innehar i hovedsak standard for dette år.

Bygget er i dag kun dels utleid og hoveddel av byggets areal står tomt.

Det er rikelig med parkering på tomten.

Tomten er festet og festekontrakt utløper i 2032.

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdi påvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 34.500.000,-

Det er ikke gitt for noen å estimere en eksakt verdi for denne typen eiendom. En investor/eiendomsutvikler vurderer ofte de forskjellige verdiparameterne ulikt og del vil alltid være en grad av sensitivitet i beregningsmetodene.

Kunde:

Sulland Eiendom AS
Hadelandsvegen 1, 2816 GJØVIK. Tlf. 992 62399

Formål med taksten:

Taksering av Stangnesterterminalen 18, 9409 HARSTAD. Taksten skal benyttes til et mulig salg eller refinansiering av eiendommen.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår.

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:

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. Opplysninger om påkostninger, oppgraderinger o.l. er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers/leietagers representant.

Når det gjelder skjulte konstruksjoner og bygningsdeler, er takstrapporten utelukkende basert på opplysninger gitt av eier eller dennes representant med mindre det er særskilt henvist til annen dokumentasjon i taksten.

Bygningen er utvendig kun besiktiget fra bakkenivå.

Det forutsettes i taksten at bruken av lokalene ikke er i strid med bygningsmyndighetenes krav eller offentligrettslige krav.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløpet som takstmannen mener at markedet er villig til og betale.

Verdi:

Kr. 34 500 000

Dato verdisetting:

14.12.2022

Takstmann:

Mads Parten Tlf.: 994 99 940

Matrikkel: Gnr 54: Bnr 574, bnr 575
Kommune: 5402 HARSTAD KOMMUNE
Adresse: Stangnesterterminalen 18, 9409 HARSTAD

Fokus Takst AS
Pb. 629, 8508 NARVIK
Telefon: 994 99 940



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.

NARVIK, 20.12.2022

Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealoversikt		2022		
Brukstillat./ferdigatt.			Fremvist	
Forsikringsavtale		Stipulert		
Kvitt. off. avgifter		Opplyst av eier.	Innhentet	
Målebrev		Arel er hentet fra Eiendomsverdi.no		
Situasjonskart		2022		
Tegninger		2006	Fremvist	
Leiekontrakter		Det foreligger 1 fast løpende leiekontrakt på bygningen i tillegg til en flytende kontrakt på treningshall og noe tomte og lagerareal. Kontrakter er fremlagt og nylig regulert.	Innhentet	
Festekontrakt		I festekontrakt står det særskilt at: -Framleie og pantesettelse skal godkjennes av Harstad kommune v/ Harstad Havn KF. -Tomten skal brukes til industriformål. -Ved festetidens utløp har Harstad kommune v/Harstad Havn KF rett til og overta bygninger etter takst. Festekontrakt er ingått: 01.07.2007. Utløper: 01.07.2032.	Fremvist	
Eiendomsverdi.no		2022	Innhentet	
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.		
Infoland.no			Ikke fremvist	
Vann- og avløpsverk			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Næringsbygg for industri/verksted/produksjon og kontorer.

Bygningen er dels tilpasset produksjon/mekanisk verksted med støperi, deler av bygg har fungert som bilforhandler med vaske/verkstedhall, utstilling, kontorer og lager.

2 stk lagerhaller: Lagerhall som i dag er innredet som treningssenter og en lagerhall/verksted (står tom)

I 2 etasje er det 2 kontorfløyer med sosiale rom og toaletter, 3 etasje med dels uinnredet areal, ventilasjonsrom og toaletter.

Frittstående tilleggsbygg bestående av vaske/verkstedhall m/teknisk rom.

1 etasje:

Del 1: Produksjonshall med traverskran i tak. Kontorfløy med resepsjon, kontor og sosiale rom.

Del 2: Tidligere bilforretning med utstillingshall, kontorer, spiserom og lagerhall.

Del 3: Lagerhall (i dag innredet som treningssenter)

Del 4: Lager/verkstedhall m/traverskran i tak og 2 portløp.

2 etasje:

Del 1: Kontorfløy med sosiale rom.

Del 2: Kontorfløy med sosiale rom.

3 etasje: Uinnredet areal, ventilasjonsrom og toaletter.

**Hva slags verdi
(markedsverdi etc)**

Markedsverdi.

Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.

Kunde:

Sulland Eiendom AS
Hadelandsvegen 1, 2816 GJØVIK. Tlf. 992 62399

Formålet med oppdraget

Formålet med oppdraget er og utarbeide en takst på grunnlag av befaring og fremlagte dokumenter/kontrakter for og komme frem til en markedsverdi slik bygget og markedet fremstår i dag for et eventuelt salg eller refinansiering av eiendommen.

Store deler av bygningsmassen står pr. i dag tom uten leieforhold.

**Standarder som legges til
grunn**

Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standard" EVS er lagt til grunn for oppdraget.

Spesielle krav

Det er ikke opplyst om noen spesielle krav for eiendommen foruten bruk av areal.

Området er regulert og forbeholdt industriformål, herunder ikke detaljhandel.

**Takstmannens status og
erfaring**

Takstforetaket Fokus Takst as er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 25.11.2022

Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940

Per Håkon S Hermanrud v/Sulland Eiendom AS. Eiers representant. Tlf. 992 62399

Unntakelser ved inspeksjon

Fundamentering er ikke synlig og unntatt fra inspeksjon, tak var ikke mulig og komme til befaringsdagen.

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

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Konsesjonsplikt	Nei.
Adkomst	Adkomst direkte fra Stagnesterminalen. Offentlig vei.
Vann	Privat stikk tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Privat stikk tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	Regulert område. Området er regulert til næringsformål, industri.
Kommuneplan	Det foreligger kommuneplan, denne er ikke innhentet.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5402 HARSTAD Gnr: 54 Bnr: 574
Eiet/festet:	Festet
Areal:	9 540 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Stangnes Industribygg As 1/1 (gjelder bygninger)
Adresse:	Stagnesterminalen 18, 9409 HARSTAD
Kommentar:	Bortfester: Harstad Kommune
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 2007 Utløper år: 2032
Matrikkel:	Kommune: 5402 HARSTAD Gnr: 54 Bnr: 575
Eiet/festet:	Festet
Areal:	949 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Harstad kommune
Kommentar:	Areal inngår i hovedfeste.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Romslig tomt på ca. 9540 m ² . Tomten er bebygget med ca. 4000 m ² . Romslig uteområde for parkering og varetransport inn og ut til eiendommen.
Tomtens beskaffenhet	Festet tomt på 9540 m ² . Tomten er i hovedsak flat og er opparbeidet med gruslagte og noe asfalterte flater langs adkomstveier og parkeringsplasser.
Grunnforhold og fundamentering	Fundamenter av betong på stedlige og tilfylte masser antatt av stein, bruddstein og sand.
Miljø og forurensning	Det drives ingen virksomhet som krever særskilte eller spesielle tiltak mot forurensning. Det foreligger ikke pålegg på eiendommen i følge eier.

Utbyggingspotensiale Det inngår ikke i oppdraget og belyse utbyggingspotensiale for eiendommen. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag.

Tomten ansees i dag som godt utnyttet med bygning, adkomst og parkeringsareal.

Dagens bruk tilsier at man trenger et romslig område for inn/utgang for varetransport, parkering og lasting.

Det er krav til minst 1 biloppstillingsplass pr 70m2 brutto gulvflate industri.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt Eiendommen ligger i et godt etablert område for næring/industri/forretning innenfor et bredt spektra, området er godt opparbeidet og tilpasset næringsformål.

Det er fra eiendommen kort vei til det meste.

Transport og kommunikasjon Enkel adkomst til området med bil, buss ol.

Infrastruktur Offentlige adkomstveier inn til området. Buss stopp i nærheten.

Parkering Det er godt med parkering på eiendommen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Forsikring. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 86 500.
Stipulert av takstmann.

Skattetakst: Kr. 26 533 000 År: 2022 Grunnlag for beregning av skatt.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg, salgslokale/industri/lager

Bygningsdata



Byggeår: 2007 Kilde: Eier.

Anvendelse: Næringsbygg/industri med administrasjonsdel/kontorer.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje/Bilforetning m/ kont	682	660	Areal fordeler seg på: Salgshall, kontor, spisesrom, garderobe m/ toalett, kopirom og lagerhall med port.
1. etasje/Industrihall	1 005	980	Areal fordeler seg på: Industrihall med ca. 12 meters takhøyde.
1. etasje/Kontor/ spiserom	167	153	Areal fordeler seg på: Hovedinngang med trapperom, kontorer, kopirom, møterom, spiserom/kantine med kjøkken, toalett og dusj, trapp til 2 etasje.
2. etasje/ kontor, toaletter	167	153	Areal fordeler seg på: Trapperom, kontorer, kopirom, møterom, toalett og dusj, trapp til 2 etasje annen fløy.
2. etasje/ledig kontorareal	565	539	Areal fordeler seg på: Trapperom, kontorer, kopirom, møterom, spiserom/kantine med kjøkken, toalett, trapp til 3 etasje. Adkomst også via utvendig vindeltrapp.
3. etasje/ledig uinnredet del	565	539	Areal fordeler seg på: I hovedsak uinnredet lokale med aggregatrom for ventilasjon og toaletter.
1. etasje/ treningssenter	464	453	Areal fordeler seg på: Romslig lagerhall som pr. i dag er innredet som treningssenter. Romslig takhøyde. Egen inngang.
1. etasje/industri/ verksted	468	456	Areal fordeler seg på: Lager/verkstedhall med traverskran i tak. Romslig takhøyde.
Sum bygning:	4 083	3 933	

Kommentar areal

Areal er beregnet ut fra fremlagte tegninger av bygningen samt kontrollmålt hvor det er mulig med laser. Bygningens størrelse og stilling gjør det vanskelig og måle bygget opp nøyaktig på stedet.

Areal kan av den grunn avvike noe.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næring/industribygg i 3 etasjer bestående av ett større industri/produksjonslokale i 1 etasje med tilhørende kontordel med sosiale rom/spiserom, toaletter etc.

1 tidligere bilforetning med salgshall, kontor, lager, toalett og spiserom.

Lagerhall med god takhøyde, benyttes i dag til treningssenter.

Lagerhall med god takhøyde og traverskran.

2 etasje med 2 kontorfløyer med kontorer, toaletter og sosiale rom.

3 etasje med dels uinnredet areal, toaletter og ventilasjonsrom.

Bygningen er generelt av normalt god standard fra byggeår og fremstår som normalt vedlikeholdt. Noe utvendig vedlikehold må kunne påregnes.

Bygningen er fra 2007 og inneholder i hovedsak standard for dette år. Det er ventilasjonsanlegg i bygget som er fordelt ut over de respektive lokalene, egen avdeling for ventilasjon, strøm med skap i hver seksjon tilpasset bruk. Bygget har moderne brannvarslingsanlegg.

Lokaler som tidligere huset bilforetning er oppgradert i nyere tid.

Drenering

Moderne drenering fra byggeår. Takavrenning til tette rør. Naturlig drenering i terreng.

Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong på mark, isolerte fundamenter og punktfundamenter i betong på seinfylling.

Støpt isolert gulv. Fuktsperre mot grunn.

-Div. sprekker og avflaket puss/maling på mur.



Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger er bygget i stålkonstruksjon med isolerte sandwich elementer.

-Yttervegger har stedvis noe vedlikeholdsbehov og det er stedvis noe ujevnheter skade i beslag.



Fasader

Utvendige fasader av plastbelagte isolerte sandwich elementer.

-Stedvis noe småskader i plater/fasade.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer i hovedsak med alu omramming med 2 lags glass, stedvis er det noen vinduer med brest i glass i lagerhall og industrihall.

Hovedytterdør og dør til administrasjon/personal i alu utførelse med glassfelt.

Moderne leddporter i metall med vindusfelter i utstillingslokaler.(disse er av nyere dato)

Isolerte metallporter fra Crawford med sidehengsling til industrihall og lagerhall.(Noe mindre bruksmerker/ skader i porter)



Brest i vindusglass.



Knust glass innside

Takkonstruksjon

Selvbærende takkonstruksjon av stålprofiler/takbjelker, flatt tak med svakt fall. Isolasjons standard for byggeår. Antatt kompakt isolasjon.

Taktekking

Taktekking av Sarnafil pvc-folie el. lignende, taktekking er ikke inspisert.

Taknedløp i metall.

-Tak observert fra bakkenivå.

Etasjeskillere

Etasjeskillere av betongelementer/hulldekker, noe stålkonstruksjon.

Innvendige overflater gulv

Overflater på innvendige gulv i hovedsak av støpte gulv, i kontordeler, sosiale rom og toaletter er det i hovedsak fliser og noe belegg og laminat. I bilhall er det fliser.

-Stedvis noe normal bruksslitasje.

Innvendige overflater vegg

Overflater på vegger i hovedsak er det sandwichementen med lakkert/foliert overflate. Noe malte plater. Lettvegger i kontordeler.

-Stedvis noe bruks slitasje.

Innvendige overflater himling

Himlinger i hovedsak av malte dekker og metallplater, systemhimlinger og malte overflater i kontordel med sosiale rom og toaletter.

Innvendige dører

Innvendige dører i hovedsak av slette laminatbelagte dører. Ståldører mellom brannseksjoner.

Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom 1 og 2 etasje i fra hovedinngang i kontordel av stålkonstruksjon med fliser i trinn.

Innvendig trapp mellom hovedhall 1 etasje til 3 etasje i stålkonstruksjon,

Kjøkkeninnredning

Det er 3 spiserom i bygget med enkle kjøkken.

I spiserom ved bilhall er det et nyere moderne kjøkken.



Kjøkken spiserom 1 etasje.



Kjøkken spiserom 2 etasje/
separat kontorfløy.



Kjøkken i spiserom i bilhall.

Varme generelt

Elektrisk oppvarming med varmereflektorer i tak, deler av bygg oppvarmet med varmepumper.

Bygningen har ventilasjonssystem med varmeveksler/gjenvinning. Avtrekk for haller.

Hovedventilasjon plassert i ventilasjonsrom i 3 etasje. Ventilasjon over himling i bilforretning.

Sanitær primæranlegg

Varmtvannsbereider til hver hovedseksjon.

Synlige vannrør av kobber, stål og plast.

Synlige avløp av plast og stål.

Det er ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved vann og avløpsanlegg.

Utslagsvasker, bøttekott.

Div. Wc-rom med toaletter og servant, noen med dusjkabinett.

Reduksjonsventil og vannmåler på vannledning

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg fra Convent med varmegjenvinning/varmeveksler fra byggeår. Hovedventilasjon er plassert i 3 etasje, anlegget og er fordelt over byggets avdelinger.



Elektrisk primæranlegg

Moderne elektrisk anlegg fra byggeår, Sikringspanel og styringspanel med automatsikringer, jordfeilbryter og måler, skap er fordelt og står i hver enkelt hall/seksjon.

- Elektrisk installasjon er tilpasset byggets bruk og det er tilstrekkelig med kurser etc. for dagens bruk.

Det er god tilgang på strøm i området.

-Det er ikke fremlagt samsvarserklæring og dokumentasjon for anlegget.





Utendørs lys

Utelys montert på vegg runt bygningen, over inngangspartier og porter.

Annet

Moderne brannvarslingsanlegg med oppkobling til sentral/brannstasjon.

Brannskap/slanger fordelt rundt i bygg.

I bilforretning og frittstående bygge er det alarm.

Belysning

Fastmontert takbelysning i hele bygget.

3.4.2 Næringsbygg verksted/vaskehall

Bygningsdata



Byggeår: 2007 Kilde: Eier

Anvendelse: Industri/verkstedhall.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	252	242	Verksted/vaskehall m/teknisk rom.
Sum bygning:	252	242	

Kommentar areal

Areal er oppmålt på stedet med laser.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Frittstående verkstedbygg/vaskehall.

Bygningen er bygget på same vis som hovedbygg.

Fundamenter av betong, ringmur i betong/betongstein.

Bæresystem i stålkonstruksjon, vegger av isolerte sandwichelementer.

Flat takkonstruksjon i stål, selvbærende.

Taktekking av folie.

Vinduer i aluramme med 2 lags glass.

2 moderne leddporter fra Lindab av nyere dato og med dør i alu på siden.

Bygget er utstyrt med eget moderne fordelerskap med automatsikringer.

Varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg.



3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak flat, området rundt bygget er gruset.

Tilførsel vann og avløp

Vann og avløp er påkoblet offentlig nett.

Overvannssystem

Vann dreneres til kummer.

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 %
Næringsbygg verksted/ vaskehall											
-Fellesarealer											
Manoda as	1	85 m²	64 000	753	6/2018	6/2028	100	760	64 600	7/2028	100
-Kontor og lager											
Manoda as	2	40 m²	40 800	1 020	6/2018	6/2028	100	1 100	44 000	7/2028	100
Ledig areal uinnredet etasje m/ toaletter	3	365 m²						850	310 250	1/2023	100
-Kontor og sosiale rom											
Kontorfløy med toaletter	2	153 m²						1 100	168 300	1/2023	100
-Kontorer med sosiale rom, møterom og toaletter											
Ledig areal kontorer med sosiale rom og møterom	2	539 m²						1 100	592 900	1/2023	100
-Lagerhall											
Rolness helse og trening as	1	453 m²	420 000	927	10/2021	2/2022	100	1 000	453 000	1/2023	100
-Lagerhall med 2 portløp og dører											
Ledig areal verkstedhall m/port 1 etasje	1	456 m²						1 100	501 600	1/2023	100
-Produksjonshall/industri m/ kontorer og sosiale rom											
Manoda as	1	990 m²	1 159 486	1 171	6/2018	6/2028	100	1 200	1 188 000	7/2028	100
Sum:			1 684 286						3 322 650		
Næringsbygg, salgskole/ industri/lager											
-Lager											
Sabona as	1	1 stk	34 075	34 075	1/2020	12/2029	100	35 000	35 000	1/2030	100
-Parkeringsplass											
K Simonsen Transport as		1 stk	19 845	19 845	2/2021	2/2023	100	22 000	22 000	1/2024	100
-Verksted/lagerhall m/portløp											
Versted/lagerhall	1	242 m²						1 100	266 200	1/2023	100
Sum:			53 920						323 200		
Total:			1 738 206						3 645 850		

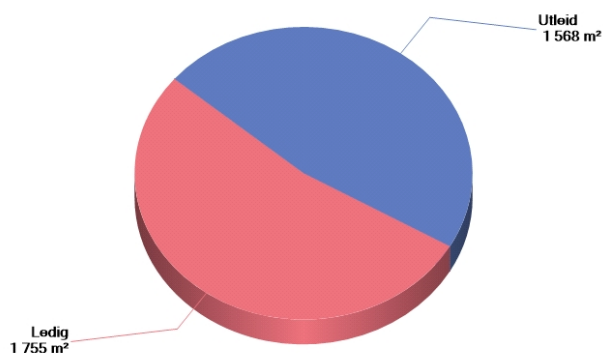
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Næringsbygg verksted/ vaskehall											
-Ledig											
Kontorfløy med toaletter	2	153 m²						1 100	168 300	1/2023	100
Ledig areal kontorer med sosiale rom og møterom	2	539 m²						1 100	592 900	1/2023	100
Ledig areal uinnredet etasje m/ toaletter	3	365 m²						850	310 250	1/2023	100
Ledig areal verkstedhall m/port 1 etasje	1	456 m²						1 100	501 600	1/2023	100
-Lagerhall											
Rolness helse og trening as	1	453 m²	420 000	927	10/2021	2/2022	100	1 000	453 000	1/2023	100
-Produksjonslokaler, lager og administrasjon											
Manoda as	2	40 m²	40 800	1 020	6/2018	6/2028	100	1 100	44 000	7/2028	100
-Produksjonslokaler, lager og administrasjon											
Manoda as	1	85 m²	64 000	753	6/2018	6/2028	100	760	64 600	7/2028	100

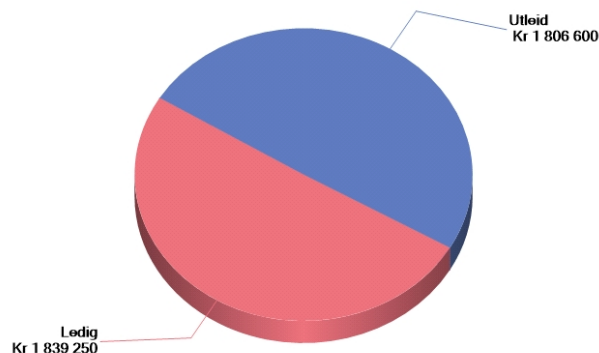
-Produksjonslokaler, lager og administrasjon											
Manoda as	1	990 m²	1 159 486	1 171	6/2018	6/2028	100	1 200	1 188 000	7/2028	100
Sum:				1 684 286					3 322 650		
Næringsbygg, salgslokale/ industri/lager											
-Ledig											
Versted/lagerhall	1	242 m²						1 100	266 200	1/2023	100
-Lager											
Sabona as	1	1 stk	34 075	34 075	1/2020	12/2029	100	35 000	35 000	1/2030	100
-Utvendig parkering/lagerareal											
K Simonsen Transport as		1 stk	19 845	19 845	2/2021	2/2023	100	22 000	22 000	1/2024	100
Sum:				53 920					323 200		
Total:			1 738 206						3 645 850		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Annet	Driftstilbehør er ikke medtatt i taksten.	Kr.	0
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Bygget ansees som attraktivt med sentral beliggenhet og mulighet for drift av allsidige næringer. Bygget ligger innenfor et god etablert område for næring/industri.
Leiepriser utleieobjekter	Det oppnås normalt gode leiepriser for denne typen eiendom i området. Selve bygget er i dag ikke tilpasset noen spesiell drift og kan enkelt endres til flere typer næring. Sett ut fra at området og regionen er i vekst og god utvikling anser man markedet for denne typen eiendom som stabil.
Utleiepriser	Deler av eiendommen er utleid, og deler har vært benyttet til eget bruk en tid. Utleiepriser for denne typen eiendom ansees som svært stabile med tanke på de seneste års utvikling i området og fremover. Det jobbes stadig med nyetableringer i området og området er i sterk vekst med utvikling av nye næringer og etableringer. Det er i kalkylen forutsatt en leieperioden på 10 år.
Tidligere takster	Det er ikke fremlagt noe tidligere takster eller rapporter.
Markedsutsikter	Harstad kommune har noe begrenset areal for utbygg/utvikling av sentral næringseiendom og generelt omsettes det lite næringseiendom i området, det jobbes stadig med nyetableringer i området da det er under stor utvikling. Rentenivået er enda på et forventet nivå og det forventes et relativt stabilt nivå i tiden fremover. Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et stabilt nivå. Ut fra en helhetlig vurdering vil man legge til grunn og anta at det i fremtiden vil være et økende behov for gode næringsareal med strategisk beliggenhet i området. Sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i kommunen og distriktet.

4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse	Harstad er nest største kommune i Troms og Finnmark, etter folketall. Kommunen har 24 748 innbyggere hvorav 21 001 i kommunesenteret Harstad. Kommunen har en vekst i folketallet på omkring 2 % per tiår. Harstad by er tredje størst i Nord-Norge etter folketall. Storregionen Midtre Hålogaland med Lofoten (Svolvær), Vesterålen (Sortland), Harstadregionen og Ofoten (Narvik) utgjør Nord-Norges tetttest befolkede område med omkring 120 000 innbyggere. Kommunen omfatter den nordøstlige delen av Hinnøya, og også tidligere Bjarkøy kommune. Harstad grenser til Senja i nordøst, Andøy ute på Andfjorden i nordvest, Kvæfjord i vest og Tjeldsund i sør. I sørøst forbinder Tjeldsundbrua Hinnøya med fastlandet over Tjeldsundet, og i øst ligger Vågsfjorden hvor Harstad grenser til Ibestad. Selve byen ligger nordøst på Hinnøya. Her møtes den nord- og sørgående Hurtigruten hver morgen. Det går hurtigbåt mellom Harstad, Finnsnes og Tromsø flere ganger daglig; ruta er en av landets største i antall passasjerer. Fra bysentrum til Harstad-Narvik lufthavn er det en veistrekning på 44 km.
--------------------	---

4.5 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Fellesarealer	85	753	64 000	85	760	64 600
Kontor og lager	40	1 020	40 800	40	1 100	44 000
Kontor og lager				365	850	310 250
Kontor og sosiale rom				153	1 100	168 300
Kontorer med sosiale rom, møterom og toaletter				539	1 100	592 900
Lagerhall	453	927	420 000	453	1 000	453 000
Lagerhall med 2 portløp og dører				456	1 100	501 600
Produksjonshall/industri m/kontorer og sosiale rom	990	1 171	1 159 486	990	1 200	1 188 000
Verksted/lagerhall m/portløp				242	1 100	266 200
Sum	1 568		1 684 286	3 323		3 588 850

Arealtype			Kontrakter		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Lager	1	34 075	34 075	1	35 000	35 000
Parkeringsplass	1	19 845	19 845	1	22 000	22 000
Sum			53 920			57 000
Total			1 738 206			3 645 850

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	3 645 850
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	86 500
Eiendomskatt	247 125
Festeavgift	483 876
Eiendommens inntektsoverskudd	2 828 349

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomten er forsiktig priset ut fra sammenlignbare priser i området.

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.

Tomten er festet, flat og opparbeidet med dels asfalterte områder, god adkomst.

I festekontrakt står det særskilt at:

- Framleie og pantesettelse skal godkjennes av Harstad kommune v/Harstad Havn KF.
- Tomten skal brukes til industriformål.
- Ved festetidens utløp har Harstad kommune v/Harstad Havn KF rett til og overta bygninger etter takst.

Festekontrakt er inngått: 01.07.2007. Utløper: 01.07.2032.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	10 489,0 m ²
Sum areal:	10 489,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	9 964 550
Verdi tomt:	9 964 550

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det antatt ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag.

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.

Næringsbygg, salgslokale/industri/lager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	78 660 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	9 920 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg, salgslokale/industri/lager	68 740 000

Næringsbygg verksted/vaskehall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 961 000
--	-----------

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

710 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg verksted/vaskehall

4 251 000

Sum teknisk verdi bygninger

72 991 000

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.

Objektrisiko gjenspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-4,0 %)

Denne eiendommen ligger sentral på Stagnesterminalen i Harstad i et godt etablert område for næring, ett område som er i stor utvikling.

Området ansees om og ha liten risiko. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 1,7 %.

Markedsrisikoen gjenspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser for denne typen eiendom. (0-5 %)

Markedsrisikoen vil alltid variere for denne typen eiendom, bygget er pr. i dag delvis utleid og det foreligger kun en langsiktig leiekontrakt.

Tomten er festet og det løper av den grunn noe usikkerhet rundt byggets grunn.

Markedsrisikoen er derfor vurdert til 2,3 %.

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet og utførelse m.m (0-5 %) Bygget ansees som å være i normalt god stand men unntak av noen mindre vedlikeholdspunkter. Det er derfor valgt og sette dette til 2,10 %.

Overnevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder eller pressområder. I mindre områder eller områder uten press er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,00 %
- Inflasjon:	3,70 %
Realrente, avrundet:	-0,70 %
Objektrisiko	1,70 %
Markedsrisiko	2,30 %
Eiendomsrisiko	2,10 %
Renteglidning	2,80 %
Realavkastningskrav:	8,20 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	2 828 349
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 2 828 349) når realrenten er 8,20%	34 492 061
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	34 492 061
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	34 490 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Effektiv risikofri rente er 10 års Statsobligasjoner pr. dato. gj.snitt 2022.	

Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er 10 års SWAP-rente NOK - pr. dato. 2022.

5.4 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:	3,00 %
- Inflasjon:	3,70 %
Realrente, avrundet:	-0,70 %
Objektrisiko	1,70 %
Markedsrisiko	2,30 %
Eiendomsrisiko	2,10 %
Renteglidning	2,80 %
Realavkastningskrav:	8,20 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	817 501	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,20 %		År:	2021
Inflasjon:	3,70 %		Måned:	1
Diskontert rente:	11,90 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2021	1 421 552	817 501			604 051	604 051
2022	1 415 970	833 851			582 119	520 214
2023	3 739 113	850 528			2 888 585	2 306 880
2024	3 833 732	867 539			2 966 193	2 116 943
2025	3 910 406	884 889			3 025 517	1 929 653
2026	3 988 614	902 587			3 086 027	1 758 933
2027	4 068 387	920 639			3 147 748	1 603 317
2028	4 168 314	939 052			3 229 262	1 469 917
2029	4 270 611	957 833			3 312 778	1 347 571
2030	4 357 128	976 989			3 380 139	1 228 751
Nåverdi av resultat, sum:						14 886 229

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

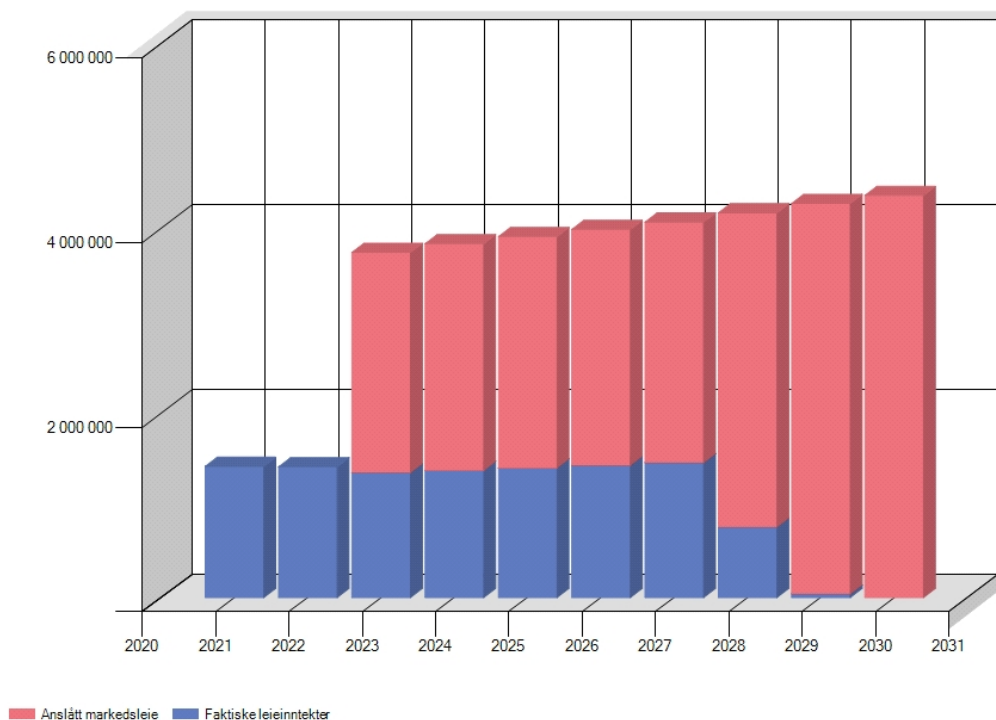
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	41 221 206
	13 391 210
14 886 229	28 277 439

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	14 886 229	28 277 439
--	-------------------	-------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: -Sensitivitetsanalysen er en enkel analyse for å illustrere følsomhet i nåverdiberegningen som funksjon av renteendring (%) med hensyn på parameterne.

- Kostnadsutvikling
- Inntektsutvikling
- Ledighetsutvikling
- Realavkastningskrav (kapitaliseringsrente)

Følsomhetsdiagram

