

Takstmann
Raymond Meier
Storveien 73
9310 Sørreisa

Tlf: 48104936
raymond@mte-as.no

VERDITAKST NÆRINGSEIENDOM

Butikk/forretningsbygning

Adresse:	Storgata 36 9300 Finnsnes
Kommune:	Senja
Matrikelnr:	44, Bnr:137 mfl.
Hjemmelshaver:	Rådhuskvartalet Finnsnes AS
Befaringsdato:	22.05.2023



Markedsverdi:	22 700 000,-
Anbef.låneverdi:	18 160 000,-

BMTF



OM EIENDOMMEN:

Adresse: Storgata 36 9300 Finnsnes	Kommune: Senja	Kommune: Senja	Matrikkel: Gnr:44/Bnr:137 mfl.
---	--------------------------	--------------------------	--

Hjemmelshaver: Rådhuskvartalet Finnsnes AS	Rekvirent: Trudi Wibeke Hanssen	Tilstede: Trudi Wibeke Hanssen
---	---	--

Befaringsdato: 22.05.2023

DOKUMENTER:

Grunnbokutskrift 5421_44_58.
Grunnbokutskrift 5421_44_137.
Grunnbokutskrift 5421_44_191.
Grunnbokutskrift 5421_44_1187.
Gammel fundamentplan er forelagt.
Leieavtaler for 8 leietakere.
Skjøte for 44/1187.
Inntektsoversikt for Rådhuskvartalet 1 og Storgata 36.

SAMMENDRAG:

Bygningene er oppført som et tradisjonelt betongbygg fra byggeår 1972 og 1986. Halve bygget står på Rådhusveien 1 og resterende bygg på Storgata 36. Den totale eiendommen består av 44/58, 44/137, 44/191 og 44/1187.

Bygningsmassen har over tid blitt påkostet og vedlikehold. Bygget fremstår som i god stand i forholdt til byggeår. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av bygningseier. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

Bygget er todelt der den ene går under navnet Rådhusveien 1 og den andre under navnet Storgata 36. Rådhusveien 1 består av fire etasjer over bakkeplan med tilhørende heis og trapp. Storgata 36 består av to etasjer over bakkeplan og en mindre etasje under bakkeplan. Dette bygget har kun trapp. Tradisjonelt bygget iht. til forskrifter og krav som var gitt på tidspunktet for oppføring.

I bygget er det montert heis. Det foreligger pålegg fra heiskontroll. Rapport foreligger.

GENERELLE OPPLYSNINGER:

Bygningen er besiktiget og taksten beskriver bygning på besiktigelsestidspunktet, samt opplysninger gitt av eier. Taksten er ikke en tilstandsrapport - selv om det kan være påpekt skader og feil. Det kan derfor være risiko for feil og mangler som ikke er opplyst i takst.

Bygningen er ikke miljømessig eller brannteknisk kontrollert. Tekniske innstallasjoner er ikke funksjonstestet og det er ikke foretatt grunn- eller fundamentundersøkelser.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider som er i strid med Plan- og bygningslov. Taksten er utført etter beste skjønn.

OMRÅDEBESKRIVELSE:

Eiendommene ligger i Storgata 36 og i Rådhusveien 1 på Finnsnes i Senja Kommune. Næringsbygget har god adkomst og gode muligheter for profilering. Sentrumsområdet er et større næringsområde under stadig utvikling. Parkeringsareal tilgjengelig foran bygg mot parken og mot Esso, samt hele tomte mot Parkveien.

Næringsbygget ligger sentralt til i forhold til kommunikasjon. 2 minutters gange fra flybuss, hurtigbåt og hurtigruta. Flybuss til/fra Bardufoss tar 40 min. Fra Tromsø tar det ca 1 time med hurtigbåt, og Harstad ca 1.5 time.

REGULERINGSFORHOLD:

Tomten ligger under områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes). Arealformålet for eiendommen er sentrumsformål.

EIENDOMMENS TOMT:

Tomteareal:	Type tomt:	Festetidens utløp:	Årlig festeavgift:
2468 m2	Eiet		

BESKAFFENHET:

Bygget er tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp.

Avkjørsel fra offentlig veg.

Parkeringsareal tilgjengelig foran bygg mot parken og mot Esso, samt hele tomta mot Parkveien.. Asfaltert arealer rundt bygg på alle sider.

Tomten ligger i relativt flatt terreng som er opparbeidet rundt bygningen. Det er ikke opparbeidet plenareal. Veggmonterte utelys.

EIENDOMMENS BYGNINGER:

Type bygg:	Byggeår:	Ombygd år:
Butikk/forretningsbygning	1972/ 1986	
Ligningstakst:	Kjøpsår:	Kjøpesum:
Forsikringsselskap:	Polisenummer:	Type forsikring:
Ly Forsikring	242912.11.	Fullverdi

BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE: Butikk/forretningsbygning

GRUNNFORHOLD:

Grunnforhold er ukjente for takstmann. Det antas fundamenter og banketter i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold. Eier opplyser at tomten er antatt bygget på fjell.

FUNDAMENTERING:

Ikke synlige. Antar plasstøpte egnede såle og søyle-fundamenter på kapilærbrytende sjikt som opptar ujevnheter i underlaget

BÆRENDE KONSTRUKSJONER:

Bærende konstruksjon av betongvegger samt bæresystem av betongsøyler og betongdragere.

ETASJESKILLERE:

Plass støpt betongskille med tilhørende gulvoverflate. Tekniske føringer under betongskille skjult bak systemhimling.

YTTERVEGGER:

Betongvegger med og uten innvendig og utvendig påforing/ forblending.

INNERVEGGER:

Lettvegger utført som isolerte stålstendere med gipsplater samt systemvegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner for Storgata 36.
Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner for Rådhusveien 1.
Elektrisk anlegg tilpasset byggets bruk.
Installasjoner for sanitær iht. gjeldende forskrifter for byggeår.
El-panelovner.
Brann og innbruddsalarm med direktekobling.

TAKKONSTRUKSJON/YTTERTAK:

Kompakt tak, isolert og tekket iht. gjeldende forskrift for byggeåret.

INNVENDIG STANDARD:

Vegger av malt betongoverflate, malt tapet og malt gips.
Himling av malt betongoverflater, malte gipsplater og systemhimlinger.
Gulv av ubehandlet betong, keramiske fliser, vinyl og laminat.

UTVENDIG STANDARD:

Utvendig kledning består av forblending av stein, alubekledd fasade og malt betongoverflater.
Vinduene er med karm og ramme i tre og aluminium, hovedsakelig med to-lags glass.
Kompakt tak med innvendig nedløp for overvann fra tak.

Det ble ikke gjort befarings på tak.

SETNINGSSKADER:

Ikke registrert riss eller sprekker av betydning. Registrerer tilstrekkelig fall på terreng fra bygg.

SOPP/RÅTE:

Ingen tegn til soppdannelse registrert på befaringsdagen.

LEKKASJER:

Ingen tegn til synlige lekkasjer. Det er gamle spor etter mindre lekkasje i 3. etg. Disse kan utbedres i forbindelse med renovering av utleielokaler.

GENERELL VEDLIKEHOLD:

Bygget fremstår som i grei stand men med varierende overflater og finish. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av bygningseier og leietakere. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må ha gangbart gulv og være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREAL:

BYGG:	ETASJE	BTA m ²	BRA m ²	PLANLØSNING
Rådhusveien 1	1	362	343	Butikklokaler og lager.
Rådhusveien 1	2	375	353	Kontorlokale nødvendig tilhørende rom.
Rådhusveien 1	3	375	353	Kontorlokale nødvendig tilhørende rom.
Rådhusveien 1	4	270	250	Kontorlokale nødvendig tilhørende rom.
Storgata 36	U	88	87	Lager
Storgata 36	1	585	564	Butikklokaler.
Storgata 36	2	585	564	Kontorlokale nødvendig tilhørende rom.
SUM		2 640	2 514	

AREALER OG LEIER:

BYGG:	ETASJE	UTLEID m ²	LEIEINNTÉKT	LEDIG BTA m ²	BTA m ²	M*-leie kr/m ²	SUM M*-leie
Rådhusveien 1	1-4	1074	932 586	0	1074	1 100	1 181 400
Storgata 36	U-1-2	723	674 975	210	933	1 100	1 026 300

Sum:	1 797	1 607 561	210	1 797			
Andre leieinntekter:							98 870,-
Sum normal markedsleie:							2 232 007

MERKNADER OM AREALET:

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

BTA og BRA er målt opp med laserskanner BLK360.

KOMMENTAR TIL LEIEKONTRAKT(ER):

Det foreligger leiekontrakter mellom 9 stk. eierselskap og driftsselskapet Rådhuskvarteret Finnsnes AS. Vedlagt ligger oversikt over leietakere.

Leieinntekter i en verddivurderingsmodell består av dagens leie på eksisterende leieavtaler samt et estimat på fremtidig markedsleie når eksisterende kontrakter utløper. Markedsleien, som styres av tilbud og etterspørsel av leieareal, kan være både høyere eller lavere enn eksisterende leienivå. Korrekt markedsleie vil si noe om eiendommen er over- eller underleid, det vil si om dagens markedsleie er høyere eller lavere enn leien som ligger i dagens leiekontrakter. Markedsleie estimeres både ved ledighet og utløp av eksisterende kontrakter.

Det er normal standard i eiendomsbransjen at leieprisene justeres i forhold til endringene i konsumprisindeksen. Dette er for å sikre at verdien av leieinntektene opprettholdes ved inflasjon. Kostnadene, som er utsatt for inflasjon, vil dermed ikke øke relativt til inntektene ved en slik justering.

I Norge er det fastsatt et inflasjonsmål for pengepolitikken. Pengepolitikken er lagt opp slik at konsumprisene «over tid» (Norges Bank, 2001) skal vokse med nær 2,5 prosent per år.

KOMMENTAR TIL GRUNNBOK:

44/58:

Pantedokument - Sparebanken Nord Norge kr. 5 000 000,-.

44/137:

Pantedokument - Sparebanken Nord Norge kr. 5 000 000,-.

Bestemmelser om vann og kloakkledning.

Bestemmelser om adkomst.

Rettigheter i form av leie - Aktietselskapet Vinmonopolet.

Rettigheter i form av leie - Eilif Alfred Bakkevold.

Rettigheter i form av obligasjon i leierett. Pantedokument 140 000,-. Sparebanken Nord Norge.

44/191:

Pantedokument - Sparebanken Nord Norge kr. 5 500 000,-.

44/1187:

Pantedokument - Sparebanken Nord Norge kr. 5 000 000,-

Bestemmelser iflg. skjøte - rett til å anlegge egne og andre offt. rørledninger og kabler.

TEKNISK VERDI (Bygninger og tomt):

Beregnete byggekostnader:	90 900 000,-
- Verdireduksjon:	40 300 000,-
Beregnete byggekostnader etter fradrag:	50 600 000,-
Samletsum beregnede byggekostnader:	50 600 000,-
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor:	4 936 000,-
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt:	55 536 000,-

Verdianalyse:

Kostnader:	A: Faktisk leie	1 706 432,-	B: Markedsleie	2 232 007,-
Offentlige avgifter:	46 000,-		46 000,-	
Eiendomsskatt:	56 000,-		56 000,-	
Forsikringer:	40 000,-		40 000,-	
Vedlikehold/adm:	200 000,-		200 000,-	
Inntektsfradrag:				
	Normal leieinntekt A	1 364 432,-	Normal leieinntekt B	1 890 000,-
	-Tap ved ledighet	0		0,-
	NETTOLEIE	1 364 432,-	NETTOLEIE	1 890 000,-

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav:

Jeg fastsetter den totale kapitaliseringsrenten skjønnsmessig og så realistisk som mulig. Nullkopongrente på 10-års statsobligasjoner og antatt prisstigning er hentet fra Norges Bank. Andre rentefaktorer er basert på min tekniske erfaring. Det finnes ikke eksakte data noen steder for tekniske risikovurderinger omsatt i renterisiko. Den samlede rente vektlegges. Nullkopongrenter-inflasjon+Objektrisiko+Markedsrisiko+Eiendomsrisiko+Renterisiko/ fortjeneste gir i dette tilfellet en kapitaliseringsrente på 6,58 %. Denne renten benyttes videre for å beregne den netto pengestrøm som eiendommen genererer. Totale risikonivå er satt til "Moderat risiko".

KOMMENTAR: INNTEKTER, KOSTNADER OG LEDIGHET:

Denne rapporten benytter leieinntekter som et samlebegrep for alle inntekter en eiendom har. Denne rapporten benytter eierkostnader som et samlebegrep for alle kostnader en eiendom har som eieren belastes direkte eller indirekte. Offentlige avgifter og forsikring tilknyttet eiendommen er opplyst av oppdragsgiver. Vedlikehold/administrasjon dekker normalt løpende vedlikehold (ikke oppgradering), utleie og regnskapsadministrasjon, samt fellesutgifter for utleier utover de offentlige avgifter som er spesifisert. Ledighet er ikke spesifisert i verdiberegningen da takstmann ikke har oversikten som viser antall ledighet.

MARKEDSANALYSE:

Den foretrukne metoden for verdisetting er sammenligning av aktuelle priser i et aktivt marked. Ifølge Finanstilsynet (2010) besitter ikke Norge kravene for et aktivt marked og det fremheves at markedet er lite likvid og lite transparent. De fleste aktørene i Norge benytter diskontert kontantstrømsanalyse ved modellering av markedsverdien DCF (Discounted cash flow). Det er denne metoden som benyttes for denne rapport.

EGEN KOMPETANSE:

Jeg innehar mesterbrev som bygg- og tørmester og er eier av MTE AS. Har vært i bygg og anleggsbransjen siden 1996 der jeg har jobbet som tømrer, kalkulator, prosjekteringsleder og prosjektleder. Har også god erfaring etter å ha jobbet med prefabrikkert takstolproduksjon og elementproduksjon for tømmerbygg og tradisjonelle bygg. MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005. MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber også med arkitekttjenester og prosjektleidelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytte-eiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer.

Sørreisa, den 16/06/2023
Raymond Meier