

TAKSTDOKUMENT

Tore Hundsgate 5, 8480 ANDENES

Gnr 53: Bnr 20

1871 ANDØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Dag Daae Johansen

Telefon: 915 36 999

E-post: dag@ttv.as

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

TakstTeam Vesterålen AS

Postboks 226, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 12 60 00

Organisasjonsnr: 997 923 472

TakstTeam
VESTERÅLEN

Dato befaring: 04.04.2024
Utskriftsdato: 17.04.2024
Dato verdisetting: 17.04.2024
Oppdrag nr: 23146



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	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
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg	6
3.5 Utvendige forhold	12
4 Verdigrunnlag	13
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2 Maskiner og inventar	14
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.4 Inntekter/kostnader	14
5 Verdisetting	15
5.1 Tomteverdi	15
5.2 Teknisk verdi	15
5.3 Nettokapitalisering	16
5.4 Følsomhetsanalyse	17
6 Andre bilder	18

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Næringseiendom beliggende meget sentralt på Andenes, med en påstående bygning som ved oppføring var tilpasset kinoformål og som var benyttet til dette formål. Bygningen gir samlet vurdert et sterkt redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, dette bl.a. grunnet omfattende preg av elde, utidsmessighet og skader.

Andenes er i en positiv utvikling, bl.a. hva gjelder næring- og servicemessige etableringer og tilbud, noe som forventes å fortsette. I den forbindelse ansees eiendommen som attraktiv grunnet den meget sentrale beliggenheten i et område av sentrum hvor man finner en betydelig andel av service- og næringstilbud.

Bygningens potensiale for ulike virksomheter og næringsområder er også av positiv ved markedsvurderingen.

Totalt sett anses at beregnet normal markedsverdi for eiendommen er tilsvarende kapitalisert forrentningsverdi, bl.a. med grunnlag i markedsmessige forhold, og konkluderer med verdi kr. 1.700.000,- for denne eiendommen.

Kunde:

Podolskis Viktoras
Storgata 83, 8480 ANDENES

Formål med taksten:

Verditakst av næringseiendom. Taksten er avholdt i henhold til den takstinnstruks som gjelder for takstmenn tilsluttet Norsk Takst. Den bygningsmessige beskrivelse uttrykker bygningens tekniske oppbygging. Det bemerkes at bygningen ikke er kontrollert for skjulte feil og mangler. For eiendommer som skal selges anbefales det generelt å foreta en teknisk tilstandsvurdering. Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Bygninger forutsettes generelt godkjente. Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt. Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Egne forutsetninger:

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Verditakster er vesentlig grad basert på fremlagt informasjon, supplert med informasjon ved befarings som nevnt ovenfor.

Verdi:

Kr. 1 700 000

Dato verdisetting:

17.04.2024

Takstingeniør:

Dag Daae Johansen Tlf.: 76 12 60 00

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.

SORTLAND, 17.04.2024



Dag Daae Johansen
Ing./ takstmann MNTF
Telefon: 76 12 60 00

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
SE eiendom	04.04.2024		Innhentet	
Forsikringsavtale				
Byggemelding	15.02.1961		Fremvist	
Matrikkelbrev	04.03.2024		Fremvist	
Tegninger	09.02.1961		Fremvist	
Eiendomsdata.no	04.04.2024		Innhentet	
Eier			Fremvist	
Norges Eiendommer	04.04.2024		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringseiendom beliggende meget sentralt på Andenes. Takst omfatter eiendom med påstående bygning som var oppført og benyttet til kino. Det er påbegynt diverse arbeider innvendig i bygningen, men bygningen gir generelt et bygningsmessig redusert helhetsinntrykk, dette bl.a. grunnet bygningens generelle tilstand som preges av elde, slitasje, stedvise skader og påbegynte men ikke fullførte arbeider. Eiendommen ansees som attraktiv, spesielt grunnet beliggenheten, ulike mulige bruksformål og dertil bygningens potensiale for ulike virksomheter.
Kunde:	Podolskis Viktoras Storgata 83, 8480 ANDENES
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.04.2024 Dag Daae Johansen. Takstmann. Tlf. 915 36 999
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	Nei. Overdragelse av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Adkomst	Offentlig. Grei adkomst fra kommunal vei
Vann	Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett
Avløp	Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett
Regulering	Området er regulert til "Forretning/ kontor/ Industri" iht. reguleringsplan med planidentitet 198502.
Vernestatus	Det er ikke registrert vernet/fredet bebyggelse på eiendommen (iht. offentlig register).
Kulturminner	Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen (iht. offentlig register).

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1871 ANDØY Gnr: 53 Bnr: 20
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	449,4 m ² Arealkilde: Areal iht. "Norges eiendommer.no", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Podolskis Viktoras
Adresse:	Tore Hundsgate 5, 8480 Andenes

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er i all vesentlighet utnyttet ved påstående bygning.
Grunnforhold og fundamentering	Stabile grunnforhold. Det er iht. eier ikke registrert setninger.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Flatt terreng, med normale sol- og lysforhold for tettbygd område.
Miljø og forurensning	Bygningen ansees som tilfredsstillende mht. miljøvennlighet, hensyntatt alder, dette basert på bygningens konstruksjoner og materiell. Takst forutsetter at bygningen eller tomtegrunn ikke inneholder miljøforurensende stoffer.
Utbyggingspotensiale	I all vesentlighet er eiendommen utnyttet ved bebyggelse, og det er således et begrenset utviklingspotensiale, både mht. utvidelse/ tilknytning til eksisterende bygningsmasse samt også muligheter for ny bebyggelse. Endelig utnyttelse og etasjeantall fastsettes av til enhver tid gjeldende reguleringsplan, eller kommunalt vedtak som dispenserer fra denne.
Spesielle forhold	Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Bør generelt kontrolleres ved evt. avhendelse. Eiendommens areal iht Eiendomsdata.no, forutsettes korrekt. Kfr. målebrev, skylddelingsforretning, situasjonskart og evt. kommunen for evt. ytterligere informasjon vedr. eiendommens grenser, areal og beliggenhet. Bygningen, og dagens utnyttelse og bruk, forutsettes godkjent. Se for området gjeldende planer (reguleringsplaner, kommunedelplaner osv.) for evt. utfyllende

informasjon vedr. eiendommens- og områdets status.

Regnskap er ikke vurdert, og heller ikke benyttet i forbindelse med utstedelse av taksten.

Iht. opplysninger ved befaring foreligger det ikke pålegg fra offentlige myndigheter, herunder forutsettes også tilfredsstillende brannsynsrapport.
Det er ikke opplyst om spesielle forhold ut over de som evt. er nevnt i taksten.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt

Eiendommen er beliggende i flatt terreng i Andenes sentrum, med god intern beliggenhet, like i nærheten av hovedgate for næringsvirksomhet i sentrum og med god synlighet samt enkel adkomst og tilgjengelighet.

I nærområdet er det div. forretning- og service-tjenester.

På Andenes er det gode service- og forretningstilbud samt offentlige kommunikasjoner.

Parkering

Det er ikke trafikk- og parkeringsareal på eiendommen, men det er rikelig med private- og offentlige parkeringsplasser i området.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Antatt byggeår, med grunnlag i byggemelding av 1961, må ansees som omtrentlig

Anvendelse: Næringsbygg (for tiden ikke i bruk)

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
2. etasje	100		Div. rom tilpasset kinoformål
1. etasje	630		Div. rom tilpasset kinoformål
Kjeller	665		Div. rom tilpasset kinoformål
Sum bygning:	1 395	0	

Kommentar areal

Areal iht. offentlig register (Ambita/ Eiendomsdata.no), forutsettes korrekt men må ansees som omtrentlig.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen ble opprinnelig oppført som kino og ble benyttet til dette formål.

Det er i de senere år påbegynt innvendige arbeider med ombygging, men bygningen preges i all vesentlighet av elde, utidsmessighet og stedvise skader.

Bygningen gir generelt et sterkt redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, dette spesielt grunnet ovennevnte, hvor bl.a. tekniske anlegg, innredninger og innvendige flater er av eldre årgang og utidsmessig.

Bygningens grunnoppføring, konstruksjoner og tekniske anlegg er iht. opprinnelig byggeår, herunder isolerende egenskaper.

Det må påregnes svært omfattende påkostninger, både inn- og utvendig, dersom bygningen skal bevares.

Bygninger forutsettes (generelt) godkjent.

Bygningens generelle tilstand, elde og slitasje er hensyntatt.

VEDLIKEHOLD/ TEKNISK SVIKT/ GJENSTÅENDE ARBEIDER

Registrerte feil og mangler er hensyntatt

Drenering

Drenering er overveiende sannsynlig fra byggeår

Grunn og fundamenter

Sans. betongfundamenter på byggegrunn som mest sannsynlig er bestående av fast grunn eller komprimert sprengsteinsfylling.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur i betong og betongstein



Ytterveggskonstruksjon

Vesentlig mur-, tre- og betongkonstruksjon som bærende konstruksjoner, i standard/ vanlig utførelse iht. byggeår.

Fasader

Fasader er dels utført med bordkledning og dels som pussede flater



Utvendige dører og vinduer

Vinduer av eldre årgang, med trekarmer.
Eldre ytterdører, dels med trekarmer og dels med aluminiumskarmer.



Hovedinngangsdør



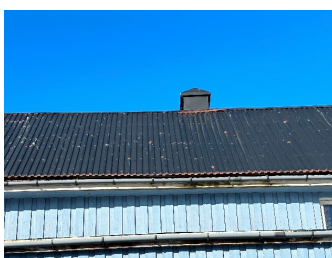
Takkonstruksjon

Bygningen er dels utført med saltak og dels flat takkonstruksjon, med oppbygging og utførelse og isolasjonsmengde iht.byggeår.



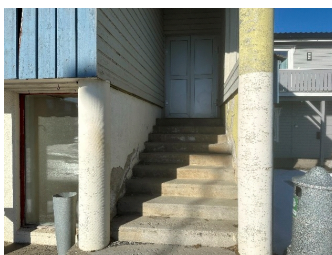
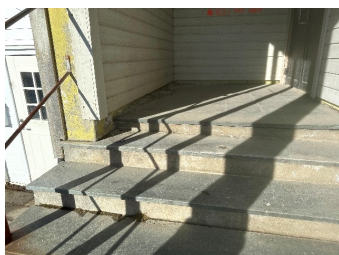
Taktekking

Platetekking på saltaksdel.



Utvendige trapper

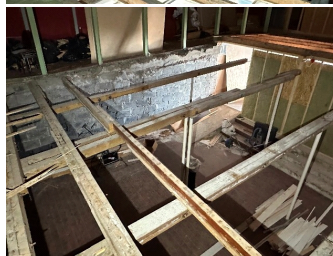
Betongtrapper utvendig, skiferbelagt ved hovedinngang





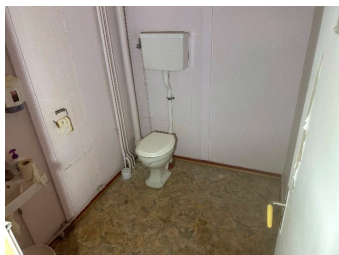
Etasjeskillere

Etasjeskillere som trekonstruksjon



Innvendige overflater gulv

Gjenværende overflater er vesentlig utført med vinylbelegg og betongdekker



Innvendige overflater vegg

Gjenværende overflater er vesentlig med malte plater og malt puss



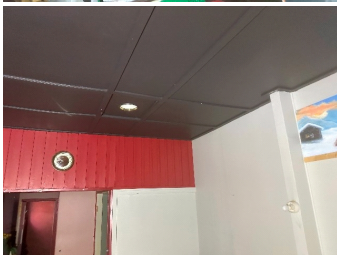
Matrikkel: Gnr 53: Bnr 20
Kommune: 1871 ANDØY KOMMUNE
Adresse: Tore Hundsgate 5, 8480 ANDENES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00



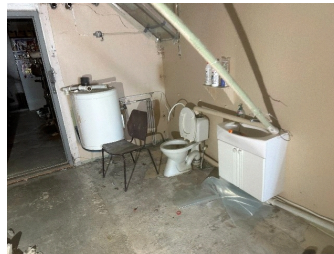
Innvendige overflater himling

Vesentlig malte plater i de områder det er himlingsoverflater



Innvendige trapper

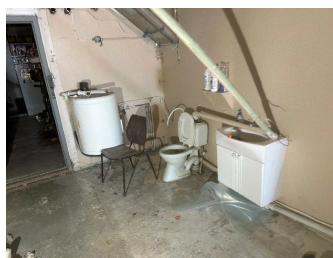
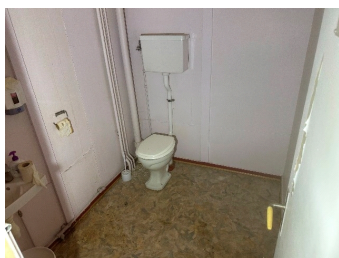
Innvendige trapper mellom etasjene





Sanitær primæranlegg

Eldre sanitæranlegg og sanitærutstyr, som preges av elde og utidsmessighet

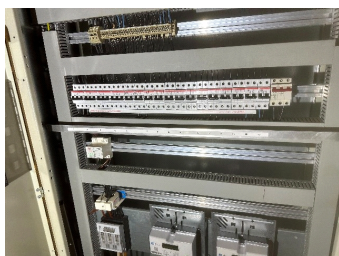


Ventilasjon primæranlegg

Det er ikke ventilasjonsanlegg i bygningen

Elektrisk primæranlegg

Generelt eldre installasjon med sterkt begrenset kapasitet og antall kurser.



Elektrisk varmeanlegg

Sentralfyringsanlegg



3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Det er ingen terrengbehandling eller konstruksjoner på egen eiendom.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

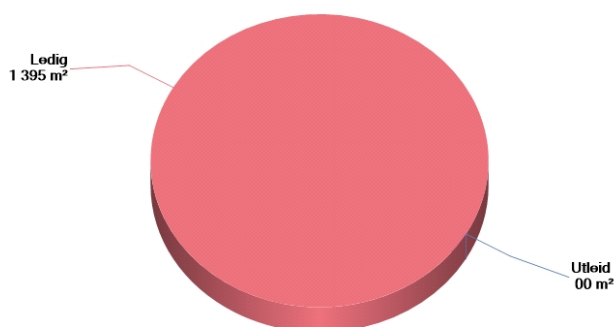
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Næringsbygg											
Hele bygningen	Alle etasjer, samlet	1395 m ²						230	320 850		100
Sum:									320 850		
Total:									320 850		

Bransjer/leiekontrakter:

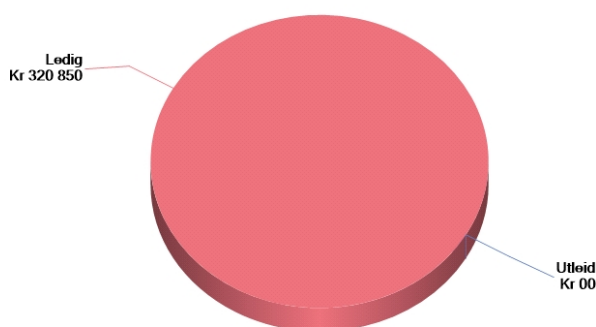
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ledig											
Hele bygningen	Alle etasjer, samlet	1395 m ²						230	320 850		100
Sum:									320 850		
Total:									320 850		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Inventar	Inventar, som ansees ikke å være en del av bygningen (ikke "naglefast") er tilpasset dagens bruk og er ikke medtatt i takst.	Kr.	
Tekniske anlegg	Tekniske anlegg, herunder elektriske anlegg, sanitæranlegg og VVS-anlegg, er tilpasset dagens drift og bruk av lokalene, og gir generelt et godt/ tilfredsstillende helhetsinntrykk.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser	Det foreligger ingen leieavtaler. I verddivurdering av næringseiendom er leiesumansettelse og verdiberegning basert på av takstmannen angitt gjennomsnittlig leieverdi for hele bygningen med grunnlag i forutsetninger som beskrevet i takst, slik eiendommen fremstår på takstdato, ved kommersiell utleie og er nøkternt vurdert.
Tidligere takster	Det er ikke fremlagt tidligere avholdt takst av eiendommen.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtypen	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Næringsbygg				1 395	230	320 850
Sum				1 395		320 850

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			320 850
Tap ved ledighet, 5%			16 043
Normale eierkostnader, årlig			
Off. avgifter, renovasjon og evt. eiendomsskatt. Ikke fremlagt, Estimert av takstmannen		30 000	
Forsikringspremie. Ikke fremlagt. Estimert av takstmannen		20 000	
Forvaltningskostnader		20 000	70 000
Eiendommens inntektsoverskudd			234 808

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: 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.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 449,4 m²

Sum areal: 449,4 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 900 000

Korreksjon:

Verdi tomt: 900 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det 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

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 34 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 23 000 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 11 000 000

Sum teknisk verdi bygninger 11 000 000

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.

Som grunnlag for beregningen er det tatt utgangspunkt i forventede leieinntekter ved utleie på kommersielt grunnlag, og forutsatt langsiktige leieavtaler.

Med ovennevnte som begrunnelse er det foretatt en forsiktig markedsmessig regulering av eksisterende leieforhold.

Bygningen innehar en bygningsteknisk utforming og planløsning som tilsier gode muligheter og fleksible løsninger, som igjen gjør det mulig med flere leietakere og ulike bruksformål.

Totalt sett anses grunnlaget for verdiberegningen som tilfredsstillende og relevant.

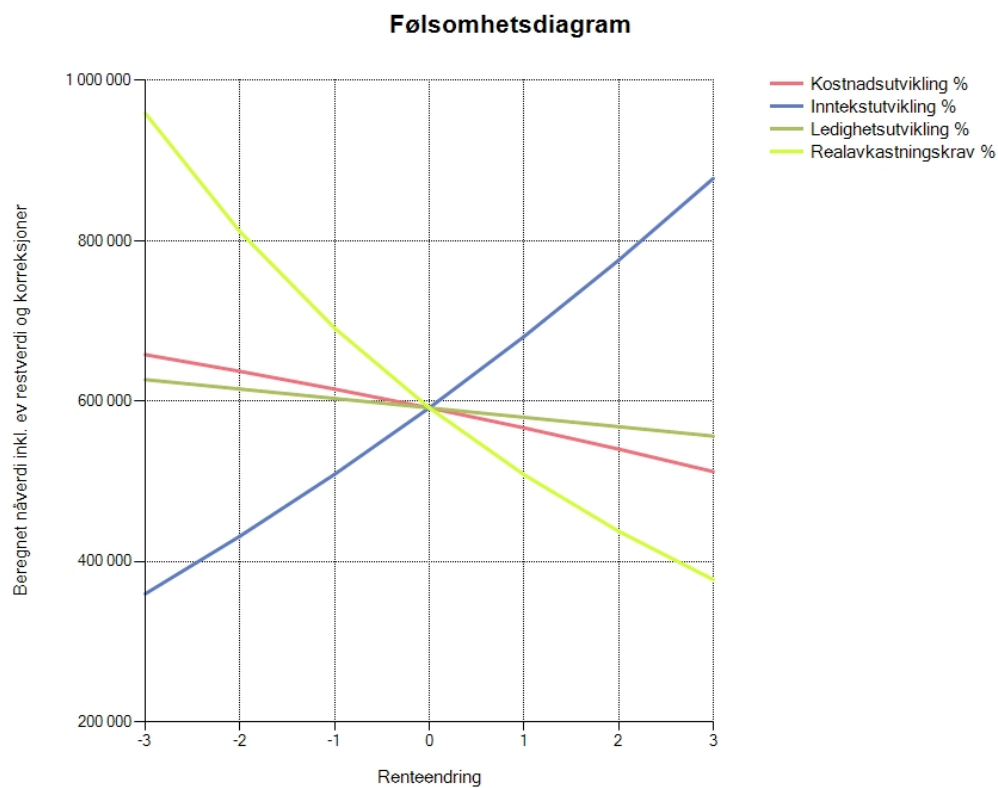
Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,69 %
- Inflasjon:	5,40 %
Realrente, avrundet:	-1,71 %
Objektrisiko	4,50 %
Markedsrisiko	4,00 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,80 %
Realavkastningskrav:	12,59 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	234 808
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 234 808) når realrenten er 12,59%	1 865 032
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	1 865 032
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	1 870 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Renterisiko fordeles på rente og inflasjon, fast iht instruks.	
Objektrisiko reflekterer den generelle risiko ved investering i fast eiendom.	
Markedsrisiko reflekterer den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på den takserte eiendom.	
Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene som omfattes av taksten, herunder tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm. (0-4 %).	

5.4 Følsomhetsanalyse



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 53: Bnr 20
Kommune: 1871 ANDØY KOMMUNE
Adresse: Tore Hundsgate 5, 8480 ANDENES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00



Matrikkel: Gnr 53: Bnr 20
Kommune: 1871 ANDØY KOMMUNE
Adresse: Tore Hundsgate 5, 8480 ANDENES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00



Matrikkel: Gnr 53: Bnr 20
Kommune: 1871 ANDØY KOMMUNE
Adresse: Tore Hundsgate 5, 8480 ANDENES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00



Matrikkel: Gnr 53: Bnr 20
Kommune: 1871 ANDØY KOMMUNE
Adresse: Tore Hundsgate 5, 8480 ANDENES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00

