

VERDITAKST

Salangsverket 65, 9350 SJØVEGAN

Gnr 12: Bnr 76

5417 SALANGEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

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: 09.11.2023
Utskriftsdato: 14.12.2023
Dato verdisetting: 13.12.2023
Oppdrag nr: 21536



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	8
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Industri/verkstedbygg	8
3.4.2 Lagerbygning	13
3.4.3 Boligbygg	15
4 Verdigrunnlag	16
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	16
4.2 Maskiner og inventar	17
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	17
4.4 Inntekter/kostnader	18
5 Verdisetting	19
5.1 Tomteverdi	19
5.2 Teknisk verdi	19
5.3 Nettokapitalisering	20
5.4 Kontantstrømsanalyse	21
5.5 Følsomhetsanalyse	23
6 Andre bilder	24

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Næring/industribygg med verksted for storbil, bil og karosseri, administrasjon og lager beliggende sentralt på Sjøvegan i Salangen kommune.

Det er ca. 10 min kjøring fra eiendommen til Sjøvegan sentrum med butikker og offentlige tilbud,

Det er enkel adkomst til området.

Eiendommen ligger i et godt etablert område for næring innenfor varierte bransjer.

Bygningen er i hovedsak av eldre standard. Bygningsmassen har oppgradering og vedlikeholdsbehov.

Mindre del av bygningen er dels utleid i dag. I tillegg står det en boligeiendom på tomten som er dels utleid.

Bygningsmassen er godt egnet til både større og mellomstore virksomheter innenfor forskjellige typen næring som lager, logistikk, verksted, utleie av lagerplass ol.

Bygget kan enkelt deles av i forskjellige avdelinger om man ønsker flere type drift i bygget.

Tomten er eiet.

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdi påvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 10.500.000,-

.

Kunde:

Fjeldstad Eiendom As
Salangsverket 65, 9350 SJØVEGAN. Tlf. 95764497

Formål med taksten:

Taksering av 5417-12/76 - Salangsverket 65 med tilhørende bygg, 9350 SJØVEGAN i SALANGEN kommune.

Takseringen består takst av næringsbygg med tilhørende tilbygg, frittstående lagerbygg og en tomannsbolig, bolig er tilstandsvurdert i egen rapport men medtatt under verdiberegning i denne rapporten.

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.

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

Areal er dels kontrollmålt opp på stedet med laser. Det gjøres obs på at arealer kan avvike og er veiledende ut fra fremlagt dokumentasjon og enkle oppmålinger slik at det anbefales og kontrollere mål for nøyaktighet.

Byggets oppbygging, inndeling og utførelse gjør nøyaktig måling vanskelig.

Det er ikke fremlagt noen leiekontrakter, bygget er dels utleid pr. i dag og hoveddel av bygg står tomt.

Verdi: **Kr. 10 500 000**

Dato verdisetting: 13.12.2023

Takstingeniør: **Mads Parten Tlf.: 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, 14.12.2023



Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealoversikt		2023	Innhentet	
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke i kommunens arkiv.	Finnes ikke	
Forsikringsavtale		Opplyst av eier	Fremvist	
Kvitt. off. avgifter		Ikke oppgitt eller beregnet.	Fremvist	
Situasjonskart		2023	Innhentet	
Tegninger		Det finnes ikke tegninger av bygget i kommunens arkiv.	Finnes ikke	
Eiendomsverdi.no		2023	Innhentet	
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.	Innhentet	
Infoland.no		Infoland er svært begrenset.	Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen består en romslig tomt med påstående industri/verkstedbygg med lager, salgslokaler, karosseriverksted, lakkhall, verksted, kontorer og sosiale rom. I tillegg er det er frittstående lagerbygg i 1 etasje. Mindre tilbygg på baksiden. Boligbygg i Salangsverket 64 er medtatt i verdiberegning i denne rapporten men er vurdert i egen tilstandsrapport.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi.
Kunde:	Fjeldstad Eiendom As Salangsverket 65, 9350 SJØVEGAN. Tlf. 95764497
Formålet med oppdraget	Formålet med oppdraget er og utarbeide en takst på grunnlag av befaring og fremlagte dokumenter for og komme frem til en markedsverdi slik bygget og markedet fremstår i dag for et eventuelt salg av eiendommen.
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 krav til oljeutskiller etc da det har vært drift av verksted i bygget.
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. Takstmann Mads Parten har over 14 års erfaring innenfor taksering av skade, bolig/eiendom og næring.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.11.2023 Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940 Fjeldstad Eiendom As. Tlf. 95764497

Unntakelser ved inspeksjon Fundamentering er ikke synlig og unntatt fra inspeksjon, tak kun observert fra bakkenivå.

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings 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.
Adkomst	Adkomst direkte fra offentlig/kommunal vei.
Vann	Eiendommen er tilkoblet privat vannverk. Det betales en årlig avgift for dette.
Avløp	Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløp med private stikkledninger. Privat avløp for deler av bygg.
Regulering	Eiendommen ligger i et område avsatt til næringformål/Industribebyggelse. Det er ikke fremlagt noen reguleringsplan eller kart for området.
Kommuneplan	Nåværende bebyggelse. Det er ikke fremlagt noen kommuneplan for området.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5417 SALANGEN Gnr: 12 Bnr: 76
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	72 800 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Fjeldstad Eiendom As 1/1
Adresse:	Salangsverket 65, 9350 SJØVEGAN
Kommentar:	Tomtegrenser er usikre. Det foreligger ikke målebrev.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten benyttes i dag til et industri/verkstedbygg, ett lagerbygg og ett boligbygg. Tomten grenser mot sjøen på en side og med offentlig vei i mellom bygg. Tomten er flat og bebygget. Tomten er eiet. Det er rikelig med areal for parkering eller utvidelse av bygningsmassen.
Tomtens form	Tomten er rektangulær og i hovedsak flat med skrått terreng i bakkant av bygg.
Grunnforhold og fundamentering	Grunnforhold er fjell og sprengstein. Bygningen er fundamentert direkte på mark.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Eiendommen har normalt gode sol og lysforhold, utsikt over nærområdet.
Miljø og forurensning	Det drives ingen større virksomhet på eiendommen i dag, bygget har vært benyttet som verksted for kjøretøy, herunder også karosseri og lakk som krever ekstra tiltak mot forurensning. Det foreligger ikke pålegg på eiendommen i følge eier.
Utnyttelse	Tomten ansees ikke som fullt utnyttet pr. i dag. Forhold rundt utnyttelse på rettes direkte til kommunen.
Utbyggingspotensiale	Det inngår ikke i oppdraget og belyse utbyggingspotensiale for eiendommen. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag. Tomten ansees ikke pr. i dag som fullt utnyttet.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger sentralt til på Salangsverket i et godt etablert område for næring og industri. Fra eiendommen er det ca. 10 min kjøring til Sjøvegan som er kommunesenteret med sentrumsområde og butikker. Området består i hovedsak av næringsbygg/industri og tomter med maskinentreprenør og miljøstasjon. Dypvannskai i umiddelbar nærhet.
Transport og kommunikasjon	Det er enkel adkomst til eiendommen med bil. Det er begrenset med kollektiv transport i området.
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier inn til området.
Parkering	Det er godt med parkering på eiendommen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ikke oppgitt. Type: Fullverdi.
Skattetakst: År: 2023 Det foreligger ikke skattetakst på eiendommen.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Industri/verkstedbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1905 Kilde: Eier, byggeår er ca. oppgitt og kannavike noe.
Anvendelse: Industri/verkstedbygg med karosseriverksted, lakkeringshall, bilverksted, utstillingslokale, teknisk avdeling, kontorer og sosiale rom.
Tilbygg: År: 1960 Kontor og karosseriverksted, tilbygd perioden 1960-1966.
Tilbygg: År: 1972 Tilbygg 1972-1975

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	2 422	2 340	Areal fordeler seg over Verksted, teknisk verkssted, lager, utstillingslokaler med kontorer kompressor rom, teknisk rom og trapp til 2 etasje. I bakkant av bygg er det tilbygd en vaskehall og et eldre trebygg som i dag består av en liten kafe med utstilling.
2. etasje	1 418	1 371	Areal fordeler seg på: Kontorer, spiserom, toaletter/garderobe, lagerhall, verkstedhall, lakkverksted og 1 portløp for større kjøretøy. I tillegg er det et delelager.. Trapp til 1 etasje.
Sum bygning:	3 840	3 711	

Kommentar areal

Mesalin med lagerareal over deler av areal i lagerhall.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Industri/verkstedbygg.

Eiendommen har tidligere huset en bilforretning med tilhørende verksted drift med reparasjon av biler og karosseri.

Bygget består av bilforretning med utstilling, kontor og toaletter.

Administrasjon i 2 etasje med kontorer og sosiale rom.

Verkstedhall med vaskehall i tillegg til lager, delelager. mekanisk verksted, tekniske rom, karosseriverksted og lakkhall.

I tillegg er det et frittstående lagerbygg på 1 etasje.

Eiendommen er opprinnelig fra begynnelsen av 1900 tallet og er tilbygd i epoker etterhvert som driften har hatt behov for større lokaler.

I hovedsak tilbyd i perioden 1960-1975.

Bygningen er av normal/enkel standard i hovedsak fra respektive byggeår/tilbygningsår. Bilbutikk er oppusset i nyere tid.

Bygget er romslig men lite energieffektivt.

Det må påregnes en del oppgradering og vedlikehold.

Bygget er romslig og inndeling gjør at det er mulig og dele av slik at man kan drifte flere type virksomhet eller leie ut til flere separate bedrifter.



Drenering

Ingen drenering. I hovedsak flat tomt med naturlig avrenning i terreng.

Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong direkte på mark.

Støpte gulv og ringmur i betong.

-Stedvis noe sår i betonggulv.

I verksted er det drenerende renner i gulv, ut fra opplysning tilkoblet oljeutskiller.

Ytterveggskonstruksjon

Opprinnelig bygg fra 1900 tallet er bygget i industriell byggeskikk i teglstein/teglverk med dels pussede fasader, bæring av betong og teglsteins søyler.

Tegl er lagt i forblending.

Yttervegger for tilbygde deler i betong og dels stålkonstruksjon, vegger er av typen elementvegger og murvegger.

Fasader

Utvendige fasader med i hovedsak pussede overflater, teglstein, stålplater og malte plater. Stedvis noe eternit.

Tilbygg på baksiden bestående av kafe og vaskehall med trekledning og metallplater.

-Fasader har stedvis vedlikeholdsbehov og noe sår.



Utvendige dører og porter

Generelt er det porter og dører av varierende alder og standard.

I hovedverksted og bilbutikk er det moderne isolert leddport.

Glideport til vaskehall for storbil på baksiden, en del eldre porter i metall og alu, både glideporter og ledd.

Ytterdører i aluramme med glassfelt, glise/skyvedør til bilbutikk, ellers er det en del ståldører.

En del eldre ytterdører i teak utførelse med og uten glassfelt.

-Generelt må det påregnes en del utbedring av porter og dører.



Eldre porter på baksiden til karosseridel.



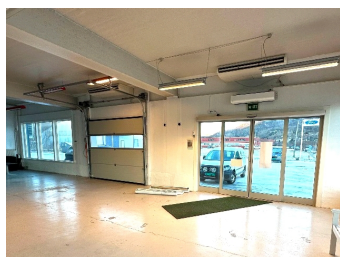
Skyveport ved vaskehall storbil på baksiden.



Porter til vaskehaller.



Leddport hovedverksted.



Port og skyvedør ved hovedinngang bilutstilling

Takkonstruksjon

Saltak med slakk takvinkel i stål og mur konstruksjon for opprinnelig teglsteins bygg.

På tilbygd hoveddel er det flat selvbærende takkonstruksjon i stål trevirke med taksluker. Pult-tak i stålkonstruksjon doe vaskehall storbil



Taktekking

Taktekking i hovedsak av malte/lakkerte metallplater. På hovedtilbygg er det tekking av pvc-folie og tekking av asfaltapp for deler av bygg.

-Tekking er av vareierende dato og alder og bør stedvis ettersees.

Renner, nedløp og beslag

Bygningen har ikke noe takrenner eller nedløp.

-Takrenner og nedløp bør etableres for og sikre tilfredstillende avrenning bort fra konstruksjonen.

Etasjeskillere

Etasjeskille av betongdekke.

Mesaniner bygget på stålkonstruksjon med tre dekke/plater.

Støpte gulv mot grunn.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggflater i verksted del av plater. I hovedsak malte murflater og malte plater.

Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak flat, det er ikke noe system for overvann el. på tomten.

Kjøkkeninnredning

Enkelt kantine kjøkken i 2 etasje i administrasjonsbygg.

Kjøkken med malte slette fronter, oppvask-kum i stål, benkeplate i laminat, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator.

I "kafedel" er det enkelt eldre kjøkken med malte fronter, benkeplate i laminat, oppvask-kum i stål, oppvaskmaskin.



Enkelt kjøkken i tilbygg/kafe på baksiden.



Kantine kjøkken i spiserom.

Innvendige overflater gulv

Innvendige overflater i hovedsak av støpte gulv.

Stedvis beleg, epoxi og industrigulv.

Tilførsel vann og avløp

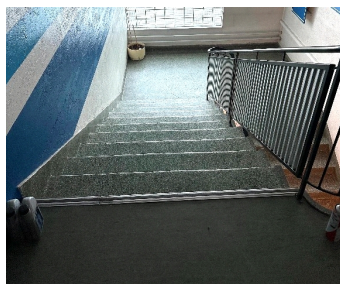
Bygget er tilknyttet privat vannverk (Rognså vannverk). Det betales en årlig avgift for dette.

Byget er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger. Deler av bygg har privat avløpsløsning.

Innvendige trapper

I hovedinngang er det trapp i terrassostøp.

Plassbygd tretrapp til mesanin.



Elektrisk primæranlegg

El-installasjoner og sikringsskap i hovedsak av noe varierende standar dog alder. Det er flere fordeleskap rundt i bygget og anlegget er tilpasset den drift som har vært i bygget de seneste år med verksted etc.

I hovedsak er anlegget av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke opplyst om feil eller pålegg men det bør påregnes en gjennomgang eller kontroll av anlegget.

Det foreligger ikke noe samsvarserklæring på anlegget.

El-anlegget er ikke vurdert i denne rapporten, det anbefales alltid og foreta en kontroll av el-anlegg ved omsetning av eiendom.



Sanitær primæranlegg

I 2 etasje er det garderober med toalett/dusjrom av enkel standard fra byggeår.

I bilbutikk er det oppusset toalettrom.

Div. bøttekott etc.

I "kafe"del er det eget toalettrom m/bøttekott.

Div. beredere.



Ventilasjon primæranlegg

Hovedventilasjon er plassert eget ventilasjonsrom og er tilpasset tidligere drift. Anlegget er avstengt befaringsdagen men er opplyst og fungerer slik det skal.



Annet

Det er opplyst og være nedgravd 5 tanker på eiendommen. Tilstand og alder er ikke kjent.

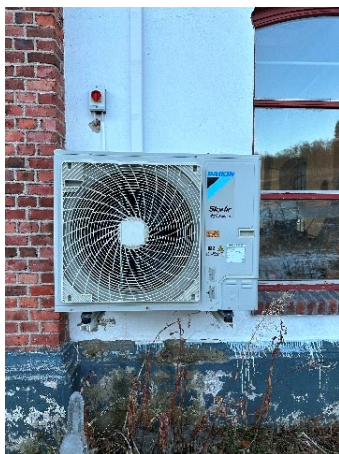
2 tanker over bakken.

Oppvarming.

Bygget har i hovedsak elektrisk oppvarming med strøm og varmepumper type luft til luft.

Fyrkjelle med oppvarming av olje, utvendige tanker(ikke i bruk)

Bygget strørrrelse og alder gjør at det er lite energieffektivt. Tiltak bør påregnes.



Andre forhold:

Standard

Bygningen er av enkel standard og i hovedsak fra byggeår og tilbygningsår, bilbutikk/utstillingslokaler er pusset opp de sneste år og holder normal god standard.

Tilstand

Bygget tilstand er normalt og påregnelig i forhold til bygningens alder men har oppgraderingsbehov. Bygget er romslig og lite energieffektivt.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov og det påregnes en del oppgraderinger.

3.4.2 Lagerbygning

Bygningsdata:

Byggeår:

1975 Kilde: Byggeår er ca. oppgitt av eier og kan avvike noe.

Anvendelse:

Lagerbygg.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	824	802	Stor lagerhall med romslig takhøyde, stor port i front av bygg.
Sum bygning:	824	802	

Kommentar areal

Arealet benyttes i dag til lager for caravan.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Frittstående lagerbygg i 1 etasje. Bygget er romslig og har stor port i front av bygg samt en sideinngang.

Romslig takhøyde.

Innlagt strøm, eget fordelerskap, lyspunkter i tak.



Grunn og fundamenter

Fundamenter av støpt ringmur i betong direkte på grunn.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i limtrekonstruksjon og stål. Bindingsverk ,mellom fakk.

Utvendig kled med lakkerte metallplater.

Takkonstruksjon

Saltak av buede limtredragere, stål og trekonstruksjon.

Taktekking

Taktekking av lakkerte metallplater.

Etasjeskillere

Støpte gulv på mark.

Porter og dører

Stor leddport i front av bygg.

Treport på siden og enkel dør.



Andre forhold:

Standard	Bygget er av enkel standard i hovedsak fra byggeår
Tilstand	Byggets tilstand er normal ut fra alder.
Vedlikehold	Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

3.4.3 Boligbygg

Bygningsdata:

Byggeår:	1960 Kilde: Byggeår er ca. oppgitt og kan avvike.
Anvendelse:	Boligbygg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	102	59	Leilighet og boder
1. etasje	162	150	2 leiligheter.
Loft	73	69	Loftsleilighet.
Sum bygning:	337	278	

Kommentar areal

Boligen er vurdert i egen tilstandsrapport.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

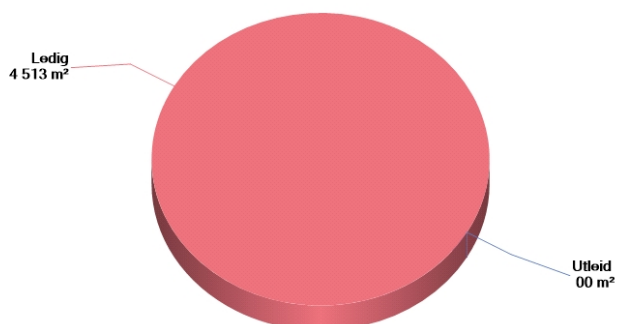
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Boligbygg											
-Bolig											
Bolighus	Loft	1 stk						50 000	50 000	1/2024	100
Bolighus	Kjeller	1 stk						60 000	60 000	1/2024	100
Bolighus	1 etasje	1 stk						70 000	70 000	1/2024	100
Sum:									180 000		
Industri/verkstedbygg											
-Verksted med kundemottak											
Verkstedbygg med administrasjon, butikk, verksted og lager	1	2340 m²						250	585 000	1/2024	100
Sum:									585 000		
Lagerbygning											
-Lagerhall											
Lagerbygg	1	802 m²						300	240 600	1/2024	100
-Verksted/produksjon/lager											
Verkstedbygg med administrasjon, butikk, verksted og lager	2	1371 m²						250	342 750	1/2024	100
Sum:									583 350		
Total:									1 348 350		

Bransjer/leiekontrakter:

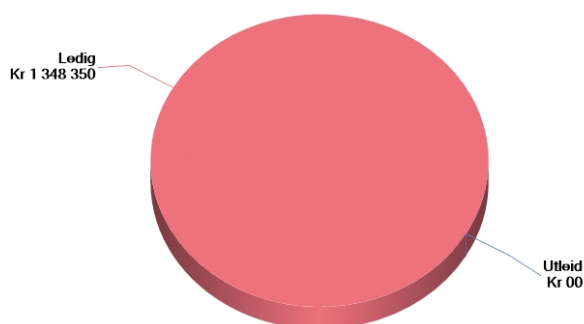
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Boligbygg											
-Ledig											
Bolighus	Loft	1 stk						50 000	50 000	1/2024	100
Bolighus	Kjeller	1 stk						60 000	60 000	1/2024	100
Bolighus	1 etasje	1 stk						70 000	70 000	1/2024	100
Sum:									180 000		
Industri/verkstedbygg											
-Ledig											
Verkstedbygg med administrasjon, butikk, verksted og lager	1	2340 m²						250	585 000	1/2024	100
Sum:									585 000		
Lagerbygning											
-Ledig											
Lagerbygg	1	802 m²						300	240 600	1/2024	100
Verkstedbygg med administrasjon, butikk, verksted og lager	2	1371 m²						250	342 750	1/2024	100
Sum:									583 350		
Total:									1 348 350		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

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

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Romslig bygningsmasse bestående av industri/verkstedbygg i 2 etasjer, romslige verkstedhaller, karosseriverksted, lager, og administrasjon. Frittstående lagerbygg i 1 etasje og ett boligbygg. Eiet tomt som i hovedsak er flat. Bygget har sentral beliggenhet på Salangsverket i et etablert område for næring av forskjellig art i Salangen kommune.
Leiepriser utleieobjekter	Det oppnås normalt noe begrensede leiepriser for denne typen eiendom i området da det er begrenset etterspørsel innenfor denne typen eller lignende virksomhet. Det er tilgjengelige areal i området og distriktet. Den aktuelle bygningen har enkel adkomst er romslig og kan deles av til bruk av flere typer virksomhet. Sett ut fra at regionen er i svak vekst anser man markedet for denne typen bygninger som noe begrenset men normal for noe usentrale områder.

Utleiepriser

Utleiepriser for denne typen eiendom ansees som noe begrenset med tanke på de seneste års utvikling i området og distriktet.

Det jobbes stadig med nyetableringer i området og regionen er i noe vekst med utvikling av ny næring innenfor allsidige slag men mere mot de sentrale områdene.

Ut fra en helhetlig vurdering kan man se en noe økende trend og behov for gode arealer også ut i distriktene.

Bygget er også enkelt mulig og dele av for utleie til flere typer næringer og bruksområdet.

Markedsutsikter

Salangen kommune har noe begrenset areal for utbygg/utvikling av næringseiendom i sentrumsnære områder og generelt omsettes det lite næringseiendom i området, det jobbes stadig med nyetableringer i området/distriktet.

Rentenivået er på et økende nivå og det forventes et noe økende rentenivå fremover.

Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et rimelig godt nivå.

Ut fra en helhetlig vurdering vil man legge til grunn og anta at det i fremtiden vil kunne være et økende behov for gode næringsareal med strategisk beliggenhet i området/distriktet.

Sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i kommunen og regionen.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtypen	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Lagerhall				802	300	240 600
Verksted med kundemottak				2 340	250	585 000
Verksted/produksjon/lager				1 371	250	342 750
Sum				4 513		1 168 350
Arealtypen	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Bolig				1	50 000	50 000
Bolig				1	60 000	60 000
Bolig				1	70 000	70 000
Sum			0			180 000
Total						1 348 350

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		1 348 350
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring bolig		14 597
Eiendomskatt (stipulert, kan avvike)		33 000
Vann næring		10 000
Drift bygg næring		110 000
Forsikring hovedbygg		42 000
Kommunale avgifter bolig		22 000
		231 597
Eiendommens inntektsoverskudd		1 116 753

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

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

Tomten er eiet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 72 800,0 m²

Sum areal: 72 800,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 7 280 000

Verdi tomt: 7 280 000

5.2 Teknisk verdi

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

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.

Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg.

For kurante næringsseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Industri/verkstedbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 51 954 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 24 910 000

Sum teknisk verdi – Industri/verkstedbygg 27 044 000

Lagerbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 8 822 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 2 560 000

Sum teknisk verdi – Lagerbygning 6 262 000

Boligbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 5 560 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 2 470 000

Sum teknisk verdi – Boligbygg

3 090 000

Sum teknisk verdi bygninger

36 396 000

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 Sjøvegan i Salangen kommune, i ett område som er i noe men begrenset utvikling.

Området ansees om og ha noe risiko. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 3,0 %.

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 på kontrakter.

Det er generelt begrenset etterspørsel etter denne typen eiendom. Markedsrisiko er vurdert til og være noe lav og satt til 3,1 %

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet og utførelse m.m (0-5 %) Bygget ansees som i normalt stand men med unntak av noen vedlikeholdspunkter.

Det er derfor valgt og sette dette til 3,1 %.

Overnevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder eller pressområder.

I mindre områder eller områder uten press er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,60 %
- Inflasjon:	5,80 %
Realrente, avrundet:	-1,20 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	3,10 %
Eiendomsrisiko	3,10 %
Renteglidning	2,60 %
Realavkastningskrav:	10,60 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 116 753
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 116 753) når realrenten er 10,60%	10 535 406
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	10 535 406
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	10 540 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Effektiv risikofri rente er 10 års Statsobligasjoner pr. dato. gj.snitt 2023.	

Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er 10 års SWAP-rente NOK - pr. dato. 2023.

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:	4,60 %
- Inflasjon:	5,80 %
Realrente, avrundet:	-1,20 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	3,10 %
Eiendomsrisiko	3,10 %
Renteglidning	2,60 %
Realavkastningskrav:	10,60 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	231 597 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,60 %	År:	2024
Inflasjon:	5,80 %	Måned:	1
Diskontert rente:	16,40 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	3,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	1 348 350	231 597			1 116 753	1 116 753
2025	1 382 059	238 545			1 143 514	982 400
2026	1 416 610	245 701			1 170 909	864 206
2027	1 452 025	253 072			1 198 953	760 227
2028	1 488 326	260 664			1 227 662	668 755
2029	1 525 534	268 484			1 257 050	588 285
2030	1 563 673	276 539			1 287 134	517 495
2031	1 602 764	284 835			1 317 929	455 220
2032	1 642 834	293 380			1 349 453	400 437
2033	1 683 904	302 182			1 381 723	352 244
Nåverdi av resultat, sum:						6 706 021

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

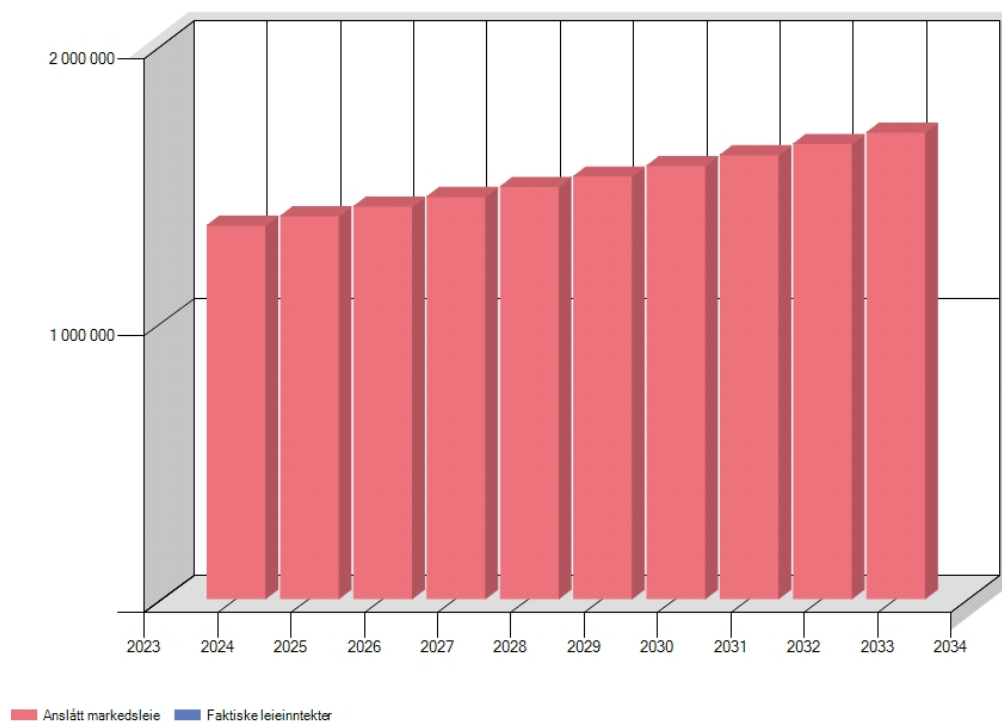
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	13 035 121
	2 854 863
6 706 021	9 560 884

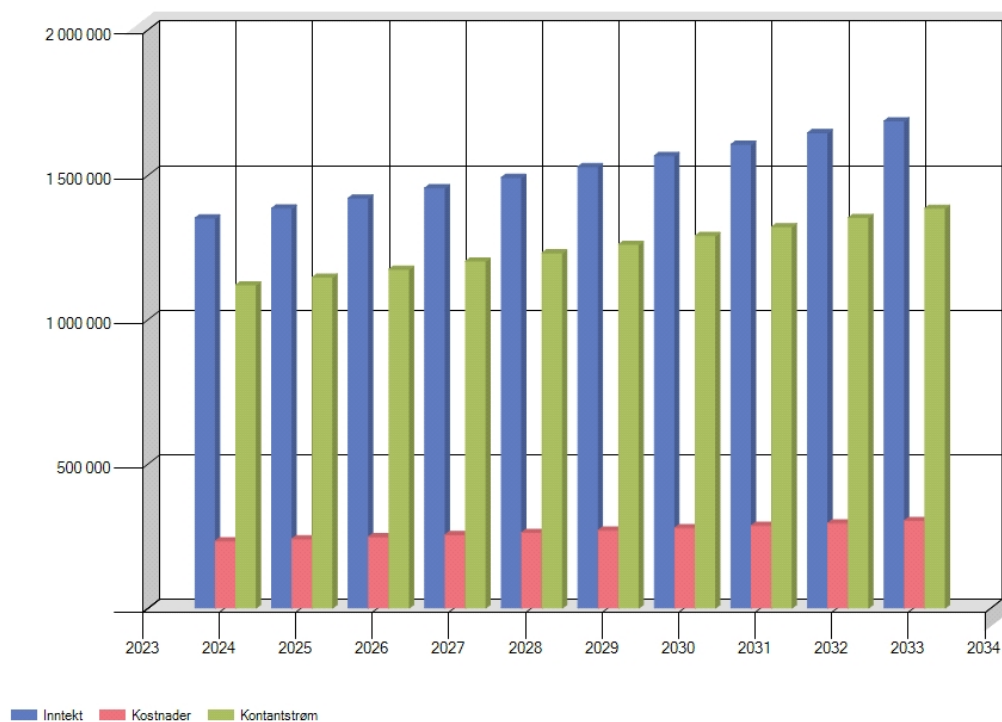
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	6 706 021	9 560 884
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

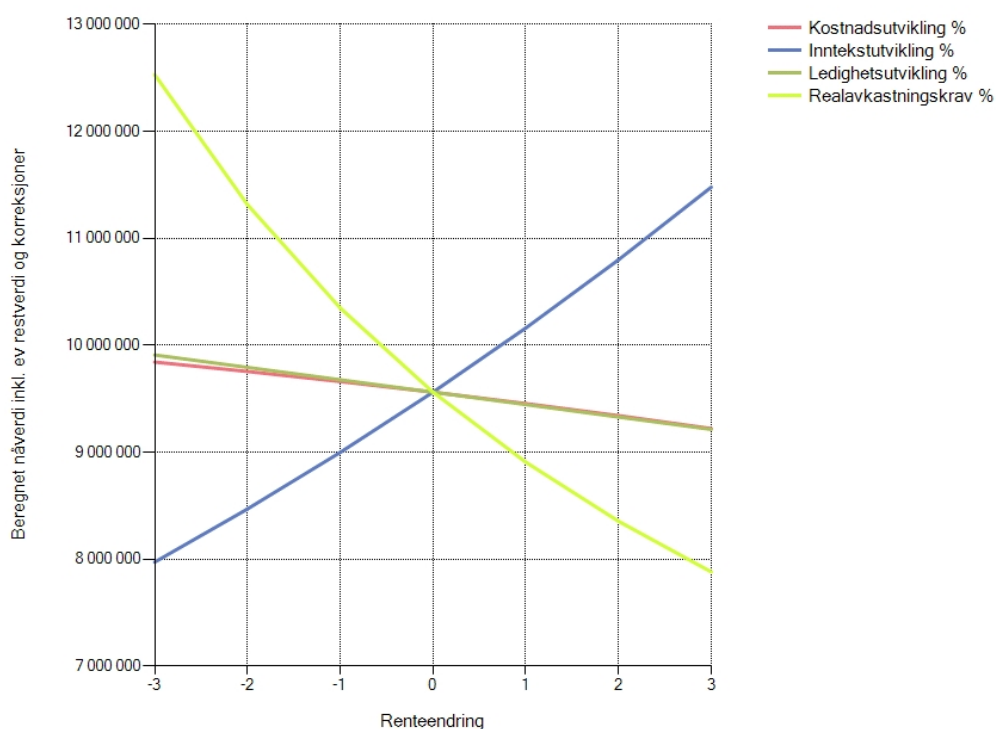


5.5 Følsomhetsanalyse

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

- Kostnadsutvikling
- Inntektsutvikling
- Ledighetsutvikling og
- Realavkastningskrav (kapitaliseringsrente)

Følsomhetsdiagram



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

