

TAKSTDOKUMENT

Strandgata 158, 9690 HAVØYSUND

Gnr 10: Bnr 320

5434 MÅSØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Takstmann Vidar Nilsen

Telefon: 915 75 649

E-post: vidar.nilsen@boliginstituttet.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Ing. Vidar Nilsen AS

Betongveien 21, 9515 ALTA

Telefon: 915 75 649

Organisasjonsnr: 915 183 964



Dato befaring: 06.02.2024

Utskriftsdato: 22.02.2024

Dato verdisetting: 20.02.2024

Oppdrag nr: 1024014



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	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	5
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg	6
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Maskiner og inventar	9
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.4 Inntekter/kostnader	10
5 Verdisetting	11
5.1 Tomteverdi	11
5.2 Teknisk verdi	11
5.3 Nettokapitalisering	12
5.4 Sammenlignbare priser	12
5.5 Kontantstrømsanalyse	13
5.6 Følsomhetsanalyse	15

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Næringsbygg for utleie i betong-/ trekonstruksjoner i alminnelig god standard, som er tilpasset eksisterende leietakere. Deler av 2. etasje er ledig, men dagens leietakere har langsiktige avtaler og sikre betalere, men det er potensiale å leie ut resterende arealer. Normalt så ligger markedsverdien godt under den tekniske verdien i enkelte i områder/kommuner på kysten av Finnmark.
- Kunde:** AS Havøysund Hotell
Strandgata 149, 9690 HAVØYSUND. Tlf. 90767667
- Formål med taksten:** Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. 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:** Rekvisenten/eier er ikke kjent med skjulte konstruksjoner, og det er ikke fremlagt dokumenter som beskriver disse forhold. Beskrivelse av skjulte konstruksjoner baserer seg på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetidspunktet, som kan inneholde feil og det tas derfor forbehold om dette. Generell slitasje som skyldes normalt bruk over tid, anføres ikke som eget punkt på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig ved normal befaring må ikke forventes være omtalt i denne rapporten. Ved oppføring av arealer er det ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskrifter selv om innredningen ellers tilfredsstiller kravene i boligareal. Oppmålte arealer er utført/målt på utvendig ytterveggs bindingsverk (BTA). BRA er BTA minus gjennomsnittlig ytterveggtykkelse. Noe arealavvik kan påregnes.
- Verdi:** **Kr. 9 270 000**
- Dato verdisetting:** 20.02.2024
- Takstingeniør:** **Vidar Nilsen Tlf.: 915 75 649**
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.

ALTA, 22.02.2024



Takstmann Vidar Nilsen
Telefon: 915 75 649

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	15.02.2024			
Branntegninger	15.02.2024			
Grunnbokutskrift	15.02.2024			
Rekvirent	06.02.2024			

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendomme er oppført med et næringsbygg og ligger sentralt i Havøysund i skrått terreng med atkomst direkte til kommunal vei.
Kunde:	AS Havøysund Hotell Strandgata 149, 9690 HAVØYSUND. Tlf. 90767667
Formålet med oppdraget	Takstmannen er engasjert å fastsett Markedsverdien på anførte eiendom.
Takstmannens status og erfaring	Takstmannen har lang og bred erfaring innenfor takseringsyrke både for bolig, næring og tilstandsanalyse, og har vært medlem av Norges Takseringsforbund siden 1992.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.02.2024 Logen Kamlasen Karthigesan. Tlf. 90767667 Vidar Nilsen. Tlf. 915 75 649
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	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Adkomst	Eiendommen har atkomst til kommunal vei.
Vann	Bygningen er tilknyttet kommunalt vannledning.
Avløp	Bygningen er tilknyttet kommunalt avløp.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5618 MÅSØY Gnr: 10 Bnr: 320
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 118,8 m ² Arealkilde: Se eiendom
Hjemmelshaver:	Damika Hotell Eiendom AS
Adresse:	Strandgata 158

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen benyttes til næring/hotell.
Tomtens beskaffenhet	Det meste av eiendommen er bebygd med hotell og retsurant med asfalterte trafikk- og parkeringsarealer.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Eiendommen ligger sentralt i havneområde nede ved sjøen med gangavstand til butikker, offentlige kontorer, skoler og idrettsanlegg.
Miljø og forurensning	Ingen miljøforurensning.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen er utbygd med 69,2 % og har liten utbyggingspotensiale når det tas hensyn til parkeringsbehovet.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger i et etablert næringsområde med nærhet til boligbebyggelse.
Transport og kommunikasjon	Havøysund har daglige buss-, og båtavganger.
Infrastruktur	Område er tilrettelagt med asfaltert veier, samt kommunalt vann og avløp.
Parkering	Asfaltert parkering med atkomst til offentlig vei.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Framtid. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 72 711.
Oppgitt av eier.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggear: 1984 Kilde: Tidligere takst

Anvendelse: Utleie

Tilbygg : År: 2016 Tilbygget romfløya

Modernisering: År: 2018 Skiftet de fleste vindu og pusset opp romavdelingen

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	349	325	Bibliotek, kontor, leserom, toalett, gang, trapperom mm.
2. etasje	284	264	Vindfang, respsjon, kontorer, toalettrom, trapperom mm
Kjeller	333	311	Trapperom, gang, ventilasjons rom, trimrom, kjøkken mm
Sum bygning:	966	900	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg som er oppført i 2 etasjer og kjeller i betong-, mur- og trekonstruksjoner med saltak med stor veranda i 2. etasje langs hele fasaden mot syd og øst.

Grunn og fundamenter

Grunnforholdene er ikke kjent. Grunnmur og fundamenter av betong, samt gulv i kjeller.

Ytterveggskonstruksjon

Hovedsakelig av betongkonstruksjoner som er kledd med teglstein utvendig og antatt isolert.

Fasader

Utvendig kledning av teglstein. Vinduer av 2 lag glass og isolerte ytterdører i tre karmen.

Takkonstruksjon

Isolerte trekonstruksjoner som saltak, tekket med korrugerte stålplater. Takrenner og nedløp av stål, samt snøfangere over inngangsparti.

Innvendige overflater gulv

Hovedsakelig av linoleum, laminat, teppe og fliser, samt malt betong i kjeller.

Innvendige overflater vegg

Hovedsakelig malte plater, tapet/strie i malt utførelse og system vegger, samt malt betong i deler av kjeller.

Innvendige overflater himling

Hovedsakelig av malt himlinger, system himlinger og malt betong i kjeller.

Kjøkkeninnredning

Standard kjøkkeninnredninger i alle etasjer.



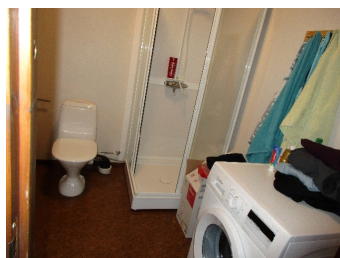
Kjøkken i tidligere bank lokalet, ledig nå.



Kjøkken i kjeller

Sanitær primæranlegg

Bad m/dusjkabinett, klosett og servant, toalett rom med klosett og servant, samt tilkobling for oppvaskbenker i alle etasjer.



Bad til politiet



Handikap toalett

Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med varme veksler i kjeller og på kaldloftet.



Ventilasjonsanlegg i kjeller

Elektrisk primæranlegg

Elektrisk anlegg med hovedsakelig i alminnelig god standard. Fordelingsnett er dels lagt skjult og dels åpen med hoved inntak 315 A.



Elektrisk varmeanlegg

Varmegjenvinner på ventilasjonsanlegget og elektriske panelovner i rommene.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

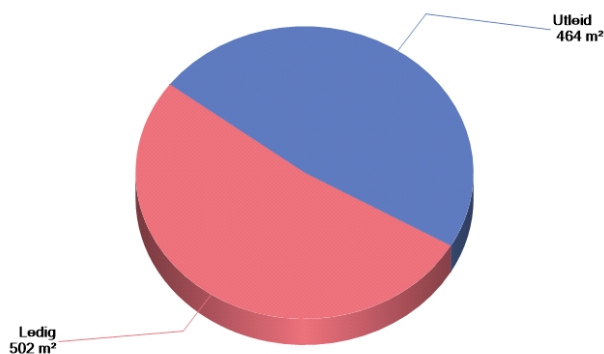
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Bibliotek											
Måsøy kommune	1.etasje	300 m²	534 636	1 782	1/2024	12/2030	100	1 800	540 000	1/2031	100
-Gang/trapperom											
Eget	1.etasje	49 m²						500	24 500		100
-Kontor/ekspedisjon											
Finnmark Politidistrikt	2.etasje	164 m²	473 068	2 885	1/2024	12/2030	100	2 500	410 000	1/2031	100
Eget	2.etasje	120 m²						2 000	240 000		100
-Lager/ventilasjonsrom											
Eget	Kjeller	333 m²						300	99 900		100
Sum:			1 007 704						1 314 400		
Total:			1 007 704						1 314 400		

Bransjer/leiekontrakter:

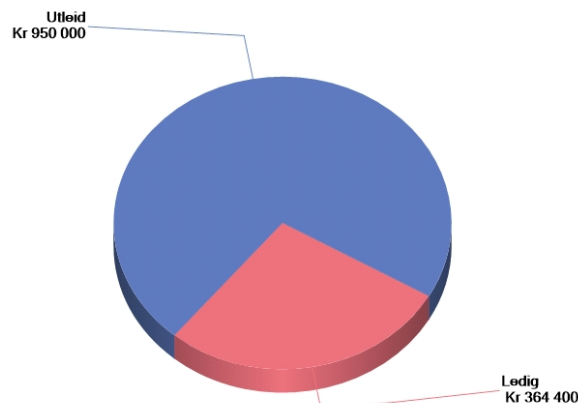
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ledig											
Eget	Kjeller	333 m²						300	99 900		100
Eget	1.etasje	49 m²						500	24 500		100
Eget	2.etasje	120 m²						2 000	240 000		100
-Offentlig											
Finnmark Politidistrikt	2.etasje	164 m²	473 068	2 885	1/2024	12/2030	100	2 500	410 000	1/2031	100
-Offentlig											
Måsøy kommune	1.etasje	300 m²	534 636	1 782	1/2024	12/2030	100	1 800	540 000	1/2031	100
Sum:			1 007 704						1 314 400		
Total:			1 007 704						1 314 400		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Tekniske anlegg	Elektrisk anlegg er ikke kontrollerte og bør sjekkes av fagfolk.	Kr.	
Ventilasjonsanlegg	Anlegget er ikke kontrollerte opp mot dagens krav.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter	Det er liten aktivitet for salg- og leie av store næringsbygg, og det er for tiden en del ledige næringslokaler i kommunen.
Markedsutsikter	Det er ikke solgt store næringsbygg i kommunen de siste årene, muligens noe tregt marked for salg av denne type bygg i kommunen.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Bibliotek	300	1 782	534 636	300	1 800	540 000
Gang/trapperom				49	500	24 500
Kontor/ekspedisjon	164	2 885	473 068	164	2 500	410 000
Kontor/ekspedisjon				120	2 000	240 000
Lager/ventilasjonsrom				333	300	99 900
Sum	464		1 007 704	966		1 314 400

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			1 314 400
Tap ved ledighet, 15%			197 160
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		38 276	
Kommunale avgifter		22 652	
Forvaltning og drift		60 000	
Vedlikeholdskostnader		79 072	200 000
Eiendommens inntektsoverskudd			917 240

Kommentar eierkostnader: Eierkostnadene for denne type bygge ligger 10-20 % av brutto leieinntekter.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdien er en beregnet verdi slik den fremstår på befaringstidspunktet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 118,8 m²

Sum areal: 1 118,8 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 477 380

Verdi tomt: 477 380

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 næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen. Tomteverdien er basert på en m² pris inkl opparbeidelse, asfaltering mm.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 18 240 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 5 000 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 13 240 000

Sum teknisk verdi bygninger 13 240 000

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. I risikofaktorer er inntatt markedsrisiko ved stabilitet i inntekter fra leietakere. Øvrig er vurdert anvendelighet, tilstand, innemiljø, vedlikehold etc. I følge Norsk Takst bør gjennomsnittlig kapitaliseringsrente ligge på 6% i svært attraktive og sentrale områder, og helt opp mot 18% for usentrale og mindre attraktive områder/objekt. Denne eiendommen er lagt til 9,9 % under nevnte forutsetninger.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,90 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,60 %
Objektrisiko	3,50 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	9,90 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	917 240
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 917 240) når realrenten er 9,90%	9 265 051
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	9 265 051
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	9 270 000

5.4 Sammenlignbare priser

Metode: Det er ikke solgt næringseiendommer i kommunen de siste årene, og det meste av arealene står ledige i dag.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Speslett		
Gjennomsnitt pris pr. m2:															0		

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Strandgata 158, 9690 HAVØYSUND	4 774	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	Eiendommen ligger i et regulert næringsområde sentralt i Havøysund tettbebyggelse like ved hurtigrute kaia.
	Størrelse	Stor eiendom med frittstående hotellbygning og restaurant i 1 etasje.
	Eksposering	Eiendommen ligger i et åpent og godt synlig område med alminnelig gode parkeringsforhold.
	Nytte/bruk	Arealene benyttes av egen virksomhet.
	Grunnforh.	Gode grunnforhold
	Adkomst	Kommunal asfaltert vei.
	Spesielt	Ingen spesielle forhold utover det som er nevnt over.
Sammendrag	Det er ikke solgt næringsbygg av denne størrelse i kommunen de sist årene, og jeg har derfor lite sammenligningsgrunnlag.	

5.5 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:	1,90 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,60 %
Objektrisiko	3,50 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	9,90 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	200 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,90 %	År:	2024
Inflasjon:	2,50 %	Måned:	1
Diskontert rente:	12,40 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	15,0 %	F.o.m. år:	2025

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	1 007 704	200 000			807 704	807 704
2025	1 017 781	204 000		152 667	661 114	588 180
2026	1 027 959	208 080		154 194	665 685	526 910
2027	1 038 238	212 242		155 736	670 261	472 003
2028	1 048 621	216 486		157 293	674 841	422 801
2029	1 059 107	220 816		158 866	679 425	378 713
2030	1 069 698	225 232		160 455	684 011	339 207
2031	1 018 529	229 737		152 779	636 012	280 609
2032	1 028 714	234 332		154 307	640 075	251 247
2033	1 039 001	239 019		155 850	644 132	224 946
Nåverdi av resultat, sum:						4 292 319

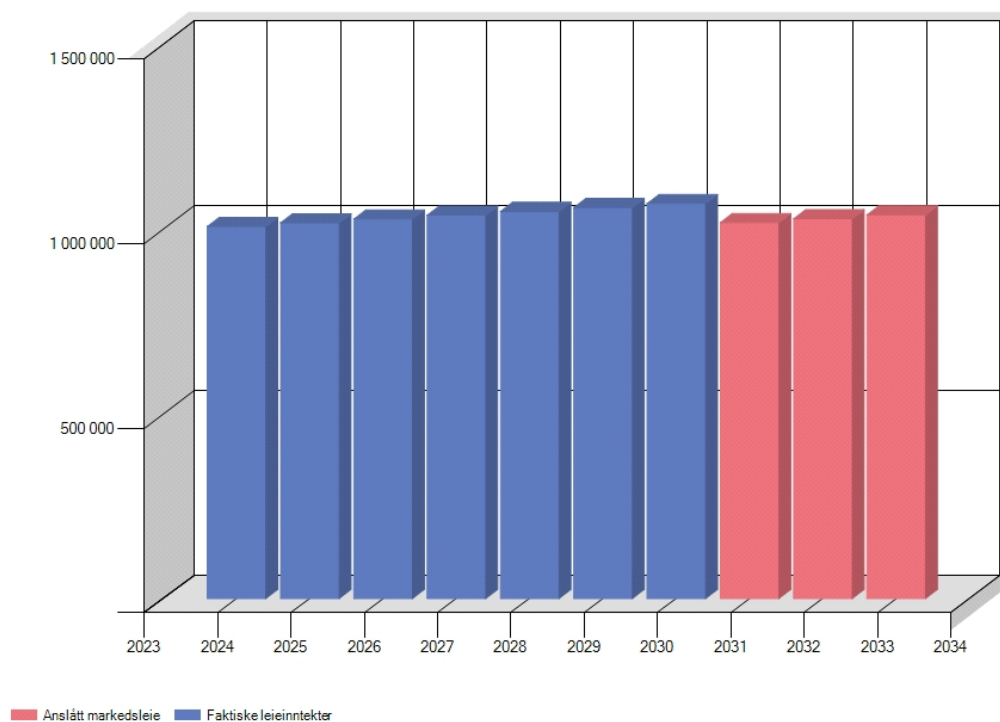
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	6 506 387
	2 021 514
4 292 319	6 313 834

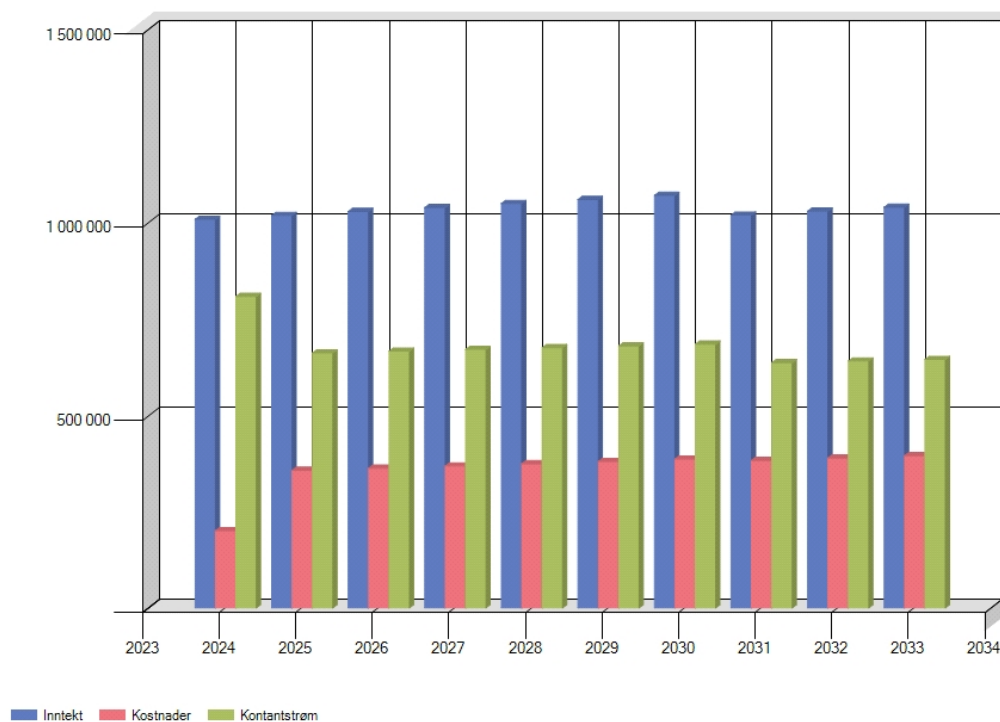
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	4 292 319	6 313 834
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Følsomhetsdiagram

