

VERDITAKST

Selveier næring St. Knuts gate 2, 8906 BRØNNØYSUND

Gnr 104: Bnr 116 (snr: 3)
1813 BRØNNØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Tom Ove Drevland

Telefon: 916 35 269

E-post: post@drevland.as

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Drevland AS

Salhusodan 19, 8907 BRØNNØYSUND

Telefon: 916 35 269

Organisasjonsnr: 914 414 172

Dato befaring: 11.04.2024

Utskriftsdato: 17.04.2024

Dato verdisetting: 16.04.2024

Oppdrag nr: 20240003



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	7
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	Næringsbygg seksjon	8
4	Verdigrunnlag	14
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	14
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.3	Inntekter/kostnader	15
5	Verdisetting	16
5.1	Tomteverdi	16
5.2	Teknisk verdi	16
5.3	Nettokapitalisering	17
5.4	Sammenlignbare priser	17
5.5	Kontantstrømsanalyse	18

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

St.Knuts gate 2 ligger i sentrum like ved Shell og Kiwi i Brønnøysund. Eiendommen har 1 stk. bygning med tilbygget del. Dette er en bygning med sokkeletasje av betong og betong vegger med hulldekke over 1. etasje. Deler av bygget har bindingsverk i 1 etg og loft.

Bygningen ligger like ved handlegaten i Brønnøysund, og like ved indre sentrum. Noe begrenset med parkering i området. Eiendommen ligger med fasade mot St.knuts gate. Eiendommen har et begrenset potensiale for påbygg/ombygging.

Takstobjektet er en seksjonert eiet eiendom på en tomt 883,6 m² med påstående bygninger registrert i matrikkelen som Næring (butikk/handel).

Kunde:

Aanvik eiendom AS
Industriveien 40 , 8907 BRØNNØYSUND

Formål med taksten:

Verditaksten er en Næringstakst for eiendommen 1813/104/116/0/3. Formålet med rapporten er salg. Verditaksten er utarbeidet etter European Valuation Standard takseringsstandarder og veiledninger gitt av TEGoVA på vegne av EU (www.tegova.org) og allmenne verdsettelsesprinsipper.

Denne taksten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til hjemmelshaver og/eller oppdragsgiver og som oppfyller takstbransjens etiske retningslinjer til "Uavhengig Takstmann". Takstmannen har tidligere ikke hatt takstopdrag fra oppdragsgiver eller til oppdragsgivers tilknyttede virksomheter.

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3451 (bygningdeler) og NS 3940 (arealberegning) og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er primært etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling", Arealer er oppmålt på plassen av takstmannen. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter, og av takstmannens skjønn. Det var dagslys og regn ved befaringen. Taksten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt målinger ved en del normalt fuktutsatte bygningsdeler. Det gjøres oppmerksom på at verditaksten ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand og/eller mangler ift. forskrift. Tegninger fra byggesakmappe og/eller dokumentasjonspakke for eksisterende bygninger er fremlagt for bruk i rapporten.

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av forventet markedsverdi for de definerte deler av eiendommen innenfor rammen av gjeldende arealplan og med den faktiske bruk eiendommen har pr. i dag. Markedsverdien av eiendommen ved salgstidspunkt er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris selger kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen. Salg forutsettes å være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal eksponering mot markedet og normal frist for salgsforhandlinger idet det skal taes hensyn til eiendommens art. Det sees bort i fra evt. kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer, beboere, leietakere, tidligere beboende, konkurrenter eller lignende.

Markedsverdi defineres her som; Det antatte beløpet en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfældige innfall. Markedsverdien søkes taksert ut fra markedsleie og kapitalisering av leieverdi justert for sammenlignbare salg og forhold ved eiendommen (potensial, nødvendige påkostninger mv.) samt en kontantstrømanalyse. Markedsverdien er henført til dagens dato.

Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder er den ikke lengre gyldig og takstmannen kontaktes for en evt. oppdatering. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet eller som oppdragsgiver kjente til eller burde kjenne til. Næringstaksten med tilhørende anbefalinger er utført etter beste skjønn.

Egne forutsetninger:

Takstmannen har gjennomført befaring og undersøkelser i den utstrekning dette er nødvendig for å kunne utarbeide en profesjonell takst for det formålet som ble angitt da da oppdraget ble gitt. I tilfeller der den fremlagte eller tilgjengelige informasjonen er begrenset eller innskrenket, kan takstmannen måtte gjøre visse antakelser for å kunne rapportere en verddivurdering selv i mangel av fullstendig informasjon eller kunnskap.

Disse forutsetningene kan være knyttet til faktiske forhold, vilkår eller situasjoner som påvirker verddivurderingen, og kan i mangel av fullstendig informasjon være det som kan regnes for å ha høyest sannsynlighet for å være korrekt. Når det gjelder forutsetninger knyttet til for eksempel eiendomsrett eller annet, som takstmannen kanskje ikke er kvalifisert til å kontrollere selv, kan

forutsetninger være ledsaget av en anbefaling om at oppdragsgiveren bør få de faktiske forhold brakt på det rene av personer som har den nødvendige spesialkompetansen. Dersom forutsetninger som er lagt til grunn, senere viser seg å ikke være korrekte, kan takstmannen måtte revidere og endre de rapporterte tallene.

Taksten er foretatt som en forenklet takst uten inngrep eller målinger på konstruksjoner. Det kan utfra byggets alder og byggemetode antas at det i tillegg til beskrevne feil og åpenbare mangler også kan finnes andre mangler som kan kreve en mer detaljert undersøkelse. Eller oppnevning av bestemte typer eksperter.

Verdien anført i denne taksten er basert på feil og mangler som er rapportert, og at eventuelle ytterligere feil og mangler som måtte finnes, dermed kan innebære at tallene må endres.

Takstmannen forutsetter at de nødvendige lovfestede tillatelser for eksisterende bygninger og dens nåværende bruk og at eventuelle pålegg for eiendommen er oppfylt.

Takstmannen forutsetter at maskiner og utstyrsenheter som normalt anses å utgjøre en del av bygningens tekniske installasjoner vil følge eiendommen.

Dette er en verditakst beregnet brukt av oppdragsgiver for å finne fram til retningsgivende markedsverdi for denne eiendommen.

Teknisk verdi: Antatte bygge kostnader minus slitasje, elde, ukurans samt tomteverdien.

Markedsverdi: Hvor mye penger genererer denne eiendommen etter kapitaliseringsmetoden. Der blir et overskudd omregnet til antatt verdi i forhold til avkastningskrav til investert kapital.

Ved utførelse av næringstakst vurderes altså eiendommen ut i fra økonomiske prinsipper om reelle og forventbare pengestrømmer i objektet. Vi forholder oss med andre ord til objektet som i en hvilken som helst investeringsanalyse.

Taksten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskrifter ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke at arealene nødvendigvis er godkjent av bygningsmyndighetene. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis han oppdager feil eller mangler som bør rettes opp.

Verdi: Kr. 2 900 000

Dato verdisetting: 16.04.2024

Takstingeniør: Tom Ove Drevland Tlf.: 916 35 269

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.

BRØNNØYSUND, 17.04.2024



Tom Ove Drevland
Takstmann
Telefon: 916 35 269

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Seksjonering	15.10.2008		Fremvist	20
Avstandserklæring	23.06.1987		Fremvist	2
Meglerpakke fra kommunen	Mottatt Dato: 15.04.2024		Fremvist	48
Eiendomsverdi.no	10.04.2024		Innhentet	2

3.2 Generell informasjon

Kunde: Aanvik eiendom AS
Industriveien 40 , 8907 BRØNNØYSUND

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 11.04.2024
Tom Ove Drevland. Takstmann. Tlf. 916 35 269

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.

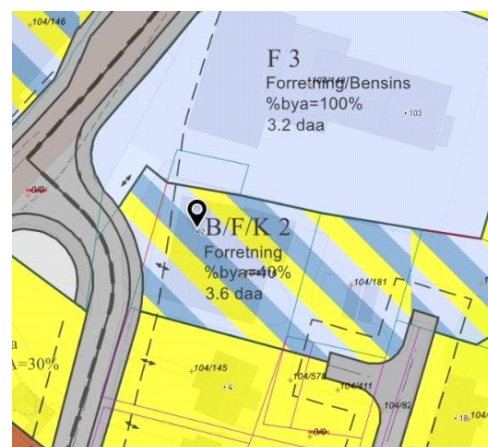
3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Selveier næring
Adkomst	Adkomst til eiendommen med parkering direkte mot veien i St.Knuts gate. Det er også en innkjørsel i sør på eiendommen for innkjørsel til verksted i kjeller.
Vann	Offentlig vannforsyning med private stikkledninger
Avløp	Offentlig avløpssystem med private stikkledninger
Regulering	Eiendommens arealplan er reguleringsplan «Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)». Eiendommen er regulert til formål Bolig/Forretning/Kontor (BFK2). Områdene kan kombineres boligformål/forretning-/kontor hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40 % tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak og lignende skal inngå i beregningsgrunnlaget. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Bygningene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med riksveg. Det skal avsettes egen parkering til bolig.

Dagens bygning har deler med flatt tak og eiendommen er bebygget betydelig over maks tillatte 40%. Det foreligger etter taksmannens skjønn ikke noe utvidelses potensiale av eiendommen.

Nasjonal arealplanid	1813_2007002
Administrativ enhet	1813
Planident	2007002
Lovreferanse	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Lovreferanse beskrivelse	Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, § 27-2.
Saksår / saksnummer	2006 / 3094
Saksnummerinformasjon	06/03094
Plannavn	Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)
Type	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato	19.12.2007



Kilde: Brønnøy kommune, digitalt planarkiv

Utsnitt «Reguleringsplan Brønnøysund sentrum»

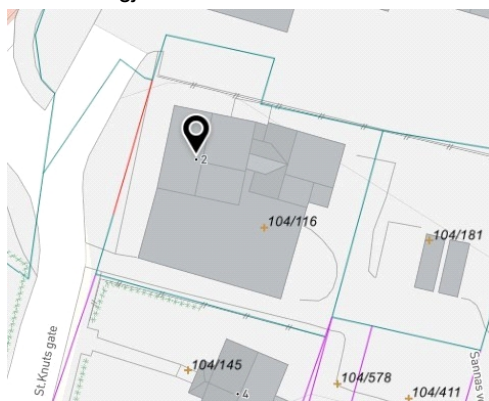
Seksjonering	Eiendommen er seksjoner i 2008 og inneholder i tillegg til gjeldende næringsseksjon også to bolig seksjoner. Boligseksjonene er ikke omfattet av denne taksten.
Sameiets vedlikeholdsplikt.	Fra vedtekter for Sameiet st.knuts gate 2: 4. Fellesutgifter: Fellesutgifter fordeles på seksjonene i samme forhold som ved oppdelingen i eierseksjonene. Fellesutgifter er knyttet til fellestiltak på ute- området av eiendommen, og eventuelt andre omforente tiltak. Utgifter til vedlikehold m.v. på egen seksjon, innvendig og utvendig, dekkes av den enkelte seksjonseier.
Avstandserklæring	Det foreligger avstandserklæring fra 1987 som tillater tilbygg nærmere enn 4m fra felles grense.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 2018 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 2 052 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1813 BRØNNØY Gnr: 104 Bnr: 116 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	883,6 m ² Arealkilde: Se eiendom
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 13/20
Hjemmelshaver:	Aanvik Eiendom as
Adresse:	St. Knuts gate 2, 8906 Brønnøysund
Kommentar:	Eiendommen er seksjonert i 2008

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet Eiendommen ligger i starten av St.Knuts gate og har Shell og Kiwi som naboer. Det er vei inn i sør på eiendommen slik at leietaker i kjeller benytter dette som adkomst for parkering og varelevering. Butikkens kunder parkerer på fortau utenfor butikk. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp. Det foreligger ikke radonmålinger. Ved utleie skal det gjennomføres radonmålinger og forhøyede verdier vil kunne være utfordrende både i forhold til leietakere og evt. kjøpere. Det anbefales gjennomført. Området er benevnt som aktsomhetsområde moderat til lav.



Byggets plassering på eiendommen

Miljø og forurensning Det er ikke registrert grunnforurensning i kartverket sine opplysninger. Uti fra bruken av eiendommen er det ikke sannsynlig at det er tilført grunnforurensning under driften.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt Sentrum, hvor takstobjektet befinner seg, er kommunesentret Brønnøysund sitt handelssentrum og en grunnkrets i Brønnøy kommune i Nordland. Sentrum av Brønnøysund har konsentrert bebyggelse av bymessig karakter og utgjør områder med forretninger, kontorer, hotell og kai med anløp av hurtigbåter og hurtigrute samt stasjon for all busstrafikk til/fra Brønnøysund. Til Brønnøysund lufthavn er det ca. 3 km.

Brønnøysund ligger med kjøretidsavstand til Mosjøen på ca. 120 min., og til Mo i Rana på ca 180 min. Til Sandnessjøen ca 160 min. men alternativt betydelig kortere vei langs kysten med 2 stk. ferigesamband og total reisetid ca 2,5 time.

Brønnøy kommune består av et større sted med noen mindre bygdesentra med Hommelstø ved Velfjorden som det største. I hovedsak er sysselsetting i Brønnøysund offentlig virksomhet, men også forretning- og servicevirksomhet, landbruk/landbruksservice og helikopterbase for oljevirksomheten er fremtredende næringsgrunnlag.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Frende forsikring. Avtalenr: 889569. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 37 152. Forsikring gjelder hele bygget der gjeldende seksjon betaler 13/20.
Skattetakst:	Kr. 1 320 000 År: 2024 Beløp tatt fra Brønnøy kommune eiendomskatteliste for 2024

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg seksjon

Bygningsdata



Byggeår: 1922 Kilde: Antatt byggeår opplyst ved tidligere takster

Anvendelse: Butikk/lager

Modernisering (i 2018) Renoverte overflater i eksisterende seksjon. Hovedplan og deler av lager

Tilbygg (i 1987) Tilbygget butikk mot sør

Tilbygg (i 1963) Tilbygget butikk

Tilbygg (i 1955) Ny kjeller og tilbygg, og opprinnelig bolig fra 1922 ble satt opp på de nye murene.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	370	350	Utstilling, lager, verksted, boder, toalett
1. etasje	320	311	Butikk, toalett, kontor, spiserom
Sum bygning:	690	661	

Kommentar areal

Areal i kjeller kan være noe unøyaktig siden det er mange små rom og vanskelig å få nøyaktige målinger. Bygget er også vanskelig å oppmåle nøyaktig utvendig pga oppdelingen i seksjoner.

Innvendig høyde på hovedplan er ca 270cm. Høyde i kjeller varierer fra 270cm og nedover til 240 og noen plasser under dette. Nordlige del av kjeller inneholder mange mindre rom og er lite praktisk i bruk som næringslokale. Gulv i sokkelen har også flere nivåer på gulv.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Opprinnelig byggeår er 1922, men i 1955 ble det bygget nye murer og boligen fra 1922 ble satt opp på disse nye murene. Dette ble tilbygget i 1963 med butikk og leilighet over butikken.

Siste tilbygg med større butikk mot sør ble tilbygget i 1987.

Bygget er seksjonert og består av 2 bolig seksjoner og 1 nærings seksjon.

Bygget består av kjeller, hovedetasje, andre etasje og loft.

Det er her kun nærings seksjonen som beskrives videre. Gjeldende næringsseksjon består av kjeller og hovedetasje.

Butikkens kontor og spiserom er del av opprinnelig bolig antatt fra 1922. Denne delen inngår i samme branncelle som boligdelen. Kontor og spiserom er skilt fra butikken med murt vegg og ståldør/brannør. Kjeller under boligdelen er ikke skilt fra resterende kjeller eller boligdelen med brannskiller/brannører. I kjeller er det en bod med varmtvannsberedere og vann/avløp tilhørende boligseksjonene.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur som støpte gulv med vegger i murt betongstein og støpte vegger. Enkelte innvendige vegger som bindingsverksvegger som er platekledd.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon over butikk med flatt tak. Støpte tak med ukjent isolasjon. Ensidig fall bakover til takrenne i plast som ligger utenpå vegg. Noe lekkasje på takrenner.
Over spiserom og over eldste del av butikk er det leiligheter i trekonstruksjon.



Lekkasje i takrenne



Manglende endelukk på takrenne

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i butikk som betong der det er montert fasadeplater utvendig mot sør og vest. Fasade i øst som betong.
Yttervegg på spiserom som trevegg med utvendig trekledning.

Noen skader i fasadeplater i sørvegg, samt at flere plater er løsnet fra veggen.

På vegg i øst er det en rampe/balkong i trevirke med dør inn til butikken. Balkong/rampen har noe etterslep på vedlikehold.



Skader i fasadeplater mot sør



Balkong/rampe i fasade øst



Fasade øst

Utvendige dører og vinduer

Vinduer i butikk av eldre årgang, disse har dugg mellom ruter. Enkelte vinduer i kjeller har enkelt glass og noen vinduer er knust, men igjenspikret.

Dører i butikk er aluminiumsdør for hovedinngang og inngang på bakside.

Dører i kjeller av eldre utførelse i tre.



Inngangsdør til butikk på hovedplan



Inngangsdør til utleid verksted i kjeller



Dør til boder i kjeller



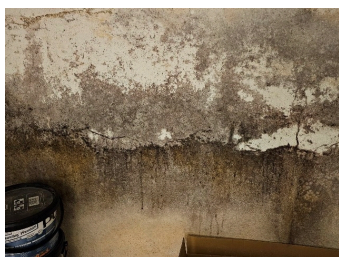
Vinduer i eldste del i kjeller

Etasjeskillere

Etasjeskiller som betong konstruksjoner/hulldেকে i butikk del. I eldste del av bygget er det etasjeskiller i tre.

Innredet rom under terreng

Innerste del i kjeller er bod/lager som er plass støpt og ligger utenfor bygningens yttervegger. Dette rommet har merker etter vann inntrengning/fuktighet.



Bod under støpt fortau

Ventilasjon primæranlegg

Bygget har ingen ventilasjon.

Sanitær primæranlegg

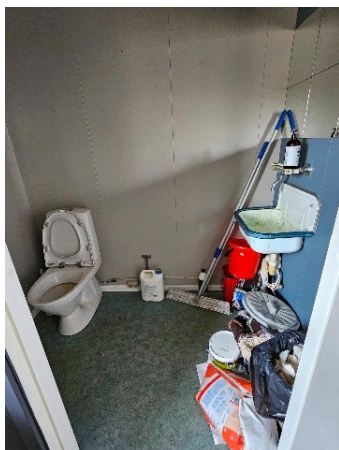
I bod utenfor yttervegger er det inntaksrør for vann, plast rør og stoppekran.

I kjeller er det varierende opplegg for vann og avløp og det er her vannrør og avløpsrør også for boligseksjonene.

I eldste del av kjelleren er det ett toalett rom med toalett og servant, dette er ikke i bruk pr i dag.

I butikken er det toalett rom med toalett og servant.

På spiserom er det montert ett minikjøkken med servant.



Toalett/vaskerom



Toalett i eldste del i kjeller, ikke i bruk



Minikjøkken montert på spiserom



Sluk i kjellergulv i støpejern av eldre opprinnelse



Vanninntak med utvendige rør i plast og innvendige rør i jern.

Elektrisk primæranlegg

To stk sikringsskap i bygget, der de fleste sikringer er plassert i skapet på hovedplan. I skap i kjeller er strøm måler montert. Det er også hovedsikring for en leilighet montert her. Det er montert led lysarmaturer i 2019 i butikk og ledspotter for utstilling i kjeller. Lager/boder i kjeller har lysrør. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriskarbeider. Eldste del av kjeller boder har noe eldre elektrisk opplegg.



Sikringskap plassert på hovedplan.



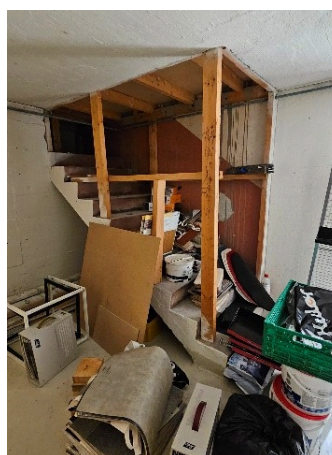
Sikringskap plassert i kjeller

Innvendige trapper

I bygget er det to trapper der den ene er stengt i etasjeskillet for å gi større butikk. Denne trappen er i støpt utførelse. I tilbygget del er det en metall trapp med trinn i tre.



Trapp mellom butikk og utstilling/lager



Tidligere trapp som pr i dag ikke er i bruk

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører i varierende utførelse, noen stål/branddører og noen tredører av eldre opprinnelse. Vinduer i butikken med store vinduer. Disse har dugg mellom glassruter. Enkelte vinduer i kjeller og spiserom av eldre opprinnelse med enkelt glass. Noen vinduer er knust/skadet og det er der spikret lem for åpningen.



Dør til utleid verksted



Innerdør i boder, eldste del



Brannør mellom utstilling og
lager i kjeller

Innvendige overflater himling

Innvendige overflater som malt betong, noe ubehandlet betong og noe ubehandlet trepanel.

Terreng/støttemur

Mot naboeiendom i nord er det en støpt støttemur.



Støttemur mellom kjeller og eiendomen i nord

Drenering

Ukjent drenering

Piper/skorsteiner/ildsteder

Det er ikke montert piper eller ildsteder i seksjonen

Varme generelt

Oppvarming av butikk via varmepumpe luft/luft. Produksjonsår er 2019.



Varmepumpe i butikk

Andre forhold:

Tilstand

Dette er ikke en tilstandsrapport el.l., men takstmannen vil for egen del anføre noen punkter;

- Ventilasjon i bygget er ikke montert. Verken for butikk, kontorer eller i kjelleren.
- Skader på fasadeplater, samt løse plater i sørvegg.
- Vinduer er skadde og meget slitte, samt at butikkvinduer har dugg mellom glassene. Enkelte ytterdører har behov av renovering/utskifting.
- Tiltak i brannskiller, Dørlukker på brannører. Enkelte brannskiller mangler brannører.

Ut fra behov for snarling og nødvendig utbedring av disse forhold, vil takstmannen trekke fra ett skjønsmessig beløp for utbedring av nevnte punkter på tilsammen Kr. 900 000,-

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 seksjon											
-Butikk, kontor, spiserom, toalett											
Helgeland malerservice	1 etasje	330 m ²	157 200	476	1/2019	11/2024	100	850	280 500	12/2024	100
-Lager/boder											
Helgeland malerservice	Kjeller	200 m ²	95 200	476	1/2019	11/2024	100	250	50 000	12/2024	100
-Utstilling											
Helgeland malerservice	Kjeller	100 m ²	47 600	476	1/2019	11/2024	100	550	55 000	12/2024	100
-Verksted, kontor, spylorom											
TO Service, Torkjell Olsen	Kjeller	62 m ²	48 000	774	8/2018	8/2099	100	800	49 600	9/2099	100
Sum:			348 000						435 100		
Total:			348 000						435 100		

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 seksjon											
-Butikk/lager											
Helgeland malerservice	Kjeller	200 m ²	95 200	476	1/2019	11/2024	100	250	50 000	12/2024	100
Helgeland malerservice	Kjeller	100 m ²	47 600	476	1/2019	11/2024	100	550	55 000	12/2024	100
Helgeland malerservice	1 etasje	330 m ²	157 200	476	1/2019	11/2024	100	850	280 500	12/2024	100
-Service/verksted											
TO Service, Torkjell Olsen	Kjeller	62 m ²	48 000	774	8/2018	8/2099	100	800	49 600	9/2099	100
Sum:			348 000						435 100		
Total:			348 000						435 100		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Eiendommens potensiale

Eiendommen er ikke vurdert å ha noe utviklingspotensiale, dette siden eiendommen er fullt ut bebygd og det pga eksisterende bebyggelse ikke er beregnet med påbygg på eksisterende bygningssmasse.

Salgspriser

På Salhus I Brønnøysund er det omsatt flere næringsseiendommer siste årene. Mye av dette er solgt til byggenæring/industri som krever noe lagringsplass utendørs.

Det som er omsatt den senere tid innenfor sentrum er mye blitt bruksendret til boligbebyggelse.

Eiendommen slik den fremstår mht plassering er beliggenheten mer tilrettelagt for butikk eller kontor, og ikke industri med behov for utelagring.

Markedsutsikter

Markedet for næringsseiendommer på Sør-helgeland er noe varierende. I hovedsak for eiendommer av denne størrelsen er det brukerne av byggene som også investerer i eiendommen for eget bruk.

Det er pr tiden få sammenlignbare næringsseiendommer for salg i området

Den senere tids økte rentenivå har medført en del usikkerhet og urolige investorer. Økt rentenivå medfører at investorene setter høyere avkastningskrav som igjen vil medføre lavere salgspriser på næringsseiendom. Pengepolitisk rapport 1/2024 forventer lav vekst i norsk økonomi gjennom første halvdel av 2024.

Veksten i husholdningenes konsum ventes å holde seg svak gjennom første halvår, før den tiltar over sommeren.

Det finnes ingen god markeds statistikk med opplysninger om markedsleie for Helgeland og det legges til grunn at dagens leiekontrakter speiler normal markedsleie.

Det finnes ingen markedsrapporter fra de store meglerhusene som beskriver det lokale eiendomsmarkedet på Helgeland, men vi har for å se på de store linjene i markedet sett på en stigning av Yield i de fleste byer, og de med en større økning utenfor de største byene. I følge Newsec.

Vi ser generelt at yieldene er justert noe opp siden forrige kvartalsrapport, men vi ser også at High Yield har stagnert i Q1 2024.

Etterspørselen etter næringsarealer i Brønnøysund er noe varierende men det antas et ett næringslokale med denne beliggenheten og til gjeldende pris er omsetningsbar.

4.3 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Butikk, kontor, spiserom, toalett	330	476	157 200	330	850	280 500
Lager/boder	200	476	95 200	200	250	50 000
Utstilling	100	476	47 600	100	550	55 000
Verksted, kontor, spilerom	62	774	48 000	62	800	49 600
Sum	692		348 000	692		435 100

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	435 100
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Eiendomsskatt	9 240
Kommunale avgifter	28 588
Forsikring	24 150
Andre drifts kostnader	61 978
Eiendommens inntektsoverskudd	373 122

Kommentar eierkostnader: Eierkostnader er opplyst av eier.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: I nærområdet er det ingen omsatte næringsstomter slik at det er vanskelig med en direkte sammenlignbar m² pris. Eiendommen er ikke så stor i areal at det i hht dagens krav og behov ved næringsbygg. Tomteprisen er skjønnsmessig satt til Kr. 700 000,- Dette er noe lavere pris pr m² enn større næringsseiendommer er omsatt for i industriområder utenfor sentrum.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **883,6 m²**

Sum areal: **883,6 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **700 000**

Verdi tomt: **700 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Bygningen fremstår lite vedlikeholdt utvendig. Kun taktekke er renoverert siden tilbygget ble etablert i 1987. Innvendig er bygget renoverert i 2018/2019 med nye gulv og malte overflater. Nye lysarmaturer, spotskinner mm. Det ble da også montert varmepumpe luft/luft for oppvarming. Enkelte rom i kjeller er ikke renoverte og er pr i dag med ubehandlet betong på vegger og gulv.

Byggekost i henhold til Holte Kalkulasjonsnøkkelen for kjøpesenter enkel standard Kr. 21 774,- pr m²
Byggekost i henhold til Holte Kalkulasjonsnøkkelen for lager enkel standard Kr.13 195,- pr m²

Det er for dette bygget brukt en vektet gjennomsnitt av disse prisene slik at benyttet byggekostnad er satt til Kr. 17 485,- pr m², noe som gir en byggekost på kr. 11 557 585,- Eks. mva.

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt prosentvis fradrag under posten "Teknisk verdiberegning" framkommer som følge av standardiserte levetidsbetraktninger, og skjønn etter observert teknisk tilstand/vedlikeholdsgrad.

Næringsbygg seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 11 557 585

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 7 500 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg seksjon 4 057 585

Sum teknisk verdi bygninger 4 057 585

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.

Netto kapitalisert leieinntekter er kapitalisert. Det er benyttet kapitaliseringsrente på 9,4%

- Renterisikoen er vurdert som moderat som følge av at renten har steget betraktelig de siste årene, men fra et lavt nivå. Det forventes at rentetoppen er nådd, men grunnet markedssituasjonen er det en risiko for at renten allikevel kan øke ytterligere.
- Objektrisiko hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet. Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til sentrum. Ikke noe utviklingspotensiale.
- Markedsrisiko er vurdert utfra dagens leiemarked i sentrum. Passende objekt hvor eier også kan være leier og det kan stilles lavere krav til avkastning.
- Eiendomsrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Bygningen fremstår som renoverert innvendig på hovedplan og deler av kjeller.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,90 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Renterisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Realavkastningskrav:	9,40 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	373 122
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 373 122) når realrenten er 9,40%	3 969 383
Korreksjon: Fradrag pga vedlikehold/mangler	- 900 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 069 383
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 070 000

5.4 Sammenlignbare priser

Metode: Metoden betraktes som den foretrukne måten å komme fram til markedsverdien på. Den må alltid benyttes når det er muligheter til det. Markedsverdien framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Pris/m2		
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		Faktor	
2	Scrøders plass 2	8900 Brønnøysund	775	4 200 000	5 419	2024	1,00	5 419	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5419
5	Industriveien 42	8907 Brønnøysund	333	3 800 000	11 411	2023	1,00	11 411	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	11411

6	Salhus sletta 1	8907 Brønnøysund	741	4 650 000	6 275	2023	1,00	6 275	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6275
Gjennomsnitt pris pr. m2:																7 702	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Selveier næring, St. Knuts gate 2, 8906 BRØNNØYSUND	661	7 702	5 091 037

Forklaringer	Beliggenhet
	Størrelse
	Eksposering
	Nytte/bruk
	Grunnforh.
	Adkomst
	Spesielt
Sammendrag	<p>Sammenlignbar markedsvurdering basert på BRA for st.Knuts gate 2 er ikke direkte sammenlignbart. Dette siden nyttbart BTA er etter takstmannens skjønn : hovedplan, og utstilling pluss det største lageret. Dette er til sammen ca 500m². Dette gir da en verdi på : 500m² *7702kr/m² = Kr. 3 850 000,- Trekkes det da fra Kr. 900 000,- for nødvendig vedlikehold/utbedringer så er en sammenlignbar pris i markedet Kr. 2 950 000,-</p> <p>For beliggenhet, kvalitet, attraktivitet mv. vises til takstens innledende punkter. Angivelse av markedsverdien er som nevnt basert på forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder økonomiske forhold og sammenlignbare priser i markedet. I Brønnøysund er det i de senere år omsatt begrenset med sammenlignbare næringseiendommer, også at det som har vært solgt i stor grad har manglet løpende inntekt. Vurderingen bygger i tillegg på næringseiendommer på sammenlignbare steder og taksators kjennskap til aksjeoverdragelser av relevante «singel purpose» - selskaper. Følgende salg er referanser for verdiindikasjon og prisveiledning for det aktuelle takstobjektet</p>

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.

Det er i disse dager registrert konkurs i HLMS slik at denne leieavtalen ikke videreføres.
 Det er derfor lagt inn markedsleie fremover i tid.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,90 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,90 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Renterisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Realavkastningskrav:	9,40 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	61 978 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,40 %	År:	2024
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	5
Diskontert rente:	11,40 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

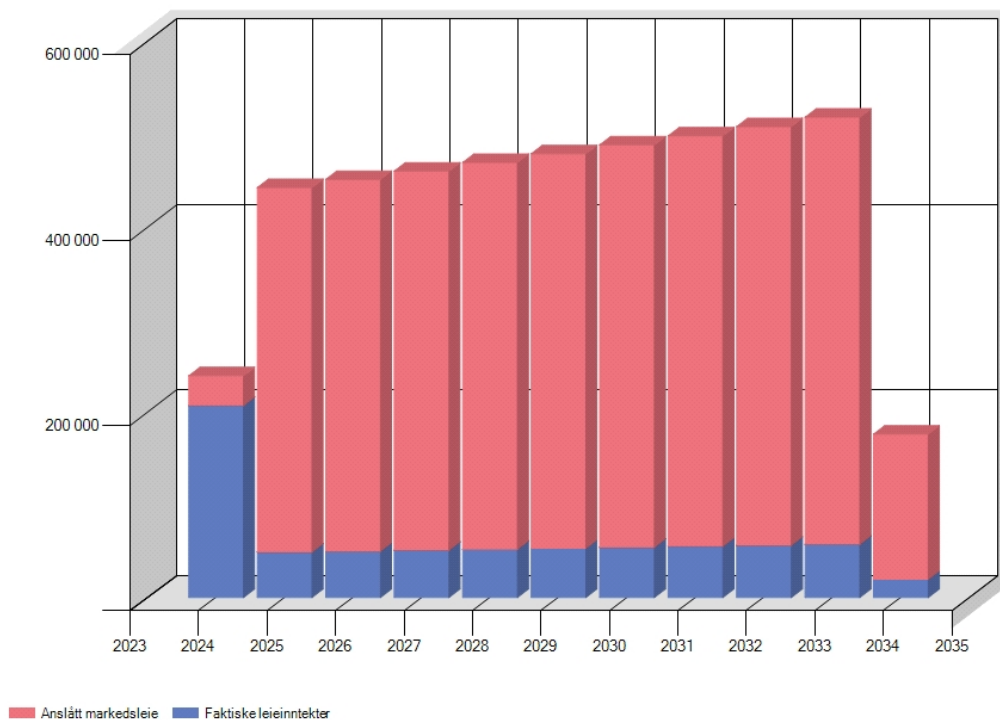
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	239 125	41 319			197 806	197 806
2025	442 170	63 218			378 952	340 173
2026	451 013	64 482			386 531	311 469
2027	460 034	65 772			394 262	285 187
2028	469 234	67 087			402 147	261 123
2029	478 619	68 429			410 190	239 089
2030	488 191	69 797			418 394	218 914
2031	497 955	71 193			426 762	200 442
2032	507 914	72 617			435 297	183 529
2033	518 073	74 069			444 003	168 043
2034	176 145	25 184			150 961	51 288
Nåverdi av resultat, sum:						2 457 062

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

Estimert	Kalkulert
	4 817 907
	1 636 841
2 457 062	4 093 903

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.	
Fradrag pga vedlikehold/mangler	- 900 000
Sum korreksjoner:	- 900 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 193 903

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

