

VERDIVURDERING

Veaveien 2, 8475 STRAUMSJØEN

Gnr 37: Bnr 23
1867 BØ 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


VESTERÅLEN

Dato befaring: 25.06.2024
Utskriftsdato: 28.08.2024
Dato verdisetting: 27.08.2024
Oppdrag nr: 23187



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	Matrikkeldata	5
3.4	Bygninger på eiendommen	5
3.4.1	Næringsbygg I	5
3.4.2	Garasje	6
4	Verdigrunnlag	7
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	7
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	9
5.1	Tomteverdi	9
5.2	Teknisk verdi	9
5.3	Nettokapitalisering	10
6	Andre bilder	11

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Næringseiendom med areal ca 1.8 da. og med påstående bygning som er inneholdende næringsareal og leiligheter for utleie, beliggende meget sentralt på Straume. Straume er kommunesenter i Bø.

Bygningen er oppført i flere byggetrinn, er vedlikeholdt/ påkostet jevnlig og gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk.

Ved verdisetting er eksisterende leieforhold lagt til grunn både for næring- og leilighetsdel.

Gode trafikk- og parkeringsmuligheter på flere sider av bygningen.

Meget attraktiv beliggenhet, hensyntatt lokale forhold, tilstøtende fylkesvei hvor god synlighet og enkel adkomst gjør eiendommen attraktiv for ulike bransjer og næringsområder. Eiendommens beliggenhet, kombinert med gode parkeringsmuligheter på eiendommen, gjør eiendommen attraktiv og med potensiale for ulike virksomheter og formål i næringsdelen.

Kommunesenteret Straume har vært i relativt positiv utvikling de senere år, og anses å være ett av tettstedene i kommunen hvor man fortsatt forventer en viss positiv utvikling.

Kunde:

Ulrix Eiendom AS
Regine Normanns vei 22A, 8475 STRAUMSJØEN

Formål med taksten:

Verdivurdering av næringseiendom som skal benyttes i forbindelse med lånesøknad, refinansiering eller strukturelle endringer ved gjeldende låneportefølje.

Det bekreftes at undertegnede innehar kompetanse, lang erfaring, teknisk kunnskap og markeds kunnskap for denne type oppdrag.

Egne forutsetninger:

Verdivurdering av næringseiendom er en kort oppsummering av eiendommens beliggenhet, innhold og økonomiske verdi, og er generelt basert på et betydelig enklere grunnlag enn ved fullverdig "Næringstakst", herunder også bl.a. at alle dokumenter tilknyttet eiendommen ikke er kontrollert.

Økonomisk verdi er i hovedsak beregnet med grunnlag i enklere finans- og økonomiske vurderinger enn ved fullverdig "Næringstakst", noe som også bør reflekteres ved bruk av dokumentet og informasjon/ verdier i dette.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet, og tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at bygningene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Verdi:

Kr. 4 000 000

Dato verdisetting:

27.08.2024

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SORTLAND, 28.08.2024



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	24.06.2024		Innhentet	
Situasjonskart	24.06.2024		Innhentet	
Eier				
Norges Eiendommer	24.06.2024		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Næringseiendom med påstående bygning som er inneholdende næringsdel samt leiligheter for utleie, er beliggende i kommunesenteret Straume i Bø kommune.

Meget sentral beliggenhet tilstøtende til fylkesvei og med kort avstand til øvrige service- og forretningstilbud.

I nærområdet er det i vesentlig grad næringseiendommer og offentlig bebyggelse.

Bygningen består av flere byggetrinn, dels eldre bygningsmasse og dels tilbygget bygning, som er påkostet/ fornyet og gir av den grunn et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk.

Eiendommen ansees som attraktiv, hensyntatt lokale forhold, dette bl.a. grunnet eiendommens sentrale beliggenhet og eiendommens potensiale for ulike virksomheter.

Fra kommunesenteret Straume er det bl.a. div. service- og forretningstilbud samt kommunikasjoner med buss.

Kunde: Ulrix Eiendom AS
Regine Normanns vei 22A, 8475 STRAUMSJØEN

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 25.06.2024
Dag Daae Johansen. Ing./ takstmann MNTF.
Håkon Ulriksen.

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/revirenten 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 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1867 BØ Gnr: 37 Bnr: 23
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 859,5 m ² Arealkilde: Areal iht. "Norges eiendommer.no", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Ulrix Eiendom AS
Adresse:	Veaveien 2, 8475 STRAUMSJØEN

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg I

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent/ ikke bekreftet byggeår

Anvendelse: Hotell og leiligheter

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Loft		48	Leilighet
2. etasje		70	Leilighet
1. etasje		270	Næringsareal
Sum bygning:	0	388	

Kommentar areal

Areal iht. Eiendomsdata.no, forutsettes korrekt, foruten loftsetasje som er estimert.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygning som dels er inneholdende næringsareal (1. etasje) og boligformål i øvrige etasjer.

Det er utført jevnlig påkostninger og bygningen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og formål.

Grunnoppføring av bygning iht. byggeår, med de forutsetninger dette gir bl.a. med hensyn til konstruksjons- og isolerende egenskaper.

Bygningens generelle tilstand, elde og slitasje er hensyntatt.

3.4.2 Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 2002 Kilde: Ferdigstilt angitt år, noe som regnes som byggeår.

Anvendelse: Garasje for utleie

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje		52	Garasje
Sum bygning:	0	52	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Garasje i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår) som generelt gir ett tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

Utført er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. ved vegger i bindingsverk med og utvendig bordkledning, betonggulv, saltakkonstruksjon med undertak og platetekking.

Takrenner.

Garasjeport som leddport m/ portåpner, gangdør, innlagt strøm.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

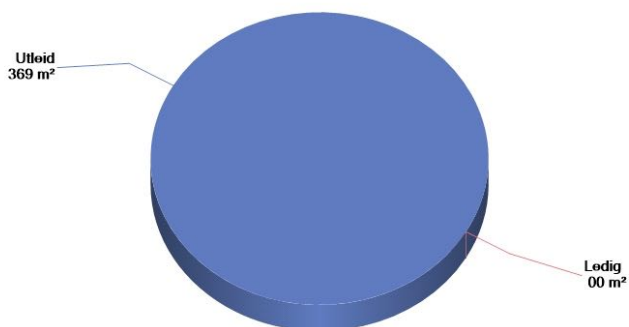
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg I											
-Boligformål											
Leiligheter	alle etasjer	300 m ²	388 800	1 296	1/2024	12/2025	100	1 296	388 800	1/2026	100
-Frisør											
Frisørhjørnet	1. etg	69 m ²	61 200	887	1/2016	12/2026	100	887	61 203	1/2027	100
Sum:			450 000						450 003		
Total:			450 000						450 003		

Bransjer/leiekontrakter:

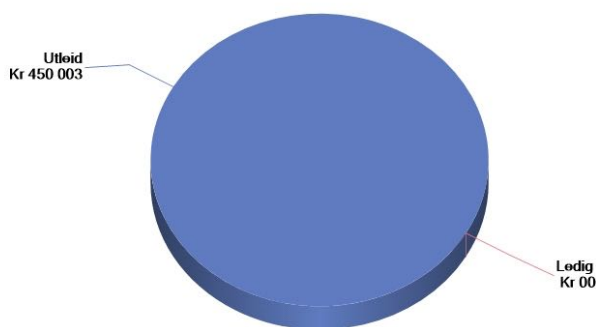
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg I											
-Bolig											
Leiligheter	alle etasjer	300 m ²	388 800	1 296	1/2024	12/2025	100	1 296	388 800	1/2026	100
-Frisør											
Frisørhjørnet	1. etg	69 m ²	61 200	887	1/2016	12/2026	100	887	61 203	1/2027	100
Sum:			450 000						450 003		
Total:			450 000						450 003		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

I verdivurdering av næringseiendom er leiesumansettelse og verdiberegning basert på de av takstmannen angitt gjennomsnittlig leieverdier for bygningen som omfattes av verdivurderingen med grunnlag i forutsetninger som beskrevet, ved kommersiell utleie og er nøkternt vurdert, og må derav ansees som mer omtrentlig enn ved fullverdig næringstakst.

Alle leiligheter er utleid.
Næringsdel er utleid til ekstern leietaker.
Opplysninger vedr. leieforhold er gitt av eier, jfr. leieavtaler.

De av takstmannen angitte leieverdier er basert på forutsetninger som beskrevet i takst, ved kommersiell utleie og er nøkternt vurdert.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Boligformål	300	1 296	388 800	300	1 296	388 800
Frisør	69	887	61 200	69	887	61 203
Sum	369		450 000	369		450 003

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	450 003
Tap ved ledighet, 4%	18 000
Normale eierkostnader, årlig	
Avgifter, bygningsmessige driftsutgifter og vedlikehold	60 000
Eiendommens inntektsoverskudd	372 003

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: I verdivurderinger er tomteverdi noe grovere/enklere beregnet enn ved fullverdig næringstakst, og må ansees som noe omtrentlig.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **1 859,5 m²**

Sum areal: **1 859,5 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 100 000**

Verdi tomt: **1 100 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: I verdivurderinger er byggekostnadene noe grovere/ enklere beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag enn ved fullverdig næringstakst, og må ansees som noe omtrentlig. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg.

Næringsbygg I

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	13 500 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	5 500 000	
Sum teknisk verdi – Næringsbygg I		8 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	0	
Sum teknisk verdi – Garasje		0

Sum teknisk verdi bygninger **8 000 000**

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. Totalt sett anses grunnlaget for verdiberegningen som tilfredsstillende og relevant.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,69 %
- Inflasjon:	5,40 %
Realrente, avrundet:	-1,71 %
Objektrisiko	2,70 %
Markedsrisiko	3,10 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,09 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	372 003
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 372 003) når realrenten er 9,09%	4 092 441
Korreksjon:	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 092 441
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 090 000

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 37: Bnr 23
Kommune: 1867 BØ KOMMUNE
Adresse: Veaveien 2, 8475 STRAUMSJØEN

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

