

VERDIVURDERING

Næringsbygg

Hysnesvegen 69, 7112 HASSELVIKA

Gnr 131: Bnr 1

5054 INDRE FOSEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Christer Fjeldberg Klungerbo

Telefon: 924 65 652

E-post: christer.klungerbo@tft.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takst-Forum Trøndelag AS

Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

Telefon: 73 82 13 30

Organisasjonsnr: 984 831 528

 **TAKST-FORUM**
trøndelag

Dato befaring: 24.06.2020

Utskriftsdato: 08.07.2020

Dato verdisetting: 03.07.2020

Oppdrag nr: 8557



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	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg	6
4 Verdigrunnlag	7
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	7
4.2 Maskiner og inventar	7
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.4 Inntekter/kostnader	8
5 Verdisetting	9
5.1 Teknisk verdi	9
5.2 Nettokapitalisering	9
6 Andre bilder	11

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Bryggeeiendom beliggende i kjernen av Hasselvik. Eiendommen er i dag innredet og tilpasset for verksted/ produksjon /lager i sokkel og kontorvirksomhet i 2.etg. Bygningen vurderes å være i bra teknisk stand og fremstår som godt tilpasset for videre drift av tilsvarende virksomhet som i dag.

Dog er området er å betrakte som noe "av sides", og har svært begrensede vilkår for tilførsel av besøkende. Det er spredt hyttebebyggelse i omkringliggende områder, men ingen spesielle næringer eller attraksjoner.

Det er etablert stoppested for hurtigbåt som forbinder Hasselvik med andre bygder og mer sentrale tettsteder langs kysten, men utover dette er det pr. i dag ingen vesentlige "drivere" som tilsier at det er stabilt grunnlag for etablering av næring eller attraksjon.

Fremtidig virksomhet vil derfor i større grad være avhengig av en aktør som enten ser nytte i bruk av bygningen til egen virksomhet, eller at det etableres en virksomhet som kan lykkes med å tiltrekke seg kundemasse som følge av det produktet som tilbys. Det aktuelle området har lite sammenligningsgrunnlag som sådan.

Alternativt kan det være en reell mulighet for denne eiendommen (med hensyn til utforming) å strukturere/ dele inn i flere mindre utleieforhold, og hvor ulike lokale aktører kan være interessert i å leie et begrenset areal.

Sokkeletasjen er i praksis sammensatt av flere "båser" med egen port som hver for seg kan tjene til formål innen lager/produksjon/verksted. På samme måte kan kontorer i 2.etg leies ut enten tilhørende disse virksomhetene, eller til interessenter innenfor kontorvirksomhet.

Vurdert markedspris gjenspeiler den sum man anser at man normalt ville krevd i leie for tilsvarende lokaler, og vår vurdering av risiko som er knyttet til å opprettholde sådan kontantstrøm.

Formål med taksten:

Bygning beregnet til produksjonsformål/næringsformål.

Beregning av mulig salgsverdi er gjort med utgangspunkt i 2 metoder, herunder nettokapitaliseringsmetoden og vurdering av teknisk verdi.

Nettokapitalisering tar utgangspunkt i den kontantstrøm man anser som sannsynlig at eiendommen kan generere, basert på det aktuelle segmentet, og med hensyn til beliggenhet.

Metoden egner seg i de tilfellene der leieforholdene er få - og oversiktlige, eller hvor eier er bruker av lokalene til egen virksomhet.

Teknisk verdi tar utgangspunkt i normal byggekostnad for tilsvarende bytt bygg, med fratrekk for eldre/slitasje og avvik fra dagens tekniske kvaliteter.

Metoden kan betraktes som et underlag for vurdering, eller brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen realistisk avkastningsverdi.

Egne forutsetninger:

Taksten tar utgangspunkt i dagens planløsning og bruk. Det er ikke gjort vurderinger relevant til regulering, alternativ bruk - eller utnyttelse av hverken bygninger eller tomt.

Det er ikke utført undersøkelser relevant til tilstandsrapport for eiendommen. Skjulte feil og mangler er derfor ikke søkt påvist.

Det er kun foretatt en visuell befarings av bygninger og tomt.

Grunnbok er ikke vurdert. Eventuelle heftelser eller tinglyste avtaler som kan ha innvirkning på verdien er ikke opplyst eller henyttatt.

Verdi:

Kr. 3 500 000

Dato verdisetting:

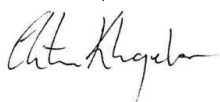
03.07.2020

Takstmann:

Christer Fjeldberg Klungerbo Tlf.: 73 82 13 30

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.

HEIMDAL, 08.07.2020



Christer Fjeldberg Klungerbo
Takstmann/ Byggmester
Telefon: 73 82 13 30

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	24.06.2020	Kart-tjenester på kommunens hjemmeside.	Innhentet	
Matrikelopplysninger	24.06.2020	Matrikkel er undersøkt for tomtestørrelse, registrerte arealer og byggeår.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

- Beskrivelse av eiendommen** Bygningen er opprinnelig oppført på midten av 90-tallet, og benyttet som en del av militær virksomhet i området. Bygget har siden dette tjent til ulik bruk innen næringsvirksomhet.
- Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 24.06.2020
Christer Fjeldberg Klungerbo. Takstmann/ Byggmester. Tlf. 924 65 652
Einar Eilertsen. Indre Fosen kommune.
- 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:	Næringsbygg
Adkomst	Direkte adkomst til eiendommen fra Hasselvikvegen via Hysnesvegen.
Vann	Ukjent
Avløp	Ukjent
Regulering	Ikke vurdert eller hensyntatt
Kommuneplan	Ikke vurdert eller hensyntatt

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5054 INDRE FOSEN Gnr: 131 Bnr: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 750 m ² Arealkilde: Opplysninger gitt av rekvirenten.
Hjemmelshaver:	Indre Fosen Kommune
Adresse:	Hysnesvegen 69
Kommentar:	Dagens tomt for gnr 131 bnr 1 er Ca. 174 000m ² . Det vil i forbindelse med salg bli delt av en tomt på Ca. 3750m ² som omfatter deler av bryggeeiendommen, samt parkeringsplass på motsatt side av Hysnesvegen. Se vedlagte bilder for illustrasjon.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet	Tomten som følger eiendommen er stedvis skrående. Bygningen er tilpasset terrenget med sokkel og to etasjer over denne. Opparbeidet med relativt flatt areal på øvre og nedre del av bygningen. Asfalterte partier for adkomst, parkering og snuplass på egen tomt.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Eiendommen er beliggende som sjøtomt/bryggeeiendom. Gode solforhold på tomten og utsikt over nærliggende fjord og småbåthavn.
Utbyggingspotensiale	Bygningen fremstår med potensiale for ombygging til annet formål. Eksempelvis vurderes bygningens 2.etg å ha potensiale for innredning til bolig/overnattingsformål. 1.etg fremstår som relativt godt tilrettelagt for alternative bruk innen servering/forsamling o.l. Det er ikke foretatt ytterligere vurdering av sådan muligheter i forbindelse med denne taksten. Dette vil eventuelt måtte gjøres som eget mulighetsstudie etter nærmere bestemt mandat.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Beliggende i Hasselvik, langs kysten mellom Rissa og Råkvåg. Områdene rundt er preget av spredt bebyggelse og noen mindre bygder.
Transport og kommunikasjon	Eiendommen ligger skjermet for trafikk. For øvrig er området begrenset trafikkert, og har svært begrensede vilkår for tilreisende eller besøkende.
Parkering	Det vil bli tilrettelagt for parkering på egen tomt. Se vedlagt bilde/skisse av forespeilet tomt etter fradeling.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår:	1998 Kilde: Matrikkel
Anvendelse:	Verkstedlokaler og kontorer. Lager, garderober og tekniske rom.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Loft	80	75	Arealer på loft fremgår ikke av tegninger, og er kun basert på estimer.
1.etg	690	655	
Sokkeletasje	690	655	
Sum bygning:	1 460	1 385	

Kommentar areal

Arealer for sokkel og 1.etg er estimert ut ifra fremlagte byggetegninger.
BTA er estimert ut ifra et påslag for veggtykkelser.
Det er ikke tatt hensyn til mindre avvik som følge av variasjoner i fasade o.l.

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											
-Kontorer, møterom og toaletter/ garderober											
Indre Fosen kommune	2.etg	690 m²						450	310 500		100
-Møterom, lager og tekniske rom											
Indre Fosen kommune	Loft	80 m²						150	12 000		100
-Verkstedarealer og lager.											
Indre Fosen kommune	Sokkel	690 m²						250	172 500		100
Sum:									495 000		
Total:									495 000		

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											
Indre Fosen kommune	Loft	80 m²						150	12 000		100
Indre Fosen kommune	Sokkel	690 m²						250	172 500		100
Indre Fosen kommune	2.etg	690 m²						450	310 500		100
Sum:									495 000		
Total:									495 000		

4.2 Maskiner og inventar

Ventilasjonsanlegg	Ventilasjonsanlegg på loft. Anlegget har tilsynelatende vært i drift og gjenstand for jevnlig service inntil 2018. Det legges til grunn at dette kan tas i bruk og driftes uten behov for vesentlig tiltak.	Kr.
Maskiner	Det står pr. i dag en kran mot havneanlegget på eiendommen. Denne skal slik det er forstått ikke inngå som del av denne eiendommen, og er ikke videre hensyntatt i verdiberegningen. Det kan i så måte måtte påregnes at annen aktør har tilgang til, og rettighet til drift av denne for ettertiden.	Kr.
Kontorinnredninger	2.etg er i dag tilrettelagt for kontorer med ferdige celleinndelinger og tilhørende toaletter/garderober, kjøkken og vaskerom. Etasjen fremstår med god standard, og vurderes å kunne tas i bruk til sådan formål uten behov for vesentlig tiltak eller tilpasninger.	Kr.
Sum maskiner og inventar:		Kr. 0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter

Prisnivået på leie av næringseiendom varierer naturligvis med beliggenhet, formål og bygningsmessig standard. Det generelle prisnivået for utleie av næringseiendom i områder utenfor Trondheim gjenspeiler en spredning for lagerlokaler mellom Kr. 200 - 700 pr.m² pr. år. Kontorer ligger ofte mellom 700 - 1250. Produksjonslokaler ligger ofte mellom disse. Butikker og handel kan ligge høyere, men er i mange tilfeller satt i prosent av omsetning, og følgelig styrt av beliggenhet.

Priser som nevnt ovenfor er basert på referanser fra Brekstad, Rissa, Stadsbygd, Bjugn/Botngård og Leira.

Det nevnes i den forbindelse at det kun er eiendommer i de mer sentraliserte områdene som evner å imøtekomme priser i det øvre sjiktet.

Straks vi ser eiendommer i utkanten av disse områdene, så vil man i særlig grad være avhengig av spesielle typer drift/virksomhet for at disse skal ansees som aktuelle leieobjekter.

Salgspriser

Salgspriser for næringseiendom som sådan er styrt av vilkår for inntjening/kontantstrøm som nevnt ovenfor. Det aktuelle området har lite sammenligningsgrunnlag, hva angår både utleie og salg av sammenlignbare objekter.

Markedsutsikter

Området er å betrakte som noe "avsidet", og har svært begrensede vilkår for tilførsel av besøkende. Det er spredt hyttebebyggelse i omkringliggende områder, men ingen spesielle næringer eller attraksjoner. Det er etablert stoppested for hurtigbåt som forbinder Hasselvik med andre bygder og mer sentrale tettsteder langs kysten, men utover dette er det pr. i dag ingen vesentlige "drivere" som tilsier at det er stabilt grunnlag for drift av næring eller attraksjon.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	Markedsleie pr år
Kontorer, møterom og toaletter/garderobes	690	450		310 500
Møterom, lager og tekniske rom	80	150		12 000
Verkstedarealer og lager.	690	250		172 500
Sum	1 460			495 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		495 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
FDV - kostnader for eier.	150 000	150 000

Eiendommens inntektsoverskudd **345 000**

Kommentar eierkostnader: Estimert fratrukk for kostnader henført til å eie eiendommen. Herunder forsikring, kommunale avg. og løpende drift/vedlikehold av bygg.

5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi beregnes med utgangspunkt i normal byggekostnad for tilsvarende nytt bygg i dag, og med fratrekk for avvik i teknisk utførelse som følge av forskriftsendringer, så vel som påløpt eldre og slitasje. I enkelte tilfeller, i likhet med dette, er ikke uvanlig at teknisk anskaffelsesverdi kan ligge langt høyere enn det markedet skulle være villig til å betale for en eiendom i det aktuelle området.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	20 568 000
Frdrag (alder, tidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	4 400 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	16 168 000

Sum teknisk verdi bygninger	16 168 000
------------------------------------	-------------------

5.2 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. Verdien av bebygget eiendom er knyttet til på hvilken måte takstobjektet er, eller best kan forvaltes, og hvilke forutsetninger den aktuelle eiendommen har for stabil drift. Dette er mye avhengig av beliggenhet og type objekt/ virksomhet samt vilkår i eventuelle leiekontrakter som måtte foreligge. Videre er det vurdert risiko for økonomiske og markedsmessige endringer som kan gi redusert inntekt og/eller ledighet i perioder. Byggets kurants og standard vurderes på samme måte opp imot sannsynlig markedspris, samt risiko for eventuelle uforutsette utgifter som kan oppstå. Ovennevnte momenter danner grunnlaget for et avkastningskrav som benyttes til å kapitalisere eiendommens netto inntekt. Størrelsen på avkastningskravet gjenspeiler risikoen objektet vurderes å være forbundet med, og påvirker på samme måte verdien av objektet.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-1,00 %
Objektrisiko/ tilstand	1,25 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendommens bruksmulighet/ utforming	2,25 %
Renteglidning	3,50 %
Realavkastningskrav:	9,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	345 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 345 000) når realrenten er 9,50%	3 631 579
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 631 579
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 630 000

Kommentar nettokapitalisering:

Lokaler står i dag tomme, og har tidligere kun vært benyttet til eget formål.

Det foreligger ikke leiekontrakter eller avtaler av relevans pr. d.d.

Vår vurdering er derfor basert på den leie vi har estimert at det kan være mulig å oppnå med hensyn til størrelse, standard og beliggenhet.

Videre er det tatt høyde for risiko for avvik i vurdering av avkastningskrav.

Herunder risiko for tap av inntekter som følge av ledighet eller utgifter til bygg, samt endringer i økonomiske vilkår for finansiering

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

