

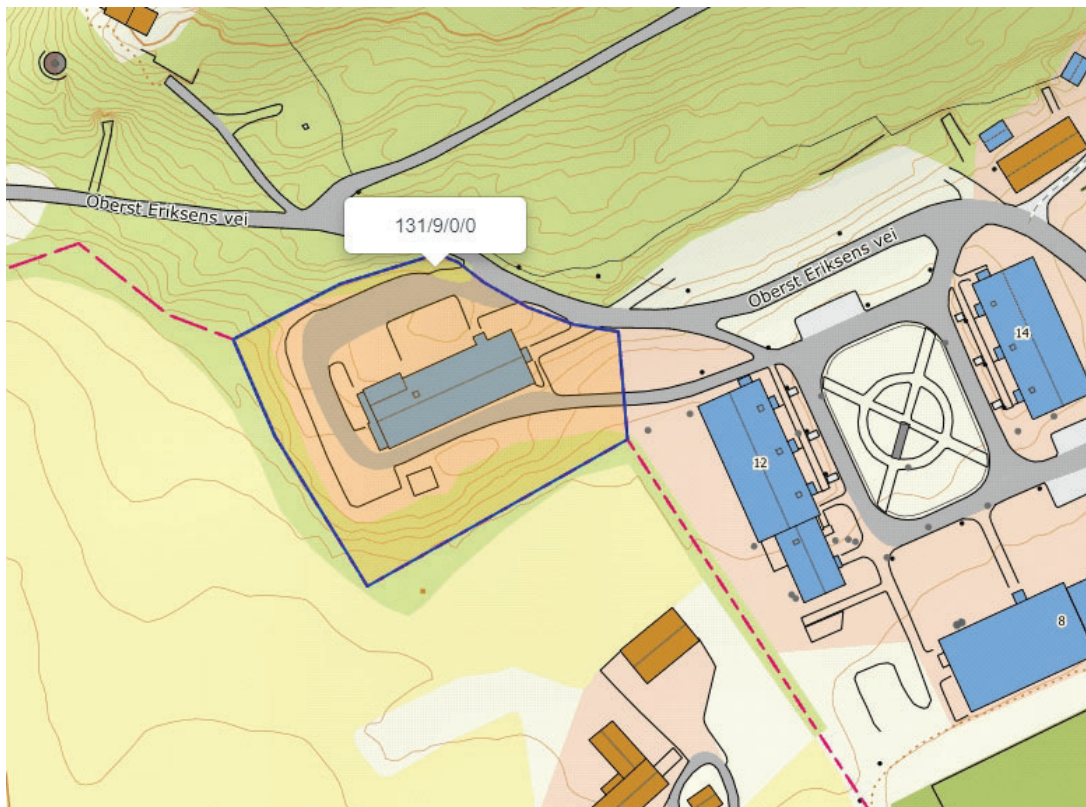
VERDIVURDERING

Næringsbygg

Oberst Eriksens vei, 7112 HASSELVIKA

Gnr 131: Bnr 9

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



Dato befaring: 24.06.2020

Utskriftsdato: 05.01.2021

Dato verdisetting: 05.01.2021

Oppdrag nr: 8556

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
3.4 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	9
5 Verdisetting	10
5.1 Teknisk verdi	10
5.2 Nettokapitalisering	10

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Landlig beliggende næringseiendom, innredet og benyttet til storkjøkken/ kantine og forsamlingslokaler.
Bygningen vurderes å være tilpasset for videre drift av tilsvarende virksomhet, og er samtidig utformet på en måte som gjør at denne med moderate grep også kan tilpasses annet formål innenfor eksisterende konstruksjon.
Dog er bygningens tilstand noe varierende, og hvor eldre deler av bygget anses å ha nådd forventet levetid.
Herunder nevnes spesielt eldre tekniske anlegg som fryse - og kjølerom, vann og avløpsanlegg samt ventilasjon med usikker tilstand og resterende funksjonstid.
Det er blant annet avdekket tegn til tilbakeslag av avløpsvann, noe som har påvirket toaletter i underetasjen. I samme område er det synlige tegn til fukt i murkonstruksjoner, og er usikkert om dette har samme årsak eller skyldes utilstrekkelig fuktsikring mot grunn.

Området er å betrakte som noe "avsides", 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. 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.

Vår vurdering er gjort med hensyn til de opplysninger vi har fått om at det foreligger en enighet om utleie til nærliggende aktør som ønsker å utvide sin virksomhet i området.
Overtakelse av lokalene vil ha en synergiverdi for den aktuelle leietakeren. Dog vil "sikkerheten" for utleier som sådan være begrenset til den tid disse har sin virksomhet i området.
Vi har i vår vurdering lagt til grunn et avkastningskrav som gjenspeiler en kort "betjeningstid" med forespeilet inntekt, med hensyn til risiko for ledighet etter dette.

Formål med taksten:

Bygning benyttet til produksjonsformål/næringsformål.
Beregning av mulig salgsverdi er gjort med utgangspunkt i 2 metoder, herunder nettokapitaliseringsmetoden og vurdering av teknisk verdi.
Ved nettokapitalisering vurderes verdien med utgangspunkt i den kontantstrøm man anser som sannsynlig at eiendommen kan generere. Dette er normalt avhengig av det aktuelle segmentet, og hensyn til standard og beliggenhet. I dette tilfellet er det dog kommet opplysninger om hvilket leienivå som vil bli gjeldende i forestående avtale mellom mulig eier og leier. Verdien er vurdert med hensyn til disse opplysningene som grunnlag for vurdering av kontantstrøm.

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 henyntatt.

Verdi:

Kr. 2 100 000

Dato verdisetting:

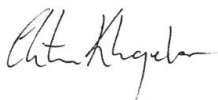
05.01.2021

Takstmann:

Christer Fjeldberg Klungerbo Tlf.: 924 65 652

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, 05.01.2021



Christer Fjeldberg Klungerbo
Takstmann/ Byggmester
Telefon: 924 65 652

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	Bygningens opprinnelige byggeår er ukjent. Bygget har tidligere vært benyttet til militært formål, og siden dette tjent til ulik bruk innen næringsvirksomhet.
Revisjoner:	Dato: 05.01.2021 Revidert etter supplerende info relevant til utleiesituasjon og leieinntekter.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.06.2020 Christer Fjeldberg Klungerbo. Takstmann/ Byggmester - nøkkelbefaring. Tlf. 924 65 652
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: 9
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 428 m ² Arealkilde: Matrikkel
Hjemmelshaver:	BGT Eiendom AS
Adresse:	Oberst Eriksens vei - unummerert.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet	Tomten er svakt skrående. Bygningen er tilpasset terrenget med sokkel og 1.etg. Opparbeidet med relativt flatt areal på øvre og nedre del av bygningen. Asfalterte partier for adkomst og parkering på egen tomt.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Eiendommen er frittliggende i landlige omgivelser. Gode solforhold og utsikt over bondelandskap og Trondheimsfjorden.
Utbyggingspotensiale	Ikke vurdert.

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	Parkering på egen tomt.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1970 Kilde: Ukjent - antatt omkring 1970

Anvendelse: Storkjøkken og kantine.
Lager, garderober og tekniske rom.

Modernisering: Store deler av vinduer i bygget er skiftet i senere tid. Eksakt tidspunkt er ukjent.
Modernisering: Kjøkken i 1.etg, og omtrent halvparten av etasjens areal er oppgradert i senere tid, og fremstår som moderne. Eksakt tidspunkt for dette er ukjent.
Modernisering: Varmesystemet i bygget opplyses å være bygget om. Dette har vært tilknyttet oljefyring, men er nå knyttet til varmepumpe. Innvendige installasjoner for fyringsanlegg er oppgradert.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Underetasje	500	475	
1. etasje	500	475	
Sum bygning:	1 000	950	

Kommentar areal

Arealer er estimater basert på enkle målinger utført i bygningens 1.etg.
Det ble utført en måling av lengde/bredde i bygningens 1.etg som viser et BRA basert på Ca. 12.72 x 37.35 meter.
BTA er estimert ut ifra et påslag for veggtykkelser.
Det er ikke tatt hensyn til mindre avvik som følge av variasjoner i fasade osv.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

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 etablering av ny næring eller attraksjon.

Vi har fått opplysninger om at den avtalen som her er forestående innebærer utvidelse av nærliggende virksomhet, hvor overtakelsen av lokalene vil ha en synergiverdi for leietaker som sådan, så lenge disse har sin virksomhet i området.

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											
BGT Eiendom/ ledig areal	Sokkeletasje	500 m ²						200	100 000	1/2021	100
BGT Eiendom/ ledig areal	1.etg	500 m ²						450	225 000	1/2021	100
-Kommunal											
Ny leieavtale	1.etg	500 m ²	400 000	800	1/2021	12/2025	100			1/2026	100
-Kommunal											
Ny leieavtale	Sokkeletasje	500 m ²			1/2021	12/2025	100			1/2026	100
Sum:			400 000						325 000		
Total:			400 000						325 000		

4.2 Maskiner og inventar

Storkjøkken

Storkjøkken fremstår som løpende oppgradert.
Det er utført en enkel funksjonstest av tilfeldig valgt utstyr som vurderes å tjene normal funksjon.
Ikke videre vurdert.

Ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsanlegg på loft.
Alder er ukjent, men tilsynelatende av eldre dato. Historikk omkring utførte service og løpende kostnader for vedlikehold er ukjent.
Det anbefales å søke kjennskap til dette for å få klarhet i forventet kostnad for drift.

Tekniske anlegg

Bygningen har flere garderoberom med dusj, klosetter og tilhørende vann og avløpssystemer. Hovedandelen av disse rommene er av eldre dato, og har nådd forventet funksjonstid. Ved visuell kontroll av underetasje registreres det flere steder tegn til at det har vært tilbakeslag av avløpsvann. Ytterligere kontroll av dette, og føringer for vann og avløp utenfor bygningen bør påregnes. Det er gjort fratrekk for dette i beregning av teknisk verdi, samt at det er vurdert opp imot sannsynlige vedlikeholdskostnader.

Det er flere tekniske rom i bygget, herunder kjølerom, fryserom, tavlerom for elektrisk anlegg og rom for varmesystemer. Det er synlig at det er utført oppgraderinger av fyringsanlegg og tilhørende varmtvannsbeholdere i kjeller. Utover dette er øvrige tekniske installasjoner av eldre dato. Trolig i stor grad fra 70-tallet. Det er usikkert om disse fungerer, og i hvilken grad man kan regne med forventet resterende levetid. For å finne ut av dette må det rekvireres en egen vurdering av maskiner og utstyr.

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 viser en spredning for lagerlokaler mellom Kr. 200 - 700 pr.m² pr. år. Kontorer kan ligge 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 normalt 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. I dette tilfellet er det gitt opplysninger om at det foreligger en avtale/ enighet om utleie av lokalene til en virksomhet som anser disse å være tilpasset sin drift, og hvor leiepris for lokalene er opplyst til Kr. 800 pr. m² pr. år.

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.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter				
Areatype	Kr./m ²	Kontrakter		Normal markedsleie
		Oppløst pris/ år	m ²	Kr./m ² pr år
Kjøkken, garderober, spisesal/ kantine.			500	450
Lager m.m.			500	225 000
Produksjon/ kjøkken/ kantine	800	400 000		
Samlingslokale, toaletter. For øvrig lager og tekniske rom.				200
				100 000
Sum		400 000	1 000	325 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført fra kontrakter)			400 000
Normale eierkostnader, årlig			
FDV - kostnader for eier.		175 000	175 000
Eiendommens inntektsoverskudd			225 000
Kommentar eierkostnader:	Estimert fratrekk for eierkostnader eks. den "felleskostnad" som normalt dekkes av leietaker. Herunder hensyntatt forsikring, kommunale avg. og løpende drift/vedlikehold av bygningens hovedkonstruksjon.		

5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 408 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	6 300 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	5 108 000
Sum teknisk verdi bygninger	5 108 000

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.

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. Vår vurdering er gjort med hensyn til de opplysninger vi har fått om at det foreligger en enighet om utleie til nærliggende aktør som ønsker å utvide sin virksomhet i området. Overtakelse av lokalene vil ha en synergiverdi for den aktuelle leietakeren. Dog vil "sikkerheten" for utleier som sådan være begrenset til den tid disse har sin virksomhet i området. Vi har derfor lagt til grunn et avkastningskrav som gjenspeiler en kort "betjeningstid" med hensyn til risiko for ledighet etter dette.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	-1,00 %
Objektrisiko/ tilstand	3,50 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendommens bruksmulighet/ utforming	1,00 %
Renteglidning	3,50 %
Realavkastningskrav:	10,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	225 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 225 000) når realrenten er 10,50%	2 142 857
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 142 857
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 142 857
Kommentar nettokapitalisering:	2 100 000