

VERDIVURDERING

Veaveien 24, 8475 STRAUMSJØEN

Gnr 37: Bnr 89 (snr: 6)
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: 26.08.2024
Oppdrag nr: 23188



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
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:** Seksjon i næringsbygg som er beliggende meget sentralt på Straume, som er kommunesenter i Bø. Gode trafikk- og parkeringsmuligheter.

Seksjonen ble betydelig påkostet i forbindelse med de inngåtte leieforhold, og gir derav et godt bygningsmessig helhetsinntrykk.

Ved verdisetting er eksisterende leieforhold lagt til grunn. I tillegg er alternativ bruk er vurdert når det gjelder samtlige leiearealer, hvor takstmannens leievurdering er hensyntatt også dette.

Meget attraktiv beliggenhet, hensyntatt lokale forhold, tilstøtende fylkesvei hvor god synlighet og enkel adkomst gjør seksjonen attraktiv for ulike bransjer og næringsområder.

Seksjonens- og 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: Ulix Eiendom AS
Regine Normanns vei 22A, 8475 STRAUMSJØEN

Formål med taksten: Verdivurdering av næringsseiendom 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 næringsseiendom 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. 4 100 000**

Dato verdisetting: 26.08.2024

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 Næringsseksjon i bygning som også er inneholdende boligseksjoner har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i sentrum på Straume, som er kommunesenteret 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 næringsseiendommer og offentlig bebyggelse.

Seksjonen spesielt og bygningen generelt gir et tilfredsstillende/godt bygningsmessig helhetsinntrykk.

Seksjonen ansees som meget attraktiv, hensyntatt lokale forhold, dette bl.a. grunnet eiendommens sentrale beliggenhet og seksjonens 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 næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringsseiendom'. 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: 89 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 5/10
Hjemmelshaver:	Ulrix Eiendom AS
Adresse:	Veaveien 24, 8475 STRAUMSJØEN

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg I

Bygningsdata



Byggeår: 1998 Kilde: Ferdigstilt angitt år, noe som regnes som byggeår.

Anvendelse: Næringsseksjon

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje		391	Næringsseksjon inneholdende 3 leieforhold, samtlige med næringsareal med tilhørnde personalrom
Sum bygning:	0	391	

Kommentar areal

Areal iht. Eiendomsdata.no, forutsettes korrekt.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Seksjonen er betydelig påkostet de senere år i forbindelse med etablering av leieavtaler, og fremstår med generelt et tilfredsstillende/godt 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.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

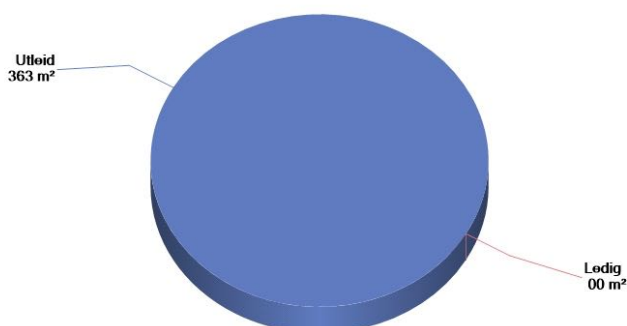
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg I											
-Forretning											
Sinus Elektro	1. etasje	109 m ²	102 000	936	7/2019	12/2024	100	1 000	109 000	1/2025	100
-Næringsareal											
Valle VVS og Bygg AS	1. etasje	109 m ²	152 400	1 398	1/2023	12/2026	100	1 430	155 870	1/2027	100
-Regnskap											
Accountor Vesterålen	1. etg	145 m ²	187 200	1 291	4/2021	3/2025	100	1 350	195 750	4/2025	100
Sum:			441 600						460 620		
Total:			441 600						460 620		

Bransjer/leiekontrakter:

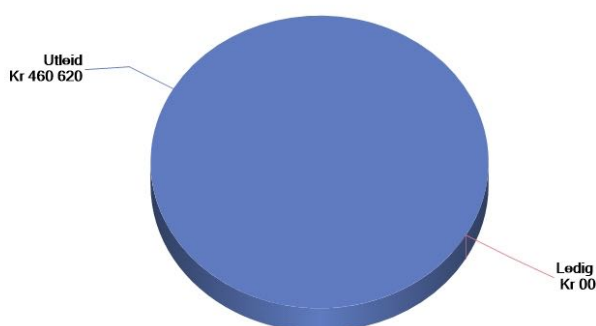
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg I											
-Elektriker											
Sinus Elektro	1. etasje	109 m ²	102 000	936	7/2019	12/2024	100	1 000	109 000	1/2025	100
-Regnskap											
Accountor Vesterålen	1. etg	145 m ²	187 200	1 291	4/2021	3/2025	100	1 350	195 750	4/2025	100
-Rørlegger											
Valle VVS og Bygg AS	1. etasje	109 m ²	152 400	1 398	1/2023	12/2026	100	1 430	155 870	1/2027	100
Sum:			441 600						460 620		
Total:			441 600						460 620		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

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

Hele seksjonen er utleid.
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	m ²	Kr./m ²
Forretning	109	936	109	1 000
Næringsareal	109	1 398	109	1 430
Regnskap	145	1 291	145	1 350
Sum	363	441 600	363	460 620

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	460 620
Tap ved ledighet, 4%	18 425
Normale eierkostnader, årlig	
Avgifter, bygningsmessige driftsutgifter og vedlikehold	70 000
Eiendommens inntektsoverskudd	372 195

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

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

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **0,0 m²**

Sum areal: **0,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:

Verdi tomt:

5.2 Teknisk verdi

Metode: I verddivurderinger 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) 2 500 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg I 11 000 000

Sum teknisk verdi bygninger 11 000 000

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	2,80 %
Markedsrisiko	2,90 %
Eiendomsrisiko	3,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	8,99 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	372 195
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 372 195) når realrenten er 8,99%	4 140 102
Korreksjon:	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 140 102
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 140 000

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

