

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Klubbholmen 2, 9409 HARSTAD
Gnr. 54 Bnr. 463 Snr. 0 Fnr. 0
Harstad
Klubbholmen 2 AS
15.02.2023

Markedsverdi:

kr 54 000 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Norsk takst

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Klubbholmen 2		Gnr. 54	Bnr. 463	Snr. 0	Fnr. 0
Postnr. 9409	Poststed HARSTAD	Kommune Harstad		Område/bydel Stangnes syd	
Rekvirent Klubbholmen 2 AS					
Hjemmelshaver(e) Klubbholmen 2 AS					
Tilstede / opplysninger gitt av Takstmann Tore Rekkedal og Øystein Stellander.				Besiktigelsesdato 15.02.2023	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Leiekontrakter, tegninger, prospekt, tidligere verddivurdering og kommunal informasjon.					

Sammendrag

Med bakgrunn i eiendommens beliggenhet i Harstad vurderes lokalene å være meget kurante å leie ut i dagens leiemarked da det kan være et alminnelig behov for denne type lokaler i lokalmiljøet. Eiendommen er vurdert mot tilsvarende objekter og leieforhold i distriktet.

Premisser - Generelle opplysninger

Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, men kan være supplert med enkle målinger som da vil fremgå av taksten. Legg merke til at verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dersom denne taksten er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befarings og oppdatering. Kunde/rekvirent skal lese gjennom dokumentet før og gi tilbakemeldinger til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke de forhold / opplysninger som forefinnes her som gjelder denne eiendommen.

Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp (forsiktig vurdert) 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.

Denne takst er en oppgradering av takst utført i 2022.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger på Stangnes Syd, dette er område preget av ulike typer næringsvirksomhet.

Eiendommen ligger i sentralt område i forhold til beliggenhet og det er god med parkering i området.

Eiendommen ligger inntil en rekke andre næringsbygg med drift innenfor en rekke bransjer.

Reguleringsmessige forhold

Kommuneplanens arealdel:

Plan ID: 605

Navn: Rullering av kommuneplanens arealdel 2018-2028

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02.09.2020

Delareal av tomt: 18 546 kvm.

Arealbruk: Næringsbebyggelse, nåværende.

Delareal av tomt: 1 776 kvm.

KPH Hensynsonenavn 220-1

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan:

Plan ID: 581

Navn: Reguleringsplan for Stanges havn.

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.08.2011

Delareal 18 545 kvm.

Formål: Industri.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

Pkt. 3.1 "I området skal oppføres bygninger for lettere industri, kontorer og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg."

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
4974	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Flat opparbeidet tomt på steinfylling.

Det er gode parkeringsarealer på eiendommen.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab. - ombygd år
A Næringseiendom	2007	2014
Likningstakst	Kjøpsår	Kjøpesum / kostpris
---	---	---
Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Næringseiendom

Grunnforhold

Bygningen er fundamentert på antatte tilførte faste masser/steinfylling på steingrunn.

Fundamentering

Betongfundamenter. Betong gulv 1.etasje.

Bærende konstruksjoner

Bærende konstruksjoner av prefabrikerte betongelementer.
Stålkonstruksjoner i tilbygg.

Etasjeskillere

Etasjeskiller i betongelementer.
Bygningen er forberedt for etablering av etasjeskille i butikkdel gammel del.

Yttervegger

Yttervegger av prefabrickerte betongelementer.
Vinduer, dører og porter er generelt fra byggeår/ombyggingsår.
Vinduer og dører med aluminiumsrammer.
Leddporter på lasteramper.

Innervegger

Innervegger av stålriger og gips i oppholdsrom.

Tekniske installasjoner

Det er brannvarslingsanlegg som dekker hele bygningen.
Brannventilasjon.
Det er balansert ventilasjonsanlegg for størstedelen av bygningen.
Det er ikke heis i bygningen.
Det er ikke etablert sprinkleranlegg i bygningen.
Over lasterampe er det bygd værskydd og justerbar lasterampe.

Innvendig standard

Normalt vedlikeholdte overflater i hele bygningen.
Innredninger og tekniske installasjoner er generelt fra byggeår/ombyggingsår.
Innvendige overflater på påregnes ombygget/oppgradert ved endret drift i bygningen.

Takkonstruksjon / yttertak

Takkonstruksjoner av selvbærende elementer med isolering og tekking av folie.
Takkonstruksjon bæres av forspente betongkonstruksjoner.
Takfolie fra byggeår.

Er det tegn til
setningskader

Ja Nei

Kan sopp / råtedannelser
sees

Ja Nei

Er det tegn til lekkasje /
fuktskader

Ja Nei

Anbefales en ytterligere
teknisk gjennomgang /
tilstandsrapport

Ja Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

0 1 2 3 4 5 6 7 8

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Bygningen er innredet på en måte som gjør den egnet til flere typer drift innenfor logistikk og lager.

Eiendommens potensial

Eiendommen har et godt potensiale for videre drift med fullt ordinært utleie og ombygging.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggenes utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
Klubbholmen 2	1. Etasje	0	2370	Kaldlager, varmlager, butikk, 2 toaletter.
Klubbholmen 2	2. Etasje	0	456	8 kontorer, møterom, 2 garderober med wc, bøttekott, 2 ganger og spiserom.
Delsum bygg Klubbholmen 2		0	2826	
SUM		0	2826	

Kommentarer til planløsningen

BRA er ikke oppmålt men hensyntatt.
Leiesummer er beregnet eks. mva.
Mezzanin i kaldlager er ikke oppmålt.
Arealer er hentet fra tidligere takst og tegninger.
Feil kan forekomme.

Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
Klubbholmen 2	1	2370	3214000	0	0	2370	1700	4029000
Klubbholmen 2	2	456	400000	0	0	456	900	410400
SUM		2826	3614000	0	0	2827		4439400

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 3 614 000

B Sum normal markedsleie 4 439 400

Spesifiser evt. andre leieinntekter

Arealer i tabell over er beregnet som BRA arealer.
Leieinntekter er beregnet ut fra inngåtte leiekontrakter med arealer i BTA.
Leieinntekter er indeksregulert til Januar 2023.
Det gjenstår i overkant av et år av dagens leiekontrakt.
Takstmannen vurderer at det i dagens marked er stor etterspørsel etter denne typen lokaler.

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Dagens leietaker har kontrakt fram til 01.04.2024.
Kontrakt kan sies opp med et års varsel.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt

Ja Nei

Forkjøpsrett

Ja Nei

Kommentarer til Grunnboksbladet

Ingen servitutter er registrert eller hensyntatt.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			64 458 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	13	8 379 540
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 56 078 460
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 56 078 460
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 6 000 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 62 078 460

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	3 614 000	B Markedsleie	4 439 400
Offentlige avgifter	0		0	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	0		55 000	
Vedlikehold / adm	0		100 000	
Brøyting	0		50 000	
	0		0	
Inntektsfradrag		0		205 000
	Normal leieinntekt A	3 614 000	Normal leieinntekt B	4 234 400
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	0
	NETTO LEIE	3 614 000	NETTO LEIE	4 234 400

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Felleskostnader, brøyting og kommunale avgifter dekkes av utleier.

Kostnader er stipulert.

Kapitalisert verdi	A ut fra 7.8 % avkastn.	46 333 000	B ut fra 7.8 % avkastn.	54 287 000
--------------------	-------------------------	------------	-------------------------	------------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Kommunale- og fellesavgifter dekkes under fellesutgifter.

Kapitaliseringsrente er satt til 7,8 % på bakgrunn av bygningsrisiko, tilstand og den beliggenheten bygningen har.

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl(swap): 3 % (snitt siste 6 mnd).

- Inflasjon: -2,00 %

Realrente: kalkulert 1,00 %

Objekt risiko (fast eiendom) 2,00 %

Leietakerrisiko 2,00 %

Renterisiko 1,80 %

Markedsrisiko/beliggenhet 1,00 %

Kapitaliseringsrente/Realavkastningskrav: 7,8 %

Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode.

Verdien fremkommer med bakgrunn i gjeldende leieinntekter korrigert for normale markedsleier ved kontraktens(ene) utløp og tillegg i husleiene over en 10 års periode.

Kontantstrømanalysen er gjort på grunnlag av dagens kontrakter.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Kontantstrømsanalyse

Generell ledighet (%)	3	Realavkast.krav (%)	9	Diskonteringsrente (%)	9	
Periode-/år	Leieinnt.	Normale eierkost.	Spes.kostn.	Gen. ledighet	Endring likv.	Beregn. Nåverdi
år 0	4439400	205000	0	133182	4101218	4101218
år 1	4528188	209100	0	135846	4183242	3837837
år 2	4618751	213282	0	138563	4266906	3591369
år 3	4711128	217547	0	141334	4352247	3360733
år 4	4805349	221898	0	144160	4439291	3144906
år 5	4901456	226336	0	147044	4528076	2942939
år 6	4999485	230863	0	149985	4618637	2753942
år 7	5099475	235480	0	152984	4711011	2577084
år 8	5201464	240190	0	156044	4805230	2411583
år 9	5305493	244993	0	159165	4901335	2256711
år 10	5411603	249893	0	162348	4999362	2111785
Sum beregnet nåverdi e. 10 år						33090107
Restverdi (NV i 2033)					55548467	
Nåverdi av restverdi (Restv. i 2033 disk. tilbake til 2023)						21526856
Sum beregnet nåverdi						54617000

Andre verdifaktorer

Eiendommen er attraktiv som et langsiktig investeringsobjekt.

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Bygningens sentrale beliggenhet i forhold til Harstads handels sentrum samt at bygningen fremstår som moderne bør gjøre eiendommen forholdsvis lett å omsette i markedet. For en bedrift som kan nyttegjøre seg lokalitetene på langsiktig basis anses eiendommen være attraktiv.

For tiden er det lite ledighet i markedet for store butikklokaler i Harstad.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 54 000 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Harstad 30.03.2023

Tore Rekkedal

Dokumentkontroll

Tegninger.
Grunnbokutskrift.
Leiekontrakt.
Tidligere takst.