

VERDITAKST

Dreyers gate 56, 8312 HENNINGSVÆR

Gnr 5: Bnr 313

1865 VÅGAN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Takstmann: Mads Parten

Telefon: 994 99 940

E-post: mads@fokustakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Fokus Takst AS

Pb. 629, 8508 NARVIK

Telefon: 994 99 940

Organisasjonsnr: 914 398 878



Dato befaring: 28.02.2024
Utskriftsdato: 08.04.2024
Dato verdisetting: 08.04.2024
Oppdrag nr: 21542



1 Innholdsfortegnelse

| | | |
|-------|-------------------------------------|----|
| 2 | Sammendrag | 3 |
| 3 | Introduksjon | 5 |
| 3.1 | Informasjon fra kunden | 5 |
| 3.2 | Generell informasjon | 5 |
| 3.3 | Beskrivelse av eiendommen | 7 |
| 3.3.1 | Eiendomsinformasjon | 7 |
| 3.3.2 | Matrikkeldata | 7 |
| 3.3.3 | Beskrivelse av tomt | 7 |
| 3.3.4 | Beskrivelse av områdene rundt | 8 |
| 3.3.5 | Andre forhold | 8 |
| 3.4 | Bygninger på eiendommen | 8 |
| 3.4.1 | Næringsbygg/delikatessebutikk | 8 |
| 3.5 | Utvendige forhold | 13 |
| 4 | Verdigrunnlag | 14 |
| 4.1 | Utleiekontrakter og ledige lokaler | 14 |
| 4.2 | Maskiner og inventar | 15 |
| 4.3 | Beskrivelse av eiendomsmarkedet | 15 |
| 4.4 | Demografi, områder, vekst/regresjon | 16 |
| 4.5 | Inntekter/kostnader | 16 |
| 5 | Verdisetting | 17 |
| 5.1 | Tomteverdi | 17 |
| 5.2 | Teknisk verdi | 17 |
| 5.3 | Nettokapitalisering | 18 |
| 5.4 | Kontantstrømsanalyse | 19 |
| 5.5 | Følsomhetsanalyse | 22 |

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Næringseiendom beliggende sentralt i sentrum av Henningsvær i Vågan kommune.

Eiendommen ligger i et godt etablert område for maritimt miljø med butikker, fiske, restauranter og næring i et område som er svært populært for turisme.

Henningsvær er et fiskevær med et lite lokalsamfunn og er i betydelig utvikling.

Eiendommen består av ett næringsbygg som pr. i dag benyttes til restaurant/delikatessbutikk med eget uteområde og takterrasse.

Eiendommen ansees som attraktiv med god beliggenhet, enkel adkomst og av normalt god standard.

Selve bygningskroppen ble betydelig oppgradert både inn og utvendig i 2015 og har i hovedsak av normalt god standard.

Det er ikke parkering på eiendommen.

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdi -påvirkende forhold og etter beste skjønn settes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 5.900.000,-

Kunde:

Mathuset Lofoten As
Postboks 4, 8312 HENNINGSVÆR. Tlf. 97717059

Formål med taksten:

Taksering av Næringsbygg/serveringslokale 1865-5/313 - Dreyers gate 56, 8312 HENNINGSVÆR. Taksten skal benyttes til et mulig salg av eiendommen.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet.

Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

I dette oppdraget er det benyttet en kombinasjon da lokalene har vært i eget bruk og det foreligger ingen leiekontrakt.

Egne forutsetninger:

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet visuel slik god skikk tilsier. Opplysninger om påkostninger, oppgraderinger o.l. er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers/leietagers representant.

Når det gjelder skjulte konstruksjoner og bygningsdeler, er takstrapporten utelukkende basert på opplysninger gitt av eier eller dennes representant med mindre det er særskilt henvist til annen dokumentasjon i taksten.

Det forutsettes i taksten at bruken av lokalene ikke er i strid med bygningsmyndighetenes krav eller offentligrettslige krav.

Det foreligger lite opplysninger om eiendommen i kommunens arkiv.

Verdi:

Kr. 5 900 000

Dato verdisetting:

08.04.2024

Matrikkel: Gnr 5: Bnr 313
Kommune: 1865 VÅGAN KOMMUNE
Adresse: Dreyers gate 56, 8312 HENNINGSVÆR

Fokus Takst AS
Pb. 629, 8508 NARVIK
Telefon: 994 99 940



Takstingeniør: Mads Parten Tlf.: 994 99 940

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.

NARVIK, 08.04.2024

Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider |
|---|------------|--|---------------------------|-------|
| Arealoversikt | | 2024 | | |
| Brukstillat./ferdigatt. Forsikringsavtale | 10.08.2015 | Opplyst av eier. | Fremvist Ikke fremvist | |
| Kvitt. off. avgifter Målebrev Situasjonskart Tegninger | | Ikke spesifisert. Areal er hentet fra matrikkel, usikre grenser. 2024 | Innhentet | |
| Leiekontrakter | | Det foreligger ikke tegninger av bygget i kommunens arkiv. Ikke vedlagt i infoland. | Fremvist | |
| Eiendomsverdi.no Eier | | Det foreligger pr. i dag ingen leiekontrakter på lokalene. Leien er stipulert ut fra sannsynlig påregnelig markedsleie. Bygget er pr. i dag i eget bruk. | Ikke fremvist | |
| Infoland.no | | 2024 Opplysninger vdr. eiendommen. | Innhentet | |
| | | 2024, infoland er svært begrenset. | Innhentet | |

3.2 Generell informasjon

| | |
|---|--|
| Beskrivelse av eiendommen | Eiendommen består av et næringsbygg i 1 etasje, innredet som restaurant/serveringslokale med sitteplasser, kjøkken, toalett, lager, kjøøl og frys. Takterrasse over del av bygg. Garasje i bakkant av bygg. |
| Hva slags verdi (markedsverdi etc) | Markedsverdi. |
| Kunde: | Mathuset Lofoten As Postboks 4, 8312 HENNINGSVÆR. Tlf. 97717059 |
| Formålet med oppdraget | <p>Formålet med oppdrager er og utarbeide en takst på grunnlag av befaring og fremlagte dokumenter for og komme frem til en markedsverdi slik bygget/eiendommen og markedet fremstår i dag for et eventuelt salg av eiendommen.</p> <p>Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne typen eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.</p> <p>Denne rapporten benytter kontantstrømsanalyse.</p> <p>Markedsverdi er den verdi som fremkommer ved bruk av de angitte parametere. Den merpris en særinteresse kan være villig til å gi er ikke vurdert.</p> |
| Standarder som legges til grunn | Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standard" EVS er lagt til grunn for oppdraget. |
| Spesielle krav | <p>Det er ikke registrert noen spesielle krav fra offentlig myndighet.</p> <p>Da det drives matproduksjon er det etablert fettuskiller med tank på eiendommen.</p> |

Takstmannens status og erfaring

Takstforetaket Fokus Takst as er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Takstmann Mads Parten har over 14 års erfaring innenfor taksering av skade, bolig/eiendom og næring.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 28.02.2024

Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940

Mathuset Lofoten As v/ Geir Robertsen. Eier.

Unntakelser ved inspeksjon

Fundamentering av bygningen er konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

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

| | |
|------------------------|--|
| Konsesjonsplikt | Nei. |
| Adkomst | Enkel adkomst direkte fra offentlig vei/gate. |
| Vann | Privat stikk tilknyttet privat vannverk. (Henningsvær Vassverk) |
| Avløp | Det er private stikkledninger påkoblet kommunalt nett. |
| Regulering | Regulert område. Bolig/Forretning. Eiendommen ligger i et værnet område: 242638 Fiskevær-sjøbruksanlegg. Forskriftsfredet Bebyggelse-Infrastruktur. |
| Kommuneplan | Det foreligger kommuneplan for området. Bebyggelse og anlegg. |

3.3.2 Matrikkeldata

| | |
|-----------------------|---|
| Matrikkel: | Kommune: 1865 VÅGAN Gnr: 5 Bnr: 313 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 240 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no |
| Hjemmelshaver: | Mathuset Lofoten As 1/1 |
| Adresse: | Dreyers gate 56, 8312 HENNINGSVÆR |

3.3.3 Beskrivelse av tomt

| | |
|---------------------------------------|--|
| Tomtens anvendelse | Tomten er i hovedsak flat og bebygget. |
| Tomtens beskaffenhet | Det er pr. i dag ikke parkering på eiendommen, offentlig parkering i området. |
| Grunnforhold og fundamentering | Bygningen er fundamenter på stedlige masser. Ut fra synlige forhold er det stein/sand. |
| Miljø og forurensning | Det er ikke opplyst og drives virksomhet som krever spesielle tiltak mot forurensning pr. i dag foruten fettutskiller. |
| Utbyggingspotensiale | Det inngår ikke i oppdraget og belyse utbyggingspotensiale for eiendommen. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag. Pr. i dag ansees tomten som fullt utnyttet. |

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

| | |
|-----------------------------------|--|
| Områdene rundt | Eiendommen ligger i et godt etablert område for næring, butikker, restauranter, båtmiljø etc. Gangavstand til havneområde. |
| Transport og kommunikasjon | Enkel adkomst til eiendommen men bil. |
| Infrastruktur | Offentlige adkomstveier. |
| Parkering | Det er ikke noe parkeringsareal på tomten. |

3.3.5 Andre forhold

| | |
|---------------------|---|
| Forsikring: | Selskap: Ukjent. Type: Fullverdi. Forsikring er stipulert. |
| Skattetakst: | Grunnlag for beregning av skatt er ikke opplyst. |

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg/delikatessebutikk

Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Byggeår er ca. oppgitt og kan avvike

Anvendelse: Næringsbygg/delikatessebutikk.

Modernisering (i 2015) bygget ble i 2015 restaurert og oppusset både inn og utvendig. Garasjedel er av svært enkel standard og er ikke oppgradert.

Arealer:

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | Kommentar |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| 1. etasje | 132 | 125 | Areal fordeler seg på: Serveringslokale, kjøkken m/oppvask, vinstue, 3 stk toalettrom, lager m/kjøle. Dirquete utgang til garasje med fryserom. |
| Garasje | 24 | 22 | Garasje. Det er adkomst dirquete fra bygg til garasjedel. Fryserom er plassert i garasje. |
| Sum bygning: | 156 | 147 | |

Kommentar areal

Areal er enkelt oppmålt innvendig.

Det foreligger ikke tegninger av bygget.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Når det gjelder bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er takstrapporten basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant med mindre det er henvist til annen dokumentasjon i taksten.

Ingen krypkjeller.

Næringseiendom bestående av et restaurantlokale med kjøkken med oppvask sone, vinstue m/vinrom, 3 wc rom, lager m/ kjølerom og teknisk rom. Direkte utgang til garasje med fryserom.

Bygget ble oppgradert både inn og utvendig i 2015 hva gjelder overflater, teknisk anlegg som rør, el og utstyr.

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Privat vannverk.

Takterrasse for uteservering.

Generelt fremstår bygget som i normalt god stand.

Opprinnelig bygget en gang på 1930 tallet men byggeår er noe usikkert.



Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong direkte på mark, støpte gulv.

-Fundamentering er ikke synlig.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk.

Utvendig er fasader pusset og malt. Stedvis noe mindre felt med trekledning.

-Det er registrert noe sår, sprekker/riss i puss og avflaket maling.

Takkonstruksjon

Flat takkonstruksjon i tre (svakt fall mot bakside), etablert med takterrasse over.

-Konstruksjon ble forsterket i forbindelse med arbeider i 2015.

Taktekking

Taktekking av asfaltpapp/derbigum.

På del av tak(over lager) er det tekking av malte metallplater.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall for hoveddel. Dær hvor det er tekking av metallplater mangler det takrenner, nedløp og fotbeslag.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong, øvre del i impregnert trevirke, håndlist i metall mot vegg.

For nedre del av trapp mangler det rekkverk/sikring.



Terrasser og balkonger

Romslig takterrasse over store deler av hovedtak etablert i 2015. Dekke av impregnerte trallbord, rekkverk mot gate i glass og stål.

Levegger i trevirke med malt panel.

På bakkeplan er det markterrasse bygget i trykkimpregnerte materialer, rekkverk med stakitter og håndlist.



Innvendige overflater gulv

Innvendig er det overflater på gulv i hovedsak av støpte gulv med fliser.

Innvendige overflater vegg

Overflater på innvendige vegger i hovedsak av malte plater og tapet. Baderomsplater i kjøkkensone og 2 toalettrom.

Innvendige overflater himling

Himlinger i hovedsak av malte plater og malte slette overflater.

Kjøkken

Industrikkjøkken med arbeidsbenker, gasskomfyr, kjøøl og oppvasksoner. Avrekk.



Sanitær primæranlegg

Det er totalt 3 toalettrom i bygget, herre og dametoalett samt personal toalett.

Toalettrom av normalt standard og er fra 2015.

Rør i rørinstallasjoner med rørfordelerskap. Noe kobber rør.

Varmtvannsbereider på ca. 300 l. fra 2015.

Bygget er tilkoblet fettutskiller med tank plassert på baksiden av bygg.



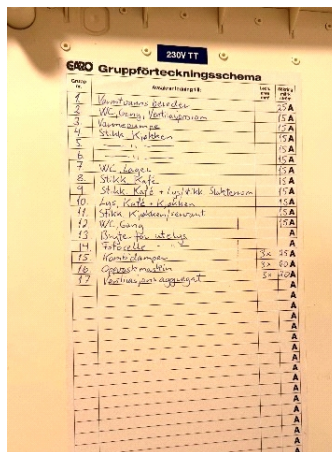
Elektrisk primæranlegg

Moderne el/sikringskap med automatsikringer. Utvendig hovedinntak med sikringer.

El-installasjoner er i hovedsak fra 2015 og er tilpasset dagens bruk av bygg.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for anlegget.

El-anlegg vurderes ikke en vanlig takstrapport foruten overnevnte og det henvendes til det lokale el-tilsyn for kontroll.



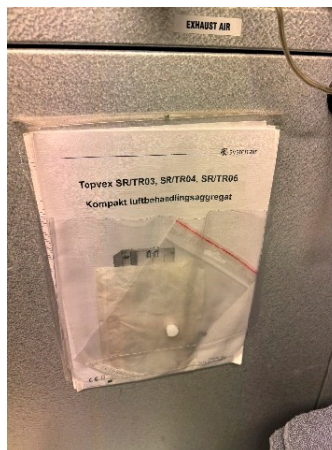
Ventilasjon primæranlegg

Bygget er utstyrt med ventilasjonsanlegg fra Systemair, motor plassert i bakrom/lager.

Anlegget er tilpasset bygg og dagens bruk.

Anlegget er fra 2015.

Eget avtrekk fra kjøkken/kokesone.



Oppvarming

Bygget har i hovedsak elektrisk oppvarming.

Varmepumpe i restaurantdel fra Panasonic, pumpen er fra 2015.



Kjølfryserom

Bygget er utstyrt med kjølerom i lagerdel og fryserom plassert i garasjedel.

Begge er bygget som rom i rom og med kjølemotor.



kjølerom.

Bygningen generelt - Garasje

Enkel garasje sammebygd i hoveddel, det er direkte utgang til garasje fra hoveddel.

Garasje fungerer pr. i dag som lager og det er etablert et fryserom i garasje.

Fundamentert direkte på mark.

Vegger i enkelt reisverk med utvendig kledning av bølgeblekkplater.

Pult-tak av trebjelker og trobord tekket med bølgeblekkplater.

Innlagt strøm.

- Garasjedel er av enkel standar dog har vedlikehold/oppgraderingsbehov både inn og utvendig.



Rust og hull i fasadeplater mot baksiden.

Andre forhold:

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Standard | Bygget er av normal standard. |
| Tilstand | Byggets tilstand ansees som god. |
| Vedlikehold | Bygget er normalt godt vedlikeholdt. |

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak flat/svakt skrå og er begrenset opparbeidet, noe gruslagte arealer. Deler av areal opparbeider med plattning.

Tilførsel vann og avløp

Private stikkledninger tilkoblet kommunalt anlegg.

Eiendommen er tilkoblet privat vannverk.

Overvannssystem

Det er ikke noe overvannsystem.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

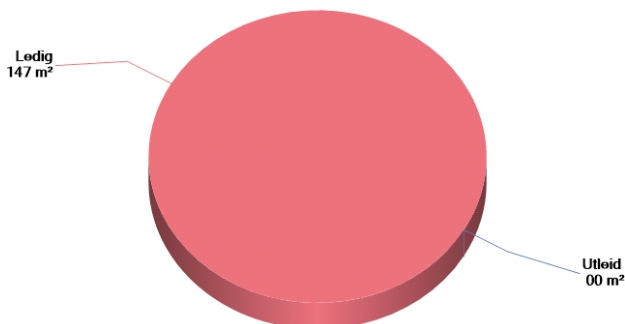
| Bygning/areal | Etg. | Antall | Pris pr år | Enh.pris | Leie f.o.m. mnd/år | Opphør mnd/år | Reg % | Markedsleie pris | Pris pr år | Markedsleie f.o.m. mnd/år | Reg % |
|--------------------------------------|------|--------------------|------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|----------------|---------------------------|-------|
| Næringsbygg/delikatessebutikk | | | | | | | | | | | |
| -Resturant/delikatessebutikk | | | | | | | | | | | |
| Næringslokale | 1 | 147 m ² | | | | | | 4 000 | 588 000 | 5/2024 | 100 |
| Sum: | | | | | | | | | 588 000 | | |
| Total: | | | | | | | | | 588 000 | | |

Bransjer/leiekontrakter:

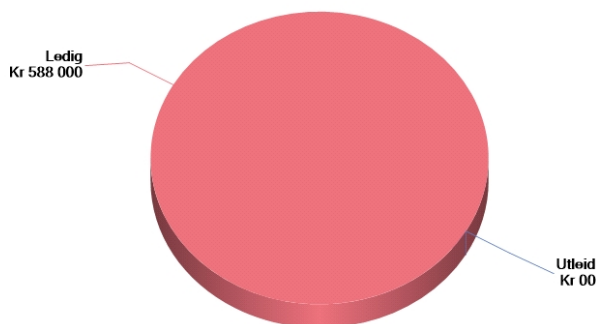
| Bygning/bransje | Etg | Antall | Pris pr år | Enh.pris | Leie f.o.m. mnd/år | Opphør mnd/år | Reg % | Markedsleie pris | Pris pr år | Markedsleie f.o.m. mnd/år | Reg % |
|--------------------------------------|-----|--------------------|------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|----------------|---------------------------|-------|
| Næringsbygg/delikatessebutikk | | | | | | | | | | | |
| -Ledig | | | | | | | | | | | |
| Næringslokale | 1 | 147 m ² | | | | | | 4 000 | 588 000 | 5/2024 | 100 |
| Sum: | | | | | | | | | 588 000 | | |
| Total: | | | | | | | | | 588 000 | | |

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

| | | | |
|----------------------------------|--|------------|----------|
| Annet | Driftstilbehør er ikke medtatt i taksten. Dette betyr at det som ikke er av fast inventar i bygget ikke er hensyntatt. | Kr. | 0 |
| Sum maskiner og inventar: | | Kr. | 0 |

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

| | |
|----------------------------------|--|
| Kort beskrivelse | Eiendommen ansees som normalt attraktiv med sentral beliggenhet midt i Henningsvær med kort vei til torget og mulighet for drift innenfor allsidige slag. Dagen lokale er godkjent som serveringslokale/delikatesse butikk. |
| Leiepriser utleieobjekter | Det oppnås normalt gode salgs og leiepriser for denne typen eiendom. Det er begrenset med tilsvarende eiendommer for salg eller leie i området og etterspørselen ansees som god. |
| Utleiepriser | Utleiepriser for denne typen eiendom er relativt gode og det oppnås normalt ganske høye leiepriser i markedet. |
| Tidligere takster | Det er ikke fremlagt noen tidligere takster på eiendommen. |
| Markedsutsikter | <p>Området Henningsvær er et populært fiskevær og turistattraksjon, området har svært begrenset med areal for utbygg/utvikling av eiendom og generelt omsettes det lite næringseiendom i området.</p> <p>Man kan se en økende trend for etablering av virksomheter innenfor allsidige slag i området og det er i forholdsvis god utvikling.</p> <p>Rentenivået er forholdsvis stabilt men noe økende.</p> <p>Det forventes et relativt stabilt nivå fremover.</p> <p>Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et godt nivå.</p> <p>Ut fra en helhetlig vurdering vil man legge til grunn og anta at det i fremtiden vil være et økende behov for gode næringsareal med strategisk/sentral beliggenhet.</p> <p>Sett i lys av at det stadig jobbes for etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i området.</p> <p>Eiendommen kan også være aktuell for utvikling til annet formål.</p> |

4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Normale lys og utsiktsforhold (nærområdet). ca 50 meter til sjø/havn.

4.5 Inntekter/kostnader

Inntekter

| Arealtyp | Kontrakter | | Markedsleie | | |
|-----------------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | m ² | Kr./m ² | m ² | Markedsleie pr år | |
| Resturant/delikatessebutikk | | | 147 | 4 000 | 588 000 |
| Sum | | | 147 | | 588 000 |

Inntektsoverskudd

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|--------|----------------|
| Inntekter (overført) | | | | | 588 000 |
| Tap ved ledighet, % | | | | | |
| Normale eierkostnader, årlig | | | | | |
| Kommunal avgifter (kun eiendomskatt) | | | | 5 312 | |
| Forsikring | | | | 27 000 | |
| Vannavgift pr. år | | | | 3 750 | |
| Renovasjon tilkommer og er stipulert | | | | 4 500 | |
| Normal drift/vedlikehold | | | | 20 000 | 60 562 |
| Eiendommens inntektsoverskudd | | | | | 527 438 |

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomten er forsiktig priset ut fra sammenlignbare priser i området.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 240,0 m²

Sum areal: 240,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 080 000

Verdi tomt: 1 080 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg/delikatessebutikk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 5 292 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 650 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg/delikatessebutikk 4 642 000

Sum teknisk verdi bygninger 4 642 000

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.
- Renterisiko: Renterisikoen er vurdert som moderat som følge av at renten har steget betraktelig de siste årene, men fra et lavt nivå.
- Det forventes en rentetopp, men grunnet markedssituasjonen er det en risiko for at rentene allikevel kan øke ytterligere.
- Objektrisiko hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet. Eiendommen har en svært sentral beliggenhet i forhold til sentrum, tilgjengelighet og eksponering. Pr. i dag Ikke utviklingspotensial av betydning.
- Markedsrisiko: Leiemarkedet i Henningsvær er normalt bra. Passende objekt hvor eier også kan være leier stilles lavere krav til avkastning.
- Bygnings-/kuransrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.
- Objektrisiko gjenspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-4,0 %)
- Denne eiendommen ligger sentralt i Henningsvær i Vågan kommune og i et svært populært område for turisme. Forholdsvis kort vei til Svolvær som blir nærmeste by og Leknes. Område som er i utvikling.
- Området ansees og ha begrenset risiko. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 2,0 %.
- Markedsrisikoen gjenspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser for denne typen eiendom. (0-5 %)
- Markedsrisikoen vil alltid variere for denne typen eiendom, bygget er pr. i dag i eget bruk men vil kunne overtas snarlig, det foreligger ingen leiekontrakter på eiendommen.
- Det er go etterspørsel etter denne typen eiendom.
- Markedsrisiko er vurdert til og være noe begrenset og satt til 2,10 %
- Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet og utførelse m.m (0-5 %) Bygget ansees som godt holdt og av normal standard.
- Det er derfor valgt og sette dette til 2,10 %.
- Overnevnte verdier er gjennomsnittlige for større sentrale by eller utviklings områder samt pressområdet med begrenset lokale/areal tilgjengelig.
- I mindre områder eller områder uten press er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Effektiv risikofri rente: | 4,85 % |
| - Inflasjon: | 4,60 % |
| Realrente, avrundet: | 0,25 % |
| Objektrisiko | 2,00 % |
| Markedsrisiko | 2,10 % |
| Eiendomsrisiko | 2,10 % |
| Renteglidning | 2,40 % |
| Realavkastningskrav: | 8,85 % |

Beregning av kapitalisert verdi

| | |
|---|------------------|
| Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader) | 527 438 |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 527 438) når realrenten er 8,85% | 5 959 751 |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi: | 5 959 751 |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet): | 5 960 000 |

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år pr dato. gj.snitt fra 2023, Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål og justert ut fra dagens situasjon.

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

Renterisikoen er vurdert til normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et relativt høyt nivå, og hvor rentetoppen er mest sannsynlig nådd.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

For denne spesifikke eiendommen er det gjort en analyse men denne gjenspeiler ikke vurdert verdi da hovedvektet verdi ligger i tomten.

Forutsetninger

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Effektiv risikofri rente: | 4,85 % |
| - Inflasjon: | 4,60 % |
| Realrente, avrundet: | 0,25 % |
| Objektrisiko | 2,00 % |
| Markedsrisiko | 2,10 % |
| Eiendomsrisiko | 2,10 % |
| Renteglidning | 2,40 % |
| Realavkastningskrav: | 8,85 % |

Kontantstrømanalyse

| | | | |
|------------------------|----------------------|-----------------|------|
| Normale eierkostnader: | 60 562 Fra nettokap. | Analyse f.o.m.: | |
| Realavkastningskrav: | 8,85 % | År: | 2024 |
| Inflasjon: | 4,60 % | Måned: | 5 |
| Diskontert rente: | 13,45 % | Antall år: | 10 |
| Inntektsutvikling: | 2,50 % | | |
| Kostnadsutvikling: | 2,50 % | | |
| Generell ledighet: | 0,0 % F.o.m. år: | | |

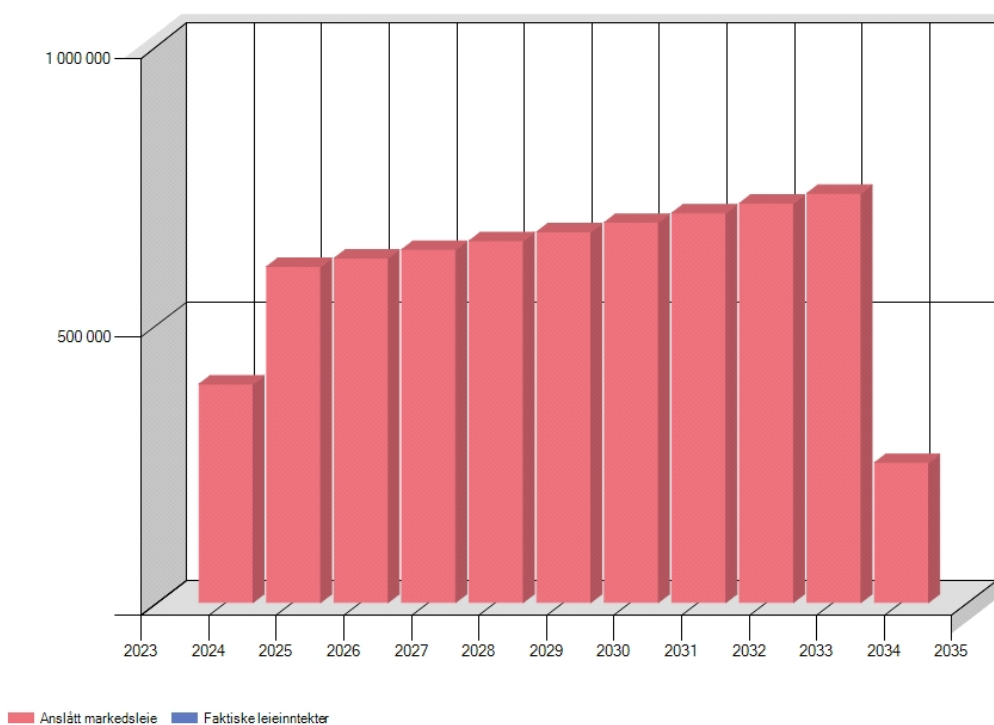
| År | Leieinntekter | Normale eierkostn. | Spesiell kostn. | Generell ledighet | Endring likviditet | Nåverdi |
|----------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 2024 | 392 000 | 40 375 | | | 351 625 | 351 625 |
| 2025 | 602 700 | 62 076 | | | 540 624 | 476 531 |
| 2026 | 617 768 | 63 628 | | | 554 140 | 430 537 |
| 2027 | 633 212 | 65 219 | | | 567 993 | 388 982 |
| 2028 | 649 042 | 66 849 | | | 582 193 | 351 438 |
| 2029 | 665 268 | 68 520 | | | 596 748 | 317 518 |
| 2030 | 681 900 | 70 233 | | | 611 666 | 286 872 |
| 2031 | 698 947 | 71 989 | | | 626 958 | 259 183 |
| 2032 | 716 421 | 73 789 | | | 642 632 | 234 167 |
| 2033 | 734 331 | 75 634 | | | 658 698 | 211 566 |
| 2034 | 250 897 | 25 841 | | | 225 055 | 63 715 |
| Nåverdi av resultat, sum: | | | | | | 3 372 134 |

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

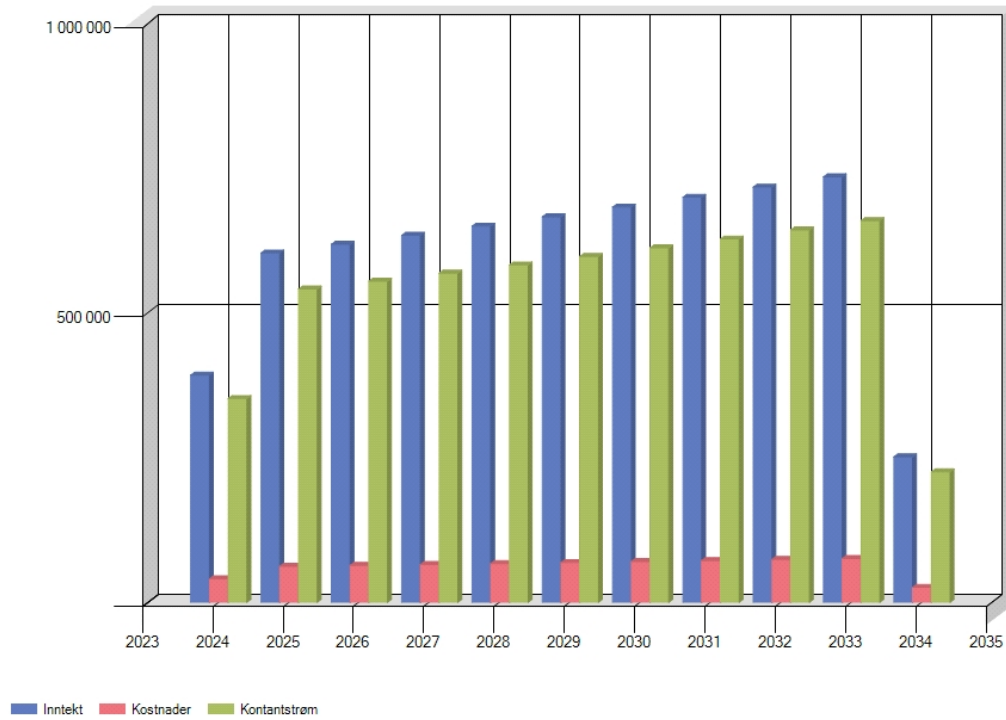
| Estimert | Kalkulert |
|------------------|------------------|
| | 7 628 986 |
| | 2 159 841 |
| 3 372 134 | 5 531 975 |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Korrekasjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc. | | |
| Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korrekasjoner): | 3 372 134 | 5 531 975 |

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: -Sensitivitetsanalysen er en enkel analyse for å illustrere følsomhet i nåverdberegningen som funksjon av renteendring (%) med hensyn på parameterne.

- Kostnadsutvikling
- Inntektsutvikling
- Ledighetsutvikling
- Realavkastningskrav (kapitaliseringsrente)

Følsomhetsdiagram

