

VERDITAKST

Onøyveien 3, 8766 LURØY

Gnr 21: Bnr 189

1834 LURØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
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 befarings: 21.06.2022
Utskriftsdato: 08.08.2022
Dato verdisetting: 08.08.2022
Oppdrag nr: 21508



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	7
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsbygg Kro/overnatting	7
3.5 Utvendige forhold	12
4 Verdigrunnlag	13
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2 Maskiner og inventar	14
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.4 Inntekter/kostnader	15
5 Verdisetting	16
5.1 Tomteverdi	16
5.2 Teknisk verdi	16
5.3 Nettokapitalisering	17
5.4 Kontantstrømsanalyse	18
5.5 Følsomhetsanalyse	20
6 Andre bilder	21

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Tidligere kro med 2 hybelrom beliggende ved fergekaia på Onøy i Lurøy kommune.

Bygget er fra 2006 og inneholder i hovedsak moderne standard for dette år.

Det er kun adkomst til øyen med ferge/båttforbindelse, det er flere daglige avganger fra Stokkvågen.

Bygget er tilpasset restaurant/kro drift med 2 hybelrom for utleie eller personale.

Det er pr. i dag ingen drift i bygget og det foreligger ingen leiekontrakter, det har tidligere vært sesongdrift i bygningen.

Bygningsmassen ansees som i normalt god stand og er normalt vedlikeholdt. Bygningen ligger nært sjø og det vil alltid være et vedlikeholdsbehov i forhold til dette.

Det er tilstrekkelig med parkering i området.

Areal er beregnet ut fra fremlagt tegninger og stedvis kontrollmålt, dette betyr at areal kan avvike noe.

Ut fra en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 3.500.000,-

Kunde:

Onøy Lurøy Havnekro As
Åkerøyveien 29, 8766 LURØY. Tlf. 48168211/75094122

Formål med taksten:

Taksering av Onøyveien 3, 8766 LURØY, Resturantbygg. 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.

Egne forutsetninger:

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. 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.

Verdi:

Kr. 3 500 000

Dato verdisetting:

08.08.2022

Takstmann:

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, 08.08.2022



Takstmann: Mads Parten
Telefon: 994 99 940

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Arealoversikt	2022		Innhentet	
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke fremvist	
Forsikringsavtale		Eier	Fremvist	
Kvitt. off. avgifter		Kommunen	Innhentet	
Målebrev		Areal er hentet fra Eiendomsverdi.no		
Situasjonskart	2022			
Tegninger		Tegninger fra 2005.	Fremvist	
Leiekontrakter		Det foreligger ingen leiekontrakter på bygget, pr. i dag.	Innhentet	
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt.	Ikke fremvist	
Eiendomsverdi.no	2022		Innhentet	
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.		
Infoland.no		Infoland er noe begrenset.	Innhentet	
Vann- og avløpsverk		Privat vann/avløp	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Næringsbygg for Restaurant/kro/pub.

Bygningen består av et krobygg på en etasje med storkjøkken, restaurantlokale med bardisk, lager, kontor og 2 hybelrom.

Eiendommen ligger på fergekaien på Onøy.

Hva slags verdi (markedsverdi etc) Markedsverdi.

Kunde: Onøy Lurøy Havnekro AS
Åkerøyveien 29, 8766 LURØY. Tlf. 48168211/75094122

Formålet med oppdraget Formålet med oppdraget er og utarbeide en takstrapport på grunnlag av befaring av bygningene, analyse av markedet og fremlagte dokumenter for og komme frem til en markedsverdi slik eiendommen og markedet fremstår i dag for et eventuelt salg av eiendommen.

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	Det er ikke opplyst om noen spesielle krav for eiendommen. I forbindelse med storkjøkken er det krav til fett utskiller på avløp. Dette er opplyst av eier og være etablert.
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.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.06.2022 Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940
Unntakelser ved inspeksjon	Fundamenteringer er kun delvis synlig og unntatt fra inspeksjon. Taktekking er kun visuelt befart fra bakkenivå.
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	Adkomst direkte fra Onøyveien. Offentlig vei.
Vann	Privat stikk tilknyttet privat vannverk. (det betales årlig avgift for dette)
Avløp	Privat stikk tilknyttet privat avløp til septik og videre til sjø.
Regulering	Regulert område. Området er regulert til næringsformål/servering, fritid og boligbygg i området.
Kommuneplan	Det foreligger kommuneplan, denne er ikke innhentet.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1834 LURØY Gnr: 21 Bnr: 189
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 212 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Onøy Lurøy Havnekro As 1/1
Adresse:	Åkerøyveien 29, 8766 LURØY

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten anvendes til krobygg og parkering.
Tomtens beskaffenhet	Eiet tomt på ca. 1212 m ² . Flat tomt på 1212 kvm. Tomten er noe opparbeidet men trenger vedlikehold.
Grunnforhold og fundamentering	Fundamenter av betong direkte på mark/steinfylling.
Miljø og forurensning	Det drives ingen virksomhet som krever spesielle tiltak mot forurensning, foruten storkjøkken hvor det er krav til fettutskiller.
Utbyggingspotensiale	Det foreligger ikke pålegg på eiendommen i følge eier.
	Det inngår ikke i oppdraget og belyse utbyggingspotensiale for eiendommen. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag.
	Tomten ansees pr. i dag ikke og være fullt utnyttet i forhold til dagens formål, utbyggingspotensiale må avklares med kommunen.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger i et etablert område for hytter, boliger, noe næring og turisme, området er godt opparbeidet og tilpasset dagens formål og ligger ved fergekaien.
Transport og kommunikasjon	Enkel adkomst til området med bil. Eiendommen er lokalisert på Onøy som er en øy i Lurøy, dette krever fergeforbindelse for adkomst fra fastlandet med flere fergeavganger i døgnet.
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier til eiendommen.
Parkering	Det er tilstrekkelig med parkering på eiendommen for dagens bruk/formål. Det er godt med parkering i området.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Frende Forsikring. Avtalenr: 475528. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 5 841 440. Årlig premie: Kr. 13 056.
Skattetakst:	År: 2022 Grunnlag for beregning av skatt er ikke oppgitt av kommunen.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg Kro/overnatting

Bygningsdata



Byggeår: 2006 Kilde: Eier

Anvendelse: Næring/restaurant/kro bygg med 2 hybelrom.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje- Kro m/kjøkken	208	189	Areal fordeler seg på: Hovedinngang, toaletter, serveringslokale med bardisk, storkjøkken m/kjølerom, lager og kontor. Utgang til romslig uteservering/platting mot sjøen.
1. etasje Hybelrom	27	25	Areal foedeler seg på: entre/gang m/Te-kjøkken og 2 hybelrom med bad/wc.
Sum bygning:	235	214	

Kommentar areal

Arealer er oppgitt ut fra byggesøkte og fremlagte tegninger, areal er i tillegg stedvis kontrollmålt på stedet men kan avvike noe og er veiledende.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg bestående av en tidligere veikro i en etasje med storkjøkken, serveringslokaler, toaletter, kontor, kjølerom og lager. I tillegg det 2 hybelrom med eget bad og felles Te-kjøkken med egen inngang.

Bygningen er lokalisert ved fergekaien på Onøy.

Bygningen er generelt i normalt god stand og er bygget i 2005/2006. Bygget holder i hovedsak standard for dette år.

Bygget fremstår som normalt vedlikehold opp gjennom årene, noe oppgradering og vedlikehold må kunne påregnes.



Drenering

Ingen drenering, overvann dreneres direkte til sjø/grunn.

Grunn og fundamenter

Fundamenter av støpt isolert flåte på mark, direkte på steinfylling.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i moderne bindingsverk, isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av liggende falset panel i malt/beist utførelse.

-Kledning har noe vedlikeholdsbehov.

Utvendige dører og vinduer

Hovedytterdører i fabrikkklakkert hvit utførelse med glassfelt.

Dør på baksiden til inngang lagerrom/kjøkken i hvit tett utførelse.

Dobbel balkongdør med glassfelt i serveringslokale ut til veranda. (Balkongdør er spikret igjen)

Ytterdør til hybeldel i fabrikkklakkert hvit utførelse med glassfelt. (denne dører er skadet)

Vinduer i hovedsak med 2 lags glass i malt treramme fra byggeår.

-Vinduer og dører er generelt noe værslitt utvendig og har vedlikeholdsbehov.

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjon, limtredragere og trebjelker, isolasjons standard for byggeår.

Taktekking

Taktekking av torvtak på vortepapp, undertak av papp.

Takrenne rog nedløp av metall, heldekkende beslag over pipe/luftelyre.

-Det er behov for noe. vedlikehold av torvtaket, en del busker bør fjernes.



Innvendige overflater gulv

Innvendige gulvflater i 1 etasje i hovedsak av belegg, industri belegg i storkjøkken.

Innvendige overflater vegg

Overflater på vegger i hovedsak av malt og umalt panel, og malte flater med strier. Baderomsplater på vegger i storkjøkken og i bad til hybelrom.

Innvendige overflater himling

Himlinger i hovedsak av trepanel og malte plater.

Kjøkken

Storkjøkken med det meste av utstyr for drift/produksjon, ren og skitten sone, kjølerom etc.

Te-kjøkken til hybelrom.

Plassbygget innredning til bar.



Enkelt Te-kjøkken som er felles for de 2 hybelrommene.



Plassbygget bar innredning





Kjølerom

Sanitær primæranlegg

Bygget har privat innlagt vann og privat avløpsløsning via septik med overløp til sjø.

Ved restaurant er det 2 toaletter i forbindelse med entre/gang. Servant m/blandebatteri og vegghengt toalett.

Toalettrom for personale i forbindelse med kontor med toalett og servant.

Bøttekott/teknisk rom med rørfordelings stakk, utslagsvask og varmtvannsbereder på 280 L.

Storkjøkken for produksjon med dertil installasjoner.

Utvendig tappekran for vann.

Synlige vannrør av kobber og plast/rør i rør.

Synlige avløp av plast.



Toalett kro.



Bad**/wc hybel, det er 2 like bad.



Utvendig tappekran for vann.



VVB plassert i teknisk rom/bøttekott.



Rørfordeling i teknisk rom.

Ventilasjon

Bygget har ventilasjon med avtrekk. Motor er plassert i kald-loft og er ikke inspisert.

Avtrekk fra bad/toalettrom og kjøkken.

Elektrisk primæranlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

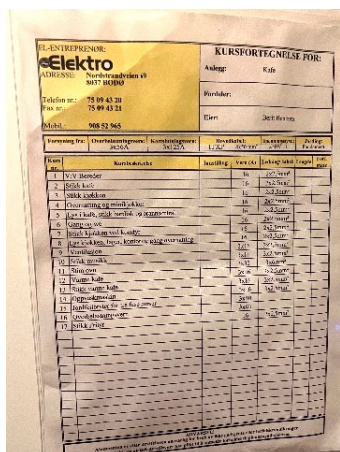
På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av en el.fagmann.

Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Bygget har i hovedsak moderne elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer, jordfeilbryter etc. plassert i teknisk rom.

- Elektrisk installasjon er tilpasset byggets bruk og det er tilstrekkelig med kurser etc.

Det er ikke lagt frem samsvarserklæring for anlegget.



Tilførsel vann og avløp

Bygget er tilkoblet privat vannverk.

Privat avløps løsning til septik med overløp til sjø.

Det er ikke opplyst om pålegg/feil eller mangler fra kommunen.

Belysning

Fastmontert takbelysning i hele bygget.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak flat, området rundt bygningene er opparbeidet med gruslagte adkomstarealer, resterende del av tomt ansees som en naturtomt med stein og noe gressvegetasjon. Bygget ligger like ved fergekaien.

Tilførsel vann og avløp

Privat vann fra vannverk.

Privat avløp til septik og videre til sjø.

Overvannssystem

Det er ikke noe overvannssystem på eiendommen, svakt fall på terreng med drenering rett til sjø.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

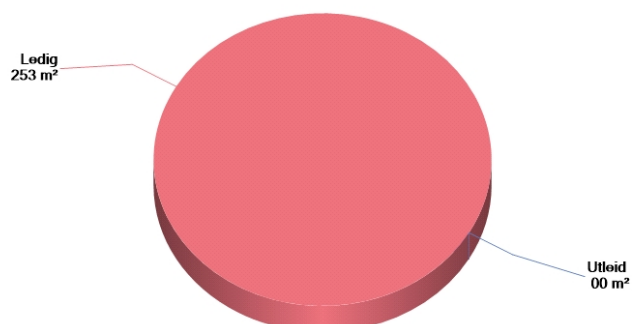
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg Kro/overnatting											
-Leilighet utleie											
Utleierom 1 etasje/hybel	2	1 m²						42 000	42 000	8/2022	100
-Resturant/kro											
Kro m/severingslokaler, kjøkken og uteservering	1	252 m²						1 000	252 000	8/2022	100
-Utleierom											
Utleierom 1 etasje/hybel	2	1 stk						42 000	42 000	8/2022	100
Sum:									336 000		
Total:									336 000		

Bransjer/leiekontrakter:

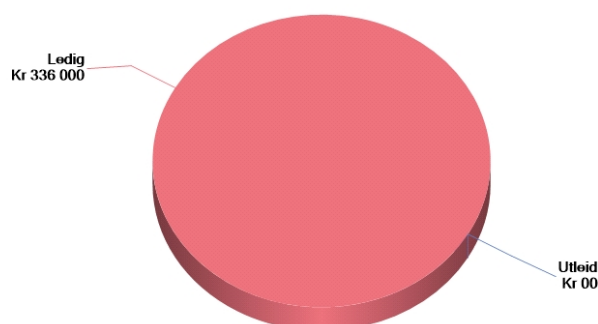
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg Kro/overnatting											
-Ledig											
Kro m/severingslokaler, kjøkken og uteservering	1	252 m²						1 000	252 000	8/2022	100
Utleierom 1 etasje/hybel	2	1 m²						42 000	42 000	8/2022	100
Utleierom 1 etasje/hybel	2	1 stk						42 000	42 000	8/2022	100
Sum:									336 000		
Total:									336 000		

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.	Kr.	0
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Eiendommen består av et restaurant/krobygg med 2 hybler. Eiendommen ansees som i normalt god stand ut fra alder. Noe vedlikehold må påregnes.
Leiepriser utleieobjekter	Det oppnås normale leiepriser for denne typen eiendom i distriktet/regionen og turistnæringen er generelt i vekst. Selve bygningsmassen er i dag tilpasset restaurant/kro drift med storkjøkken, Restaurantdel, kontor, lager og 2 hybelrom. Pr. i dag er det ingen drift i bygget. Tidligere har det vært sesongdrift i bygget.
Utleiepriser	Utleiepriser for denne typen eiendom ansees som normalt stabile men med noe begrensning innenfor denne typen virksomhet. Bygget har noe begrenset bruksområde for annen type virksomhet enn det som drives i dag. Men avklaring med fra kommunen vil det kanskje være mulig og bygge om bygget til fritidsformål/bolig eller annet næringsformål.
Tidligere takster	Det er ikke fremlagt noe tidligere takster eller rapporter for eiendommen.
Markedsutsikter	Lurøy kommune har noe areal for utbygg/utvikling av næringsvirksomhet men generelt omsettes det lite næringseiendom i området, det jobbes stadig for nyetableringer i området og distriktet. Turistnæringen i distriktet er økende og under utvikling. Rentenivået er fortsatt på et lavt nivå og det forventes et relativt lavt nivå fremover. Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlige og privat konsum holder seg på et godt nivå. Ut fra en helhetlig vurdering vil man legge til grunn og anta at det i fremtiden vil være et behov for gode eiendommer for utvikling/drift med strategisk beliggenhet i området innenfor den spesifikke bransjen. Sett i lys av at det stadig jobbes for området/regionen i forbindelse med reiseliv og fiske i tillegg til etablering av nye virksomhet/arbeidsplasser i kommunen og distriktet.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype			Kontrakter			Markedsleie
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Leilighet utleie				1	42 000	42 000
Resturant/kro				252	1 000	252 000
Sum				253		294 000

Areatype			Kontrakter			Markedsleie
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Utleierom				1	42 000	42 000
Sum			0			42 000
Total						336 000

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		336 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Forsikring	13 056	
Drift bygning/kommunale avgifter/eiendomskatt	4 760	
Vannavgift (stipulert)	5 000	
Avløp/tømming(stipulert)	2 500	25 316
Eiendommens inntektsoverskudd		310 684
Eierkostnader er forsiktig stipulert.		
Kommentar eierkostnader:	Vann til kommer etter forbruk.	

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

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

Tomten er eiet, i hovedsak flat og opparbeidet med gruslagte adkomst områder, enkel adkomst. Tomten generelt ansees som en naturtomt.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 212,0 m²

Sum areal: 1 212,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 484 800

Verdi tomt: 484 800

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 Kro/overnatting

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 7 062 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 000 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg Kro/overnatting 6 062 000

Sum teknisk verdi bygninger 6 062 000

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.

Objektrisiko gjenspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-4,0 %)

Denne eiendommen ligger på ein øy i et godt etablert område for turisme, ett område som er i utvikling, da det kun er adkomst til øyen via ferje er risikoen lagt noe over snitt. Området ansees som ha normal risiko. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 2,6 %.

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 i eget bruk og det foreligger ingen langsiktig leiekontrakt. Det er derfor valgt og sette objektrisiko til 2,6 %.

Tomten er eiet og det løper av den grunn ingen usikkerhet rundt byggets grunn.

Bygggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet og utførelse m.m (0-5 %) Bygget ansees som i normalt god stand men unntak av noen mindre vedlikeholdspunkter. Det er derfor valgt og sette dette til 2,5 %.

Overnevnte verdier er gjennomsnittlige for noe mindre sentrale by og distrikts områder. I mindre områder eller områder uten press kn avkastningskravet være høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,60 %
- Inflasjon:	1,90 %
Realrente, avrundet:	-0,30 %
Objektrisiko	2,60 %
Markedsrisiko	2,60 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	310 684
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 310 684) når realrenten er 9,00%	3 452 044
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 452 044
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 450 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikofri rente er 10 års Statsobligasjoner pr. dato. gj.snitt 2021.

Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er 10 års SWAP-rente NOK - pr. dato. 2021.

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.

Det foreligger ikke pr i dag none leiekontrakter og leie beløp er forsiktig stiplet ut hva man kan forvente og få i leie for denne typen eiendom ut fra erfaringstall.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,60 %
- Inflasjon:	1,90 %
Realrente, avrundet:	-0,30 %
Objektrisiko	2,60 %
Markedsrisiko	2,60 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	9,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	25 316 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,00 %	År:	2022
Inflasjon:	1,90 %	Måned:	1
Diskontert rente:	10,90 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

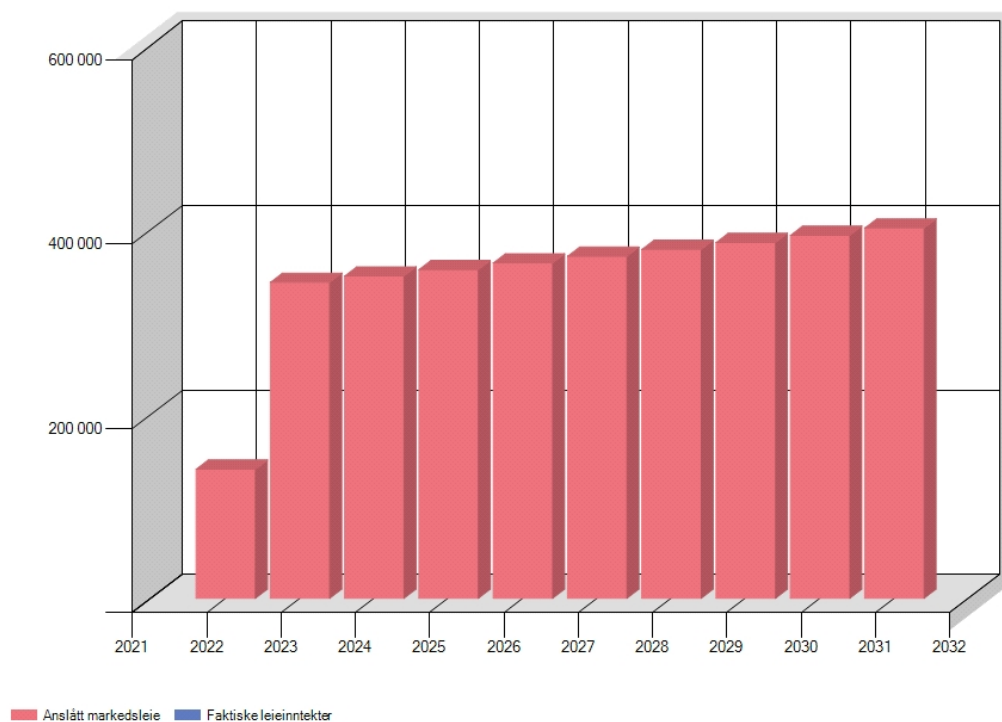
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2022	140 000	25 316			114 684	114 684
2023	342 720	25 949			316 771	285 637
2024	349 574	26 598			322 977	262 608
2025	356 566	27 263			329 303	241 436
2026	363 697	27 944			335 753	221 970
2027	370 971	28 643			342 328	204 073
2028	378 391	29 359			349 032	187 619
2029	385 958	30 093			355 866	172 491
2030	393 678	30 845			362 832	158 582
2031	401 551	31 616			369 935	145 795
Nåverdi av resultat, sum:						1 994 893

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

Estimert	Kalkulert
	4 110 388
	1 460 721
1 994 893	3 455 614

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 994 893	3 455 614

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

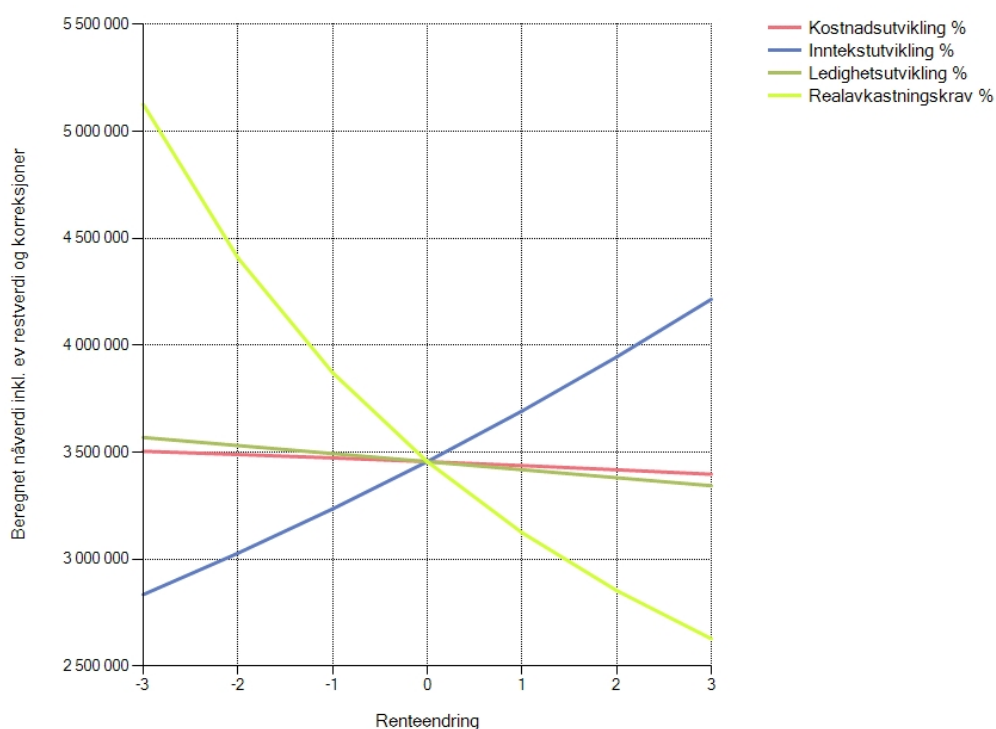


5.5 Følsomhetsanalyse

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

- Kostnadsutvikling
- Inntektsutvikling
- Ledighetsutvikling
- Realavkastningskrav (kapitaliseringsrente)

Følsomhetsdiagram

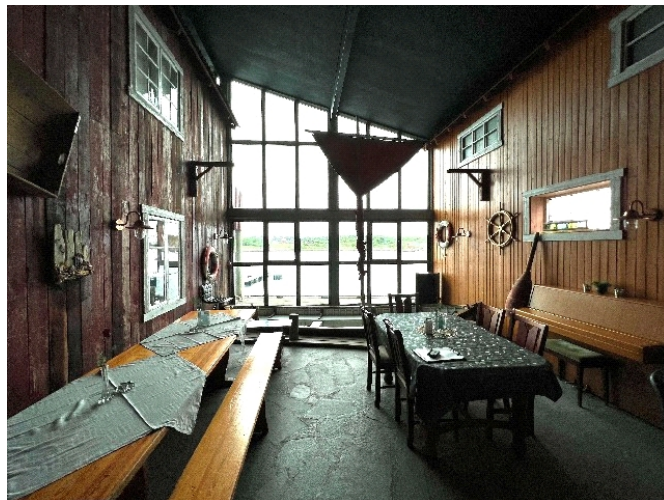


6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



1 av 4 utleierom i 2 etasje.



Del av serveringslokale.



Del av serveringslokale med peisovn og barområde.



Praktisk uteservering dels under tak.