

VERDITAKST

Åkerøyveien 29, 8820 DØNNA

Gnr 3: Bnr 38, bnr 40, bnr 45, bnr 58

1827 DØNNA 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 befaring: 20.06.2022

Utskriftsdato: 14.07.2022

Dato verdisetting: 12.07.2022

Oppdrag nr: 21507



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	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5 Andre forhold	8
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Næringsbygg Restaurant/overnatting	9
3.4.2 Leilighetsbygg	13
3.4.3 Servicebu	16
3.5 Utvendige forhold	17
4 Verdigrunnlag	18
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	18
4.2 Maskiner og inventar	19
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	19
4.4 Inntekter/kostnader	20
5 Verdisetting	21
5.1 Tomteverdi	21
5.2 Teknisk verdi	21
5.3 Nettokapitalisering	22
5.4 Kontantstrømsanalyse	23
5.5 Følsomhetsanalyse	25
6 Andre bilder	26

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Næringsbygg bestående av restaurant og overnatting, flytebrygge/kai og uteservering dels under tak.

Eiendommen består av 4 tomter for delt på egne gårds og bruksnummer. Det er bygninger på 2 av tomtene.

Eget utleiebygg bestående av 4 moderne leiligheter som er bygget i 2016.

I 2 etasje på hovedbygg er det 4 utleierom og 2 leiligheter.

"Bøteriet" ligger i Åkervågen på Dønna som er en øykommune på Helgeland i Nordland, Dønna er en av de største øyene. Kommunen har en stor skjærgård som består av øyer, holmer og skjær.

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

Bygget er tilpasset restaurant og konferanse drift med overnatting i leiligheter eller rom.

Det er pr. i dag kun sesongdrift i bygningene og i eget bruk, det foreligger ingen leiekontrakter.

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

Det er tilstrekkelig med parkering i området/på tomten.

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 verdi påvirkende forhold og etter beste skjønn ansettes derfor markedsverdien for eiendommen til kr. 10.000.000,-

Kunde:

Dønna Rorbuer Bøteriet AS
Åkerøyveien 29, 8820 DØNNA. Tlf. 97973279/97973279

Formål med taksten:

Taksering av Åkerøyveien 29, 8820 DØNNA, Åkerøyveien 30, 8820 DØNNA og tilhørende tomter GBnr: 3/58 og 3/38. 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. 10 000 000

Dato verdisetting:

12.07.2022

Takstmann:

Mads Parten Tlf.: 994 99 940

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 38, bnr 40, bnr 45, bnr 58
Kommune: 1827 DØNNA KOMMUNE
Adresse: Åkerøyveien 29, 8820 DØNNA

Fokus Takst AS
Pb. 629, 8508 NARVIK
Telefon: 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, 14.07.2022

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 og Seeiendom.no, det er ikke målebrev for alle tomtene og grenser er noe usikre.		
Situasjonskart	2022			
Tegninger		Tegninger fra 2001 for hovedbygg, for utleiebygg foreligger det ikke tegninger eller byggesøknader i kommunens arkiv.	Fremvist	
Leiekontrakter		Det foreligger ingen leiekontrakter på bygget, pr. i dag er bygningsmassen i eget bruk.	Innhentet	
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt.	Fremvist	
Eiendomsverdi.no	2022		Innhentet	
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.		
Infoland.no		Infoland er noe begrenset.	Innhentet	
Vann- og avløpsverk			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Næringsbygg for Restaurant, pub, overnatting og kaianlegg.

Det er totalt 3 bygningen på eiendommen disse består av hovedbygg med restaurant/pub med storkjøkken, restaurantlokale, toaletter, kontor, kjølfyse, uteservering under tak, kaifront og 2 etasje bestående av utleierom/leiligheter.

Sløyebu med toalett, Te-kjøkken og fryserom/lagerrom.

Leilighetsbygg bestående av 4 utleieleiligheter for selvhusholdning bestående av stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Hva slags verdi (markedsverdi etc) Markedsverdi.

Kunde: Dønna Rorbuer Bøteriet AS
Åkerøyveien 29, 8820 DØNNA. Tlf. 97973279/97973279

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: 20.06.2022 Mads Parten. Takstmann. Tlf. 994 99 940 Jan Harry Edvardsen. Dønna Rorbuer Bøteriet as. Tlf. 97973279
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 Åkerøyveien. Offentlig og privat vei.
Vann	Privat stikk tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Privat stikk tilknyttet privat avløp til septik og videre til sjø.
Regulering	Regulert område. Området er regulert til næringsformål og ligger i et område regulert under LNFR-B10.
Kommuneplan	Det foreligger kommuneplan, denne er ikke innhentet.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1827 DØNNA Gnr: 3 Bnr: 45
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 013 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Dønna Rorbuer Bøteriet As 1/1
Adresse:	Åkerøyveien 29, 8820 DØNNA
Matrikkel:	Kommune: 1827 DØNNA Gnr: 3 Bnr: 40
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 722 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Dønna Rorbuer Bøteriet As 1/1
Adresse:	Åkerøyveien 30, 8820 DØNNA
Matrikkel:	Kommune: 1827 DØNNA Gnr: 3 Bnr: 58
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	362 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Dønna Rorbuer Bøteriet As 1/1
Matrikkel:	Kommune: 1827 DØNNA Gnr: 3 Bnr: 38
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	727 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Romslig tomt på totalt ca. 3824 m ² . fordelt på 4 eiendommer med eget gårds og bruksnummer. 2 av tomtene er uten bygningsmasse.
Tomtens beskaffenhet	Eiet tomt på ca. 3824 m ² . Tomten er i hovedsak flat/svakt skrå og er og anse som en naturtomt med berg og seinfylling, gruslagte adkomstvei.
Grunnforhold og fundamentering	Fundamenter av betong og trepilarer på stedlig fjell og tilfylte steinmasser på fjell og i sjø.
Miljø og forurensning	Det drives ingen virksomhet som krever spesielle tiltak mot forurensning, foruten storkjøkken hvor det er krav til fettutskiller. Det foreligger ikke pålegg på eiendommen i følge eier.
Utbyggingspotensiale	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, det er 2 ubebygde tomter, utbyggingspotensiale for disse 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.
Transport og kommunikasjon	Enkel adkomst til området med bil. Eiendommen er lokalisert på Dønna som er en øy, dette krever fergeforbindelse for adkomst fra fastlandet med flere fergeavganger i døgnet.
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier inn til området.
Parkering	Det er tilstrekkelig med parkering på eiendommen for dagens bruk/formål.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Eika Forsikring. Avtalenr: 900892. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 76 452.
Skattetakst:	Kr. 2 465 000 År: 2022 Grunnlag for beregning av skatt. Totalt for eiendommen.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg Restaurant/overnatting

Bygningsdata



Byggeår: 1944 Kilde: Eier

Anvendelse: Næring/restaurant bygg med overnatting.

Tilbygg Uteservering under tak på ca. 57 kvm.
Modernisering (i 2001) Ombygd til restaurant med serveringslokaler.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje-Restaurant	278	252	Areal fordeler seg på: Hovedinngang, toaletter, restaurantlokale med bar, eget serveringslokale på siden, utgang til romslig uteservering under tak. Storkjøkken, med fryserom, kjølerom, kontor, vaskerom og lager.
2 etasje,utleierom/ leiligheter	196	180	det er 2 separate innganger til 2 etasje. I den ene delen er det 4 utleierom med eget bad. I den andre delen er det 2 familieleiligheter med egen balkong.
Sum bygning:	474	432	

Kommentar areal

Arealer er oppgitt ut fra byggesøkte og fremlagte tegninger, areal er i tillegg stedvis kontrollmålt på stedet. På grunn av byggets størrelse og inndeling vil ikke areal ansees som nøyaktig men veiledende.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg bestående av en restaurant/pub i 1 etasje med storkjøkken, serveringslokaler, uteservering under tak, toaletter, kontor, kjølerom, fryserom og lager.

Bygningen er generelt i god stand og er ombygget fra fiskebruk til restaurant i 2001. Storkjøkken for produksjon av mat.

I 2004 ble del av 2 etasje ombygget til 4 utleierom med eget bad for utleie.

I 2010 ble den andre delen av 2 etasje ombygget til 2 utleieleiligheter for selvhusholdning med stue, kjøkken, soverom bad og egen balkong som vender mot sjøen.

Hovedbygg er fundamentert på fjell på land, deler av kaifront er fundamentert på tre og stålpilarer til sjø.

Kaianlegg er oppgradert og utbedret i 2021.

I tillegg er det romslig anlegg med flytebrygger for gjester med sløyebu.

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

Restaurant del er stilfullt innredet i eldre stil med synlig trebjelker i tak og god takhøyde.



Drenering

Ingen drenering, overvann dreneres direkte til sjø.

Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong på fjell og steinfylling.

Kaifront står delvis i sjø men er i hovedsak fundamenter til land på fjell.



Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur i armert betong, støpt flåte på grunn.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i i reisverk og bindingsverk, isolasjons standard for renoveringsår.

Utvendig kledning av stående trepanel i malt/beist utførelse.

-Bygget er oppgradert i 2001.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdører i fabrikkklakkert hvit utførelse med glassfelt.

Balkongdør md glassfelt i 1 etasje med utgang til uteservering.

Vinduer i hovedsak med 2 lags glass fra de respektive epoker for renovering

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjon, delvis valm med isolasjons standard for renoveringsår.

Taktekking

Taktekking av bølgeblikklater som er malt.

Takrenner og nedløp i past og metall. Heldekkende beslag over pipe og lyrer.

En del avflaket maling.

Utvendige trapper

Utvendige trapper til 2 etasje bygget i trevirke, rekkverk i malt utførelse.



Innvendige overflater gulv

Innvendige gulvflater i 1 etasje i hovedsak av fliser, natursteinskifer, og tregulv.

I 2 etasje er det i hovedsak laminatparkett, belegg i bad.

Innvendige overflater vegg

Overflater på vegger i hovedsak av malt og umalt panel, og malte plater. Baderomsplater i bad i 2 etasje.

Innvendige overflater himling

Himlinger i hovedsak av trebord, panel og malte plater.

Innvendige trapper

Innvendig trapp til mesanin av typen vindeltrapp i stål (rustet).

Plassbygget tretrapp til tak over tørkerom.

Sanitær primæranlegg

Bygget har kommunalt innlagt vann og privat avløpsløsning via septik.

I 1 etasje ved restaurant er det toaletter i forbindelse med entre/gang bygget i 2001.

Storkjøkken for produksjon med dertil installasjoner.

I 2 etasje med utleierom er det 4 like bad med toalett.



Bad leilighet 2 etasje



Bad leilighet 2 etasje



Bad utleierom, 4 like bad.



Storkjøkken i forbindelse med restaurant.

Ventilasjon

I restaurant del er det ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i 2 etasje, anlegget er fra 2001 og levert av ABB.

Avtrekk i våroms og ventilator i kjøkken i leiligheter i 2 etasje.



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 renoveringsår 2001 samt etableringsår for utleierom i 2004 og leiligheter i 2009/10 med automatsikringer, jordfeilbryter etc.

Fordelerskap i 2 etasje.

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

Tilførsel vann og avløp

Bygget er tilkoblet kommunalt vann.

Privat avløps løsning.

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

Belysning

Fastmontert takbelysning i hele bygget.

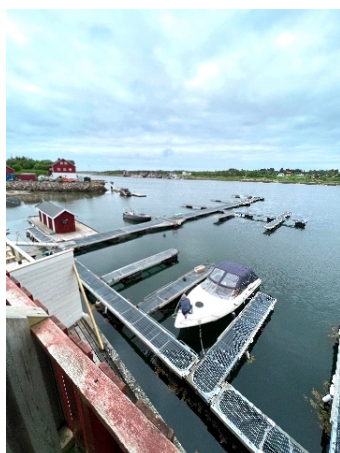
Sløyebu

Ved bryggeanlegg er det bygget en sløyebu i enkel trekonstruksjon bestående av 3 sløyerom.



Flytebrygge

Mot sjøen er det etablert en romslig flytebrygge med flere utriggere, brygge er godt forankret til land.





Kaifront

Kaifront er fundamentert på trestokker og noe stålkonstruksjon direkte til fast grunn i sjø og på land.

I 2021 ble det foretatt en del utskiftninger av dårlige stokker samt bytte av en god del dekke.



Bygning generelt - 2 etasje, utleierom/leiligheter

Utvendig fryseler er tilbygd hovedbygg, bygget er fundamenter på mark, gulv i betong, vegger i sandwich elementer og stålkonstruksjon, pult-tak i stål konstruksjon med tekking av metallplater, port av typen leddport i metall.

Ut fra en helhetlig vurdering er ikke fryseler bygget for dette formål, det danner seg mye is rundt om i lokalet.

Kompresor rom i bakkant.

3.4.2 Leilighetsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 2016 Kilde: Eier

Anvendelse: Bygningen består av 4 utleieleiligheter bestående av entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc.

Bygningen er i 2 etasjer og med 2 leiligheter i hver etasje. Veranda utenfor inngangsparti til hver enkelt leilighet.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje 2 stk leiligheter	95	87	Areal fordeler seg på 2 stk utleieleiligheter: Leilighetene består av entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc.
2. etasje 2 stk leiligheter	95	87	Areal fordeler seg på 2 stk utleieleiligheter: Leilighetene består av entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc.
Sum bygning:	190	174	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Leilighetsbygg i 2 etasjer bestående av totalt 4 leiligheter.

Leiligheten består av entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Egen veranda ved inngangsparti.

Bygningen er fra 2016 og innehar standard for byggeår.



Grunn og fundamenter

Fundamenter av betong direkte på mark.

Støpte gulv i 1 etasje.

Drenering

Kun naturlig drenering i terreng med drenende masser.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger i moderne bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt/beiset utførelse.

Takkonstruksjon

Saltak av trebjelker og undertak, isolasjon standard for byggeår.

Taktekking

Taktekking av lakkerte metallplater. Takrenner og nedløpsrør i metall.

Terrasser/balkonger

Ved inngangsparti på begge sider og i begge etasjer er det veranda bygget i trykkimpregnert og malt trevirke, rekkverk med stakitten og håndlist i malt utførelse.

Trapp fra bakken til adkomst veranda 2 etasje.

Etasjeskillere

Etasjeskille av trebjelkelag med isolasjons standard for byggeår.

Innvendige overflater gulv

Overflater på innvendige gulv av lamaintparkett. Fliser med varme i gulv i bad i alle 4 leiligheter.

Innvendige overflater vegg

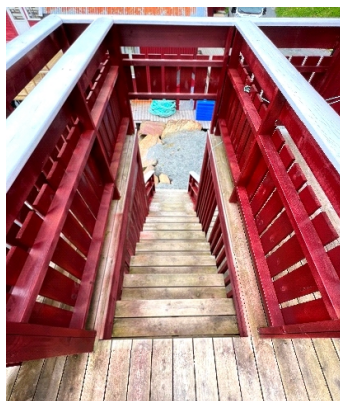
Overflater på vegger av huntonittplater. Baderomsplater i alle 4 bad.

Innvendige overflater himling

Himlinger av malte himlingsplater.

Utvendige trapper

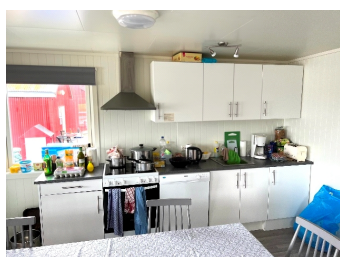
Utvendige plassbygde trapper i impregnert trevirke, rekkverk med håndlist i malt utførelse.



Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri, opplegg til oppvaskmaskin, ventilator over komfyr.

Kjøkken i 1 og 2 etasje er noe ulike i løsninger.



Kjøkken 1 etasje



Kjøkken 2 etasje

Sanitær primæranlegg

Hver leilighet har eget bad med fliser med varme i gulv, baderomsplater på vegger og malte himlingsplater i tak.

Baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett.

Moderne rør-installasjoner fra byggeår type rør i rør.

Avløp av plast.

Varmtvannsberedere.



Elektrisk primæranlegg

Moderne el-anlegg fra byggeår med automatsikringer.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdører i fabrikk lakkert malt utførelse med glassfelt.

Vinduer fra byggeår i malt treramme med 2 lags energiglass.

3.4.3 Servicebu

Bygningsdata



Byggeår: 2021 Kilde: Eier

Anvendelse: Servicebu med Te-kjøkken, toalettrom og lager m/frysere for eventuell fisk.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	25	22	Areal fordeler seg på: Te-kjøkken, toalettrom og lagerrom.
Sum bygning:	25	22	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Mindre servicebygg med Te-kjøkken, toalettrom og lagerrom.

Bygningen er fundamentert på trepilarer til mark/fjell.

Yttervegger i enkelt bindingsverk med ukjent isolasjon standard.

Utvendig kledning av stående trepanel i malt utførelse og malte bølgeblikklater.

Saltak av trebjelker tekket med bølgeblikklater.

Vinduer med 2 lags glass.

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Innlagt strøm, vann og avløp.

Enkel Te-kjøkken og toalettrom.

-Bygningen har noe vedlikeholdsbehov og det er en del overfalterust på takteking.



3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Tomten er i hovedsak flat/svak skrå, området rundt bygningene er opparbeidet med gruslagte adkomstarealer, resterende del av tomt ansees som en naturtomt med ber, stein og noe gressvegetasjon.

Tilførsel vann og avløp

Vann påkoblet offentlig nett.

Privat avløp 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:

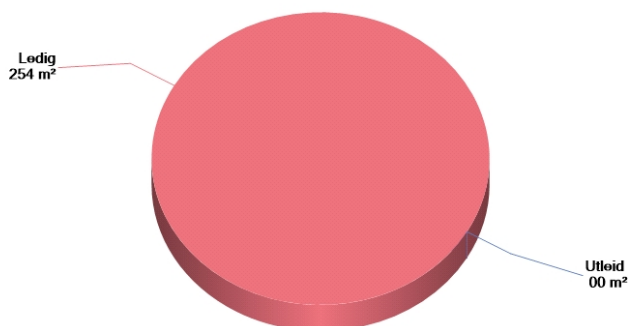
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Leilighetsbygg											
-Leilighet utleie											
Leilighetsbygg	2	2 stk						90 000	180 000	8/2022	100
Leilighetsbygg	1	2 stk						90 000	180 000	8/2022	100
Sum:									360 000		
Næringsbygg Restaurant/ overnatting											
-Leilighet utleie											
Utleierom 2 etasje	2	2 m²						75 000	150 000	8/2022	100
-Resturant/kro											
Restaurant med severingslokaler og uteservering	1	252 m²						1 100	277 200	8/2022	100
-Utleierom											
Utleierom 2 etasje	2	4 stk						58 000	232 000	8/2022	100
Sum:									659 200		
Total:									1 019 200		

Bransjer/leiekontrakter:

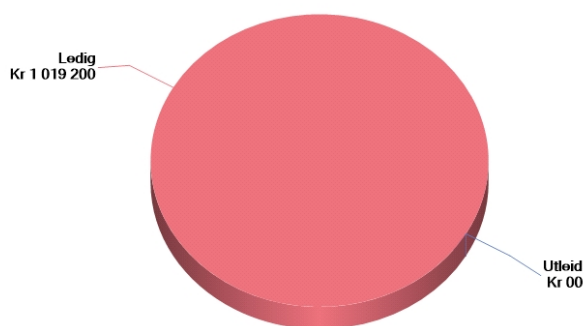
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Leilighetsbygg											
-Ledig											
Leilighetsbygg	2	2 stk						90 000	180 000	8/2022	100
Leilighetsbygg	1	2 stk						90 000	180 000	8/2022	100
Sum:									360 000		
Næringsbygg Restaurant/ overnatting											
-Ledig											
Restaurant med severingslokaler og uteservering	1	252 m²						1 100	277 200	8/2022	100
Utleierom 2 etasje	2	4 stk						58 000	232 000	8/2022	100
Utleierom 2 etasje	2	2 m²						75 000	150 000	8/2022	100
Sum:									659 200		
Total:									1 019 200		

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 og overnattingsted med restaurantbygg, utleierom/leiligheter, storkjøkken, og kaianlegg.
	I tillegg er det et leilighetsbygg med 4 leiligheter, en sløyebu og lagerrom for oppbevaring av fisk med frysere.
	Anlegget ansees som i god stand og er betydelig påkostet de seneste år.
Leiepriser utleieobjekter	Det oppnås normalt gode leiepriser for denne typen eiendom i distriktet/regionen og turistnæringen er generelt i vekst.
	Selve bygningsmassen er i dag tilpasset restaurant/pub drift med utleierom/leiligheter i 2 etasje.
	Sløyerom, kaianlegg og leilighetsbygg med 4 leiligheter.
	Sett ut fra det totale markedet i regionen og utviklingen innenfor den spesifikke bransjen anser man markedet for denne typen eiendom som økende og stabil.
Utleiepriser	Pr. i dag er det kun sesongdrift på anlegget.
	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.
Tidligere takster	Det er ikke fremlagt noe tidligere takster eller rapporter for eiendommen.

Markedsutsikter

Dønna 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. Det er også mulighet for helårsdrift av anlegget.

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	m ²	Kr./m ²
Leilighet utleie	2	75 000	150 000	
Resturant/kro	252	1 100	277 200	
Sum	254		427 200	

Areatype	Kontrakter		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Enhet	Kr./enhet
Leilighet utleie	2	90 000	180 000	
Leilighet utleie	2	90 000	180 000	
Utleierom	4	58 000	232 000	
Sum		0	592 000	
Total			1 019 200	

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	1 019 200
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	76 452
Drift bygning/kommunale avgifter/eiendomskatt	39 202
Drift/regnskap	25 000
Generelt vedlikehold	25 000
Eiendommens inntektsoverskudd	853 546

Kommentar eierkostnader: Eierkostnader er forsiktig stipulert.
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: 3 824,0 m²

Sum areal: 3 824,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 606 080

Verdi tomt: 1 606 080

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 Restaurant/overnatting

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	10 800 000
Tillegg kaikonstruksjon landbasert	546 000
Flytebrygger	870 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 350 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg Restaurant/overnatting	8 866 000

Leilighetsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 220 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	180 000
Sum teknisk verdi – Leilighetsbygg	5 040 000

Servicebu

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	330 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	30 000

Sum teknisk verdi – Servicebu

300 000

Sum teknisk verdi bygninger

14 206 000

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 2,5 %.

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 2,5 %.

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

Byggrisiko 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 2,3 %.

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

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,60 %
- Inflasjon:	1,90 %
Realrente, avrundet:	-0,30 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,30 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	8,60 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	853 546
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 853 546) når realrenten er 8,60%	9 924 953
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	9 924 953
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	9 920 000

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 noen 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	2,50 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,30 %
Renteglidning	1,60 %
Realavkastningskrav:	8,60 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	165 654 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,60 %	År:	2022
Inflasjon:	1,90 %	Måned:	1
Diskontert rente:	10,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

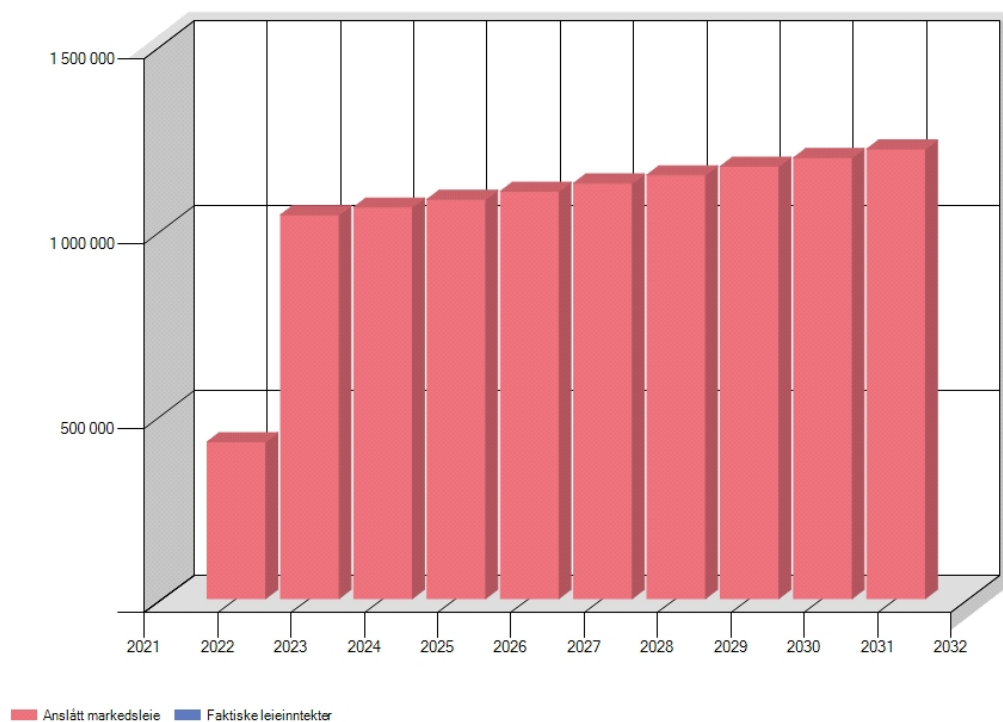
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2022	424 667	165 654			259 013	259 013
2023	1 039 584	169 795			869 789	787 139
2024	1 060 376	174 040			886 335	725 895
2025	1 081 583	178 391			903 192	669 412
2026	1 103 215	182 851			920 364	617 320
2027	1 125 279	187 422			937 857	569 279
2028	1 147 785	192 108			955 677	524 974
2029	1 170 740	196 911			973 830	484 113
2030	1 194 155	201 833			992 322	446 431
2031	1 218 038	206 879			1 011 159	411 679
Nåverdi av resultat, sum:						5 495 254

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

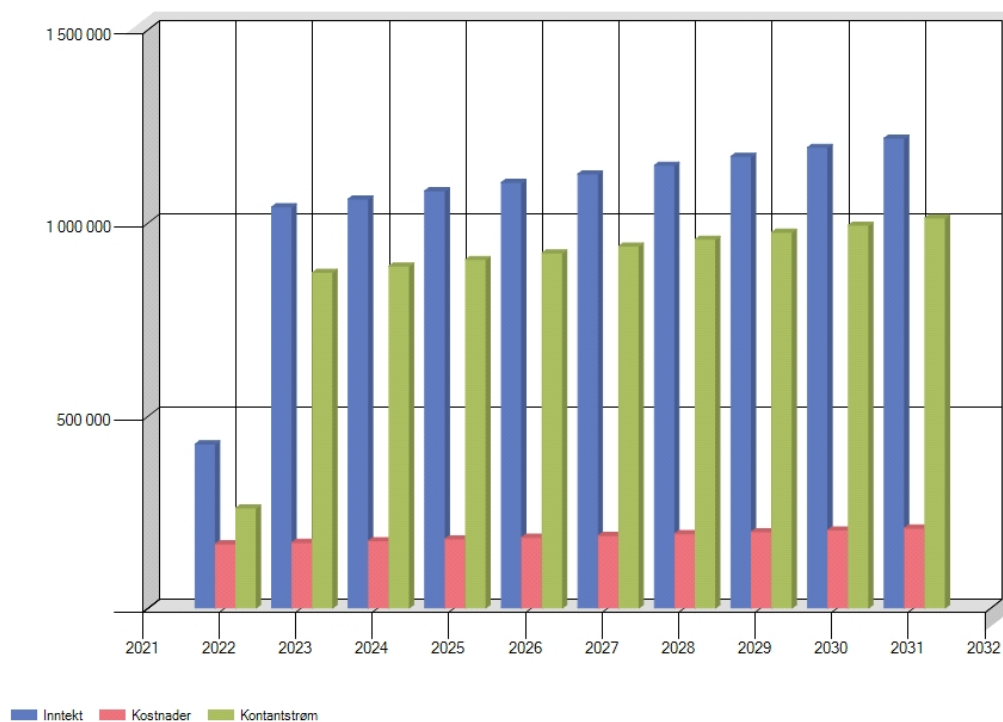
Estimert	Kalkulert
	11 757 665
	4 332 098
5 495 254	9 827 353

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	5 495 254	9 827 353

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

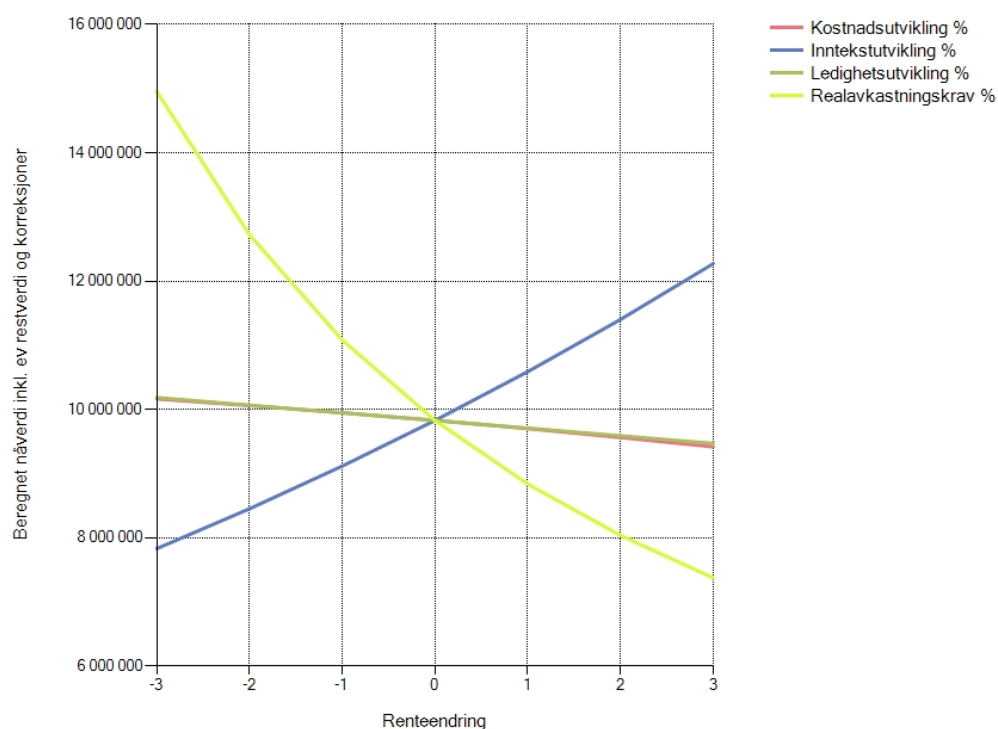


5.5 Følsomhetsanalyse

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

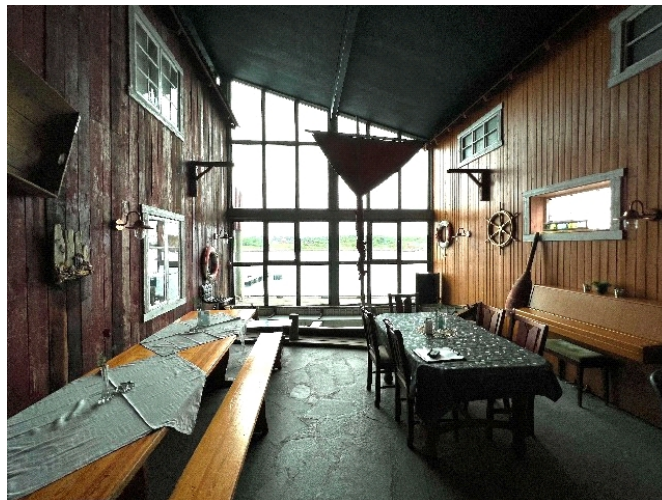


6 Andre bilder

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.