

TAKSTDOKUMENT

Skjoldehamn, 8484 RISØYHAMN

Gnr 13: Bnr 65, bnr 73
1871 ANDØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
ingeniør Jarle Bergheim Jarle Bergheim
Telefon: 906 42 312
E-post: jarle.bergheim@hotmail.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Ingeniør Jarle Bergheim
Postboks 185, 8483 ANDENES
Telefon: 76 14 23 12
Organisasjonsnr: 991 865 616

Dato befaring: 17.10.2022
Utskriftsdato: 25.10.2022
Dato verdisetting: 22.06.2021
Oppdrag nr: 792



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
3.4.2	Utekjøkken	8
3.4.3	Kjøkken/bad	9
3.4.4	Badstue	9
3.4.5	Hybel med kjøkken , toalettrom og soveplass	9
3.4.6	Naust	10
3.5	Utvendige forhold	11
4	Verdigrunnlag	12
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2	Maskiner og inventar	13
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.4	Inntekter/kostnader	14
5	Verdisetting	15
5.1	Tomteverdi	15
5.2	Teknisk verdi	15
5.3	Nettokapitalisering	16
5.4	Sammenlignbare priser	17
5.5	Kontantstrømsanalyse	17
5.6	Følsomhetsanalyse	20
6	Andre bilder	21

2 Sammendrag

Konklusjon/

markedsvurdering:

Verdien fremkommer som et resultat av netto beregnede leieinntekter i et tenkt utleieforhold hvor det betales normal husleie i forhold til marked og beliggenhet for hele bygningsmassen. Naustet og kaia er ikke leieberegnet.

Nypris for et tilsvarende kaiprojekt kan beregnes til ca. 8 mill. Teknisk verdi i dag beregnes til 4 mill. Kapitalisert verdi beregnes til ca. kr. 4,4 mill. Kai og naust beregnes å ha en markedsverdi av ca. 2 mill. og tomtepris ca kr. 0,5 mill.

Anlegget kan drives og markedsføres som en egen enhet, eller inngå i en større sammenheng med flere anlegg. Skjoldehamn ligger på østsiden av Andøya, i stor grad beskyttet for høye bølger. Slik det er på vest og nordsiden av øya.

Selve kaia vil kanskje ha større verdi for en fiskebåtreder som behøver egen kai plass og et sted for å lagre sine redskaper og bruk, enn for fisketurister. Det vil etter takstmannens mening være mulig å bruke kaia i fellesskap.

Mange andre kan ha interesse av å leie kai plass i forbindelse med andre aktiviteter i området. Skjoldehamn ligger midt i skipsleia mellom Vesterålen og Harstad/Sør Troms.

At mange tror på befolkningsøkning i Andøya de nærmeste årene er også positivt.

Kunde:

Experience Andøya AS
Skjoldehamnveien 1415, 8484 RISØYHAMN. Tlf. 90198602

Formål med taksten:

Verditaksering av turistanlegg i Skjoldehamn. Omfatter brygge med boligrom, kaianlegg, "Utekjøkken / grillplass", hytte med kjøkken, dusj og lager, badstue m/lager og hytte med kjøkken, boligrom og toalettrom.

Egne forutsetninger:

Forutsetter normal markedsleie for tilsvarende lokaler i denne næringen hvor det legges stor vekt på utleie av båter eller hvor turistene selv eier båtene.

Verdi:

Kr. 6 900 000

Dato verdisetting:

22.06.2021

Takstmann:

Jarle Bergheim Tlf.: 76 14 23 12

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.

ANDENES, 25.10.2022

ingeniør Jarle Bergheim Jarle Bergheim
Takstmann
Telefon: 76 14 23 12

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	18.10.2022		Innhentet	
Eiendomsverdi.no	18.10.2022		Innhentet	
Rekvirent	17.10.2022			

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Ligger ca. midtveis mellom Sortland og Risøyhamn , målt langs skipsleia. Ca. 20 km. sør for Risøyhamn og vel 60 km fra Andenes og Sortland langs landeveien.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Taksten tar utgangspunkt i å beregne normal markedsverdi med dagens tilstand. Det forutsettes at "utekjøkken/grillplass" , og bygninger tilknyttet dette (badstue , kjøkken , dusj og lager) gjøres ferdig. Det samme gjelder liten hybel med kjøkken , 2 soveplasser og toalettrom og stort naust , gjøres ferdig.
Kunde:	Experience Andøya AS Skjoldehamnveien 1415, 8484 RISØYHAMN. Tlf. 90198602
Formålet med oppdraget	Beregne markedsverdi med tanke på salg.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.10.2022 Jarle Bergheim. Takstmann. Tlf. 906 42 312 Asgeir Andreassen. eier. Tlf. 90198602
Forutsetninger:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Avkjøring fra fylkesveien som går gjennom Skjoldehamn,
Vann	Privat vanntilkobling
Avløp	Privat avløp via 2 septiktanker.
Regulering	Området er regulert til næringsformål
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel .
Hjemmelsovergang:	Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1871 ANDØY Gnr: 13 Bnr: 73
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	687 m ² Arealkilde: eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Experience Andøy AS
Adresse:	Skjoldehamnveien 1415
Matrikkel:	Kommune: 1871 ANDØY Gnr: 13 Bnr: 65
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	15 700 m ²
Hjemmelshaver:	Experience Andøy AS
Adresse:	Skjoldehamnveien 1415
Kommentar:	Mye av arealet på bnr. 65 er i sjøen.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	<p>Taksten omhandler 2 eiendommer. Gnr. 13 bnr. 73 og bnr. 65. Bnr. 73 omhandler kai og brygge. Brygga er et gammelt fiske- og kvalmottak som i dag er ombygget til reiselivsbygg med utleierom , felles kjøkken - badrom og felles oppholdsrom , diverse lagerrom , kontor og kjølerom.</p> <p>Bnr. 65 omhandler kjøkkenbygning med grillplass , badstue med gang, hytte med kjøkken , toalettrom , dusj og lagerplass. Liten hytte med kjøkken , spiseplass, soveplass og toalettrom og til slutt et forholdsvis stort naust med plass til 3 stk. utleiebåter.</p> <p>Tomta har også en del parkeringsplasser.</p>
Grunnforhold og fundamentering	<p>Bygninger er i hovedsak fundamentert på faste komprimerte løsmasser.</p> <p>Brygga er fundamentert på oppfylte masser, mens kai er fundamentert på nedrammede peler.</p>
Spesielle forhold	Opplysninger om areal og hjemmel er hentet fra eiendomsverdi.no.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Brygga kan være oppført opprinnelig før krigen , men er bygget ut og modernisert i ettertid. Brygga i dagens stand er i hovedsak modernisert etter 2006. Kaia i dagens stand ble utbygget på slutten av 1980- tallet av kommunen. Øvrige bygninger er bygget i 2021 og 2022. Disse bygningene er ment å gjøre ferdige før salg.
Områdene rundt	Det kan være mulig å erverve seg tilleggstomt.
Parkering	God parkeringsplass til eget bruk og utleie.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Sparebank1. Avtalenr: 1463470. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 15 615 000. Årlig premie: Kr. 38 858. Beregnet av takstmannen. Selskap: Sparebank1. Avtalenr: 1463470. Forsikringssum: Kr. 1 216 000. Årlig premie: Kr. 8 300.
Skattetakst:	ingen opplysning
Ligningsverdi:	År: 2021 Grunnlaget for å beregne ligningsverdi skal være lik markedsverdi i Andøy for næringsbygg.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: opplyst av eier

Anvendelse: Utleie

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	288	260	Mottak (tidligere fiskemottak) kjølerom , informasjon/vaskerom, dusj/wc, tørkerom, kontor og lager
2. etasje	288	260	Kjøkken/spiserom/oppholdsrom , 4 soverom , oppholdsrom/soverom med kjøkken , 2 bad , toalettrom , tekn. rom.
Sum bygning:	576	520	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering - 1. etasje

Overflatevann dreneres bort fra vegger. Gulv ligger i hovedsak over terreng . Overflatevann går ned i fylling.

Grunn og fundamenter - 1. etasje

Betongfundamenter for bygning på oppfylte komprimerte masser. 15 cm. armert og støpt gulv på grunn , ikke isolert.

Ytterveggskonstruksjon - 1. etasje

4 eller 5 " bindingsverk med vindtetting og malt bordkle. Opprinnelig 10 cm. isolasjon. Etterisolert med 7,5 cm. isolasjon.

Fasader - 1. etasje

Malt tømmermannsbordkle.

Utvendige dører og vinduer - 1. etasje

Vinduer med malte furu karmen og isolerglass med gjennomgående sprosser. Isolerte ytterdører i tre.

Metall leddheiseport foran bygningen , mot kaifront.

Takkonstruksjon - 1. etasje

Saltak med taksperrer.

Taktekking - 1. etasje

Nye stålplater er lagt oppå gamle stålplater.

Innvendige overflater gulv - 1. etasje

Støpt og pusset betonggulv i 1. etg. Antar ca. 10 - 15 cm. tykkelse. Delvis stålglattet , delvis malt med herdeplast. Isolert trebjelkelag.

Innvendige overflater vegg - 1. etasje

I mottak , kjølerom og våte rom er lagt vannbestandige glatte plater. I andre rom er malte plater og malt trepanel.

Innvendige overflater himling - 1. etasje

Malt rupanel og malte himlingsplater.

Sanitær primæranlegg - 1. etasje

Toalett og servant på toalett/vaskerom. Vaskerenne i rustfritt stål

Ventilasjon primæranlegg - 1. etasje

Ingen ventilasjon

Elektrisk primæranlegg - 1. etasje

Elektrisk anlegg skal være dimensjonert for dagens drift. Det er lagt nytt elektrisk inntak.

Annen fast innredning - 1. etasje

Ingen annen nevneverdig fast innredning.

Innvendige overflater gulv - 2. etasje

Gamle gulvbord (lakkert og malt) og vinylbelegg. Gamle bærende gulvkonstruksjoner i tre vil si og gulvene kan bli langt utenfor vanlige toleransekrav når det gjelder avvik i horisontalplanet. Dette kan også registreres her.

Innvendige overflater vegg - 2. etasje

Malte plater og trepanel.

Innvendige overflater himling - 2. etasje

Malte himlingsplater.

Innvendige dører og vinduer - 2. etasje

Brannklassifiserte dører i rømmingsveier. Forøvrig vanlige innerdører.

Innvendige trapper - 2. etasje

Innvendig trapp i rømmingsvei. Utvendig metalltrapp til 2. etg.

Kjøkkeninnredning - 2. etasje

Stordrifts kjøkkeninnredning som felles kjøkken i 2. etg. Vanlig kjøkkeninnredning i oppholdsrom/soverom.

Baderomsinnredning - 2. etasje

Badene har lite innredning .

Sanitær primæranlegg - 2. etasje

Bad med tett dusjkabinett , WC og servant. Toalett og servant på toalettrom.

Ventilasjon primæranlegg - 2. etasje

Ikke balansert ventilasjon. Avtrekksvifter og naturlig ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg - 2. etasje

Elektrisk anlegg som i 1. etg. Montert i løpet av de 5-6 siste årene.

Elektrisk varmeanlegg - 2. etasje

Elektrisk anlegg med varmeovner montert i løpet av de 5-6 siste årene.

Andre forhold:

Standard	Gammelt fiskebruk som er modernisert til rimelig god standard. Det meste av bygningsdeler er skiftet eller fornyet etter 2006
Tilstand	Bygningen er i god stand i forhold til alder. For tiden pågår et arbeid med å få godkjent bruksendring for lokalene. Dette regner man med vil komme i orden før et eventuelt salg.
Vedlikehold	Tilfredsstillende vedlikehold med tanke på dagens drift.
Miljø og forurensning	Ingen miljøforurensende virksomhet i dag.

3.4.2 Utekjøkken

Bygningsdata



Byggeår: 2022 Kilde: Er under bygging

Anvendelse: Skal leies ut

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	45	40	
Sum bygning:	45	40	

3.4.3 Kjøkken/bad

Bygningsdata



Byggeår: 2022

Anvendelse: Skal leie ut

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	18	17	
Sum bygning:	18	17	

3.4.4 Badstue

Bygningsdata:

Byggeår: 2022

Anvendelse: Skal leies ut

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	8	7	
Sum bygning:	8	7	

3.4.5 Hybel med kjøkken , toalettrom og soveplass

Bygningsdata:

Byggeår: 2022

Anvendelse: Skal leies ut

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	18	17	
Sum bygning:	18	17	

3.4.6 Naust

Bygningsdata



Byggeår: 2022

Anvendelse: Skal leies ut

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	80	72	m/ loft
Sum bygning:	80	72	

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Bygning generelt

Boligen er oppført i bindingsverk med bærende dragere og søyler i tre. En søknadsprosess pågår for å få bruksendring og godkjenning av dagens bruk. Loftet (3. etg.) har ikke forskriftsmessig adkomst og medtas ikke arealmessig. Området rundt bygningen er gruset adkomstvei og parkering. Støpt kai med kaidekke foran bygningen .

Utvendige trapper

Trinnløs adkomst til 1. etg.
Strekkmetalltrapp til 2. etg. med stort repos i strekkmetall.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

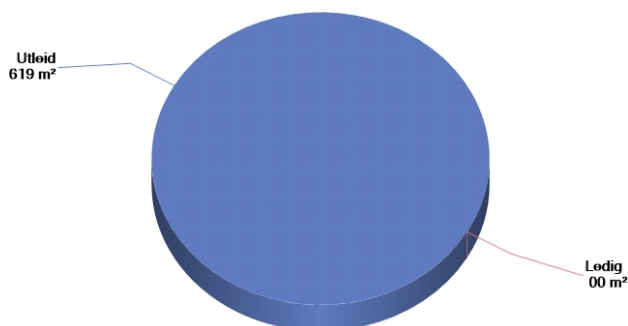
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hybel med kjøkken , toalettrom og soveplass											
-Felles areal											
Eget selskap	1.etg.	18 m ²	43 200	2 400	1/2022	12/2022	100	2 400	43 200	1/2023	100
Sum:			43 200						43 200		
Kjøkken/bad											
-Felles areal											
Eget selskap	1. etg.	26 m ²	62 400	2 400	1/2022	12/2022	100	2 400	62 400	1/2023	100
Sum:			62 400						62 400		
Næringsbygg											
-Hybler/lager											
Eget selskap	1. og 2. etg.	520 m ²	624 000	1 200	1/2022	12/2022	100	1 200	624 000	1/2023	100
Sum:			624 000						624 000		
Utekjøkken											
-Felles areal											
Eget selskap	1. etg.	55 m ²	55 000	1 000	1/2022	12/2022	100	1 000	55 000	1/2023	100
Sum:			55 000						55 000		
Total:			784 600						784 600		

Bransjer/leiekontrakter:

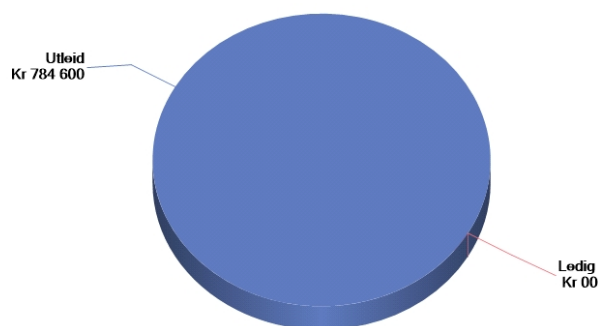
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Hybel med kjøkken , toalettrom og soveplass											
-reiseliv											
Eget selskap	1.etg.	18 m ²	43 200	2 400	1/2022	12/2022	100	2 400	43 200	1/2023	100
Sum:				43 200					43 200		
Kjøkken/bad											
-reiseliv											
Eget selskap	1. etg.	26 m ²	62 400	2 400	1/2022	12/2022	100	2 400	62 400	1/2023	100
Sum:				62 400					62 400		
Næringsbygg											
-reiseliv											
Eget selskap	1. og 2. etg.	520 m ²	624 000	1 200	1/2022	12/2022	100	1 200	624 000	1/2023	100
Sum:				624 000					624 000		
Utekjøkken											
-reiseliv											
Eget selskap	1. etg.	55 m ²	55 000	1 000	1/2022	12/2022	100	1 000	55 000	1/2023	100
Sum:			55 000						55 000		
Total:			784 600						784 600		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Maskiner og inventar , båter ol.	Her medtas ikke maskiner , utstyr , båter el.l. I takst er medtatt det som er integrert eller tilhører bygningene.	Kr.	0
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	<p>Anlegget er de siste årene bygget opp med tanke på å gi opplevelser på hav og land . Det er tenkt et opplegg som kan ha 1-2 ukers varighet.</p> <p>Kaia egner seg også til bruk for mindre rederier som vil gjøre seg uavhengige av fiskekjøpere. Kaia kan brukes som liggeplass og lagring av bruk . Brygga kan delvis også brukes til dette formål.</p> <p>Dette kan godt kombineres med rene turistformål.</p>
Leiepriser utleieobjekter	Beregner normal markedsleie for tilsvarende lokaler . Det er ingen registrerbare forskjeller mellom kommunesenteret Andenes og de andre bygdene i kommunen når det gjelder utleie til turister. Dessuten er utleieforholdene avhengig av "turistpakken" som tilbys.
Salgspriser	Normal salgspris eller markedspris ved realisasjon er i forhold til takstmannens egne vurderinger.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Felles areal	18	2 400	43 200	18	2 400	43 200
Felles areal	26	2 400	62 400	26	2 400	62 400
Felles areal	55	1 000	55 000	55	1 000	55 000
Hybler/lager	520	1 200	624 000	520	1 200	624 000
Sum	619		784 600	619		784 600

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	784 600
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	10 000
Forsikring	49 000
Forvaltningskostnader	36 000
Driftskostnader	200 000
Løpende vedlikehold	100 000
	395 000
Eiendommens inntektsoverskudd	389 600

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:		16 387,0 m²
Frdrag:	m ²	0,0 m ²
Sum areal:		16 387,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	819 350
Verdi tomt:	819 350

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	12 672 000	
Kaianlegg med frdrag for elde og slitasje	4 000 000	
Utekjøkken , nypris	480 000	
Badstue og kjøkken/dusj/WC, lager , nypris	500 000	
Hybel m/ kjøkken , spisekrok, toalett og soveplass , nypris	300 000	
Naust , nypris	500 000	
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 200 000	
Sum teknisk verdi – Næringsbygg		15 252 000

Utekjøkken

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	480 000	
Sum teknisk verdi – Utekjøkken		480 000

Kjøkken/bad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	357 000	
Sum teknisk verdi – Kjøkken/bad		357 000

Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	112 000	
Sum teknisk verdi – Badstue		112 000

Hybel med kjøkken , toalettrom og soveplass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	425 000	
Sum teknisk verdi – Hybel med kjøkken , toalettrom og soveplass		425 000
Naust		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	648 000	
Sum teknisk verdi – Naust		648 000
Sum teknisk verdi bygninger		17 274 000

5.3 Nettokapitalisering

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,50 %
- Inflasjon:	1,80 %
Realrente, avrundet:	0,70 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Objektrisiko	3,00 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	8,70 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	389 600
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 389 600) når realrenten er 8,70%	4 478 161
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 478 161
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 480 000

Kommentar nettokapitalisering:

Markedsverdien som fremkommer har sin bakgrunn i netto driftsoverskudd.
Inntektene er basert på normal markedsleie for tilsvarende lokaler , også basert på at dette er sesongbetont med høysesong og noenlunde fullt belegg om sommeren.

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt	
Gjennomsnitt pris pr. m2:													0			

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Skjoldehamn, 8484 RISØYHAMN	16 387	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag	Det finnes ingen sammenlignbare priser/objekter.	

5.5 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,50 %
- Inflasjon:	1,80 %
Realrente, avrundet:	0,70 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Objektrisiko	3,00 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	8,70 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	395 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,70 %	År:	2019
Inflasjon:	1,80 %	Måned:	8
Diskontert rente:	10,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %		
Kostnadsutvikling:	0,00 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	

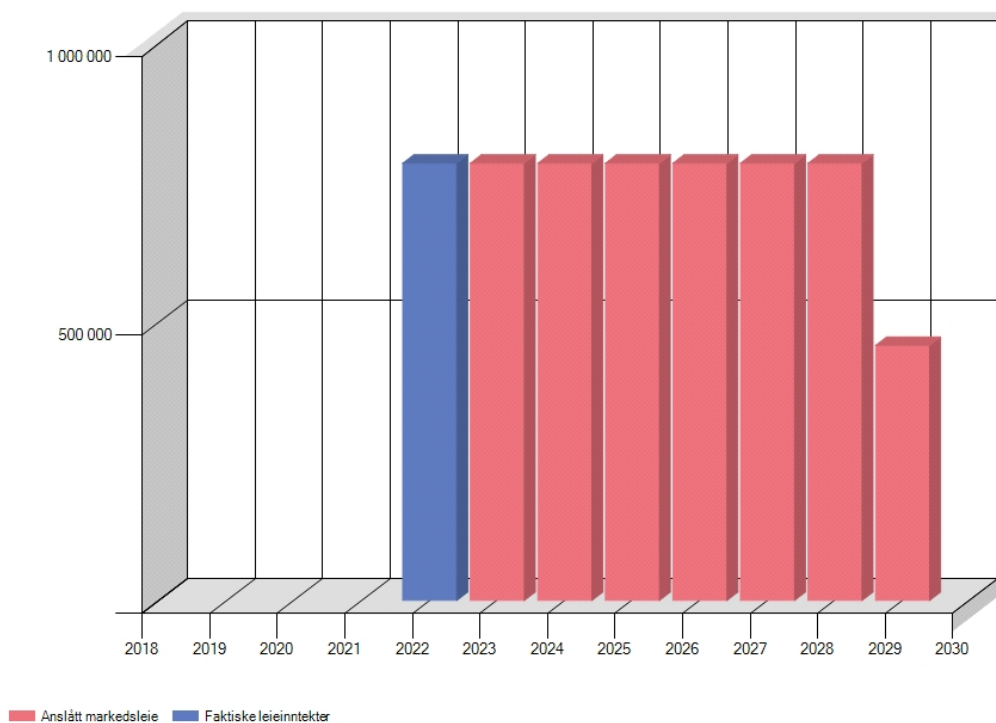
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2019		164 583			- 164 583	- 164 583
2020		395 000			- 395 000	- 357 466
2021		395 000			- 395 000	- 323 499
2022	784 600	395 000			389 600	288 757
2023	784 600	395 000			389 600	261 318
2024	784 600	395 000			389 600	236 487
2025	784 600	395 000			389 600	214 016
2026	784 600	395 000			389 600	193 679
2027	784 600	395 000			389 600	175 275
2028	784 600	395 000			389 600	158 620
2029	457 683	230 417			227 267	83 736
Nåverdi av resultat, sum:						766 340

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

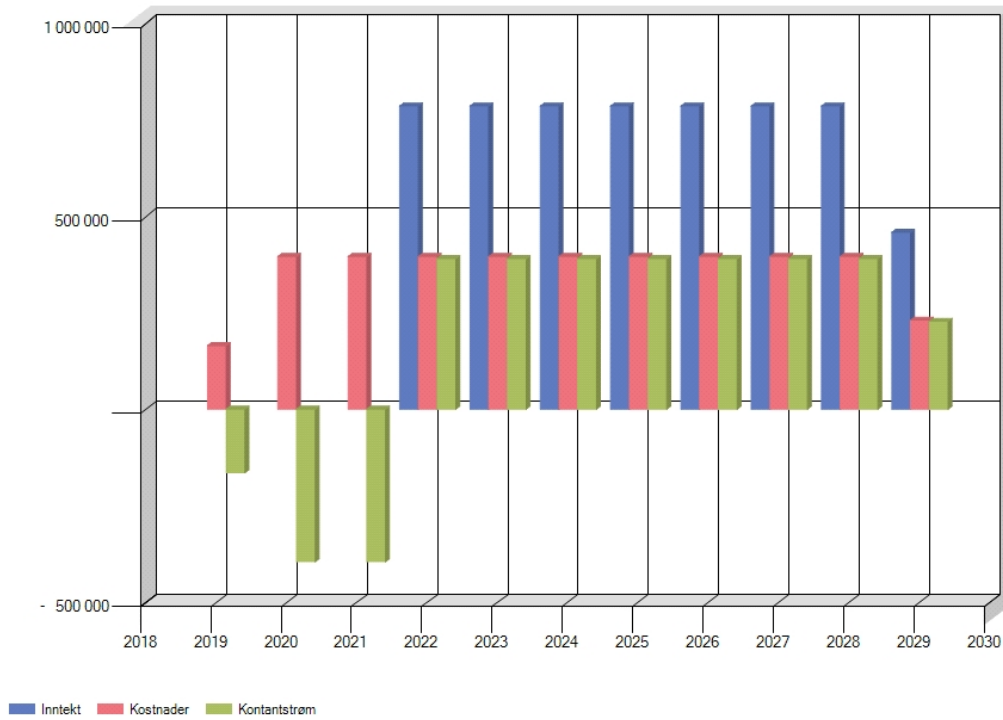
Estimert	Kalkulert
	4 478 161
	1 649 973
766 340	2 416 314

Korleksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korleksjoner):	766 340	2 416 314

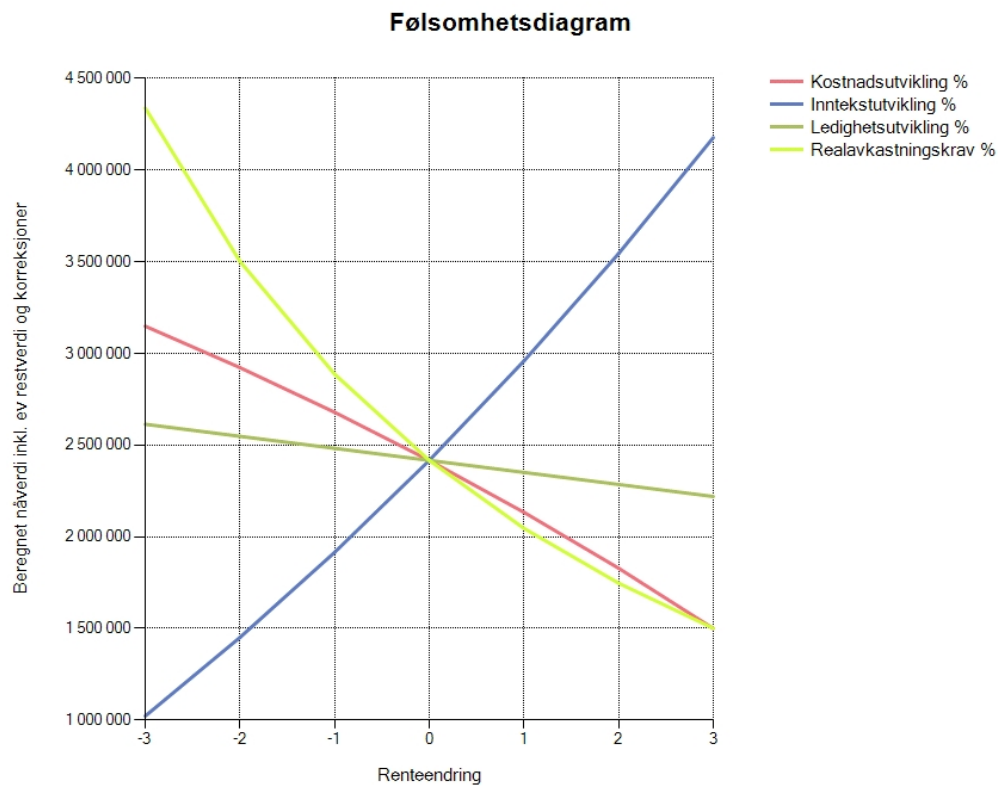
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Flytebrygge med faste båtplasser. Båter kan også ligge på utsiden langs brygga.



Kaidekke med kaifront.



Brygge 1. etg. Bilde tatt fra kaia og innover.



Brygge 1. etg. Bilde tatt mot kaifront



Bilde felles kjøkken/spise/oppholdsrom



2 stk. slike badrom



"Hybel" med kjøkken. Dessuten 5 store separate soverom.



Hytte med kjøkken/spisekrok. soveplass og toalettrom.



"Utekjøkken" med badstue , kjøkken , dusj og toalettrom (3 bygninger)

Naust



Inne i naust. Plass til 3 båter.