

VERDITAKST

Torshavn

Lurøyveien 120, 8766 LURØY

Gnr 18: Bnr 164

1834 LURØY KOMMUNE



UTFØRT AV:

Ingeniør Kenn Charles Arntsen

Telefon: 951 35 218

E-post: kenn@byggcon.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Stein Rune Bjerkli

Telefon: 488 53 440

E-post: steinrune@byggcon.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 04.09.2024
Utskriftsdato: 27.09.2024
Dato verdisetting: 25.09.2024
Oppdrag nr: 7688



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	8
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	9
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Torshavn	9
3.5 Utvendige forhold	14
4 Verdigrunnlag	15
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	15
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	16
4.3 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	21

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Torshavn ligger på Lurøy i nærheten av Lurøy kirke, Lurøygården og Lurøy-fjellet. Flott beliggenhet på Helgelandskysten med fantastisk utsikt over havet, skjærgården og mot Dønnamannen, Lovund og Træna. Eiendommen ligger som et naturlig midtpunkt for båttrafikken med småbåthavnen rett ved og midt i skjærgårdsleia for utfartsstedene på Helgeland.

Til Lurøy kommer du deg med ferge eller hurtigbåt til Onøy der kaien ligger. Fergen går fra Stokkvågen, mens hurtigbåt kan du ta fra Stokkvågen, Tonnes, eller fra Bodø. Fra Onøy og videre over på Lurøy er det ca 6 km til Torshavn, en fordel med bil eller sykkel her. Sykkel kan leies på matbutikken på Onøy. Kommer du i egen båt er det gjestehavn rett nedenfor Torshavn, flytebrygger med to innløp. God plass til mange båter.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Lurøyveien 120 i Lurøy kommune: Kr. 3.400.000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Det er ikke utført noen sensitivitetsanalyse for avkastningskrav og leiepriser.

Kunde/revirent:

Theoceanbox AS
Ånesveien 53, 8616 MO I RANA

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport. 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. For dette oppdraget er det benyttet nettokapitalisering.

Egne forutsetninger:

Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK- analyse for bygningen.

Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen. Rapporten er en visuell gjennomgang av beskrevne eiendom. Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.

Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.
- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- At eiendommen er fullverdiforsikret.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servituttet eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
- At eiendommen er fri for forurensende masser.
- At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.
- Det legges til grunn at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall.
- Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsetts i nåværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.
- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.

Verdi:

Kr. 3 400 000

Dato verdisetting:

25.09.2024

Takstmenn:

Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218
Stein Rune Bjerkli Tlf.: 488 53 440

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 164
Kommune: 1834 LURØY KOMMUNE
Adresse: Lurøyveien 120, 8766 LURØY



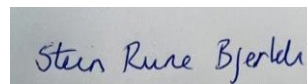
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 27.09.2024



Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstmann

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218



Stein Rune Bjerkli
Takstingeniør
Telefon: 488 53 440

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Innhentet	
Reguleringsplan			Innhentet	
Egenerklæring	12.09.2024		Fremvist	
Infoland.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Torshavn ligger på Lurøy i nærheten av Lurøy kirke, Lurøygården og Lurøy-fjellet. Flott beliggenhet på Helgelandskysten med fantastisk utsikt over havet, skjærgården og mot Dønnamannen, Lovund og Træna. Eiendommen ligger som et naturlig midtpunkt for båttrafikken med småbåthavnen rett ved og midt i skjærgårdsleia for utfartsstedene på Helgeland.



Hva slags verdi (markedsverdi ec)

Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.

Markedsverdien er henført til dagens dato, og det forutsettes at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan, samt at gjeldende brannkrav er innfridd og at det ikke foreligger offentlige pålegg, servitutter, heftelser el. som kan påvirke eiendommens verdi.

Kunde/rekvirent:

Theoceanbox AS
Ånesveien 53, 8616 MO I RANA

Formålet med oppdraget

Verditaksering ifm finansiering/salg.

Standarder som legges til grunn

Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.

Retningslinjer

Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.

Takstmannens status og erfaring

Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Norges Eiendomshøyskole og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av :

Skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn.

Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis.

Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringseiendom.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 04.09.2024

Stein Rune Bjerkli. Takstmann. Tlf. 951 35 218

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

Eiend.betegnelse:	Torshavn
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Til Lurøy kommer du deg med ferge eller hurtigbåt til Onøy der kaien ligger. Fergen går fra Stokkvågen, mens hurtigbåt kan du ta fra Stokkvågen, Tonnes, eller fra Bodø. Fra Onøy og videre over på Lurøy er det ca 6 km til Torshavn, en fordel med bil eller sykkel her. Sykkel kan leies på matbutikken på Onøy. Kommer du i egen båt er det gjestehavn rett nedenfor Torshavn, flytebrygger med to innløp. God plass til mange båter.

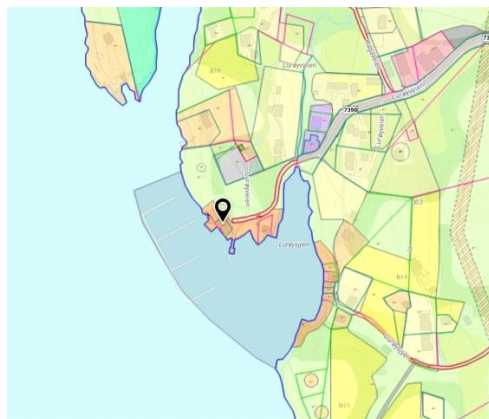


Vann	Privat vannverk med vann fra naturlig kilde over på store tanker, felles for hele øyen. Vannprøver sendes inn hver måned.
-------------	---

Avløp	Septiktank av glassfiber, tømmes hvert andre år.
--------------	--

Regulering	Det foreligger ikke egen reguleringsplan for dette området.
-------------------	---

Kommunedelplan for Lurøy/Onøy	Kommunedelplan for Onøy/Lurøy 2014-2024 Planbestemmelser: Vedtatt i kommunestyret den 02.04.2014, saks nr. 16/14 endret i formannskapsmøte den 29.06.2016, sak 74/16 og formannskapsmøte den 14.02.2018, sak 6/18 Nedenfor er det et utdrag fra kommunedelplan. Eiendommen ligger under kategori N - naustområde. Naustområder Alle nye naustområder har byggegrense inn til havet på 0 m. Næringsområder I alle næringsområder byggegrense settes lik formålsgrense Andre byggeområder I andre nye byggeområder som er i 100 m. inn til havet gjelder byggegrense satt lik arealformålsgrense i plankart. 2.3.1.2 Eksisterende byggeområder Det settes følgende byggegrense: For alle eksisterende naustområder settes byggegrense til 0 m inntil havet og lik formålsgrense (avhengig av hva som kommer lenger inn i havet).
--------------------------------------	---



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1834 LURØY Gnr: 18 Bnr: 164
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	243,8 m ² Arealkilde: Areal innhentet fra matrikkelinformasjon - Infoland - Lurøy kommune.
Hjemmelshaver:	Theoceanbox AS
Adresse:	Lurøyveien 120, 8766 LURØY

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Turistanlegg med servering
Tomtens form	I hovedsak kupert tomt ved bygningen.



Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn. Bygget står på fjell og steinmasser.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning. Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse. Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Utnyttelse	Ikke vurdert
Utbyggingspotensiale	Ikke vurdert, det vises til reguleringsplaner og kommunedelplaner.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	I 2005/2006 ble den gamle dampskipkaiaen/huset revet og nytt bygg satt opp.
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av boligeiendommer, fritidseiendommer og kaianlegg.
Transport og kommunikasjon	Det er ca 6 km langs FV 7390 (Onøyveien/Lurøyveien) fra fergekai på Onøy til eiendommen Torshavn. Det er ca 71 km fra Mo i Rana til Stokkvågen fergekai langs FV 810 og videre på FV17.
Infrastruktur	Offentlig kommunikasjon med ferge og hurtigbåt flere ganger i døgnet. Ellers er det med privat fremkostmiddel.
Parkering	Parkering ved eiendommen, ca 10 plasser på naboeiendom og ytterligere ca 8-10 plasser i nærområdet. Båt-parkering rett nedenfor eiendommen i gjestehavn. Det er ikke egne parkeringsplasser til eiendommen.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Torshavn

Bygningsdata:

Byggeår: 2006 Kilde: I følge infoland- Lurøy kommune

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	159	146	Restaurant, kjøkken, grov-kjøkken, kjøle-fryserom, gang, wc-rom og wc-rom 2.
Underetasje	154	144	Gang, hc-wc, wc-rom 3, wc-rom 4, forsamlingsrom, teknisk rom/lager, lager. (gang og wc rom er servicerom for båtfolk/turister)
Sum bygning:	313	290	

Kommentar areal

Arealer er innhentet fra en GAB- registeret, og enkelte kontrollmål på stedet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Taktekking

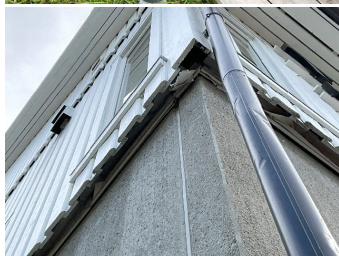
Bygningen har takbord av tre på taket.

Det bør foretas jevnlige kontroller av tekke som en del av naturlig vedlikehold.



Renner, nedløp og beslag

Utvendige taknedløp av metall, to av nedløpsrørene er trykket sammen og trenger utskifting.



Utvendige trapper og rekkverk

Handicaptrapp i impregnerert konstruksjonsmateriale, spaltegulv i impregnerert materiale. Bygget i 2021.

Det er for store åpninger mellom rekkverksbord i forhold til dagens regler. Maks 20 mm åpning for å unngå klatring, må utbedres.



Grunn og fundamenter

Plassbygd betongsokkel etablert på fjell/steinfylling på antatt stabil grunn. Vegger i underetasjen er utført med prefabrikerte betongelementer.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det kan tyde på at byggegrunn er stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det begrensede kunnskap til byggegrunn og stabilitet.

Innvendige dører

Malte, slette, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.

Utvendige dører og vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret 2005. Store vinduer i forsamlingslokalet i underetasjen var fra 2020.

1 etg.:

Hovedadkomstdør til bygningen i malt tre med smalt glassfelt. Hvitmalt skyv/tettdør i hvitmalt tre med glass i hele høyden ut til Altan.

Underetasje:

Hvit dobbel aluminiumsdør med 3-lags glass i hele høyden til forsamlingsrom, hvit alu.dør med smal sidedør til lager og alu.dør med glass i hele høyden inn til gang (serviceavdeling). Ytterdører i underetasjen ble skiftet i 2020.



Ytterveggskonstruksjon

Bærekonstruksjoner i betongelementer i underetasjen og bindingsverk for øvrig.

Det er en visuell kontroll av konstruksjon og fasader. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.



Etasjeskillere

Bærekonstruksjoner betongringmur og støpt plate på mark i underetasjen.

Dekke over underetasjen er utført i ferdige betong hulldekke-elementer. Dekke mot kaldloft i trekonstruksjoner.



Innvendige overflater gulv

I 1. etasjen er det laminat skipsgulv i restauranten, vinylbelegg for øvrig.

I underetasjen er det laminatgulv i forsamlingslokalet og vinylbelegg og betong for øvrig.

Det ble opplyst at det ikke er varmekabler i gulv.

Innvendige overflater vegg

Innervegger plassbygde lettvegger av trekonstruksjoner.

Innervegger er kledd med malt perlestaffpanel, malte plater, malte mdf panelplater og malt/ubehandlet betong.

Innvendige overflater himling

Det er malt perlestaffpanel, malte mdf panelbord og malte betongelementer i himling.

I storkjøkken er det malte himlingsplater.

Sanitær primæranlegg

Tilpasset dagens bruk, med 2 wc-rom i forbindelse med restauranten. I underetasjen er det et serviceareale som er tilgjengelig for båtfolk/turister med 2 wc-rom og 1 hc wc-rom med dusj og mulighet for klesvask.

Handicap wc rommet har dusjkabinett, vaskemaskin, toalett, vegghengt servant og stellebord. Vinylbelegg på gulv og vegger med malte plater og betongvegger, malte himlingsplater.

Wc-rom med toalett og vegghengt servant. Vinylbelegg på gulv, vegger med malte plater og mdf panelplater, malte pdf panelbord i himling.

Det er i tillegg fellesarealer med restaurant og forsamlingsrom/pub..

Det er oppgradert storkjøkken til dagens bruk for matlaging og middagsservering. Det er ikke etablert slukkeanlegg for kjøkken. Det er Rational combimaster plus stekeovn og Smeg dobbel-komfyr i tillegg på kjøkkenet.

Det er tilhørende kjølerom av type Norpe på ca 3 m2.

Varmtvann kommer fra en 300 liter VVB type OSO fra 2017, plassert i teknisk rom/lager i underetasjen. Synlig skade på tanken, men fungerer pr i dag.

Det er etablert rør i rør opplegg i forbindelse med tidligere drift/bruk av lokalene. Eier mener disse ikke er i drift nå, rør i rør skapet er plassert i teknisk rom, har ikke merkede kurser.

Det er usikkert om det er montert fettavskiller til kjøkken. Må undersøkes nærmere.



Ventilasjon

Det er Smeg ventilator med avtrekk ut via vegg for kjøkken. Forøvrig naturlig ventilasjon via noen vindus-, vegg-, og himlingsventiler.

Det må etableres mekanisk avtrekk og tilluft på wc/dusjrom.



Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle plassert på kjøkken i 1.etasje med fordelingskurser tilpasset dagens bruk. 63 A overspenningsvern, fordelt på 15 kurser. Mangler deksel over kontaktpunkt.
230 Volts anlegg.

Det er eget sikringsskap i underetasjen, 63 A overspenningsvern. .Det er utført noe utskiftinger/endringer etter byggeår. Kursfortegnelse er ikke oppgradert etter dette, slik at denne stemmer ikke helt.

Det er montert belysning med lysstoffrør i himling på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at lysstoffrør ikke er tillatt å selges fra 2023, slik at over kort tid må det påregnes å skifte ut belysning.

På generelt grunnlag anbefales det utført en el.kontroll.



Tilførsel vann og avløp

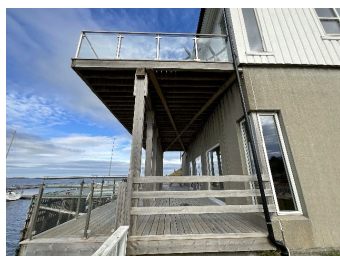
Privat vannverk med vann fra naturlig kilde over på store tanker, felles for hele øyen. Vannprøver sendes inn hver måned.

Avløp er opplyst å gå til septik , tømmes hvert andre år.

Terrasse, Altan

Altan 1. etasje i impregneret konstruksjonsvirke, spalte gulv i impregneret materiale. Rekkverk i glass/stål. c/c bjelker 30 cm. Ca 45 m2.

Terrasse i underetasjen i impregneret konstruksjonsvirke, spalte gulv i impregneret materiale. Rekkverk i glass/stål. Ca 59 m2. Rekkverkshøyde ca 99 cm.



Brannseksjonering/rømning:

Forutsettes å være i hht. gjeldende forskrifter og er ikke vurdert.

Det ble opplyst at det ikke er slukkeanlegg på kjøkken.

Det er 2 stk 6 kg brannslukningsapparat.

Signal og alarmanlegg

Ingen alarmanlegg montert.

Varmeanlegg

Oppvarming med 1 stk varmepumpe fra 2006, av merket Panasonic, innedel er plassert i restaurant. Service kan påregnes.

Det ble opplyst at der er ikke varmekabler i gulv.



Andre forhold:

Standard	Byggets standard vurderes som normal
Tilstand	Byggets tilstand vurderes som normal

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generelt

Bygningene er fra 2006 og er dermed 18 år og fremstår med normal naturlig aldersslitasje på bygning og overflater. Teknisk anlegg er ikke særskilt vurdert, det vises her til eventuelle service rapporter.

Det gjøres oppmerksom på at denne rapporten ikke er en tilstandsrapport, men en verditakst av eiendommen.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

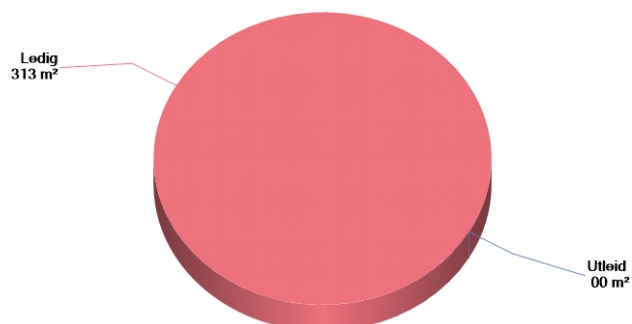
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Torshavn											
-Cafe											
Ledig	1 og 2	313 m²						1 400	438 200	1/2025	100
Sum:									438 200		
Total:									438 200		

Bransjer/leiekontrakter:

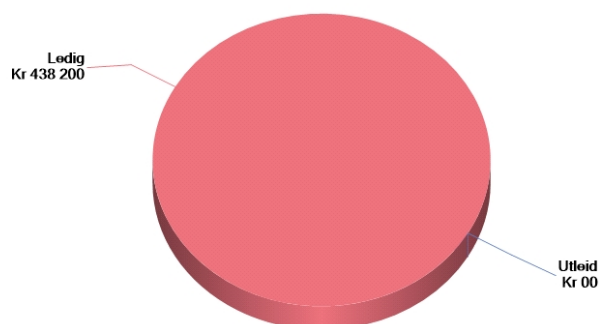
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Torshavn											
-Ledig											
Ledig	1 og 2	313 m²						1 400	438 200	1/2025	100
Sum:									438 200		
Total:									438 200		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Det er etablert serviceareal for båtfolket/turister i underetasjen med 1 hc toalett og 2 wc rom. Handicap rommet har dusjmulighet for 30,- og vaskemaskin for 50,- kr.

Det er stipulert inn leie for ledige arealer og markedspris.

Når det gjelder parkeringsplasser har vi for dette prosjektet ikke regnet tilleggsleie for dette, da dette inngår som en nødvendig del for driften av bygget.

Markedsutsikter

På tross av økte renter og økt frykt for større inflasjon og resesjon er transaksjonsvolumet i Norge fortsatt høyt. Markedet oppleves mer selektivt, og det er fortsatt stor interesse for attraktive eiendommer i de fleste segmentene. Lager og logistikk, industrielle eiendommer, og kontor har størst omsetning hittil i år. Ifølge DNB Næringsmegling, ligger det totale transaksjonsvolumet under rekordåret 2021, men høyere enn de fem siste årene.

I en periode fremover kan det forventes større avstand mellom kjøper og selgers forventninger, noe som kan medføre lavere aktivitet. Erfaringer viser at risikolysten til investorene reduseres i usikre perioder, noe som det er indikasjoner på i den senere tiden.

Med grunnlag i overstående innhentede opplysninger om markedssituasjon, så vurderes den norske økonomien til å være preget av usikkerhet i forhold til prisstigning/inflasjon/sysselsetning.

Hvordan dette kan påvirke i eiendomsmarkedet er noe usikkert, men ut fra økningen i kostnadene, avventende/reduert kjøpekraft til norske forbrukere, så kan dette også medføre reservasjoner i forhold til nyetableringen og iverksetting av mulige kostnadsreducerende tiltak innfor leiemarkedet. På en annen side kan reduksjon i nyetableringer/nybygging påvirke den eksisterende utleiemassen i positiv retning. Dette gjennom at balansen mellom et redusert antall nyetableringer og redusert antall nye byggeprosjekter kan holde prisene i leiemarkedet stabilt.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	Markedsleie pr år
Cafe				
Sum	313	1 400		438 200

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	438 200
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
FDV- kostnader med kr. 155,-/m ²	48 000
Forsikringer, estimat kr. 35,-/ m ²	12 000
Avsetning vedlikehold kr. 65,-/m ²	20 000
	80 000
Eiendommens inntektsoverskudd	358 200
Kommentar eierkostnader:	Drift og vedlikehold er antatt ut fra normal situasjon, og har ikke hensyntatt eventuelle nødvendig påkostninger.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt ut fra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser. Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygninger.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	243,8 m ²
---	----------------------

Sum areal:	243,8 m ²
------------	----------------------

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	220 000
--------------------	---------

Verdi tomt:	220 000
-------------	---------

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. 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.

Torshavn

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 232 000
--	------------

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 000 000
---	-----------

Sum teknisk verdi – Torshavn	9 232 000
-------------------------------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	9 232 000
------------------------------------	------------------

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 henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-3,0%) Lurøy har muligheter for utvikling, men dette krever tid og ressurser og det er derfor satt 2,5 %

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%) Det er ikke leietaker til bygget, det er derfor vurdert til 4 %

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-3,0%) Bygningen har normal tilstand og det er derfor satt 2,0 %.

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,65 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,65 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	4,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	10,65 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	358 200
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 358 200) når realrenten er 10,65%	3 363 380
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 363 380
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 360 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Effektiv risikorente, nullkupongrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juni 2023.	
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.	
Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.	
Renterisikoen er vurdert til lavere nivå som følge av at dagens rente ligger på et høyt nivå og hvor det er varslet rentenedgang	

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 markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,65 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,65 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	4,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	10,65 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	80 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,65 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	10
Diskontert rente:	12,65 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år: 2024		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024		20 000			-20 000	-20 000
2025	446 964	81 600			365 364	324 336
2026	455 903	83 232			372 671	293 673
2027	465 021	84 897			380 125	265 909
2028	474 322	86 595			387 727	240 770
2029	483 808	88 326			395 482	218 007
2030	493 484	90 093			403 391	197 396
2031	503 354	91 895			411 459	178 735
2032	513 421	93 733			419 688	161 837
2033	523 690	95 607			428 082	146 537
2034	400 623	73 140			327 483	99 512
Nåverdi av resultat, sum:						2 106 710

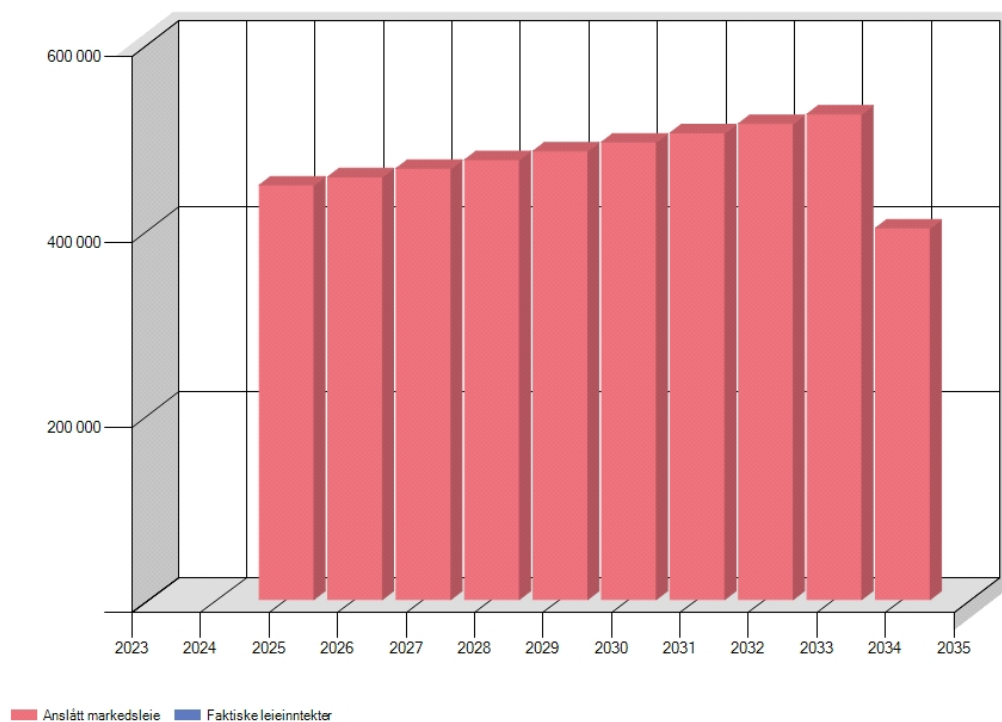
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	4 099 942
	1 245 850
2 106 710	3 352 560

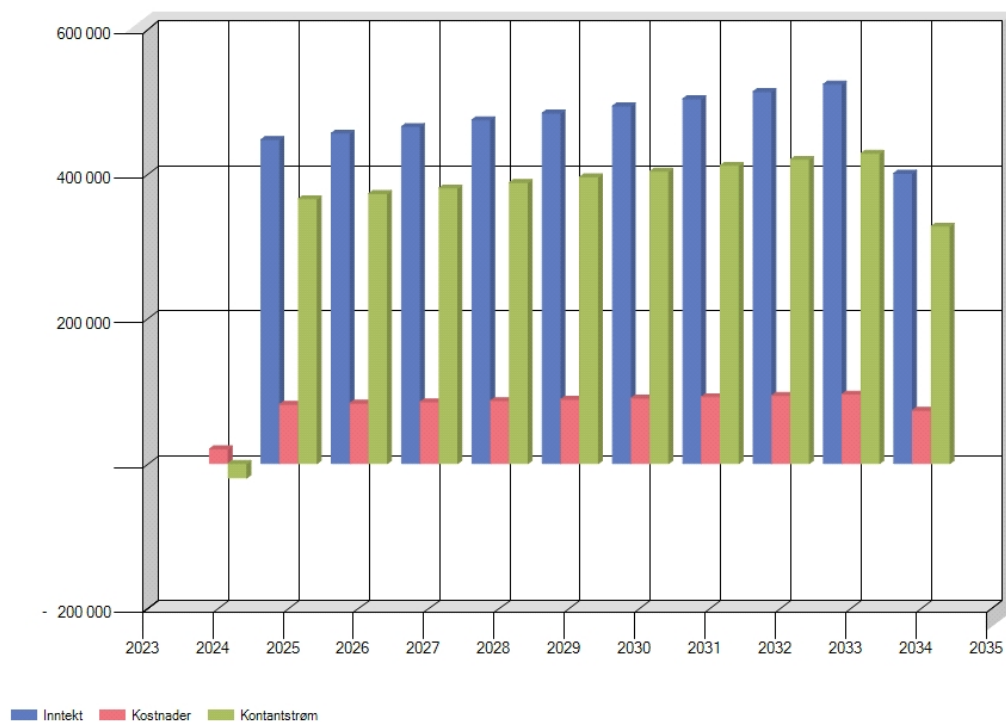
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 106 710	3 352 560
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: I symbolform dreier investeringsanalyse seg generelt om funksjonssammenheng mellom investeringsbeslutninger og selskapsverdi.

Videre så er en investering svært ofte økonomisk motivert, og det bør derfor legges til grunn en lønnsomhetsvurdering når man skal ta stilling til om en investering skal gjennomføres.

Det er benyttet reell kontantstrøm i denne analyse, dette innebærer at vi utelukker inflasjon.

Følsomhetsdiagram

