

**Stranna Eiendom A/S**  
**V/ Sven Inge Marcussen**

**4900 Tvedestrand**

Side 1 a`2 sider.

**Næringstakst over eiendommen gnr 74 bnr 134 i Tvedestrand.**

Taksten er utarbeidet av uavhengig takstmann. Taksten baserer seg på befaring 24.02.2016. Tilstede på befaringen var Sven Inge Marcussen og Ing Morten H Storm. Denne taksten erstatter taksten datert 24.2.2016. Det er ikke innhentet hjemmelsdokumentasjon eller annen dokumentasjon. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Eiendommen, gnr 74 bnr 134 er en næringseiendom i Tvedestrand sentrum.



Tomten på eiendommen er på 0,122 dekar. På eiendommen er det ført opp en bygning fra 1800 tallet i tre etasjer. Bygningen har tidligere vært tollbod i Tvedestrand og den betegnes fortsatt som tollboden.

Bygget har tre seksjoner. I første etasje er det restaurant/ pub og i andre og tredje etasje er det to leiligheter.

## Denne taksten er utgått !

Restauranten har plasser til 40 gjester inne og 40 gjester ute. Det er godkjent restaurantkjøkken og driften er godkjent. Restauranten har vært drevet i flere år og leilighetene er utleiet til markedspris. Markedsleien på restauranten er opplyste (av Sven Inge Marcussen) faktiske leieinntekter.

Leilighetene har vært rehabilitert og pusset opp i senere år.

Markedsleien for bygget fremkommer slik:

Seksjon	Markedsleie
Restaurant	220 000,-
Leilighet 1	72 000,-
Leilighet 2	90 000,-
Sum	382 000,-

Til fratrekk kommer driftsutgifter og fortjeneste:

Renovasjon, vann, avløp	20 000
Avsetning til vedlikehold	20 000
Kommunale avgifter	20 000
Risiko for ledighet	20 000
Regnskap, revisjon	10 000
Forsikring	10 000
Sum	100 000

Kapitalisering:

Leieinntekter	382 000
- driftsutgifter etc	100 000
Kapitaliseringsgrunnlag	282 000

Kapitaliseringsfaktoren settes ut fra normalrente til  $100 : 8 = 12,5$

$$282\ 000 \times 12,5 = 3\ 525\ 000,-$$

Eiendommen ligger sentralt i Tvedestrand, i Tvedestrand havn. Bygget grenser mot sjøen og har meget bra beliggenhet.

**Eiendommens normale markedsverdi ansettes til kr 3 150 000,-.**

Tvedestrand 24 februar 2016

Morten H Storm