

**VERDITAKST
DELER
AV**

PRESTØYSENTERET AS

Fyllingsveien 1

9900 Kirkenes

Gårdsnr.: 27 og bruksnr.: 63

Seksjon 2, 3 og 4

5444- Sør-Varanger Kommune

Rekvirert av: Øyvind Pedersen Vår ref.: Vidar Nilsen Prosjekt nr.: **1021071**



ORIENTERING

Undertegnede er engasjert av **rekvirent** å foreta en verdivurdering av anførte næringseiendom i Sør-Varanger kommune. Verdivurdering er basert tidligere takst den 04.04.2006, samt oppgitte opplysninger fra rekvirent den 20.05.2021.



Eiendom:

Gårdsnummer: 27

Prestøysenteret

Bruksnummer: 63

Kommune

Seksjon nr.:

5444 Sør-Varanger

2, 3 og 4

Ing. Vidar Nilsen AS

Side: 2

Dato: 10.06.2021

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendommen ligger i et industriområde på fyllinga mellom Storhaugen Øst og havneområde med dampskipskaia, like inntil hovedveien (E6). Nært til kaiområdet og frakttterminal, samt ca 1 km til Kirkenes sentrum med butikksentra, offentlige kontor, skoler, barnehager mm.

Tomten er helt flat fylling over havbunnen, og er stort sett asfaltert mot offentlig vei med store parkeringsarealer, samt planert og gruset på baksiden. Bygningen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.

EIENDOMSDATA

Hjemmelshaver: Prestøysenteret AS

Tomteareal: 4 452 m²

Eiet/festet tomt: Eiet tomt

Konsesjonsplikt: Nei

Atkomstvei: Offentlig vei

Vann/avløp: Offentlig vann og avløp

Kommunale avgifter: Antatt kr 35 000

Forsikringsselskap: Ikke opplyst. Antatt premiebeløp kr 35-40 0000 i året.

ENKEL BESKRIVELSE

Bygningene er oppført i 1995 ifølge tidligere takst.

Grunnforhold/fundamentering:

Fundamenter/såler av armert betong på antatt pukkfylling. Gulv av betong på antatt trykkfast isolasjon.

Yttervegger /vindu

Bærende søyler av stål med isolerte tre elementer med tre kledning utvendig og plater innvendig. Vindu av 2 lag isolerglass fra byggeåret, samt isolerte ytterdører i malte tre karmen.

Innervegger/dører:

Delevegger mellom seksjonene av lyd og brannskillevegger (EI30), og lettvegger i seksjonene av isolert bindingsverk

Yttertak/taktekke/isolering

Isolert tre konstruksjoner som saltak, tekket med tre bod på lektere og underlags papp
Takrenner i tre.

Innvendige overflater:

Gulvoverflater er av vinyl industrigulv. Vegg overflater av folierte gipsplater og noe tre panel på kontor. Himlinger av systemhimling med aluminiumskinner.

Innredninger:

Kjøkkeninnredninger fra byggeåret i spiserom.

Teknisk anlegg:

Sanitær-, elektrisk- og ventilasjonsanlegg i alminnelig standard fra byggeåret. Oppvarming med elektriske panelovner.

Standard:

Normal god standard, noe overflate slitasje etter bruk.

Arealoversikt

Etasje	Anvendelse	Enh	BTA	BRA
Boligdel				
1. etasje	Seksjon 2 - 5 kontor, spisekrok, arkiv, garderobe, 2 wc og gang	m2	130,0	124,0
	Seksjon 3 – som seksjon 2 men med større kontor	m2	150,0	144,0
	Seksjon 4 – Vindfang, verksted/butikk, 4 kontor, møterom, wc, garderobe, dusj og lager	m2	230,0	216,0
	Seksjon F – fellesarealer, spise-/møterom, wc, garderober, teknisk	m2	140,0	137,0
Sum arealer		m2	650,0	621,0

VERDIBEREGNINGER:

Følgende verdibegrep er benyttet ved verdifastsettelse av næringseiendommer:

1. Teknisk verdi,
2. Nettokapitaliseringsmetoden
3. Kontantstrømsanalyse

Teknisk verdi er en hjelpeberegning og benyttes sjelden som en konklusjon av markedsverdien, og er basert på normale byggekostnader inkl tomtekjøp og infrastruktur.

Nettokapitalisering er en vurdering av eiendommens med bebyggelse netto inntektsoverskudd og kravet til forrentning av investeringen som stilles ved kjøp av eiendommen. Forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer, samt hensyn ta eventuelt etterslep på vedlikehold og mulig utviklingspotensialet i bygget og eiendommen.

Kontantstrømsanalyse er en forventet kontantstrøm i eiendommen over en lengre perioden, for eksempel en tiårsperiode. Verdien fremkommer etter påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleie etter kontraktens utløp. Her må man også ta hensyn til eventuelle investerings behov i perioden.

Den mest brukte er nettokapitaliseringsmetoden sammen med teknisk verdi.

TEKNISK VERDIBEREGNING

Bygning A – Næringsdel	KR	14 630 000
Sum byggekostnader	KR	14 630 000
Fradrag for slit og elde (0,3-1 % pr år)	KR	-1 900 000
Sum byggekostnader inkl påkostninger	KR	12 730 000
Andel tomtekostnader (1 304m2)	KR	2 230 000
Sum Teknisk verdi inkl tomtekostnader	KR	14 960 000

MARKEDSVURDERING

Leieobjektet består av totalt 3 seksjoner (2-4) og fellesarealer (F) som i hovedsak er utleid med forholdsvis kort leieavtaler. Bygningen ligger i et regulert næringsområde sentralt i Kirkenes med nærhet til havneområde med næringsvirksomhet mot Russland og aktivitet på Russisk sokkel. Havneområde i Kirkenes er fortsatt under utbygging som på sikt vil by på spennende og gode fremtidsutsikter, forutsatt at andre betingelser er lagt til rette.

Leieberegning

Leieprisen variere selvsagt noe i forhold til plassering i bygget og type arealer, men normal leie for tilsvarende arealer de ligger fra 1 000 – 1 200 kr/m² inkl andel av fellesarealer (140 m²).

Kapitalisert verdi

Verdien beregnes etter 10 års statsobligasjonsrente som for tiden er på 1,0 %, fratrasket politisk vedtatt inflasjon som er på 2,5 %, samt tillagt renteglidning (risk), objekt risk, markedsrisiko og bygg risiko, ansetter jeg kapitaliseringsfaktoren som følger:

- Renteglidning risiko vurderes på bakgrunn av rente og inflasjon som for tiden er stabilt lavt (0 – 3 %).
- Objekt risiko vurderes ut fra byggets kurans, attraktivitet og tilstand. Bygget planlegges oppført etter dagens forskrifter og krav, og risikoen anses derfor som lav (0,5 – 1,5 %)
- Markeds risiko vurderes ut fra vurderes ut fra gode leieavtaler og nærhet til leiemarkedet som for bygget er godt, nært til skoler og boligbebyggelse (1 – 3 %)
- Bygg risiko vurderes på bakgrunn av byggets alder og behov for eventuelle ombygginger. Objektet er helt nytt og det er derfor lite behov for ombygginger og tilpasninger dagens leie behov (1 – 3 %).

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobligasjon	1,0 %
- Inflasjon (politisk vedtatt)	2,5 %
Realrente: Kalkulert -0,4%	-1,5 %
Rente risiko	2,5 %
Objekt risiko	1,5 %
Markeds risiko	2,5 %
Bygg risiko	2,0 %
Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:	7,0 %

Leieinntekter:

Brutto inntekter ved utleie	KR	758 000
Eierkostnader 10-20%	KR	108 000
Netto leieinntekter	KR	650 000

Kapitalisert verdi (7,0 % yield) **KR 9 250 000**

MARKEDSVERDI (NORMAL SALGSVERDI):

Normal salgsverdi på eiendommen med påstående bebyggelse, basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en «normal» markeds-føringsperiode. Salgsverdien for en bebygget eiendom er en bestemt faktor av netto leieinntekter, dvs. den forrentning en investor ønsker å ha i salgøyeblikket av sin investerte kapital.



Eiendom:
Gårdsnummer: 27

Prestøysenteret
Bruksnummer: 63

Kommune 5444 Sør-Varanger
Seksjon nr.: 2, 3 og 4

Ing. Vidar Nilsen AS

Side: 5
Dato: 10.06.2021

KONKLUSJON

Med bakgrunn i det som fremkommer foran, ansetter jeg følgende verdier for eiendommen:

Teknisk verdi inkl. tomt, opparbeidelse mm	KR	14 960 000
Kapitalisert verdi	KR	9 250 000
Markedsverdi (normal salgsverdi)	KR	9 250 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi)	KR	7 860 000

Verdivurderingen er utført etter beste skjønn!

Alta/Oslo; 10.06.2021

Ingeniør/Takstmann Vidar Nilsen