

# VERDIVURDERING – BOLIG-/NÆRINGSBYGG

AV

**Havnegata 17 A – B  
9990 Båtsfjord**

**Gnr.: 2 og bnr.: 138  
2028 – Båtsfjord Kommune**

Rekvirert av: Øyvind Pedersen      Vår ref.: Vidar Nilsen      Prosjekt nr.: **1019054**



**Havnegata 17 A – B**



**Eiendom:** Havnegata 17 A-B  
**Gårdsnummer:** 2 **Bruksnummer:** 138

**Kommune** 2028 Båtsfjord

**Ing. Vidar Nilsen AS**

**Side:** 2  
**Dato:** 10.09.2019

## 1. ORIENTERING

Jeg er engasjert av **rekvirent** å foreta en verdivurdering av kombinert butikk og bolig i Båtsfjord. Verdivurdering er basert på befaring den 3.8.2019, samt mottatte tegninger og informasjon fra rekvirent 21.8.2019.

## 2. OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendommen ligger helt i indre del av Båtsfjord tettbebyggelse med kaianlegg og tilgang til sjøen, samt atkomst direkte til offentlig vei med gangavstand sentrum. Deler av eiendommen er opparbeidet med asfalt parkering og naturmark. Alminnelig gode parkeringsforhold, samt tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.

## 3. EIENDOMSDATA

**Hjemmelshaver:** Polarpor AS, org nr.: 971 278 374  
**Tomteareal:** 21 906,2 m2 ifølge Eiendomsverdi

**Eiet/festet tomt:** Eiet tomt  
**Konsesjonsplikt:** Nei  
**Atkomstvei:** Kommunal/offentlig vei  
**Vann/avløp:** Kommunalt  
**Kommunale avgifter:** Antatt kr 25 000, antatt  
**Forsikringselskap:** Ikke opplyst. Antatt premiebeløp kr 25-30 000 i året.

## 4. BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

**Bygning A** **Butikk - / boligbygg**  
**Byggeår:** 1969  
**Ombygd/renovert:** 2018/19

### Arealer

Etasje	Anvendelse	Enh	BRA	BTA
1.etasje	Butikk, kontor, lager, arkiv, fyrrom mm	M2	158,0	175,0
Mellom	Vf, gang, soverom, bad/wc, vaskerom	M2	42,0	45,0
2.etasje	Trapperom, entre, stue, kjøkken, 3 soverom og bad/wc	M2	95,0	105
<b>Sum arealer</b>		<b>M2</b>	<b>295,0</b>	<b>325,0</b>

### Enkel beskrivelse av bygningen:

Fundamenter/såler og gulv av betong, samt etasjeskiller av betongdekke. Yttervegger av leca mur som er på foret innvendig og pusset/malt utvendig. Isolert bindingsverk i fronten og 2.etasje som er kledd med tre kledning og korrugerte stålplater utvendig. Vinduer med 2 lag isolerglass (1970), ytterdører i butikk av aluminium med glass, samt isolerte ytterdør til boligdel i tre karmen. Yttertak som flatt tak med betong over butikk del og isolert trebjelkelag som er tekket med papp og innvendige tak nedløp. Stor takterrasse med terrassebord og rekkverk over deler av butikken mot sør. Gulvoverflater er av banebelegg, vinyl og fliser på bad/wc. Vegg overflater av malte plater, panel og fliser på bad/wc. Himlinger av malte himlingsplater og plankett i boligdel, samt systemhimling i butikk del.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og barløsning, garderobeskap på soverom, standard baderomsinnredning på bad, samt reoler og hyller i butikken og lager  
Dels skjult og dels åpent elektrisk anlegg med hovedsikringskap i butikkdel og underskap i boligdelen med porselenskurser.



Eiendom:

Havnegata 17 A-B

Kommune

2028 Båtsfjord

Side: 3

Gårdsnummer: 2

Bruksnummer: 138

Dato: 10.09.2019

**Ing. Vidar Nilsen AS**

Oppvarming med fyrkjele med radiatorer i alle oppholdsrom

## 5. VERDIBEREGNINGER:

Følgende verdibegrep er benyttet ved verdifastsettelse av næringseiendommer:

1. Teknisk verdi,
2. Nettokapitaliseringsmetoden

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.

Den mest brukte er nettokapitaliseringsmetoden sammen med teknisk verdi.

### TEKNISK VERDIBEREGNING

Bygning A – Industri, lager og kontor	KR	6 980 000
<b>Sum byggekostnader</b>	<b>KR</b>	<b>6 980 000</b>
Fradrag for slit og elde (0,3-1 % pr år)	KR	-3 180 000
<b>Sum byggekostnader inkl påkostninger</b>	<b>KR</b>	<b>3 800 000</b>
Andel tomtekostnader (1 304m <sup>2</sup> )	KR	150 000
<b>Sum Teknisk verdi inkl tomtekostnader</b>	<b>KR</b>	<b>3 950 000</b>

### MARKEDSVURDERING

Boligdelen er for tiden ikke utleid, men butikkdelen og lager i 1.etashe er ledig. I dag står det en rekke ledige kontor/butikkareal i kommunen.

#### Leieberegning

Leieprisen variere selvsagt noe i forhold til plassering i bygget og type arealer, men normal leie for tilsvarende bolig arealer de ligger mellom 8 – 10 000 pr mnd. og kr 800 – 1500 kr/m<sup>2</sup> for butikk-/kontorarealer i Båtsfjord.

#### Kapitalisert verdi

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

- Rentegliding 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 er oppført etter gamle forskrifter (1969), og risikoen anses derfor som høy (1 – 3 %)
- Markeds risiko vurderes ut fra vurderes ut fra gode leieavtaler og nærhet til leiemarkedet som for bygget er godt, nært til skoler og boligbebyggelse (2 – 3 %)
- Bygg risiko vurderes på bakgrunn av byggets alder og behov for eventuelle ombygginger. Eldre objekt med en del etterslep på både innvendig og utvendig vedlikehold (1 – 4 %).



Eiendom: Havnegata 17 A-B  
 Gårdsnummer: 2 Bruksnummer: 138

Kommune 2028 Båtsfjord

Ing. Vidar Nilsen AS

Side: 4  
 Dato: 10.09.2019

**Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:**

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobligasjon	2,10 %
- Inflasjon (politisk vedtatt)	2,50 %
<b>Realrente: Kalkulert -0,4%</b>	<b>-0,4 %</b>
Rente risiko	1,9 %
Objekt risiko	3,0 %
Markeds risiko	2,5 %
Bygg risiko	2,5 %
<b>Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:</b>	<b>9,5 %</b>

**LEIEINNEKTER:**

Dagens normale leieinntekter (bolig)	KR	108 000
Antatt leieinntekt for butikkdel	KR	142 000
<b>Sum antatte netto leieinntekter</b>	<b>KR</b>	<b>250 000</b>
Normale driftskostnader 20 %	KR	-50 000
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>KR</b>	<b>200 000</b>

**Kapitalisert verdi (9,5 % yield)-Avrundet** KR 2 105 000

**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 salgsøyeblikket av sin investerte kapital.

**KONKLUSJON**

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

**MARKEDS- OG LÅNEVERDI**

Teknisk verdi inkl tomt, opparbeidelse mm	KR	3 950 000
Kapitalisert verdi	KR	2 105 000
Markedsverdi (normal salgsverdi)	KR	2 100 000

Verdivurderingen er utført etter beste skjønn!

Alta; 10.09.2019

**Ingeniør/Takstmann Vidar Nilsen**