

Verditakst over eiendommen

gnr. 27, bnr. 8 i Sør-varanger kommune



Kaisvingen 4
9900 KIRKENES
Gnr. 27 Bnr. 8 Snr. 64
5444 Sør-varanger kommune

Benevnelse
Mindre næringsbygg

BTA
264 m²

Normal markedsverdi
Kr. 3 700 000

Tomteareal
659 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 583 780
Rapportdato 24.10.2022

Rapportansvarlig Navaren Analyse AS
Takstingeniør: Ingulf Niskavara
Tollbugata 1 Postboks 354, 9811 VADSØ
Tlf.: 4000 1540
E-post: ingulf.niskavara@navaren.no



Sammendrag

Næringsobjektet er en del av et større næringsbygg nedenfor Amfi kjøpesenter i Kirkenes sentrum. Adkomst fra gata mellom eiendommen og kjøpesenteret. Parkering for ansatte og gjester/leietakere til bygget langs vestsiden av eiendommen.

Bygget antas er oppført i lettklinkerblokk som er utlektet og panelt utvendig. Det antas at det innvendig er utlektet, isolert og platekledd.

I dag er kontor i første etasje utleid, mens resten av bygget er uutleid.

Første etasje som er på gateplan er innredet med kontor og fellesrom for pause og adkomst. Andre etasje har tilsvarende tilgang men er innredet i sin helhet til kontorvirksomhet.

Loftet benyttes til lager/arkiv.

Byggeår er ikke oppgitt men antas å være fra sent 1950 til tidlig 1960-tallet.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 700 000,-

Sted og dato

Vadsø, 12.09.2021



Ingulf Niskavara

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Kaisvingen 4	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	9900 KIRKENES	5444	Sør-varanger	27	8	64	
Område / bydel							
Verdisettingsformål							
Type eiendom	Mindre næringsbygg						
Rekvirent	Pluss eiendom AS						
Hjemmelshaver	Pluss eiendom AS						
Forsikring							
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	12.09.2022	
Tilstede		

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Plantegning 1:50	10.09.2021	☒	Oversendt av eier
Oversikt kommunale kostnader	13.07.2021	☒	Utskrift fra Sør-Varanger kommune
Leiekontrakt	29.01.2021	☒	Oversendt av eier

Premisser - generell opplysninger

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene. Legg merke til at verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dersom denne taksten er eldre enn 6 mnd bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealer er basert på oppmåling ved hjelp av lasermåler og er beskrevet i hht NS 3940, 1986-utgaven.

Eiendommens tomt

Type tomt	Festet	Areal	659,1	Kilde	
Utløpsår feste		Festeavgift	Kr. 3 392,-	Bortfester	Sør-Varanger kommune

Kommentarer til festekontrakten

Festekontrakt er ikke fremlagt men det antas at det er en standard festekontrakt med kommunen der regulering skjer hvert tiende år i hht KPI.

Tomtens beskaffenhet

Tomtgrensa følger byggets langside i sør med en stripebredde på ca 3 meter fra vegg. Dette betyr at evt parkering dels medfører bruk av kommunal grunn.

Eierbrøk er 365 / 1 052

Områdebeskrivelse

Området er et typisk sentrumsmiljø.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til næringsformål

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Mindre næringsbygg	1960	

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Mindre næringsbygg

Beskrivelse av bygningen

Bygget antas oppført i hulblokk/lettklinker og utvendig panelt. Innvendig antatt isolert og platekledd. Overflatene innvendig består av vinylbelagte gulv, tapetserte og malte vegger og nedsenket systemhimling.

Kontorceller er dels avdelt med lettvegger, dels systemvegger.

Lette innvendige dører og vinduer i rammer av tre med to lag isolerglass.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det er ikke ventilasjonsanlegg i bygget.

Åpent fordelingsnett fra sikringsskapet er lagt i kanaler på overflatene.

Sikringer består av automatementer. Hovedinntakssikringer til begge seksjonene er i den takserte seksjonen.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Beskrivelse	Dato	Kostnad	Utført
Oppgradering av ventilasjon og sanitærfasiliteter	30.06.2022	Kr. 500 000,-	☐

Eiendommens utviklingsmuligheter

Arealdisponering

Bygg A: Mindre næringsbygg

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. etasje	95	82	Yttergang, trapperom, 4 kontor, pauserom, bøttekott, venteareal, toalett/bad.
2. etasje	97	84	Foajé, 6 kontor, 2 toalettrom
Loft	72	72	
Sum	264	238	

Leiearealer

1	Beskrivelse	Kontorareal	Areal	41 m ²
	Leietaker	Ikke utleid	Utløpsdato	30.09.2022
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
			Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Leiesum inkluderer felleskostnader og tilgang til fellesareal		Markedsleie	Kr. 3 000,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 123 000,-

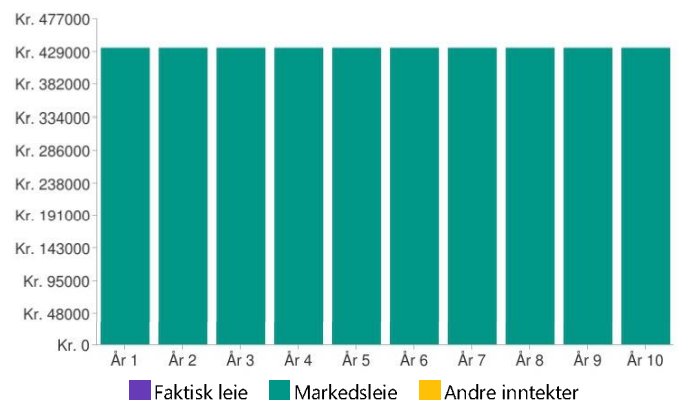
2	Beskrivelse	1. etasje ledig kontorareal	Areal	15 m ²	
	Leietaker	Ikke utleid	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²	
			Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²	
	Leiesum inkluderer felleskostnader og tilgang til fellesareal		Markedsleie	Kr. 3 000,-/m ²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 45 000,-		
3	Beskrivelse	2. etasje	Areal	97 m ²	
	Leietaker	Ikke utleid	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²	
			Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²	
	Leiesum inkluderer felleskostnader og tilgang til fellesareal		Markedsleie	Kr. 2 000,-/m ²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 194 000,-		
4	Beskrivelse	Loft	Areal	72 m ²	
	Leietaker	Ikke utleid	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²	
			Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²	
			Markedsleie	Kr. 1 000,-/m ²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 72 000,-		
Sum			Areal	Leieinntekt	Markedsleie
			225 m ²	Kr. 0,-	Kr. 434 000,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente 6,00 %

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 434 000
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 15 000		
	Eiendomsskatt	Kr. 24 000		
	Forsikring	Kr. 15 000		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 100 000		
	Kostnadene er stipulert ut fra kvartalsoppsett for kommunale kostnader, forsikringskostnad og normal vedlikehold og administrasjonskostnader		Kr. 154 000	Kr. 154 000
- Ledighet				Kr. 43 400
= Netto leieinntekt			Kr. -154 000	Kr. 236 600
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente 6,00 %		Kr. -2 567 000	Kr. 3 943 000

Ledighet

Generell ledighet 10,00 %

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja ☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

Eiendommen forutsettes solgt fri for pengeheftelser. For andre opplysninger se grunnbok.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Mindre næringsbygg	Beregnete byggekostnader	Kr. 5 280 000	Kr./m ² 20 000
	Verdireduksjon	35% - Kr. 1 848 000	Kr./m ² 7 000
	Teknisk verdi	= Kr. 3 432 000	Kr./m ² 13 000
Sum teknisk verdi uten tomt		= Kr. 3 432 000	Kr./m ² 13 000
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+ Kr. 131 820	Kr./m ² 200
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr. 3 563 820	

Kontantstrømsanalyse

24.10.2022														
Inntekter	Diskonteringsrente				6,00 %		Generell ledighet			10,00 %		Startdato		SUM
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10				
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000			
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Brutto leieinntekt	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000	434 000			
Generelle kostnader														
Offentlige avgifter	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000			
Eiendomsskatt	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000			
Forsikring	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000			
Vedlikehold og administrasjon	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000			
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Ledighet	43 400	43 400	43 400	43 400	43 400	43 400	43 400	43 400	43 400	43 400	43 400			
Ekstraordinære kostnader														
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Sum kostnader	197 400	197 400	197 400	197 400	197 400	197 400	197 400	197 400	197 400	197 400	197 400			
Netto leieinntekt	236 600	236 600	236 600	236 600	236 600	236 600	236 600	236 600	236 600	236 600	236 600			
Nåverdi av kontantstrøm	229 806	216 798	204 527	192 950	182 028	171 725	162 004	152 834	144 183	136 022	136 022			
1 792 878														
Yield, terminalverdi														
Terminalverdi														
3 380 000														
Nåverdi av terminalverdi														
1 887 374														
Nåverdi av kontantstrøm														
3 680 252														
Tilsvare yield i dag på														
6,24%														

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	2,00 %	3,00 %	4,00 %	5,00 %	6,00 %	7,00 %	8,00 %	9,00 %	10,00 %
Nåverdi av kontantstrøm	4 033 802	3 935 670	3 844 417	3 759 454	3 680 252	3 606 332	3 537 262	3 472 649	3 412 137
Kapitalisert verdi	11 830 000	7 886 667	5 915 000	4 732 000	3 943 333	3 380 000	2 957 500	2 628 889	2 366 000

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Diskonteringsrenta er oppbygget av summen av obligasjonsrenta, inflasjonsmålet som ligger på 2,5%, samt risikopremie for investeringen. I sentrum av Kirkenes der aktiviteten i næringsarealer kan forventes å fortsette på et normalt godt nivå vil en risikopremie på 3,5% ansees som tilfredsstillende.

Det må påregnes noe investering i oppgradering av bygget, her satt til RS kr 500.000,- I tillegg har jeg vurdert årskostnad for vedlikehold og administrasjon til kr 100.000,- på eiersiden, som vil være normalt for denne typen bygg dersom man skal beholde standarden over tid.

Dette innebærer at kontantstrømmen i en forventet markedsleie ligger mellom kr 3 200 000,- ved 8% diskontering til kr 4 200 000,- ved 4% diskontering.

Min konklusjon er at 6% diskonteringsrente er akseptabelt for markedet og markedsverdi ansettes i tråd med dette, nedenfor.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 700 000,-