

# VERDIVURDERING

## Næring

### Fyllingsveien 5 og 3, 9901 KIRKENES

Gnr 27: Bnr 2 (fnr: 344), bnr 2 (fnr: 357)  
5605 SØR-VARANGER KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Leif Vonka**

Telefon: 948 44 899

E-post: leifvon@online.no

**Rolle: Uavhengig takstingeniør**

AUTORISERT FORETAK

Takstingeniør Leif Vonka

**Karpdalen, 9900 KIRKENES**

Telefon: 948 44 899

Organisasjonsnr: 979 878 494

Dato befaring: 11.12.2025

Utskriftsdato: 30.01.2026

Dato verdisetting: 09.01.2026

Oppdrag nr: 24



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsbygg	7
3.4.2 Verksted	9
3.4.3 Kaldlager	10
3.4.4 Garasje	11
3.4.5 Lagerbygning - Isolert telt	11
4 Verdigrunnlag	13
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.3 Inntekter/kostnader	14
5 Verdisetting	15
5.1 Tomteverdi	15
5.2 Teknisk verdi	15
5.3 Nettokapitalisering	16
5.4 Sammenlignbare priser	17
5.5 Kontantstrømsanalyse	17

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet, er godt bygget og fleksibel for ulike forretningskonsepter, noe som igjen skaper omstillings muligheter mot ulike målgrupper i markedet. Kurant pante objekt.

De senere årene opplever man en svekket markedsutvikling i enkelte målgrupper og segmenter, noe som medfører "en del ledige lokaler" i sentrumsnære områder. I denne sammenheng viser samtidig markeds trendene en økt utenlands og innlands turisme, noe som igjen byr på en del muligheter i reiselivssammenheng, samt kurs og konferanse mv.

Sør-Varanger samfunnet er også viktig, sett i forhold til de geopolitiske forhold nasjonalt og internasjonalt, dvs at samfunnsutviklingen forblir robust. Prisnivået er befestet med noe usikkert for øyeblikket på grunn av de uforutsigbare markedsmessige forhold, både i forhold til nasjonalt og internasjonale økonomisk uro. Styringsrente har ikke vært så høy siden høsten 2008. Styringsrenten virker også med en betydelig tidsforsinkelse i økonomien, noe som medfører at omløpshastigheten på næringseiendommer blir lengere.

Avkastnings kravet vil være av vesentlig betydning. Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens markedsituasjon, beliggenhet, størrelse og standard tatt i betraktning.

### Kunde:

Varanger Kraft AS  
Nyborgveien 70 A, 9800 VADSØ. Tlf. 91754673

### Formål med taksten:

Næringstakst på bygg med en adresse Fyllingsveien 5 og 3, 9901 KIRKENES. Beliggenhet i Kirkenes næringsområde ved havna.

Næringstakst er valgt og kan brukes til offentlig salg, for overføringer av mindre næringseiendom. Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til forretningsverdien og beliggenhet.

### Egne forutsetninger:

Eiendomsopplysninger er framlagt av eier med fremlagte dokumenter og verbalt. Taksten er utført etter visuell besiktigelse og utvendig kontroll er foretatt fra bakken. Snøforhold setter naturlige begrensninger på utvendig kontroll.

### Verdi:

**Kr. 14 000 000**

### Dato verdisetting:

09.01.2026

### Takstingeniør:

**Leif Vonka Tlf.: 948 44 899**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

KIRKENES, 30.01.2026



Leif Vonka  
Takstingeniør  
Telefon: 948 44 899

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

### 3.2 Generell informasjon

**Beskrivelse av eiendommen** Bygningsnummer Fyllingsveien 5  
Næringsgruppe

15216328 231 - Lagerhall  
15217340 319 - Annen kontorbygning  
15217340-1 Tilbygg  
15218223 219 - Annen industribygning  
193168760 239 - Annen lagerbygning

Tatt i bruk  
Tatt i bruk  
Ferdigattest  
Tatt i bruk  
Tatt i bruk

Varehandel, reparasjon..  
Varehandel, reparasjon..  
Varehandel, reparasjon..  
Industri  
Industri

Bygningsnummer Fyllingsveien 3  
301347921 239 - Annen lagerbygning

Ferdigattest

Næringsgruppe  
Annen tjenesteyting



Norgeskart for Fyllingsveien 5



Norgeskart for Fyllingsveien 3

**Kunde:** Varanger Kraft AS  
Nyborgveien 70 A, 9800 VADSØ. Tlf. 91754673

**Revisjoner:** Dato: 11.12.2025 Re-taksering

**Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 05.05.2022  
Leif Vonka. Takstingeniør. Tlf. 948 44 899  
Befaringsdato: 11.12.2025  
Leif Vonka. Takstingeniør. Tlf. 948 44 899

**Forutsetninger:** Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Næring
<b>Adkomst</b>	Adkomsten til eiendommen er fra offentlig gate. Asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser.
<b>Vann</b>	Offentlig med egen stikkledning, som har varmekabel.
<b>Avløp</b>	Nytt vann og avløp er etablert og tilknyttet det kommunale vann og avløpsnett.
<b>Regulering</b>	Plannavn Prestøya industriområde del II Planbestemmelse med bestemmelser som egen tekst Ikraftredelsesdato 09.09.2003

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 5605 SØR-VARANGER Gnr: 27 Bnr: 2 Festenr: 344</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Festet
<b>Areal:</b>	1 759,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Arealkilde: Kommunekart - Kartverket
<b>Hjemmelshaver:</b>	
<b>Adresse:</b>	Fyllingsveien 5, 9901 KIRKENES
<b>Kommentar:</b>	Eiendom 5605-27/2/344 Fyllingsveien 5 Regulert dato: 01.10.2024 Neste regulering: 01.10.2034 Kontraktsdato: 24.02.1995 Gjelder til: 23.02.2075 Festeavgift: 7591 kr
<b>Festeopplysn.:</b>	Festekontrakt inngått år: 1995 Reguleres år: 2034 Utløper år: 2075
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 5605 SØR-VARANGER Gnr: 27 Bnr: 2 Festenr: 357</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Festet
<b>Areal:</b>	1 871,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Arealkilde: Kommunekart - Kartverket

**Kommentar:** Eiendom 5605-27/2/357  
Fyllingsveien 3  
Regulert dato: 01.10.2024  
Neste regulering: 01.10.2029  
Kontraktsdato: 02.12.2025  
Gjelder til: 31.12.2035  
Festeavgift: 27 005 kr

**Festeopplysn.:** Festekontrakt inngått år: 2025 Reguleres år: 2029 Utløper år: 2035

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

<b>Tomtens anvendelse</b>	Utleid til næringsdrift med kontrakt langvarig.
<b>Tomtens beskaffenhet</b>	Flat, opparbeidet og asfaltert.
<b>Grunnforhold og fundamentering</b>	Det er byggegrunn av løsmasser. Tett på vannoverflaten i sjøsone. Kun selv drenerende byggegrunn med fall og naturlig tørt område.
<b>Miljø og forurensning</b>	Forutsetter at eiendommen er fri for forurensende masser, grunnen er tidligere søppelfylling i område.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

<b>Områdene rundt</b>	Beliggenhet i havneområde nær Prestøya. Miljøet preges av handelsvirksomhet, hvor også tilreisende setter sitt preg på bybildet. Økt turisttrafikk er en trend i tiden. I Kirkenes finner man blant annet Handelpark og Amfisenteret osv, hvor det tilbys et variert utvalg av ulike butikker, tjenesteytende næringer og andre fasiliteter. Kort vei til sjøen og havna.
<b>Parkering</b>	Asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Næringsbygg

#### Bygningsdata



Byggeår: 1995 Kilde: 80-90 tallet opplyst av tidligere eier.

Anvendelse: Firma service og lager

Oppgradering (i 2019) Vannskadereparasjon

Tilbygg (i 2024) Sammenbygg, ventilasjon, HMS og rehabilitering verksted.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	146	142	Kundemottak, kontorer, dame og herre garderober med dusj/wc, badstue, tekniskrom, HC- Wc og inngang med garderobe.
Andre etasjer	112	100	Spiserom og 2 kontor
Sum bygning:	258	242	

#### Kommentar areal

God planløsning som er egnet til formålet. Arealberegninger er basert på tidligere oppmålte arealer tatt fra tegninger.

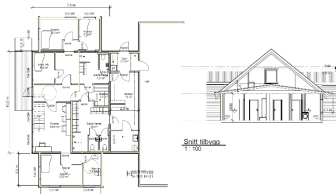
#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt standard og vedlikehold.

Normal bra standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Bygget er nylig påkostet rundt 5,9 mill, med ombygging for bedrift med ansatte 12-15 og HMS tilpasset.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



#### Grunn og fundamenter

Det er tidligere opplyst at grunnen i stor grad består av steinholdige masser og at byggegroppen er fylt inn med telesikre masser. Begge eiendommene grenser til eldre søppelfylling. Det er antatt maritim leire under steinfyllinger i grunn. Asfalteringen på eiendommene har en "synk symptom", dvs sprekkdannelse i asfalten.

Bygget er fundamentert på såle fundamenter.

Gulv på grunn av armert betong. Ukjent isolasjons mengde i grunnforholdene i tilknytting til byggene.

#### Ytterveggskonstruksjon

Kontorbygningen over 2.plan med trekonstruksjon. Bygget består av elementbygg og opprinnelig et Overhalla hus fra 1995, som igjen er utvidet med 2 stk tilbygg/-utbygging ut i fra gavlvegger.

Nylig sammenbygd mot isolert hall.

## Fasader

Liggende malt ytterpanel og normalt vedlikeholdt.

## Takkonstruksjon

Saltak i tre med kaldloft. Tilkomst innvendig kne vegg med luke. Isolasjon fra byggetiden på kaldloft. Påkostet med tilbygg for integrering av verksted og ny planløsning for ansatte.



2etasjen med skrå himling

## Taktekking

Profilert svart ståltak. Takrenner, nedløp og beslag i svart stål. Naturlig ventilasjon også i gavlvegger i kaldloft.

## Innvendige overflater

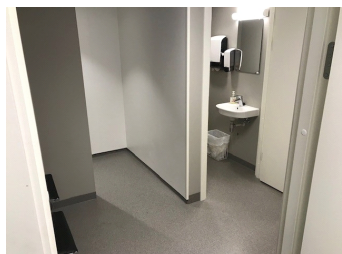
Veggene, gulvene og himling nylig pusset opp av siste eier. Oppussingen innbefattet også kjøkken og sanitæranlegg. Bygget innehar moderne og normal standard på overflater og godt vedlikeholdt. Tilrettelagt for formålet til bedriften med hensiktsmessige planløsninger.



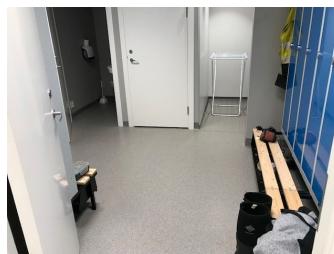
Spiserom

## Sanitær primæranlegg

Nytt garderobe anlegg for Dame og Herre. Badstue i gangen med glassdør. Inngangsparti med spyle og tørk. Grov garderobe. HC - toalett.



Dame



Herre



Rør i rør med kurs fortegnelse

## Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjon hvor aggregat er plassert i tekniskrom.



Nytt i tilbygg

## Elektrisk primæranlegg

Tavleskap i grov garderoben med kursfortegnelse. Skjult elektrisk anlegg.



Fordelerskap på vegg til teknisk rom

#### Annen fast innredning

Ny VVB 200 liter.



#### Brann

Sentral for brann ved inngang med kontakt direkte til 110 sentral.

### 3.4.2 Verksted

#### Bygningsdata



Byggeår: 1990 Kilde: 80-90 tallet

Anvendelse: Verksted integrert i hovedbygg

Modernisering (i 2023) Oljeutskiller og vegg utbedringer

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	152	140	
Sum bygning:	152	140	

#### Kommentar areal

Arealberegninger er basert på tidligere oppmålte arealer hentet fra tegninger.

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

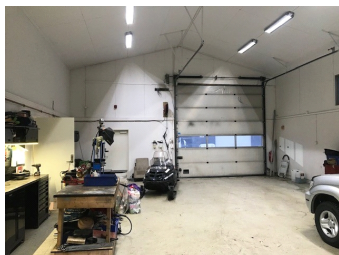
### Bygning generelt for garasjen

Isolert lagerhall av trekonstruksjon med armert betong gulv på grunn. Ukjent utførelse på omfang av markisolasjon/varmeisolasjon mot grunn. Oppvarming med varmepumpe og led belysning. Vegger og himling er kledd med gipsplater. Isolert leddport med elektrisk portåpner.

Påkostet med ny oljeutskiller.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygget er også vedlikeholdt.



### 3.4.3 Kaldlager

#### Bygningsdata



Byggeår: 1990 Kilde: 80-90 tallet opplyst tidligere

Anvendelse: Lager

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	50	48	
Sum bygning:	50	48	

#### Kommentar areal

Arealberegninger er basert på tidligere oppmålte arealer.

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Kaldlager bestående av stålkonstruksjoner og kledd med stålplater. Armert betong gulv på grunn. Ukjent omfang/utførelse av markisolasjon mot grunn. Det er 2 stykk leddporter.

Enkel standard.



### 3.4.4 Garasje

#### Bygningsdata



Byggeår: 1990 Kilde: 80-90 tallet opplyst tidligere.

Anvendelse: Kald garasje

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	40	38	
Sum bygning:	40	38	

#### Kommentar areal

Arealberegninger er basert på tidligere oppmålte arealer.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Garasjen er brukt som lager. Eldre normal enkel standard garasje, vedlikeholdt utvendig. Uisolert lager/-garasje av bindingsverk konstruksjon i tre. Armert betong gulv på grunn. Ukjent omfang/-utførelse av markisolasjon mot grunn. Leddport anvendes som adkomst til bygget.

### 3.4.5 Lagerbygning - Isolert telt

#### Bygningsdata



Byggeår: 2022

### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	300	288	
Sum bygning:	300	288	

### Kommentar areal

Innvendige arealer er målt med laser avstandsmåler, utvendige arealer er beregnet.

### Konstruksjoner og innvendige forhold:

#### Bygning generelt - 1. etasje

Thermo hall med gitterdrager bærende stål konstruksjon. Isolert plast duk og oppvarmet med 2 vifter.  
Stor port, asfaltert gulv og inngangsdør. EL inntak med skap på fundament.



## 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 %
<b>Garasje</b>											
-Kaldlager											
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	40 m <sup>2</sup>			1/2026	12/2035	100	200	8 000	1/2036	100
Sum:									8 000		
<b>Kaldlager</b>											
-Kaldlager											
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	50 m <sup>2</sup>			1/2026	12/2035	100	400	20 000	1/2036	100
Sum:									20 000		
<b>Lagerbygning - Isolert telt</b>											
-Verksted											
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	300 m <sup>2</sup>			1/2026	12/2035	100	700	210 000	1/2036	100
Sum:									210 000		
<b>Næringsbygg</b>											
-Annen næring											
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	258 m <sup>2</sup>	370 164	1 435	1/2026	12/2035	100	1 900	490 200	1/2036	100
-Uteområde											
Ekstern Bunker oil	plan	250 m <sup>2</sup>	98 112	392	1/2026	12/2035	100	500	125 000	1/2036	100
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	2000 m <sup>2</sup>			1/2026	12/2035	100	75	150 000	1/2036	100
Sum:			468 276						765 200		
<b>Verksted</b>											
-Verksted											
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	140 m <sup>2</sup>			1/2026	12/2035	100	1 000	140 000	1/2036	100
Sum:									140 000		
<b>Total:</b>			<b>468 276</b>						<b>1 143 200</b>		

#### 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 %
<b>Garasje</b>											
-Bygg og anlegg											
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	40 m <sup>2</sup>			1/2026	12/2035	100	200	8 000	1/2036	100
Sum:									8 000		
<b>Kaldlager</b>											
-Bygg og anlegg											
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	50 m <sup>2</sup>			1/2026	12/2035	100	400	20 000	1/2036	100
Sum:									20 000		
<b>Lagerbygning - Isolert telt</b>											
-Bygg og anlegg											
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	300 m <sup>2</sup>			1/2026	12/2035	100	700	210 000	1/2036	100
Sum:									210 000		
<b>Næringsbygg</b>											
-Bygg og anlegg											
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	258 m <sup>2</sup>	370 164	1 435	1/2026	12/2035	100	1 900	490 200	1/2036	100
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	2000 m <sup>2</sup>			1/2026	12/2035	100	75	150 000	1/2036	100
-Varehandel											
Ekstern Bunker oil	plan	250 m <sup>2</sup>	98 112	392	1/2026	12/2035	100	500	125 000	1/2036	100
Sum:			468 276						765 200		
<b>Verksted</b>											
-Bygg og anlegg											
Varanger Kraft Entreprenør	Alt	140 m <sup>2</sup>			1/2026	12/2035	100	1 000	140 000	1/2036	100
Sum:									140 000		
<b>Total:</b>			<b>468 276</b>						<b>1 143 200</b>		

## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Kort beskrivelse</b>	Eiendommen har en sentral beliggenhet og tilgjengelighet, derfor er dette lagt til grunn en beregning, i forhold til relativ lav ledighet.
<b>Markedsutsikter</b>	Byggene er også av en slik art at infrastrukturen er velegnet og fleksibelt tilrettelagt for ulike forretningskonsepter. Muligheter for nye aktører som tar sikte på gruve start i nær fremtid.

## 4.3 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Annen næring	258	1 435	370 164	258	1 900	490 200
Kaldlager	40			40	200	8 000
Kaldlager	50			50	400	20 000
Uteområde	250	392	98 112	250	500	125 000
Uteområde	2 000			2 000	75	150 000
Verksted	300			300	700	210 000
Verksted	140			140	1 000	140 000
<b>Sum</b>	<b>3 038</b>		<b>468 276</b>	<b>3 038</b>		<b>1 143 200</b>

### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	<b>1 143 200</b>
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Kom.Avgifter	16 984
Strøm	27 949
Forsikring	9 796
Festeavgift	34 596
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>	<b>1 053 875</b>

**Kommentar eierkostnader:** Kostnader hentet fra 2024. FDV og adm utføres av leietaker.  
Faktisk leie er internt utenom markedsleie.  
Ledighet settes til null, da eget firma vil leie på ubestemt tid.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **3 630,8 m<sup>2</sup>**

Sum areal: **3 630,8 m<sup>2</sup>**

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **3 086 180**

Korreksjon:Avrundet - 86 180 - 86 180

Verdi tomt: **3 000 000**

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringsseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

#### Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	9 030 000
Ventilasjon, HMS og tilbygg	4 900 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 900 000
<b>Sum teknisk verdi – Næringsbygg</b>	<b>12 030 000</b>

#### Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 736 000
Oljeutskiller mm	1 000 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	760 000
<b>Sum teknisk verdi – Verksted</b>	<b>2 976 000</b>

#### Kaldlager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	500 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	140 000	
<b>Sum teknisk verdi – Kaldlager</b>		<b>360 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	400 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	110 000	
<b>Sum teknisk verdi – Garasje</b>		<b>290 000</b>

### Lagerbygning - Isolert telt

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 000 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	50 000	
<b>Sum teknisk verdi – Lagerbygning - Isolert telt</b>		<b>2 950 000</b>

---

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>		<b>18 606 000</b>
------------------------------------	--	-------------------

## 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.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,50 %</b>
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>7,50 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		1 053 875
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 053 875 ) når realrenten er 7,50%		14 051 667
Korreksjon: Avrunding	-1 667	-1 667
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		14 050 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		<b>14 050 000</b>

#### Kommentar nettokapitalisering:

Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntekts overskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Jeg har valgt å bruke 7,5 % som avkastningskrav.

## 5.4 Sammenlignbare priser

**Metode:** Metoden betraktes som den foretrukne måten å komme fram til markedsverdien på. Den må alltid benyttes når det er muligheter til det. Markedsverdien framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer som gjør verdifastsettelsen usikker. Valgt ikke å bruke dette utgangspunktet ved fastsettelse av dagens markedsverdi.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Pris/m2		
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		Faktor	
2	Fyllingsveien 5	9901 KIRKENES	412	8 250 000	20 024	2023	1,00	20 024	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	20024
5	Fyllingsveien 7	9901 KIRKENES	490	8 250 000	16 837	2023	1,00	16 837	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16837
<b>Gjennomsnitt pris pr. m2:</b>																	<b>18 431</b>	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Næring, Fyllingsveien 5 og 3, 9901 KIRKENES	756	18 431	13 933 460

Forklaringer	Beliggenhet	Sentrum
	Størrelse	God størrelse på tomten over 2000 m2.
	Eksposering	Godt synlig og åpent flatt område.
	Nytte/bruk	Kan deles opp til små bedrifter.
	Grunnforh.	Offentlig opparbeidet, tidligere fyllmasse deponi. Har overhøyde til ekstrem flo, men ikke hele tomta.
	Adkomst	Flere muligheter, foran og bak. Kunde tilgjengelighet er meget god.
Sammendrag	Spesielt	Langtidskontrakt som er samfunnsnyttig funksjon.
	Eiendommen har muligheter for å leies ut til ulike forretnings konsept. Godt potensiale og planløsning som er egnet til formål. Eiendommen har en sentral beliggenhet og tilgjengelighet og derfor er dette lagt til grunn en beregning, i forhold til relativt ingen ledighet.	

## 5.5 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 markedsleier ved kontraktens utløp.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,50 %</b>
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>7,50 %</b>

## Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	89 325 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	6
Diskontert rente:	9,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	6,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	2025

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	273 161	52 106			221 055	221 055
2027	496 373	91 112			405 261	370 101
2028	526 155	92 934			433 221	361 311
2029	557 724	94 792			462 932	352 594
2030	591 188	96 688			494 499	343 961
2031	626 659	98 622			528 037	335 424
2032	664 258	100 594			563 664	326 991
2033	704 114	102 606			601 508	318 671
2034	746 361	104 658			641 702	310 471
2035	791 142	106 752			684 391	302 397
2036	853 040	45 369			807 671	325 907
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>3 568 882</b>

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

	Estimert	Kalkulert
	8 804 000	25 845 472
	<b>3 552 539</b>	<b>10 429 015</b>
	<b>7 121 421</b>	<b>13 997 896</b>

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Avrundet 2 104

**Sum korreksjoner:**

**2 104**

**2 104**

**Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):**

**7 123 525**

**14 000 000**