

VERDIVURDERING

Gågata-gamle apotek Dr. Wesselsgate 9, 9901 KIRKENES

Gnr 27: Bnr 8 (fnr: 15)
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: 24.02.2026

Utskriftsdato: 26.03.2026

Dato verdisetting: 26.02.2026

Oppdrag nr: 32



1 Innholdsfortegnelse

| | | |
|-------|------------------------------------|----|
| 2 | Sammendrag | 3 |
| 3 | Introduksjon | 4 |
| 3.1 | Informasjon fra kunden | 4 |
| 3.2 | Generell informasjon | 4 |
| 3.3 | Beskrivelse av eiendommen | 6 |
| 3.3.1 | Eiendomsinformasjon | 6 |
| 3.3.2 | Matrikkeldata | 6 |
| 3.3.3 | Beskrivelse av tomt | 6 |
| 3.3.4 | Beskrivelse av områdene rundt | 7 |
| 3.4 | Bygninger på eiendommen | 7 |
| 3.4.1 | Næringsbygg | 7 |
| 4 | Verdigrunnlag | 12 |
| 4.1 | Utleiekontrakter og ledige lokaler | 12 |
| 4.2 | Beskrivelse av eiendomsmarkedet | 12 |
| 4.3 | Inntekter/kostnader | 12 |
| 5 | Verdisetting | 14 |
| 5.1 | Tomteverdi | 14 |
| 5.2 | Teknisk verdi | 14 |
| 5.3 | Sammenlignbare priser | 15 |
| 5.4 | Følsomhetsanalyse | 16 |
| 6 | Andre bilder | 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 markedssituasjon, beliggenhet, størrelse og standard tatt i betraktning.

Kunde:

Gågata AS
Hovslagerveien 10, 8611 Mo I Rana. Tlf. 95180451/78993536

Formål med taksten:

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.

Næringstakst på bygg med en adresse.
Dr.Wesselsgate 9, 9901 KIRKENES. Beliggenhet i Kirkenes sentrum.

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. 5 000 000

Dato verdisetting:

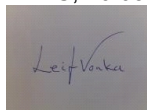
26.02.2026

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.

KIRKENES, 26.03.2026



Leif Vonka
Takstingeniør
Telefon: 948 44 899

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider |
|------------------|------------|--------------|-----------|-------|
| Arealoversikt | 26.02.2026 | | Innhentet | |
| Regnskap | 26.02.2026 | | Innhentet | |
| Situasjonskart | 26.02.2026 | | Innhentet | |
| Tegninger | 23.02.2026 | | Fremvist | |
| Eiendomsverdi.no | 26.02.2026 | | Innhentet | |
| Eier | 24.02.2026 | Besiktigelse | Fremvist | |

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Bygningsnummer 11756654
322 - Butikk/forretningsbygning
Status Tatt i bruk - Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Næringsgruppe - Varehandel, reparasjon av motorvogner.
Eiendommen er bebygd på 1 teig med hovedbygg og parkeringsplass på 2 av sidene.
Tilbygg restaurant er i relativt ok stand men utdatert som sådan.
Hovedbygget med tilbygg er slitt og utdatert mht standard.
Eiendommen ligger midt i sentrum og ansees å være naturlig for utvikling innen byplan.
Objektet ansees å kunne ha mest interesse for et marked som ønsker total rehabiliteringsprosjekt.



Kunde: Gågata AS
Hovslagerveien 10, 8611 Mo I Rana. Tlf. 95180451/78993536

Spesielle krav Grunnbokbladet er ikke undersøkt av undertegnede og bør undersøkes av en eventuell kjøper eller långiver. Det antas at det ikke påhviler servitutter på eiendommen som påvirker salgsverdien.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 24.02.2026
Leif Vonka. Takstingeniør. Tlf. 948 44 899
Hans Møllersen. Eier. Tlf. 95180451

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------|-----------|
| Seksjoner/adresser | Dr. Wessels gate 9-H0201 | 5605-27/8/15/1 | seksjon 1 |
| | Dr. Wessels gate 9-H0202 | 5605-27/8/15/2 | seksjon 2 |
| | Dr. Wessels gate 9-H0301 | 5605-27/8/15/3 | seksjon 3 |
| | Dr. Wessels gate 9-H0302 | 5605-27/8/15/4 | seksjon 4 |
| | Dr. Wessels gate 9-H0401 | 5605-27/8/15/5 | seksjon 5 |
| | Dr. Wessels gate 9-H0402 | 5605-27/8/15/6 | seksjon 6 |

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 befaring 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

| | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiend.betegnelse: | Gågata-gamle apotek |
| Adkomst | Adkomsten til eiendommen er fra offentlig gate. Asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser. |
| Vann | Vann og kloakk er offentlig. |
| Regulering | Sentrumsområde S1 I Kirkenes skal sentrum fortettes ved å bygge i høyden eller ved rivning av eksisterende bebyggelse og etterfølgende nybygg. |
| Kommuneplan | Sør-Varanger kommune er under utarbeidelse av planforslag til Byplan Kirkenes. |

3.3.2 Matrikkeldata

| | |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkel: | Kommune: 5444 SØR-VARANGER Gnr: 27 Bnr: 8 Festenr: 15 |
| Eiet/festet: | Festet |
| Areal: | 522 m ² Arealkilde: https://eiendomsregisteret.kartverket.no/eiendom/5605-27/8/15 |
| Eierbrøk seksjon: | Eierbrøk: 6/6 |
| Hjemmelshaver: | Gågata AS |
| Adresse: | Dr.Wesselsgate 9 9901 KIRKENES |
| Kommentar: | Eiendom 5605-27/8/15 Dr.Wesselsgate 9 9901 KIRKENES SØR-VARANGER KOMMUNE Standard festekontrakt med Sør-Varanger kommune Festeavgiften reguleres normalt hvert 10. år i h.h.t konsumprisindeksen. Festekontrakten er ikke fremlagt. |

3.3.3 Beskrivelse av tomt

| | |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tomtens beskaffenhet | Eiendommen ligger rett i sentrum ved gågata. Tomten typisk i Kirkenes sentrum. Asfaltert biloppstillingsplasser og fortau. Opparbeidet utvendig areal er asfaltert. |
| Tomtens form | Relativ flat, opparbeidet og asfaltert. |
| Grunnforhold | Det er byggegrunn av antatt løsmasser over leire. Naturlig fall fra bygget. |

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utbygging, år | Etterkrigs gjenreising på slutten av 40-tallet og 50-tallet. Bygård tradisjonell. |
| Områdene rundt | Eiendommen ligger meget sentralt i Kirkenes i byens gågate, som er en del av Dr. Wessels gate. 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 Handelspark og Amfisenteret osv, hvor det tilbys et variert utvalg av ulike butikker, tjenesteytende næringer og andre fasiliteter. Kort vei til sjøen. |
| Transport og kommunikasjon | Teigen er tilrettelagt for varemottak og leveranser. |
| Parkering | Flere offentlige steder å parkere. |

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1947 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse: Årtier: Bedehus - Apotek - Musikk

Ombygging (i 1990) Bedehus gjort om til kontorer - usikker årstall

Ombygging (i 2000) Tilbygg gjort om til restaurant - usikker årstall

Arealer:

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | Kommentar |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------|
| Kjeller | 280 | 280 | |
| 1. etasje | 300 | 300 | |
| 2. etasje | 240 | 240 | |
| 3. etasje | 240 | 240 | |
| Loft | 100 | 100 | |
| Sum bygning: | 1 160 | 1 160 | |

Kommentar areal

Bygget har en eier. Arealberegninger er basert på tidligere oppmålte arealer.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen består av 1,2,3 og loft etasjer med kjeller, og er tilkoblet kommunalt vann- og avløpssystem. Ikke spesielt værutsatt. Bygget har vært benyttet som bedehus i årtier med boligarealer i øvre etasjer. Arbeid pågår i 2. og 3. etasje med ombygging. Betongbygg med tilfarer gulv, utforede vegger og malt himling. Deler av bygget har nedlektet himling. Tregulv med og uten belegg.

Arealet i etasje planet som eier opplyste til BTA ca 240 m².

Det er vanskelig å anslå alder på skadet vannrør i leilighet i bygningens 3. etasje, men det antas at dette er fra før1990-tallet. Skadeomfanget berører ikke utleid areal.

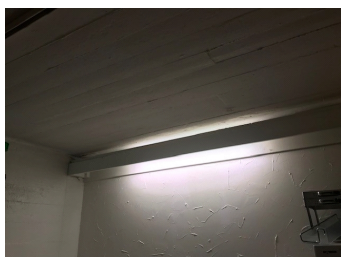


Drenering

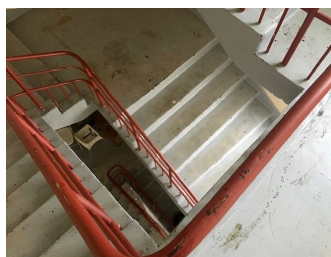
Overflater har asfalt med fall fra bygg. Drenering er ikke kontrollert.

Grunnmurskonstruksjon

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong antatt under grunnmur. Betongarbeid er bygget på plassen med trapper og etasjeskille.



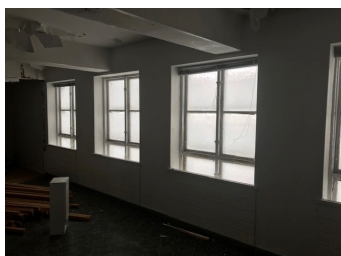
Betong flater malt



Stor solid betong trapp

Ytterveggskonstruksjon

Bærende betong konstruksjoner vegg og søyler. Utvendig pusset og malt. Fasaden er preget av slitasje og elde. Isolasjon er fra byggetid.



Sponbetong i yttervegg

Fasader



Maling og puss løsner

Dører og vinduer

Vinduene er malt trekarm med 2 lags glass. Behandlede inngangsdører.
Innerdører av glatt finer og form presset profilerte med glass. Dører ellers er fra byggetiden.



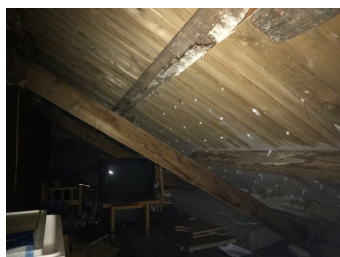
Levetid er utgått for vinder og dører



Innerdører med glass

Takkonstruksjon

Trekonstruksjon med sperrer og formet som A-takstol på loft. Etterisolert på loft rundt innredet bo areal.



Ås som bæring til taktro

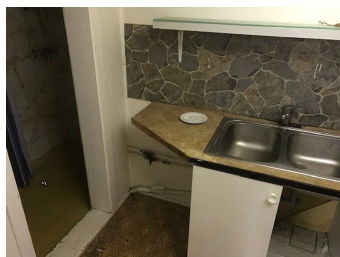
Taktekking

Skifer tekking fra byggetid.



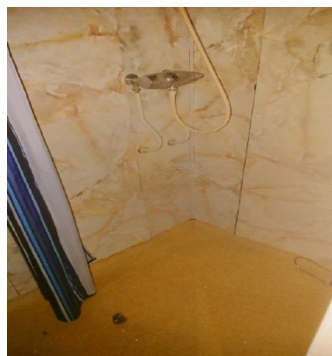
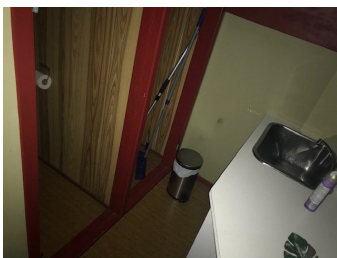
Kjøkkeninnredning

Bangkok Restaurant Kirkenes har ansvaret for egen kjøkken.
Leiligheter har hybel kjøkken av lav standard.



Baderomsinnredning

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Eldre enn 30 år

Piper/skorsteiner/ildsteder

Mur pipe med luften sjukt. Oljebrenner er fjernet fra kjeller. Ingen ovner i bygget.

Sanitær primæranlegg

Sanitæranlegg er utdatert for dagens standard.



Forskjellige alder på rør.

Ventilasjon primæranlegg

Eldre ventilasjon som er defekt. Nytt aggregat til restaurant. som virker dårlig på vinteren.



Elektrisk primæranlegg

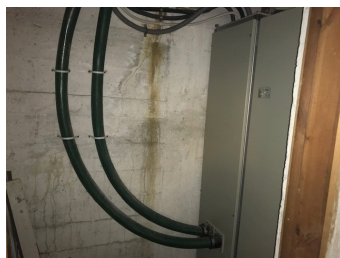
EI- anlegget består av åpent anlegg. Sikringssskap med automatsikringer.

Tilstanden for elektrisk er vurdert fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EL-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Elektrisk anlegg

Panelovn som hoved varmekilde. Inntak i kjeller.



Inntak EL



Egen fordeler i seksjon

Innvendige overflater gulv/vegg

Veggene, gulvene og himling trenger utskifting. Oppussingen innbefattet også kjøkken og sanitæranlegg. Bygget innehar umoderne og lav standard på overflater og manglende vedlikeholdt. Tilrettelagt for formålet til bedriften med hensiktsmessige planløsninger.



Kontorer



Oppforet gulv



Tregulv fjernet i 1.etg

Andre forhold:

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon, samt datidens byggeskikk. Det må påregnes avvik i forhold til dagens standard og krav.

Tilstand

Eier administrerer vedlikehold. Bygningen er solid bygget, har en god standard for sitt formål som bærende konstruksjon. Etasjehøyden kan blir utfordring.

Vedlikehold

Vedlikehold mangler og pågående oppgraderinger er ikke fullført. og ferdigstillelser av ulike tiltak.

Energirelaterte forhold

Krav om energimerking (kr 15.000) av bygget som er over 70 år med bruk av energi karakter eller energi farge blir bare sist på skala.
Strakstiltak for oppvarmings karakter og energieffektivitet er prosjektering av totalrehabilitering av hele bygget.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, brann og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne eiendom ble utbygget, og det må derfor forventes et avvik i forhold til dagens standard. Det må forventes betydelige oppgraderings kostnader.

Bygning-potensiale

Eldre bygårder bør total rehabiliteres ved at alt rives slik at kun betong konstruksjonen står igjen.

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 % |
|--------------------|------|--------------------|----------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|----------------|---------------------------|-------|
| Næringsbygg | | | | | | | | | | | |
| -Butikk | | | | | | | | | | | |
| Bangkok | 2 | 125 m ² | 180 000 | 1 440 | 1/2026 | 12/2026 | 100 | 1 500 | 187 500 | 1/2027 | 100 |
| Sum: | | | 180 000 | | | | | | 187 500 | | |
| Total: | | | 180 000 | | | | | | 187 500 | | |

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 % |
|--------------------|-----|--------------------|----------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|----------------|---------------------------|-------|
| Næringsbygg | | | | | | | | | | | |
| -Service privat | | | | | | | | | | | |
| Bangkok | 2 | 125 m ² | 180 000 | 1 440 | 1/2026 | 12/2026 | 100 | 1 500 | 187 500 | 1/2027 | 100 |
| Sum: | | | 180 000 | | | | | | 187 500 | | |
| Total: | | | 180 000 | | | | | | 187 500 | | |

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Når normalsituasjon er etablert er usikkert på grunn av de ikke-kontrollerbare forhold i markedet, som råder i markedet for øyeblikket, både nasjonalt og internasjonalt. Den fremtidige potensialet i samfunns og næringsutviklingen i markedet innehar utviklingsmuligheter.

Eiendommen har muligheter for å leies ut til ulike forretnings konsept. Bygningen er spesielt interessant på grunn av beliggenhet, arkitektonisk utforming og matrialbruk. Eiendommen har en sentral beliggenhet og tilgjengelighet og derfor er dette lagt til grunn en beregning, i forhold til relativ lav ledighet.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

| Arealtype | Kontrakter | | | Markedsleie | | |
|------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|-------------------|
| | m ² | Kr./m ² | Pris/år | m ² | Kr./m ² | Markedsleie pr år |
| Butikk | 125 | 1 440 | 180 000 | 125 | 1 500 | 187 500 |
| Sum | 125 | | 180 000 | 125 | | 187 500 |

Inntektsoverskudd

| | | |
|-------------------------------|---------|----------------|
| Inntekter (overført) | | 187 500 |
| Tap ved ledighet, % | | |
| Normale eierkostnader, årlig | | |
| Driftskostnader | 180 000 | 180 000 |
| Eiendommens inntektsoverskudd | | 7 500 |

Kommentar eierkostnader: Inntekter dekker knapt drift av bygget.

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: **522,0 m²**

Sum areal: **522,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 001 718**

Korreksjon:Avrundet - 1 718 - 1 718

Verdi tomt: **1 000 000**

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 næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 34 800 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 26 040 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 8 760 000

Sum teknisk verdi bygninger 8 760 000

5.3 Sammenlignbare priser

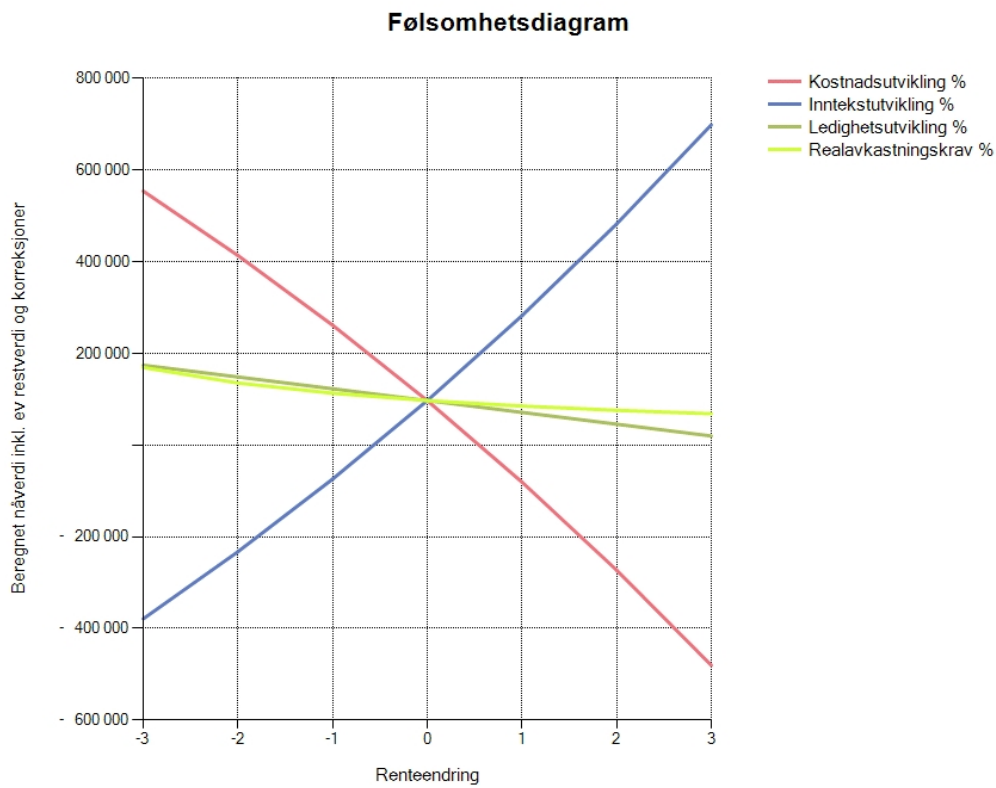
Metode: Metoden betraktes som den foretrukne måten å komme fram til markedsverdien på. Den må alltid benyttes når det er muligheter til det.
 Markedsverdien framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer.
 Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre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

| 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 |
| 1 | Dr. Wessels gate 9 - seksjon 2 | 9900 KIRKENES | 240 | 1 000 000 | 4 167 | 2025 | 1,00 | 4 167 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 4167 |
| 3 | Pasvikveien 1 B | 9900 KIRKENES | 778 | 5 750 000 | 7 391 | 2024 | 1,00 | 7 391 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 7391 |
| 4 | Kaisvingen 4 | 9900 Kirkenes | 1 043 | 1 700 000 | 1 630 | 2024 | 1,00 | 1 630 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1630 |
| Gjennomsnitt pris pr. m2: | | | | | | | | | | | | | | | | 4 396 | |

| Aktuelt objekt | Areal | Pris/m2 | Verdi objekt |
|-------------------------------------------------------|-------|---------|--------------|
| Gågata-gamle apotek, Dr. Wesselsgate 9, 9901 KIRKENES | 1 160 | 4 396 | 5 099 099 |

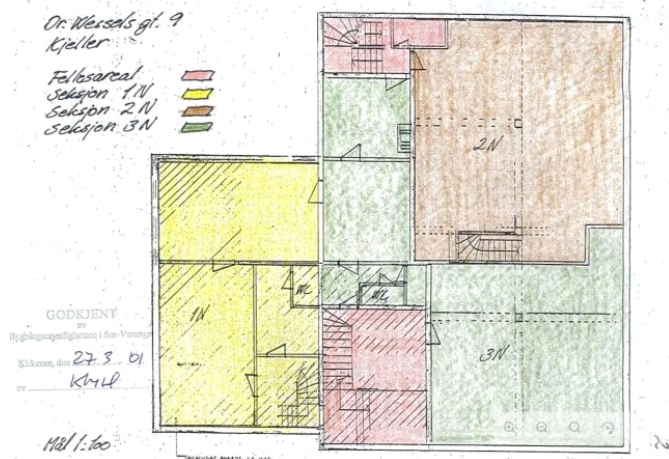
| | | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Forklaringer | Beliggenhet | Sentrum |
| | Størrelse | Mindre nærings del som kan passe mange små bedrifter |
| | Eksposering | Godt synlig i byen |
| | Nytte/bruk | Kan deles opp til små bedrifter. |
| | Grunnforh. | Offentlig opparbeidet, solid og stabil. |
| | Adkomst | Flere muligheter, foran og bak. Kunde tilgjengelighet er meget god. |
| | Spesielt | |
| Sammendrag | 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 relativ lav ledighet. | |

5.4 Følsomhetsanalyse



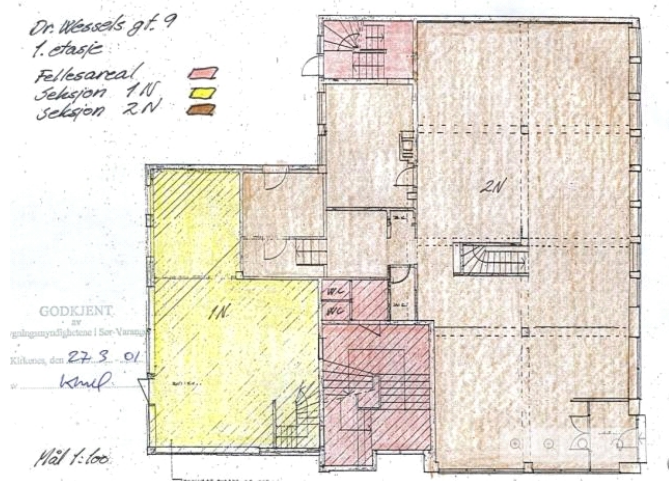
6 Andre bilder

Næringsbygg Kjeller



Seksjon og romfordeling

Næringsbygg 1. etasje



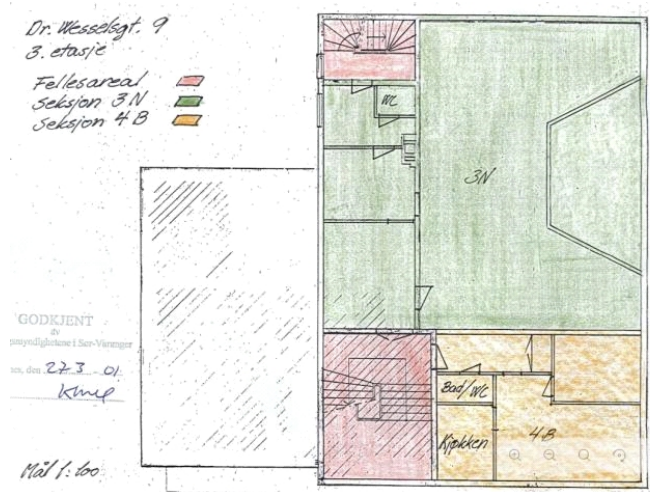
Seksjon romfordeling

Næringsbygg 2. etasje



Seksjon romfordeling

Næringsbygg 3. etasje



Seksjon romfordeling

Næringsbygg Loft

