

VERDIVURDERING

Vesterålgata 56, 8400 SORTLAND

Gnr 15: Bnr 81, bnr 277
1870 SORTLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Dag Daae Johansen
Telefon: 915 36 999
E-post: dag@ttv.as
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00
Organisasjonsnr: 997 923 472


VETERÅLEN

Dato befarng: 27.06.2024
Utskriftsdato: 18.08.2024
Dato verdisetting: 02.08.2024
Oppdrag nr: 23182



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	Matrikkeldata	5
3.4	Bygninger på eiendommen	5
3.4.1	Næringsbygg	5
4	Verdigrunnlag	7
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	7
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	9
5.1	Tomteverdi	9
5.2	Teknisk verdi	9
5.3	Nettokapitalisering	10
6	Andre bilder	11

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Næringseiendom, med areal ca. 2,3 da., med påstående bygning med samlet areal ca 3300 kvm fordelt over flere etasjer samt kjeller hvor store delere av 1. etasje benyttes til legekontor mens øvrige deler av bygningen er utleid til kontor-/ næringsformål samt noe boligutleie.
- Bygningen gir samlet vurdert et meget godt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt byggeår, bygningstype og formål, dette bl.a. grunnet særdeles omfattende påkostninger i 2024 ved innvendig og utvendig renovering samt innredning til legekontor.
- Eiendommen ansees som attraktiv, hensyntatt lokale forhold, spesielt grunnet beliggenheten, god adkomstmulighet samt bygningens- og eiendommens potensiale for ulike virksomheter.
- Eiendommens beliggenhet med lett adkomst og god mulighet for god profilering er positivt ved markedsvurderingen.
Totalt sett anses at beregnet normal markedsverdi for eiendommen er tilnærmet kapitalisert forrentningsverdi.
- Kunde:** Ulrix Eiendom AS
Regine Normanns vei 22A, 8475 STRAUMSJØEN
- Formål med taksten:** Verdivurdering av næringseiendom som skal benyttes i forbindelse med lånesøknad, refinansiering eller strukturelle endringer ved gjeldende låneportefølje.
- Det bekreftes at undertegnede innehar kompetanse, lang erfaring, teknisk kunnskap og markeds kunnskap for denne type oppdrag.
- Egne forutsetninger:** Verdivurdering av næringseiendom er en kort oppsummering av eiendommens beliggenhet, innhold og økonomiske verdi, og er generelt basert på et betydelig enklere grunnlag enn ved fullverdig "Næringstakst", herunder også bl.a. at alle dokumenter tilknyttet eiendommen ikke er kontrollert.
- Økonomisk verdi er i hovedsak beregnet med grunnlag i enklere finans- og økonomiske vurderinger enn ved fullverdig "Næringstakst", noe som også bør reflekteres ved bruk av dokumentet og informasjon/ verdier i dette.
- Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet, og tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at bygningene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.
- Verdi:** **Kr. 37 600 000**
- Dato verdisetting:** 02.08.2024
- Takstingeniør:** **Dag Daae Johansen Tlf.: 76 12 60 00**
- Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SORTLAND, 18.08.2024



Dag Daae Johansen
Ing./ takstmann MNTF
Telefon: 76 12 60 00