

VERDIVURDERING

Strandgata 17, 8400 SORTLAND

Gnr 15: Bnr 169
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


VESTERÅLEN

Dato befaring: 05.10.2023
Utskriftsdato: 11.03.2024
Dato verdsetting: 07.03.2024
Oppdrag nr: 23140



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. 0,55 da., med påstående bygning over tre etasjer som benyttes til boligformål i 2.- og 3. etasje samt kontorformål i 1. etasje.

Bygningen gir samlet vurdert et meget godt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt byggår, bygningstype og formål, dette bl.a. grunnet særdeles omfattende påkostninger de senere år ved innvendig renovering av samtlige etasjer, utvendig fornyelser samt ombygging og innredning av 2.- og 3. etasje til leiligheter.

Eiendommen ansees som attraktiv, hensyntatt lokale forhold, spesielt grunnet beliggenheten samt bygningens- og eiendommens potensiale for ulike virksomheter.

Eiendommens beliggenhet langs hovedgate for handelsevirksomhet i Sortland 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. 32 000 000**

Dato verdisetting: 07.03.2024

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, 11.03.2024



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