



**NITO Takst**  
– tryggere eiendomshandel



RAPPORTANSVARLIG:

**Divisa Holding As**

**Geir Stenhjem**

**Kanalveien 50, 5068 BERGEN**

Tlf: 99 26 26 15

E-post: geir@stenhjem.no

## VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



**Adresse**  
**Matrikelnr.**  
**Kommune**  
**Hjemmelshaver(e)**  
**Dato for befaring**

**Garnesstølen 63, 5264 GARNES**  
**Gnr. 284 Bnr. 60 og 138**  
**Bergen**  
**Hordaland Fylkeskommune**  
**10.10.2017**

**Markedsverdi:**

**kr 19 000 000**



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



### Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

<b>Adresse</b> Garnesstølen 63		<b>Gnr.</b> 284	<b>Bnr.</b> 60 og 138	<b>Snr.</b>	<b>Fnr.</b>
<b>Postnr.</b> 5264	<b>Poststed</b> GARNES	<b>Kommune</b> Bergen		<b>Område/bydel</b> Garnes	
<b>Rekvirent</b> Hordaland Fylkeskommune					
<b>Hjemmelshaver(e)</b> Hordaland Fylkeskommune					
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> Tor Thorgersen (Fana Sparebank Næringsmegling), driftsleder (HFK)				<b>Besiktigelsesdato</b> 10.10.2017	
<b>Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen</b> Tegninger (ikke målsatte), leieavtale					

### Sammendrag

Garnes videregående skole, tidligere Arna Gymnas, ligger på toppen av Garnesstølen, med flott utsikt mot Osterøy og utover Sørfjorden. Opprinnelig byggeår til 50-tallet. fotos fra 1970 viser bygget slik det står i dag. På grunnlag av historiske fotos antas det at det også har vært drevet skole på eiendommen før 1950. Eiendommen har vært i drift som skole til dags dato, og det er inngått avtale om leie til Bergen kommune fra 01.01.2019 frem til 01.01.2025, eventuelt med 1 års opsjon.

Eiendommen ligger ca 20-30 min kjøring fra Bergen sentrum. På tomten er oppført skolebygg, oppgitt til ca 3.236 m<sup>2</sup> BTA, og et modulbygg på ca 180 m<sup>2</sup> BTA. Tomten er stor, med gode parkeringsforhold. Lett tilkomst.

Beliggenheten er flott og vil være attraktiv for boliger. Området er ikke regulert og KPA legges derfor til grunn for utnyttning. I nærområdet er det småhus. Butikker i Indre Arna, der det også er lokaltog til Bergen sentrum.

### Premisser - Generelle opplysninger

Bygningen er besiktiget og taksten beskriver bygning på besiktigelsestidspunktet. Taksten er ikke en tilstandsrapport - selv om det kan være påpekt skader og feil. Det kan derfor være risiko for feil og mangler som ikke er opplyst i takst.

Takstverdi baserer seg på verdivurderinger av bygning slik den fremstår i dag, brukt som skole og vurderinger dersom eiendommen brukes til boligformål. Dagens bygning kan også egne seg til annen bruk som f.eks alders-/sykehjem, hybelhus, leiligheter, hotell oa. Annen bruk vil kreve mer omfattende ombygging og bruksendring, samt regulering av området. Eiendommen ligger i uregulert område, derfor er utnyttelse i gjeldende KPA lagt til grunn. Det er lagt frem forslag til ny KPA, men den er ikke vedtatt. Ny reguleringsplan kan gi en annen utnyttelse enn dagens.

Bygningsarealet er hentet ut fra Hordaland Fylkeskommune sine arkiv, og er ikke kontrollert av undertegnede. Det er fremlagt tegninger, men disse er ikke målsatt. Det er foretatt enkelte stikkmål ved befaring.

Det er uthentet ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret. Dokumenter det henvises til er ikke kontrollerte. Dersom det er opplysninger i dokumentene som har betydning for takst, må takstingeniøren straks få tilbakemelding. Det oppfordres til å kontrollere dokumenter.

Tomteareal er i hht oppgitt i Eiendomsregisteret. Vedlagte kart gir en indikasjon på grenser og utstrekning, og må betraktes som omtrentlig.

Mottaker av takst må lese gjennom taksten og straks gi tilbakemelding om faktiske feil eller mangler.



### Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Garnes ligger ca 3 km øst for Indre Arna, langs Garnesvegen. Ca 25-30 min kjøring fra Bergen sentrum. Butikkssenteret Øyrane Torg ligger i Indre Arna, innen ca 5 min kjøring, med et mangfold av butikker, bank mm.

Garnes-området ligger på neset som grenser mot Sørfjorden og fjordarmen inn mot Arnavaågen. Området har fin utsikt utover fjorden mot Osterøy i øst, og nord- og sørover fjorden. Terrenget skråner ned mot fjorden. I området er det i dag vesentlig småhusbebyggelse. Fv 276 går gjennom området. Trafikken går i det vesentlige til eiendommer i området, og det er begrenset med gjennomgangstrafikk i området.

Barnehage i området. Ca 1,5-2 km til skoler og idrettshall.

Gamle jernbanelinjer Bergen-Voss går gjennom utkanten av området. Garnes stasjon ligger sentralt i området, og er i dag fredet. Gamle Vossabanen/veterantog/museum holder til her, ikke langt fra den takserte eiendommen, og er i drift i sommerhalvåret.

Fra området er det kort vei til turområder på fjellet og til aktiviteter på sjø.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen berøres av følgende planer:

- planid nr 60910000 (2013): kommuneplan (KPA) Bergen 2010-2021. Gjeldende kommuneplan. Eiendommen ligger i område med bebyggelse og anlegg. Dagens norm er %-BRA = 60%.
- Planid nr 65270000 (ikke vedtatt): Forslag til ny kommuneplan Bergen 2016. Planen er ikke vedtatt. Eiendommen ligger i område med bebyggelse og anlegg. Forslag til %-BRA=40%. Intensjonen er at områdene skal i hovedsak opprettholdes med uendret utnyttelse, og med bolig som prioritert formål.
- planid nr 63560000 (plan under arbeid): områdeplan Arna. Gnr 286 bnr 692 m.fl. Fv276 Garnesvegen Garnes - Indre Arna.

For reguleringsmessige planer og bestemmelser må kommunen konfereres. Dette er ikke gjort av takstmann.

### Eiendommens tomt

Tomteareal (m <sup>2</sup> )	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
11158	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

#### Kommentarer vedrørende festekontrakt

#### Tomtens beskaffenhet

Eiendommen består av to bnr:

- bnr 60: 10.614 m<sup>2</sup>
- bnr 138: 544 m<sup>2</sup>

Begge areal er hentet fra Eiendomsregisteret. Areal er oppgitt som beregnet areal og kan avvike ved nøyaktig oppmåling.

Tomten er stor. På tomten er det oppført skolebygg og et anneks (modulbygg). Skolebygg med tilbygg danner en U-form rundt deler av skoleplassen. Tomten skråner ned i østlig retning. Adkomst fra Garnesvegen i øst via kommunal vei. Ved inngangen til tomten er det anlagt parkering. Skoleplass og parkering er asfaltert. Tomten er ikke inngjerdet.

Opplyst at det er varmekabler i utvendig gangvei.

Det ligger vann og kloakkledninger på tomten.

Eiendommen har fin utsikt utover fjorden mot bl.a. Osterøy, og har en god beliggenhet i området.



### Eiendommens bygninger

<b>Type bygg</b> A Skolebygg	<b>Byggeår</b> 1950-tallet	<b>Rehab. - ombygd år</b> ca 1998, 2008-09
B Modulbygg	ca 1978	
<b>Likningstakst</b> ---	<b>Kjøpsår</b> ---	<b>Kjøpesum / kostpris</b> ---
<b>Forsikringsselskap</b> Ikke oppgitt	<b>Polisenummer</b>	<b>Type forsikring</b>

### Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Skolebygg

#### Grunnforhold

Antatt fast grunn

Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen.

#### Fundamentering

Betongfundamenter.

Registrert fuktskader og saltutslag i kjeller.

#### Bærende konstruksjoner

Betongsøyler og drager.

Murte vegger.

#### Etasjeskillere

Støpte dekker.

#### Yttervegger

Opprinnelig bygg har yttervegger i pusset tegl. Treullcementplater med puss innvendig.

Sprekk i vegg i vest.

Tilbygg fra ca -85 i trekonstruksjon. Utvendig kledning i metallplater og liggende trekledning.

Ytterdører dels i glass/aluminium.

Dels gamle ytterdører.

#### Vinduer:

Vinduer generelt fra ca -85.

Nyere (2009) 3-lags vinduer i plast ramme/-karm.

2-lags isolerglass (ca -98) i bibliotek.

#### Innervegger

Murte vegger og vegger i trekonstruksjon.

Støpte trappeløp.

#### Tekniske installasjoner

##### BRANN/RØMNING:

Montert eldre brannalarmanlegg type Siemens/Cerberus CBA 2000 (sporbart anlegg).

Montert alarmer og brannslanger.

Rømning via vinduer og dører til terreng.

##### VENTILASJON:

3 stk ABB ventilasjonsanlegg (fra ca -98), samt mindre anlegg. Opplyst dekker ca 80% av skolen. Plassert på loft.

Opplyst at det er automatstyring av ventilasjonsanlegg og varme.

Service: driftsleder.

Anleggene er besiktiget, men ikke kontrollert. Virkningsgrad er ikke kjent. For å kontrollere anlegget og eventuelt stille det inn må VVS fagfolk konsulteres.

##### TOALETTER/GARDEROBER MM:

Gutte/jentegarderober m/ dusjanlegg.

Garderobe i kjeller oppusset tidligere.

##### RØR/AVLØP:

2 stk gamle VV-tanker i bøttekott i kjeller.

Generelt eldre rør og avløp. Rørapplegg og avløp er ikke kontrollert, men opplyst å fungere tilfredsstillende. For å



kontrollere rør og avløp må aut. rørlegger kontaktes.

#### KJØKKEN:

Nyere kjøkken i personalrom. Innbygd microoven, oppvaskemaskin og koketopp.  
Elevkantine m/ kjøkkenkrok.

#### TILFLUKTSROM:

Innredet til treningsrom. Montert ventilasjonsanlegg.

#### HEIS:

Det er ikke heis i bygget.

#### OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming og via ventilasjonsanlegg..

#### ELEKTRISK:

Opprinnelig anlegg oppjustert. El.anlegget er utenfor takstmanns fagområde. For å kontrollere det elektriske anlegget for feil og mangler anbefales å ta kontakt med autorisert elektriker.

#### Innvendig standard

Innvendige dører dels skiftet tidligere.

Skiftet gulv i gymsal.

Kontorer oppusset.

Registrert slitasje på enkelte overflater.

Støpte trappeløp og trapper.

Nivåforskjeller

På gulv: vinylbelegg, skifer i trapp/trappegang,

På vegger: malte flater, badersplater

I himling: perforerte plater

#### Takkonstruksjon / yttertak

Saltak på hovedbygg. Pult-tak på tilbygg.

Tak i trekonstruksjon: tretaksperr, sutak, hanebjelker. Opplyst ved tidligere befaring at takteking er skiftet.

Metall renner/nedløp, skiftet tidligere. Registrert steder der vann ikke er ført bort fra bygning, men er avsluttet høyt på vegg. Med innvendige lekkasjeskader som følge.

Tak på tilbygg i trekonstruksjon tekket med profilerte takplater.

**Er det tegn til setningskader**

Ja  Nei

**Kan sopp / råtedannelser sees**

Ja  Nei

**Er det tegn til lekkasje / fuktskader**

Ja  Nei

**Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport**

Ja  Nei

*Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor*

Sprekk i vegg i vest. Anbefales nærmere undersøkning.

Saltutslag nede på vegg i gang i kjeller, kan tyde på problemer med drenering. Anbefales undersøkt nærmere.

Taknedløp avsluttet oppe på vegg der det er fuktskader innvendig.

Denne taksten er en vanlig verdi og lånetakst, og ikke en tilstandsrapport. Det kan derfor være risiko for feil og skader som ikke er beskrevet i taksten.

De forhold med fukt i gang og kjeller som er nevnt over anbefales en nærmere undersøkelse.

Det er ikke foretatt fuktmåling, eller åpnet konstruksjoner for kontroll.

Ved avhending anbefales en nøyere teknisk gjennomgang, gjerne sammen med fagperson.

### Bygningsmessig beskrivelse; Bygg B - Modulbygg





### Beskrivelse

Brakkebygg med tre klasserom og gang.  
Trekonstruksjon. Utvednig stående trekledning.  
2-lags isolerglass fra ca 1978.  
Flatt tak i trekonstruksjon m/ papptekking.  
Eget ventilasjonsanlegg PM-luft.  
Bygget er slitt og vurderes å ha liten verdi ved salg.

## Generelle kommentarer

### Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input checked="" type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

### Vedlikehold, vedlikeholds kontrakter ol.

Eldre bygning som har fått tilbygg senere, bl.a. bibliotekavdelingen.  
Gymsal med scene bygget til senere.  
Gammel gymsal i kjeller, eldre standard.  
Typisk klasserom målt til ca 56 m<sup>2</sup>. Takhøyde ca 3,5 m.

Varierende standard innvendig. Noe er pusset opp, men mye er gammelt.  
Det vil være påregnelig med oppussing og leietakertilpasning.

### Eiendommens potensial

Eiendommen har potensial for utvikling, eventuelt til annet formål.  
Tomten er stor.

## Bygningenes arealdisponering

*Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007*

*Avvik fra NS 3940:2007*

### Målverdighet

*En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.*

### Bruksenhet

*Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggenes utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.*

Bygg	Et. plan	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	u.etg	590	0	Korridor, trapperom, kontor, gammel gym.sal/kantine, toaletter, G/J garderober/dusjer, teknisk rom, verksted, tilfluktsrom mm
A	1.etg	1193	0	Forhall, korridorer, trapperom, klasserom, grupperom, kontorer, bibliotek, garderober, toaletter, personalrom, kantine, kjøkken, bossrom mm
A	2.etg	962	0	Trappegang, korridor, kontorer, klasserom, G/J-garderobe med toaletter og dusj, gymnastikksal m/ scene, lager mm
A	Mellometasje	120	0	Gang, trapperom, klasserom, lager mm
A	Loft	373	0	Trapperom, ventilasjonsrom, lager mm
Delsum bygg A		3238	0	
B	1.etg	180	0	3 klasserom, gang
Delsum bygg B		180	0	
SUM		3418	0	

### Kommentarer til planløsningen

Bygget er tegnet som skolebygg og gjenspeiler planløsning fra byggeår. Det er kommet tilbygg i ettertid.  
Areal er hentet fra mottatte tegninger der bruttoareal er påført tegningene. Areal er ikke kontrollert av takstmann.



## Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m <sup>2</sup> )	Leieinntekt / år	Ledig (m <sup>2</sup> ) BTA	Eget bruk (m <sup>2</sup> ) BTA	BTA (m <sup>2</sup> )	Markedsleie kr/m <sup>2</sup>	Sum markedsleie
A	u.etg	590	2593000	0	0	590	700	413000
A	1.etg	1193	0	0	0	1193	850	1014050
A	2.etg	962	0	0	0	962	850	817700
A	Mellometasje	120	0	0	0	120	850	102000
A	Loft	373	0	0	0	373	400	149200
B	1.etg	180	0	0	0	180	800	144000
	<b>SUM</b>	<b>3418</b>	<b>2593000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3418</b>		<b>2639950</b>

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

**A Sum leieinntekter 2 593 000**

**B Sum normal markedsleie 2 639 950**

### Spesifiser evt. andre leieinntekter

Leietaker dekker eiendomsskatt og vann/avløp/renovasjon

### Kommentarer til leiekontrakt(er)

Fremlagt leiekontrakt med Bergen kommune. Avtalen er datert 26.02.2018:

- Leieobjektet må kun brukes til skole/undervisningsformål.
- Leietaker overtar ansvaret for offentligrettslige byggetekniske krav.
- Leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold, samt vinduer/glass. Utleier har ansvar for utvendig vedlikehold, etter nærmere spesifisering i bilag til leiekontrakt.
- Leieforholdet løper fra 01.01.2019 til 01.01.2025, med 1 års opsjon.
- Total leiesum utgjør kr 2.593.000 pr år.

Leien reguleres med 100% etter KPI, 1. gang 01.01.2019. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for 15.10.2017.

## Spesielle forhold

Konsesjonsplikt

Ja  Nei

Forkjøpsrett

Ja  Nei

## Kommentarer til Grunnboksbladet

Se vedlagte ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret:

Gnr 284 bnr 138:

1963: Best om gjerde.

Gnr 284 bnr 60:

1937: Best om vannledning, elektriske kraftlinjer, gjerde.

Rettigheter:

1937: Best om vei. Rett.het hefter i bnr 1.

Servitutter eldre enn fradelingsdato mm er ikke kontrollerte.

Dokumenter det henvises til er ikke fremlagt og ikke kontrollert/vurdert av takstmann.



**Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt**

<b>Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A</b>			<b>85 807 000</b>
<b>- Verdireduksjon</b>	<b>- Hovedbygg A</b>	<b>28</b>	<b>24 025 960</b>
<b>Beregnete byggekostnader etter fradrag</b>			<b>= 61 781 040</b>
<b>Beregnete byggekostnader, Bygg B</b>			<b>700 000</b>
<b>- Verdireduksjon</b>	<b>- Bygg B</b>	<b>35</b>	<b>245 000</b>
<b>Beregnete byggekostnader etter fradrag</b>			<b>= 455 000</b>
<b>Samlet sum beregnede byggekostnader</b>			<b>= 62 236 040</b>
<b>+ Tomteverdi, justert for verdifaktor</b>			<b>+ 9 650 000</b>
<b>Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt</b>			<b>= 71 886 040</b>

**Kommentar til teknisk verdiberegning**

Teknisk verdi er beregnet på grunnlag av Holte kalkulasjonsnøkkelen. Det er hensyntatt standard. Lagt til for prisstigning.

Teknisk verdi gir uttrykk for verdi slik bygget fremstår i dag, uten ombyggingskostnader.





### Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	2 593 000	B Markedsleie	2 639 950
Offentlige avgifter	0		0	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	0		0	
Vedlikehold / adm	0		0	
FDV-kostnader	750 000		750 000	
	0		0	
Inntektsfradrag		750 000		750 000
	Normal leieinntekt A	1 843 000	Normal leieinntekt B	1 889 950
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	660 000
	NETTO LEIE	1 843 000	NETTO LEIE	1 229 950

#### Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

10 års statsobligasjoner ligger pt på ca 1,8-1,9% rente. Regnet med ca 2,0% inflasjon, gir dette negativ realrente.

Lån i bank er regnet til ca 3,5% rente i dagens marked, dvs realrente ca 1,5% med 2% inflasjon. Lånerenten vil variere, bl.a. mht leiekontraktenes størrelse og lengde, leietakers soliditet, type næringseiendom og beliggenhet. 9,0% kapitaliseringsrente tilsvarer 7% risiko.

Sentralt i Bergen regnes yield på gode eiendommer å ligge mellom ca 4,5-6,75%. Boliger/hybler er normalt lett å leie ut til gode priser, og gir lav yield. Dette bygget vurderes som et næringsbygg og anses som vanskeligere å leie ut, og gir høy yield.

Det er kapitalisert etter 9,0% begrunnet med og eiendommen ligger utenfor et senterområde, et stykke fra jernbanestasjonen i Indre Arna. Bygget ligger i uregulert område. Dersom bruken skal endres må det påregnes å påløpe kostnader til regulering og ombygging.

Kapitalisert verdi	A ut fra 9 % avkastn.	20 478 000	B ut fra 9 % avkastn.	13 666 000
--------------------	-----------------------	------------	-----------------------	------------

#### Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Det er regnet med en ledighet på ca 25% på markedsleie i ovenstående rentabilitetsberegning. Se også alternative vurderinger lenger nede, der det også er regnet med en ledighet på ca 50%.

Det er inngått leieavtale med Bergen kommune på 6 + 1 år.

Deretter er det ingen kontrakter.

Det er ikke oppgitt kostnader for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt skal i hht leieavtale betales av Bergen kommune. Ved overdragelse til annen virksomhet vil bl.a. type virksomhet ha betydning for eiendomsskatten.

Forsikring og kommunale avgifter inngår i FDV-kostnadene.

Det er påregnelig at off avgifter, eiendomsskatt og forsikring endres ved ny leietaker/eier. Vedlikeholdskostnader kan avhenge av aktiviteten i bygget.



### Kontantstrømsanalyse

<b>Generell ledighet (%)</b>	0	<b>Realavkast.krav (%)</b>	9	<b>Diskonteringsrente (%)</b>	5	
<b>Periode-/år</b>	<b>Leieinnt.</b>	<b>Normale eierkost.</b>	<b>Spes.kostn.</b>	<b>Gen. ledighet</b>	<b>Endring likv.</b>	<b>Beregn. Nåverdi</b>
år 0	2593000	300000	0	0	2293000	2293000
år 1	2593000	300000	0	0	2293000	2183810
år 2	2593000	300000	0	0	2293000	2079819
år 3	2593000	300000	0	0	2293000	1980780
år 4	2593000	300000	0	0	2293000	1886457
år 5	2593000	300000	0	0	2293000	1796625
år 6	2593000	300000	0	0	2293000	1711072
år 7	2593000	750000	0	1296500	546500	388387
år 8	2593000	750000	0	1296500	546500	369893
år 9	2593000	750000	0	1296500	546500	352279
år 10	2593000	750000	0	1296500	546500	335504
<b>Sum beregnet nåverdi e. 10 år</b>						15377626
<b>Restverdi (NV i 2028)</b>					6072222	
<b>Nåverdi av restverdi (Restv. i 2028 disk. tilbake til 2018)</b>						3550302
<b>Sum beregnet nåverdi</b>						18928000



## Andre verdifaktorer

Følgende alternativer er vurdert:

### ALTERNATIV 1:

Inntekter, utgifter, kapitalisering og diskontering i hht skjema "Kontantstrømanalyse" over. Det forutsettes at Bergen kommune leier skolen i inntil 7 år (inkludert opsjon). Driftskostnader fordeles i den perioden i hht avtalen. Fra og med det 8. året fortsetter utleiedriften, men med andre leietakere. I dette alternativet er det lagt inn 50% ledighet. Det er regnet med at kr 750.000 i eierkostnader også dekker mindre leietakertilpasninger. Vi antar det kan være vanskelig å leie ut hele bygget som et yrkesbygg.

Det er regnet med en diskonteringsrente på 5%.

Restverdi etter år 10 er kapitalisert etter 9%.

Denne vurderingen gir en nåverdi på ca kr 19.000.000.

### ALTERNATIV 2:

Se vedlegg for vurdering av inntekter og kostnader.

Det forutsettes at Bergen kommune leier skolen i inntil 7 år. Driftskostnader fordeles i den perioden i hht avtalen. Deretter bygges skolen om til leiligheter. Det er ikke lagt inn verdi på modulbygget, da dette forutsettes fjernet og har ingen salgsverdi. Totalt areal er da 3.238 m<sup>2</sup> BTA.

Det er regnet med 20 leiligheter a 80 m<sup>2</sup> BRA til ca kr 3.300.000 pr stk. Byggekostnader mm pr leilighet, er vurdert til ca kr 2.700.000. Dette gir en inntekt på kr 600.000, som skal dekke både tomteutgifter og fortjeneste.

Samlet fortjeneste er diskontert etter 10 år med 5% diskonteringsrente.

Summen av verdier av utleie til Bergen kommune og netto salgsverdi av boliger er diskontert etter 5%.

Salgsverdien vurderes til kr 15.000.000.

### ALTERNATIV 3:

Se vedlegg for vurdering av inntekter og kostnader.

Det forutsettes at Bergen kommune leier skolen i inntil 7 år. Driftskostnader fordeles i den perioden i hht avtalen.

Skolen rives og det bygges rekkehus på tomten. Tomten er ikke regulert i dag. Det er regnet med en utnyttelse på ca 60% i hht gjeldende KPA. Dette tilsvarer ca 30 rekkehus på ca 120 m<sup>2</sup> BRA med garasje og utvendig sportsbod i tillegg.

Salgspris er vurdert til ca kr 4.900.000 pr rekkehusenhet.

Kostnadene er vurdert til ca kr 4.100.000 pr enhet.

Det er tatt hensyn til en fortjeneste på ca kr 780.000 pr enhet som skal dekke både tomteutgifter og fortjeneste.

Summen av verdier av utleie til Bergen kommune og netto salgsverdi av boliger er diskontert etter 5%.

Salgsverdien vurderes til kr 19.800.000.

Normale eierkostnader ventes å øke til kr 750.000 i år 7-10, når leieavtalen med kommunen terminerer.

## Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen har en fin beliggenhet i Garnesstølen, men ligger utenfor de sentrale strøk i Indre Arna. Området er ikke regulert, men ligger innenfor bebyggelse og anlegg i kommuneplanen (KPA). Utnyttelsen av tomten er pr dd ikke sikker. Det er regnet med en utnyttelse på 60% BRA-% i hht gjeldende KPA. KPA er fortiden under rulling. I ny KPA er det foreslått %BRA=40%. Se omtale av forslag til ny KPA under «Reguleringsmessige forhold» lenger fremme.

Basert på forskjellig utnyttelse er verdien på eiendommen vurdert til å ligge mellom ca 15 mill kroner og ca 19-20 mill kroner. Dette vil også være avhengig av den tomteutnyttelse som tillates.

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi:                      kr 19 000 000**



## Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen 30.08.2018

Geir O Stenhjem

stenhjem.no

## Dokumentkontroll

Fremlagt tegninger med påførte areal.

Vedlagt:

- situasjonskart
- ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret