



**BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS**



## **VERDIVURDERING**

**KNARVIK  
Hagelia 3  
5914 Isdalstø  
LINDÅS KOMMUNE**

**APRIL 2015 – REVIDERT 05.06.15**



## INNHold

<b>1</b>	<b>GENERELT</b> .....	<b>3</b>
1.1	OPPDRAK.....	3
1.2	DOKUMENTER / OPPLYSNINGER .....	3
1.3	FORUTSETNINGER .....	3
<b>2</b>	<b>EIENDOMS DATA</b> .....	<b>4</b>
2.1	AREALOPPGAVE EIENDOM .....	4
2.2	AREALOPPGAVE BYGNINGER .....	4
2.3	KOMMUNEPLANEN .....	8
<b>3</b>	<b>JURIDISKE FORHOLD</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>MARKEDSVURDERING / OMRÅDEBESKRIVELSE</b> .....	<b>9</b>
4.1	GENERELT .....	9
4.2	LOKALE FORHOLD ISDALSTØ - KNARVIK .....	10
4.3	OMRÅDEBESKRIVELSE .....	11
4.4	EIENDOMMENS POTENSIAL .....	11
<b>5</b>	<b>TOMTEBESKRIVELSE</b> .....	<b>11</b>
5.1	OPPARBEIDELSE.....	11
5.2	VANN, AVLØP OG DRENERING .....	11
5.3	ENERGI.....	12
5.4	FORURENSNINGER .....	12
5.5	RADON.....	12
<b>6</b>	<b>BEBYGGELSE</b> .....	<b>12</b>
6.1	BESKRIVELSE .....	12
6.2	AREALOPPGAVE.....	12
<b>7</b>	<b>LEIEFORHOLD</b> .....	<b>13</b>
7.1	GENERELT .....	13
7.2	LEIETAKERE / LEIEPRISER .....	13
7.3	DRIFTSKOSTNADER.....	13
7.4	ESTIMERT UTLEIEVERDI .....	13
7.5	AREALEDIGHET.....	13
7.6	AVKASTNINGSKRAV .....	14
<b>8</b>	<b>VERDIVURDERING</b> .....	<b>14</b>
8.1	LEIEINNTEKTER.....	14
8.2	EIERS ÅRLIGE KOSTNADER .....	14
8.3	EIERS ÅRLIGE KOSTNADER .....	14
8.4	VERDIBEREGNING BASERT PÅ GJELDENDE LEIEKONTRAKTER OG MARKEDSLEIE.....	15
8.5	FØLSOMHETSANALYSE VED ALTERNATIVE AVKASTNINGSKRAV.....	15
<b>9</b>	<b>KONKLUSJON</b> .....	<b>16</b>
9.1	MARKEDSVERDI.....	16
9.2	KAPITALISERT VERDI AV KONTANTSTRØM .....	16
9.3	TOMTEVERDI .....	16
9.4	ALTERNATIV VERDIVURDERING: .....	17
9.5	KONKLUSJON .....	17

## 1 GENERELT

### 1.1 Oppdrag

Etter oppdrag fra Fana Sparebank AS har Bergen Eiendomsrådgivning AS – BERAS, utarbeidet en verdivurdering av Hagelia 3 eiet av MNG Eiendom Knarvik AS.

BERAS er engasjert av Fana Sparebank AS i forbindelse med kundes vurdering av mulig erverv av eiendommene.

Oppdragsgivers målsetting med anskaffelsen er følgende:

Det opplyses at både selger og kjøper ønsker å sikre videre drift ved anlegget. Dette er en verdivurdering som er ment å gi kjøper innspill for selv å gjøre en vurdering av tilbudt kjøpesum.

### NY FORUTSETNING 04.06.15

Kan du gi en revidert vurdering over eiendommens verdi, gitt at den kjøpes av dagens leietaker

### 1.2 Dokumenter / Opplysninger

Tilstede på befaring den 07.04.15 og 08.04.15:

BERAS ved Terje Haugan og Terje Johannesen

Dokumenter/opplysninger er gitt av Fana Sparebank AS v/Thor J. Torgersen og MNG Holding Bergen AS v/ Geir Paulsen.

Relevante dokumenter er mottatt:

- Arealoppgave fra leiekontrakter.
- Salgsoppgave fra 2009
- Leiekontrakt 17.07.2008
- Plankart
- Merknad til offentlig Ettersyn Asplan Viak 19.07.2013.
- Innspill til områderegulering Asplan Viak 15.02.2012
- Tilleggsnotat fra Asplan Viak 18.12.2012
- Tegninger

Øvrige nødvendige opplysninger er innhentet av BERAS fra web baserte kilder, herunder kartdata og eiendomsinfo. Se også Tabell 1.1 Dokumentkontroll.

### 1.3 Forutsetninger

Markedsverdivurderingen er gitt på følgende grunnlag og forutsetninger;

- Vurderingen er gjort med basis i eiendommens verdi pr. april 2015.
- **NY: Eier kan fastsette leie til markedsleie og leiekontraktens løpetid leietid fritt.**
- At eier er positiv til salg av eiendommen.
- At en fritt kan markedsføre eiendommen for salg og over en normal tidsperiode.
- At en ser bort i fra kjøpere som er villig til å by unormalt høyt som følge av "spesielle interesser".
- At de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, og som i henhold til avtale ikke er kontrollert, er korrekte.
- BERAS har ikke har målt opp bebyggelsen, kontrollert fundamentering, eller kontrollert

hvorvidt det er asbest i bygningene.

- Det er ikke kontrollert panteattest med hensyn til heftelser utover de økonomiske.
- Det er ikke undersøkt om eiendommen ligger i eller ved forurenset miljø.
- Tilstandsvurdering av bygg og teknisk anlegg inngår ikke som deler av oppdraget, men er skjønnsmessig vurdert.

## 2 EIENDOMSDATA

### 2.1 Arealoppgave eiendom

Gnr	Bnr	Fnr.	S.nr	Tomteareal	Div.
185	62			9.233	
185	86			4.553	
185	100			6.817	
185	245			400	
185	249			2.463	
Sum				23.466 m <sup>2</sup>	

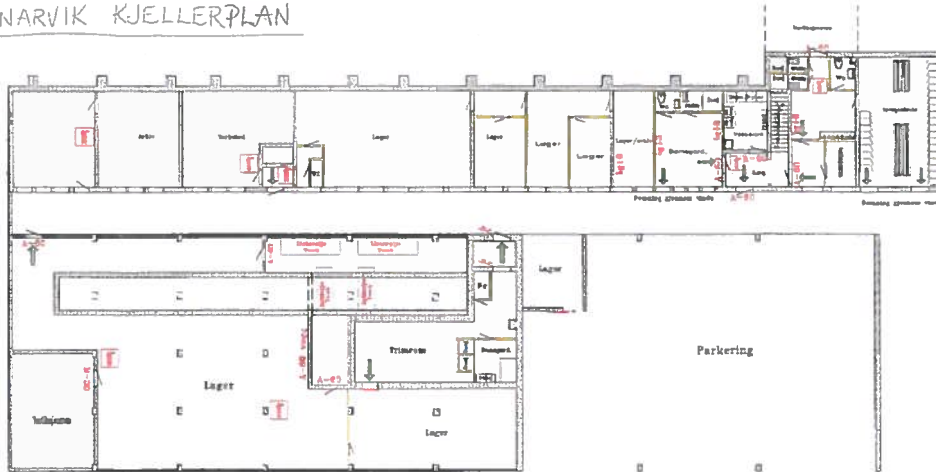
### 2.2 Arealoppgave bygninger

Arealangivelser bygninger er basert på mottatte leiekontrakt av 2008. Tomteareal for eiendommene er ifølge GAB registrerte 23.466 m<sup>2</sup>.

TYPE	ETG.	AREAL
Kontorfløy	1	304
Kontorfløy hovedbygg	2	316
Garderober	U	220
Verksted/vask hovedbygg	1	2013
<b>Sum Hovedbygg</b>		<b>2853</b>
Uisolert lager		254
Godsekspedisjon	1	210
Godsekspedisjon	2	53
Stållhall		200
Overbygget rampe		50
<b>Sum bygningsareal</b>		<b>3620</b>

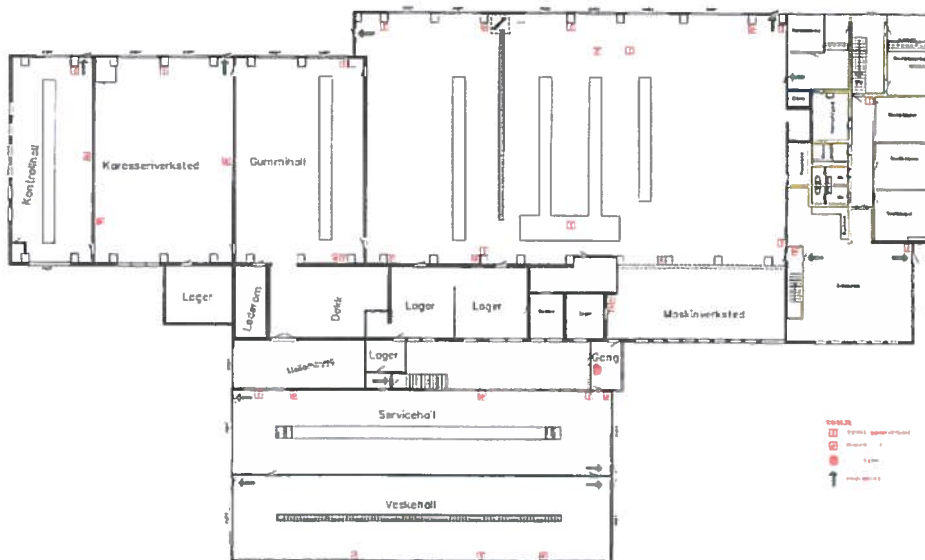
Plantegning:

KNARVIK KJELLERPLAN



Kjellarplan

KNARVIK 1. ETASJE



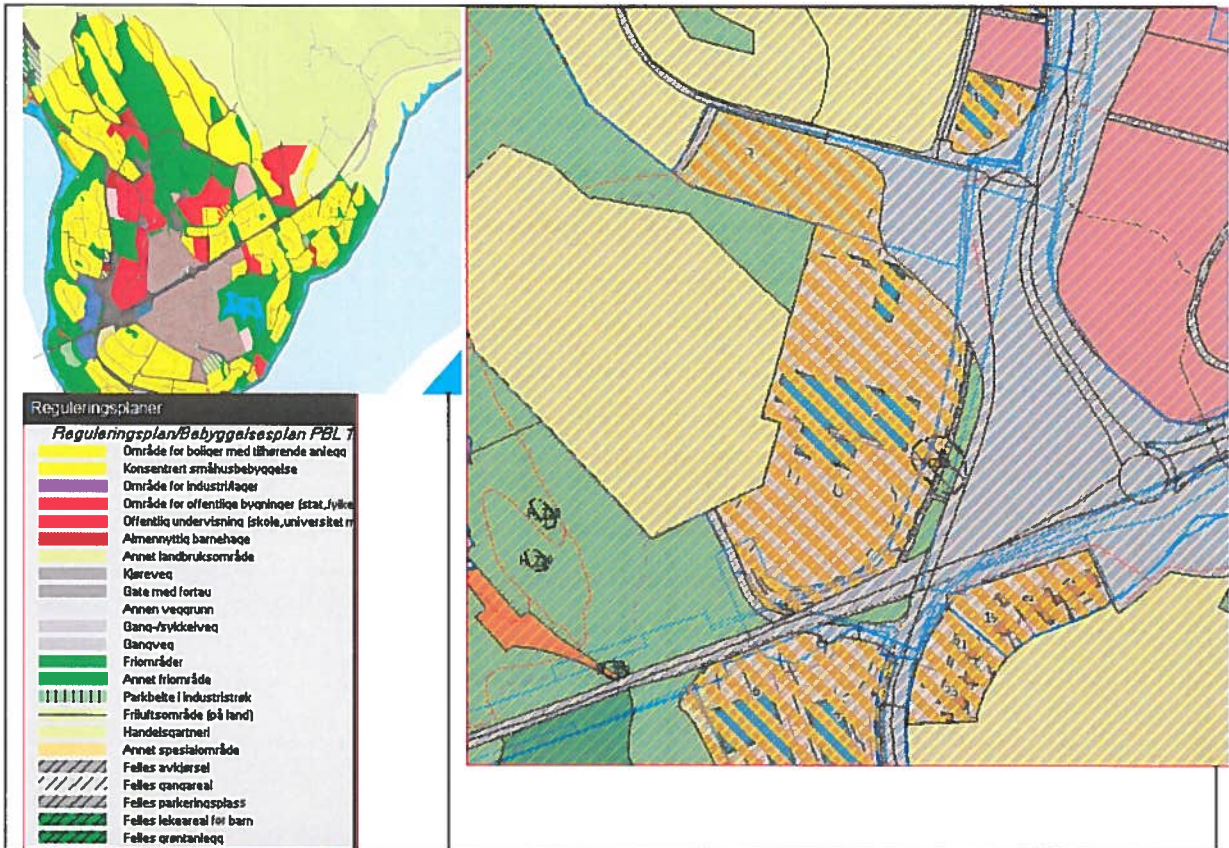
SYMBOL  
 ■ Dørr  
 □ Dørr med innfall  
 ○ Dørr med utfall  
 ● Dørr med innfall og utfall  
 ↑ Dørr med innfall og utfall

PLAN 1. ETG.  
 05.06.2015

BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS  
 5038 BERGEN  
 Tlf. 920 14 639  
 www.beras.no







**Eiers ideskisser:**



Figur 2. Mogleighetsstudie (2012).

**Eiers ideskisser:**

	Tomteareal (daa)	Bruksareal (m <sup>2</sup> )	Bruksareal (%)	Byggehøyde (etg.)
Opprinnelig forslag	23.4	35786	150	Maks. 7
Med veianlegg*	18,5	Ca. 23000	124	--

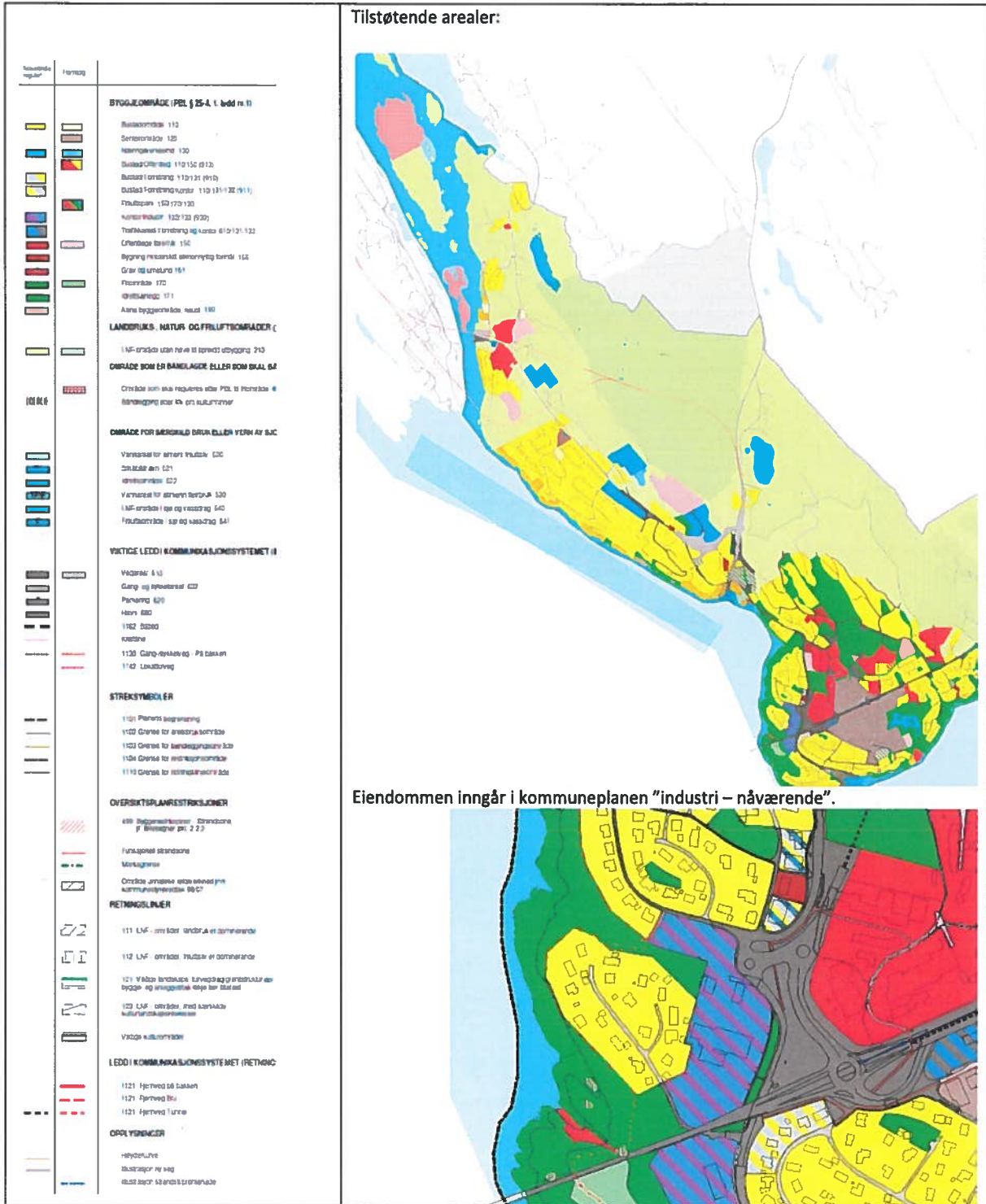
\*Anslått areal, hvor mye dette reduseres avhenger av hvor mye areal Statens Vegvesen må erverve til veiforbindelse

Til offentlig ettersyn er vegsystemet flytta litt lenger mot aust, og litt mot nord (sjå figur under).

- **Områdets areal: 23.4 daa.**  
BRA% = 150  
Maksimal / minimum byggehøyde = 7 etg. / 2 etg.
- **Visjoner:**
  - Bygge opp om stedets unike og sentrale beliggenhet nært kollektivaksen / hovedinnfartsåre etc.
  - Skape et attraktivt sentrumsnært område.
  - Tilrettelegge og bygge opp om kommunikasjoner for myke trafikanter inn mot Knarvik sentrum.
  - Tilrettelegge for et fleksibelt område som kan tilpasses ønsket/type etablering etter behov.
- **Innhold:**
  - Bolig
  - Sentrumsformål (kontor/offentlige formål/næring/forretning etc.)
  - Gjennomgående gangakse/- Grøntdrag
  - Parkering
- Mulighet for høye førsteetasjer med publikumsrettede funksjoner, kafeer, restauranter.
- Muligheter for møteplasser / allmenning / uteservering med gode solforhold



### 2.3 Kommuneplanen





### 3 JURIDISKE FORHOLD

Tabell 3.1 Juridiske forhold

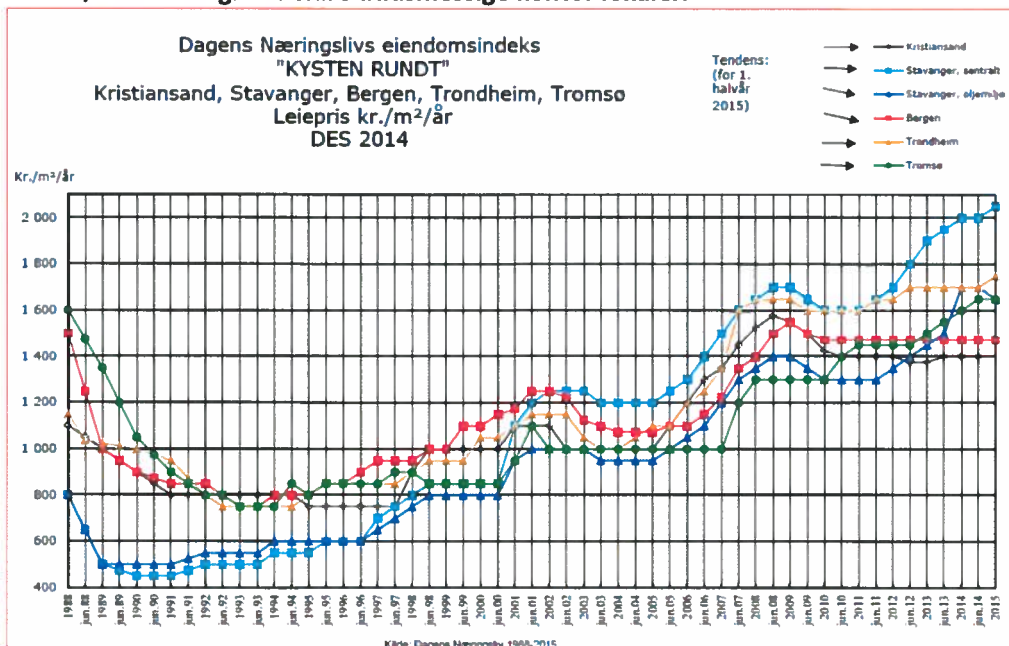
Konsesjonsforhold	Ikke konsesjonspliktig
Panteattest	
Forkjøpsrett	Ikke avklart
Pengeheftelser	Ikke relevant
Servitutter	Ikke undersøkt NB
Seksjonering	Nei
Ombygginger - ferdiggattest/bruksattest	Ikke undersøkt. Avvik mellom faktisk areal og registrert areal i GAB gir grunn til å undersøke dette nærmere
Energimerking	Er ikke gjort vurderinger eller fremlagt energiattest slik loven krever.

### 4 MARKEDSVURDERING / OMRÅDEBESKRIVELSE

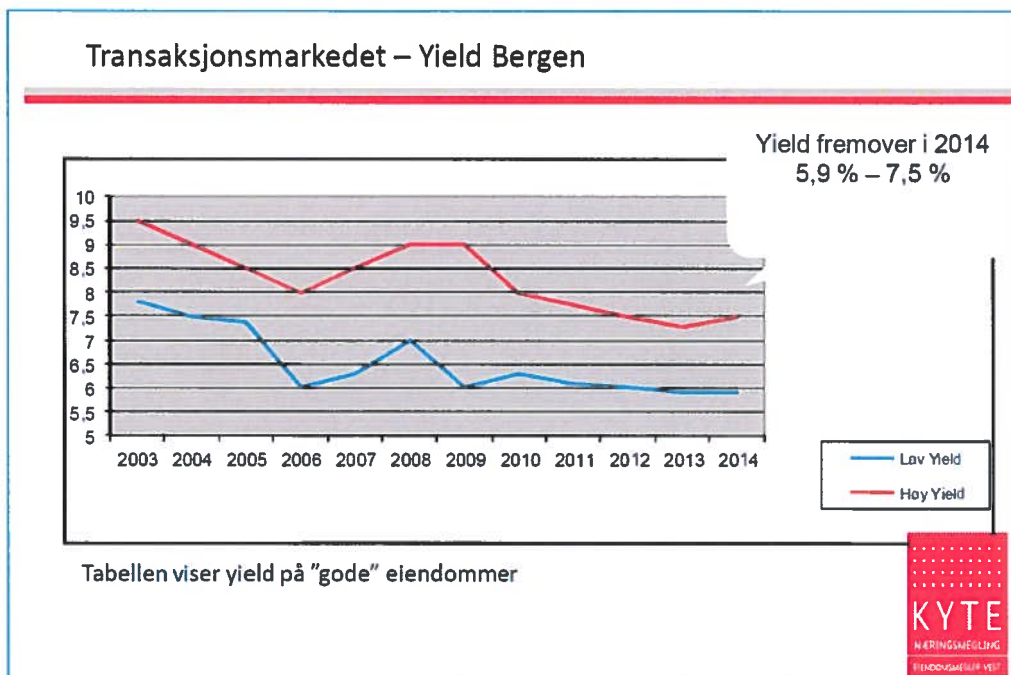
#### 4.1 Generelt

Etterspørselen etter eiendommer har de senere årene, etter "finanskrisen" vært sterkt økende. Transaksjonsvolumet i 2013 for næringsseiendommer var på ca 2.8 milliarder. Markedet preges av at pengene er blitt "dyrere" og mindre tilgjengelig, og at egenkapitalkravet er mellom 30 og 35 %. Det er oljerelatert virksomhet som er motoren i norsk industri. Her fremkommer signaler om svekkelse. Mye tyder på at Bergen kan få et midlertidig overskudd på næringsarealer, da spesielt innen segmentet kontorer. Det er kontorer med middels til svak standard som ventes å gi overkapasitet i markedet.

Det er økende ledighet i eldre utidsmessige kontor lokaler.



Figur 1 Kontorleier i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø - Hentet fra OPAKs prisstigningsrapport.



Figur 2 Fra Kyte Næringsmegling – yield på "gode" eiendommer.

#### 4.2 Lokale forhold Isdalstø - Knarvik

Knarvik kommune er i god utvikling. Kommunen har et godt næringsliv, men det er utstrakt dagpendling mot arbeidsplasser i Bergen. Mongstad trekker arbeidstakere andre veien. Knarvik er godt utviklet innen handel og service men kan utvikles videre.



FOTOFRIKKE: Knarvik skal bli by og vil bli den nye bykjerne i Bergen sentrum. Foto: Asplan Viak

## Vil bli tettere befolket I Knarvik enn i sentrum

Når Knarvik sentrum er ferdig utviklet vil befolkningstettheten være det dobbelte av hva den i dag er i Bergen sentrum.

Torget Hågey – 15.04.2015 – 7.00



NYHET

Motta vårt nyhetsbrev

Det planlegges en massiv byutvikling av Knarvik sentrum. Fylkesmannen er positiv og planen ble lagt ut til offentlig ettersyn for ier over en uke siden. Planene innebærer blant annet 2000 nye boliger og 150.000 kvadrattmeter næring.

– Når alt er ferdig utbygd vil det i Knarvik kunne være en tetthet på 14,7 mennesker per dekar. Stor fagansvarlig for byutvikling hos Asplan Viak, Fredrik Barth.

**Tredoblet antallet boliger**

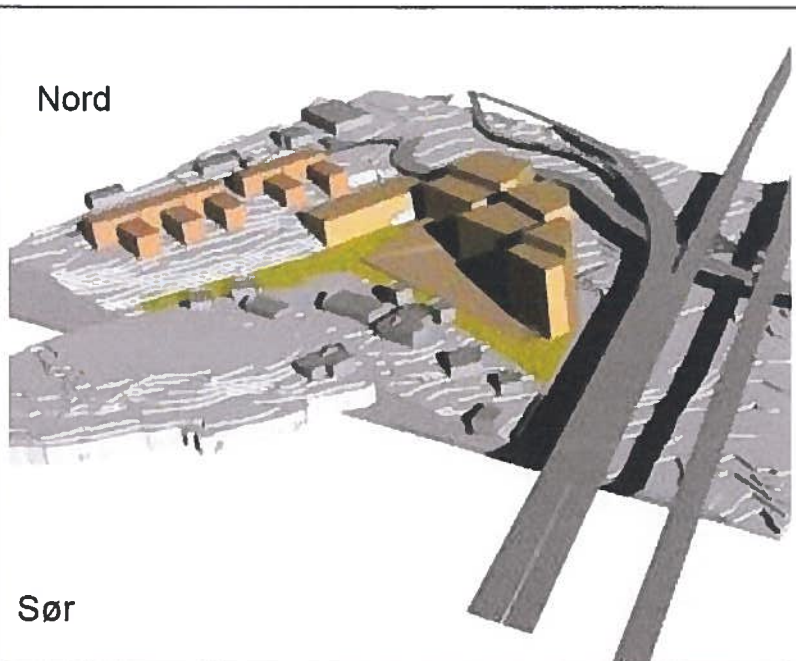
#### 4.3 Områdebeskrivelse

Eiendommen inngår i flere reguleringsplaner. Med utgangspunkt i Asplan Viak sin.

#### 4.4 Eiendommens potensial

Eiendommen har ledig kapasitet men det forutsetter ny reguleringsplan.

Asplan Viak har illustrert eiendommens potensiale:



## 5 TOMTEBESKRIVELSE

#### 5.1 Opparbeidelse

Eiendommene er eiet av MNG Holding AS, og består av tomtene gnr. 185 bnr. 62, 86, 100, 245 og 249 i Lindås Kommune. Veiadresse er Hagelia 3 og Litlevika 2. Tomtene er på totalt 23.466m<sup>2</sup>.

Bnr. 62, 100 og 245 er leiet av Hordaland Fylkeskommune som fremleier disse arealer til Tide Eiendom Knarvik AS. Arealet for disse tomter utgjør 16.449m<sup>2</sup>, og bebyggelse og opparbeidete utearealer for trafikk/parkering/oppstilling av busser utgjør ca. 95% av dette tomtearealet. Bygningsmassen er etablert på tomt med bnr. 62 og 100.

Bnr. 86 og 249 utgjør 7.016m<sup>2</sup> og kun deler av bnr. 86 er planert som parkering, ca. 20%. Øvrig tomteareal er små kupert naturtomter.

Eiendommene har avkjøring til E39 via Hagelia og Litlevika.

#### 5.2 Vann, avløp og drenering

Eiendommene bnr. 62 og 100 er opplyst å være tilknyttet offentlig vei og vann / avløp.



### 5.3 Energi

Bygningsmassen har sin oppvarming basert på elektrisitet, oljefyr og noe forvarmet ventilasjonsanlegg. El.oppvarming er stort sett knyttet til kontordel, mens oljefyring er knyttet mot verksteder. El.anlegget er på 220 V.

### 5.4 Forurensninger

Det er grunn til å tro at opparbeidet grunn er forurenset av olje og diesel med bakgrunn i at dette har vært og er verksted og oppstillingsplasser for busser siden 1964. Dette bekreftes i rapport fra Multiconsult AS dat. 15.08.2008. I denne rapport fremgår det også at tomten før opparbeidelse har vært en lokal deponiplass for avfall.

### 5.5 Radon

Det er ukjent om det er utført radonundersøkelser.

## 6 BEBYGGELSE

### 6.1 Beskrivelse

Bygningsmassen på bnr.62 og 100 er utbygget over mange år fra 1964 og frem til 1996 med hovedvekt på 1960- og 1980-tallet.

Generelt må det sies at bygningsmassen bærer preg av relativt stor slitasje både utvendig og innvendig og vil ha behov i nær fremtid for oppgradering. Dette gjelder også de tekniske anleggene som ventilasjon, elektro og rør.

Innvendig adm. bygg fremstår som umoderne og lite tiltalende.

Etter opplysninger fra driftsleder hos Nobina AS er alle tekniske anlegg i drift, men trenger oppgradering. Vedkommende er ikke kjent med noen form for lekkasjer verken fra tak eller i andre konstruksjoner.

Nobina AS avventer tilbud fra Stoltz AS på oppgradering av alle betonggulv og verkstedsgraver. Kvaliteten på disse konstruksjoner er dårlig og bør utbedres snarest.

Som det fremgår av bilder utvendig på gummihall, karosseriverksted og kontrollhall er taket salyngget, det er fra opprinnelig byggeår, 1964, og med bæring av limtrekonstruksjoner. Iflg. opplysninger ble det i sin tid (ukjent årstall) montert innvendig oppstramming av taket med stålvaier for å forsterke dette.

Se et utvalg bilder av bygningsmassen/eiendommene pr. 6. og 8.april 2015 i vedlegg.

### 6.2 Arealoppgave

Hentet fra [www.infoland.no](http://www.infoland.no)

Gnr	Bnr	Tomt	Bygg 1	Bygg 2	Bygg 3	Bygg 4
185	62	9232,7	261	0	204	0
185	86	4553,4				
185	100	6817,1	1202			
185	245	399,6				
185	249	2462,9				
		23465,7		Registrert BRA i GAB		1667

## 7 LEIEFORHOLD

### 7.1 Generelt

Nedenfor angis generelle forhold som gjelder for etterfølgende verdivurderinger.

Når det gjelder utleie av næringsarealet, vurderer BERAS det som mye mer usikkert fordi lokalene som tilbys og etterspørres har en mye større spredning i kvalitet, beliggenhet, beskaffenhet og ikke minst størrelse. Selv på Torgallmenningen varierer leieprisene etter vår vurdering med mer enn 100 % for omtrent sammenlignbare lokaler. For vurdering av salgspris for næringsarealer kan man erfaringsmessig være noe mere nøyaktig.

Til store eiendommer er det færre kjøpere enn til mindre. Timingen kan ha en god del å si for prisen som oppnås. Vi legger til grunn at prisnivået i det geografiske området vil svinge med tilbud og etterspørsel, men siden området med sin beliggenhet er et av de mest attraktive vil eiendomsverdiene her vil stige mer enn andre lokaliseringer. Etter vår oppfatning er det ikke en typisk Yield case, og eiendommen vurderes derfor ut fra samme eller annen bruk, og tillagt potensialet som utviklingseiendom.

NY: Det er derfor knyttet relativt noe mindre usikkerhet til verdivurderingen og hvilke kjøpesum som er markedsriktig dersom det er leietaker som erverver eiendommen.

### 7.2 Leietakere / Leiepriser

Markedsleie defineres som hva markedet er villig til å betale for en standard leiekontrakt og med lokalene / leiearealene ledig. Markedsleie / nettogleie er etter vårt syn ikke det maksimale en enkelt leietaker er villig til å betale for et enkelt lokale, men den leie som av flere uavhengige interessenter anses som passende. En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesiell høy leie for å sikre seg lokalet. Dette er ikke markedsleie.

Markedsleie baseres på en standard leiekontrakt som kan indeksreguleres hvert år. En standard leiekontrakt forutsetter at leietaker dekker den arealmessige andel av felles kostnader til drift, vedlikehold og kommunale avgifter. Innenfor eget areal dekker leietaker bl.a. kostnader til energi, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold.

### 7.3 Driftskostnader

Eierkostnader defineres som summen av kostnader bestående av eiendomsskatt, forsikring, administrasjon, utvendig vedlikehold, periodisk vedlikehold / utskiftninger av vesentlige tekniske anlegg.

Eierkostnader for denne typen bygg ligger normalt på ca kr 200,-/m<sup>2</sup> år. NY: kr 170,-/m<sup>2</sup> år  
NY: Når eiers oppgaver samordnes med leietakers vedlikehold kan eierkostnadene reduseres noe.

### 7.4 Estimert utleieverdi

Verdien utredes basert på forskjellige resonnementer og eiendommers markedsverdi er i takseringssammenheng uavhengig av hvem som er eier på takseringstidspunktet. I dette tilfellet har vi estimert antatt markedspris slik lokalene fremstår ledig for leietaker.

### 7.5 Arealledighet

Et marked er i balanse når det er en permanent arealledighet/leiesvikt på 4 – 6 % i bysentrale områder. NY: Etter BERAS vurdering kan ledigheten/leiesvikten for denne vurderingen sløyfes.

## 7.6 Avkastningskrav

Dagens avkastningskrav fastsetter markedsverdien for eiendommen slik den fremstod som et selvstendig omsetningsobjekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomt, bygningstekniske og vedlikeholdsmessige stand samt bygningens effektivitet. Den noe lave husleien for kontorarealer er også tatt hensyn til.

Ved vurdering av avkastningskravet, er det i tillegg til antatt realrentenivå lagt betydelig vekt på risiko ved fremtidig utleie, beliggenhet, bruk, tilstand og attraktivitet i markedet. Grunnlaget for denne verdivurderingen er at utleierisikoen i avkastningsrenten settes lavt.

De siste 15 årene har avkastningsrenten sunket som følge av et lavt rentenivå. Leieprisene for vanlige lokaler har hatt en veldig flat utvikling. Økte eiendomsverdier skyldes derfor i det vesentlige det lave rentenivået, tillagt noe for økte priser.

(Det er mulig man kan forvente høyere renter på sikt, men høye renter kan bety god vekst og da er det ikke naturlig å tenke seg økt etterspørsel og betydelig økte leiepriser.)

Ut fra en samlet vurdering har vi funnet det forsvarlig å benytte et avkastningskrav på **8,5 %**. Ved fullt utleiet lokale med solide leietakere i lange avtaler er avkastningskrav på ca 7,5 % mer relevant. Det ligger derfor et verdipotensial i restrukturering av leiesituasjonen.

NY: Forutsatt at leietaker erverver eiendommen reduseres risikoen og 7,5% benyttes. I forhold til laveste yield som oppnås i markedet for eiendommer ligger det i vår vurdering et påslag for risiko i beliggenhet og beskaffenhet.

## 8 VERDIVURDERING

Verdivurdering basert på dagens bruk eller tilsvarende, basert på estimert markedisleie av eksisterende bygg.

### 8.1 Leieinntekter.

Basert på befaring estimeres årlige leieinntekter for arealene slik de fremstod. Ved oppgradering kan priser justeres.

### 8.2 Eiers årlige kostnader

Bygningsmassen er godt vedlikeholdt men begynner å eldes. Det er derfor estimert høyere eierkostnader enn for nyere bygg.

### 8.3 Eiers årlige kostnader

Leietakers vedlikehold og driftskostnader dekkes av leietaker i tillegg til den estimerte leien basert på standard husleiekontrakter.



#### 8.4 Verdivurdering basert på gjeldende leiekontrakter og markedsleie.

	Areal	Leie/år m2	Estimert markedsleie
<b>Del A</b>			
Kontorfløy 1etg	304	kr 950	kr 288 800
Kontorfløy 2etg	316	kr 950	kr 300 200
Verksted Hovedbygg U etg	220	kr 55	kr 12 100
Verkst/vask hovedb. 1 etg	2 013	kr 850	kr 1 711 050
Sum hovedbygg	<b>2 853</b>		<b>kr 2 312 150</b>
Uisolert lager	254	kr 550	kr 139 700
Godsekspedisjon 1 etg	210	kr 650	kr 136 500
Godsekspedisjon 2 etg	53	kr 650	kr 34 450
Overbygget rampe	50	kr 200	kr 10 000
Sum	<b>567</b>		<b>kr 320 650</b>
<b>Total</b>	<b>3 420</b>		<b>kr 2 632 800</b>
<u>Utvendig parkeringsareal</u>	<u>11 216</u>	kr 150	kr 1 682 400
<b>Total</b>	<b>14 636</b>	<b>Brutto årsleie:</b>	<b>kr 4 315 200</b>
Eierkostnader	3 420	kr 170	-kr 581 400
		<b>Netto årsleie</b>	<b>kr 3 733 800</b>

Som avrundes til kr 3.733.800,-

#### 8.5 Følsomhetsanalyse ved alternative avkastningskrav.

Tabellen nedenfor viser hvordan avkastningsverdien endres som følge av andre kapitaliseringsrenter. Ved ledig i markedet settes normalt avkastningskravet høyere enn ved utleiet pga leierisiko.

Netto markedsleie	Avkastningskrav %	Nåverdi
kr 3 733 800	9	kr 41 486 667
kr 3 733 800	8,5	kr 43 927 059
kr 3 733 800	8	kr 46 672 500
kr 3 733 800	7,5	<b>kr 49 784 000</b>
kr 3 733 800	7	kr 53 340 000
kr 3 733 800	6,5	kr 57 443 077
kr 3 733 800	6	kr 62 230 000

## 9 KONKLUSJON

### 9.1 Markedsverdi

Markedsverdi er den pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villige til å betale på dato for denne vurderingen. En enkelt interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesielt høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke markedsverdi.

### 9.2 Kapitalisert verdi av kontantstrøm

Eiendommen inkl. bestående bygninger basert på estimert markedsleie: kr. 49 784 000,-

### 9.3 Tomteverdi

Tomteverdi angis for eiendommen som ubebygget og uregulert, men med byggemuligheter.



For ledig potensiale i eiendommen tar vi utgangspunkt i planskissene for utvikling som Asplan Viak har utarbeidet. I dette forslaget ligger 5 nye bygninger med hver BRA 622 m<sup>2</sup> egnet for bolig. I forhold til P hus er det påregnelig at salg og kostnad stilles likt, og at det ikke utgjør en reel tomteverdi. Sum nye arealet BRA 3.110 m<sup>2</sup>.

#### Markedsvurdering:

I dette tilfellet verdivurderes en faktisk situasjon og et potensiale utledet av kommuneplan og Asplan Viaks mulighetsstudie. Basert på dette finner vi det riktig og skjønnsmessig å vurdere påregnelig utnyttelse slik det er redegjort for tidligere i rapporten, og slik det fremkommer i planarbeidet. Som verdigrunnlag benyttes begrepet tomtebelastning.

Hvilken tomtebelastning som kan benyttes er avhengig av beliggenhet, tillat bruk av eiendommen, beskaffenhet, forholdet mellom byggekostnader og salgs- eller leiepriser osv.

#### Eksempel på tomtebelastning:

Anslått salgsverdi eiendom	: kr 18 000,- pr. m <sup>2</sup>
- Ordinær byggekostnad, inkl. fortjeneste	: <u>kr 16 000,- pr. m<sup>2</sup></u>
= Tomtebelastning pr. m <sup>2</sup> tillatt	
bebygget gulvareal (BTA)	: <u>kr 2 000,- pr. m<sup>2</sup></u>

Mens tomtebelastning for handelsarealer og boliger kan settes høyt i dagens marked, er tilsvarende verdier for kontorlokaler lavere, men tendensen markedet viser med gode leiepriser på nye sentrale kontorer, lave renter og sammenholdt med dagens byggekostnader for slike bygg, finner vi det forsvarlig å sette tomtebelastningen relativt høyt. Området egner seg både for handel/service og boliger, forutsatt at støysituasjonen er under kontroll.

Basert på en strøkmessig tomtebelastning for bolig/handel på kr 3.500,-/m<sup>2</sup> BRA vil følgende potensiale i tomten kunne legges til kapitalisert verdi:

Kr: 3.500,-/m<sup>2</sup> BRA x 3.110m<sup>2</sup> = kr 10.885.000,-

#### 9.4 Alternativ verdivurdering:

Som nytt ville teknisk verdi vært i størrelsesorden kr 14.000,-/m<sup>2</sup> for bygg. Den tekniske tilstanden og alder tilsier at verdi i dag er ca 60 %. Kr 8.400,-  
Tomtens verdi er satt til kr 1.500,- m<sup>2</sup> for planert og 1.000,- for råtomt.

	Areal	Kr/m2	
Bygningsareal	3.620	8.400	30.408.000,-
Planert tomt	11.216	1.500,-	16.824.000,-
Uplanert tomt 23.146 – 11.216	11.930	1.000,-	11.824.000,-
			59.056.000,-

#### 9.5 KONKLUSJON

Dagens salgsverdi fastsetter markedsverdien for eiendommen . Ved vurderingen er det tatt hensyn til tomtens beliggenhet, beskaffenhet og utnyttelse i dag og i fremtiden. Salgsverdi er den pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villige til å betale på dato for vurderingen. En enkelt interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesielt høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke salgsverdi.

Salgsverdien er vurdert pr dato for eiendommen Gnr. 185 Bnr 62, 86, 100, 245, 249.

Som eiendom for utvikling er vår vurdering av markedsverdien kr 59.056.000,-

Basert på vårt tomteverdigrunnlag, hvor vi angir tomt som et potensiale og det pågående planarbeid og politisk støtte ved omtale av dette, finner vi det riktig å sette dagens verdi til: Kapitalisert verdi av kontantstrøm + skjønsmessig vurdert ledig kapasitet i tomten beregnet henholdsvis til kr. 49 7840 000,- + kr 10.885.000,- som er tilsvarende eiendommens verdi som utviklingseiendom og avrundes til:

**kr 60 mill.**

Bergen 06.05.2015  
Bergen Eiendomsrådgivning AS

Terje Haugan  
Daglig leder / eiendomsrådgiver

KS v/ Terje Johannesen  
Senioringeniør