

131521 Hagelia 3

RAPPORT

Oppdragsgiver: MNG Knarvik AS

17.04.2015

VERDIVURDERING



Oppdrag : Hagelia 3
 Bygningstype : Kontorbygning
 Oppdragsadresse : Hagelia 3, 5914 ISDALSTØ
 Matrikkelnummer : 185/ 62, 86, 100, 245 og 249
 Hjemmelshaver : MNG Eiendom Knarvik
 Befaringsdato : 08.04.2015

Mandat

Etter anmodning fra eier MNG Holding v/Geir Paulsen har OPAK AS v/Øystein Dieseth besikket ovennevnte eiendom for å utarbeide en verdivurdering.

Eiendommen er en næringseiendom i dag utleid til bussanlegg, beliggende i Knarvik ca. en halvtime fra Bergen. Det er til sammen fem gårds- og bruksnummer som skal vurderes, hvorav to er ubebygde og skogkledte og tre hovedsakelig er opparbeidet med asfalterte kjørearealer. Bebyggelsen består av to separate bygg, ett kontor/verksted/vaskehall bygg og ett lagerbygg.

Verdivurderingen skal benyttes i forbindelse med et mulig salg av eiendommen. Vi har verdsatt eiendommen hvor tre av gårds- og bruksnumrene følger bebyggelsen og de to siste, som i dag er hovedsakelig er ubebygde, er verdsatt separat.

Mandat:

OPAK skal vurdere eiendommen med dagens leiekontrakt og med et eventuelt videre potensiale i eiendommen.

Dokumenter/opplysninger

Følgende dokumenter er overlevert fra oppdragsgiver:

- Diverse tegninger
- Leiekontrakt
- Mulighetsstudie utarbeidet av Asplan Viak
- Diverse eiendomsopplysninger som grunnbolkutskrifter
- Miljørapport utarbeidet av Multiconsult

Vi har i tillegg innhentet følgende opplysninger:

- Fra Infoland/Norges Eiendommer, oppdatert pr. 13.04.2015.
- Kommunedelplan for Knarvik og Alvernsund
- Diverse referanser på eiendommer til salgs

Befaringen:

Befaringsdato : 08.04.2015
 Fra oppdragsgiver :
 Fra leietaker :
 Fra OPAK : Øystein Dieseth

Forutsetninger

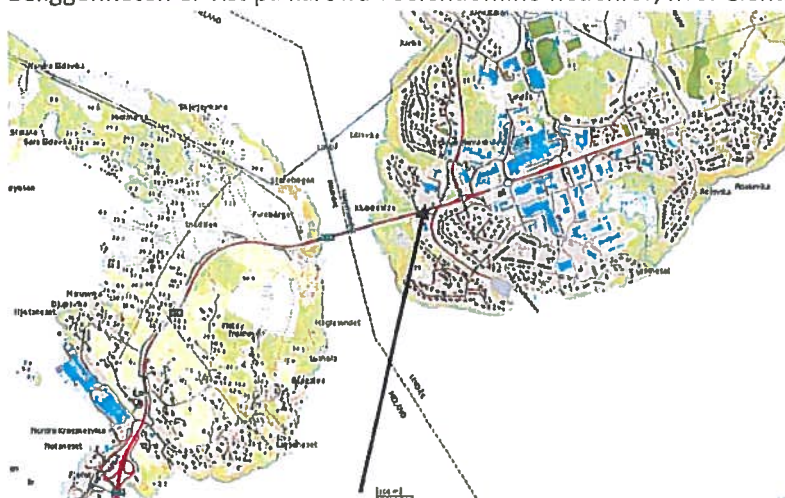
Verdivurderingen er basert på følgende forutsetninger:

- Ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn eller bygninger
- Forurensninger er selgers ansvar
- Ikke kontrollert om det er tinglyste servitutter eller ledningsnett i grunn
- Ikke kontrollert ferdigattest, om dagens bruk er tillatt og om det er offentlige påbud
- Ikke kontrollert fundamentering
- Ikke foretatt vedlikeholds- og tilstandsvurdering av bygg og tekniske anlegg
- Leietakers soliditet er ikke vurdert
- Dels forutsatt fraflyttet og klar for ny utleie basert på markedisleie
- At vi i vurderingen ikke har tatt hensyn til konsekvensene av ny reguleringsplan for eiendommen, dvs. at bebyggelsen dermed må rives. Dette vil i så fall være en sak mellom Statens vegvesen og eier

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i utkanten av Knarvik sentrum, administrasjonssentrum i Lindås kommune. Tettstedet har i overkant av 5 000 innbyggere noe som gjør det til det største tettstedet i Nordhordland. Det er ca. 30 kilometer til Bergen og ca. 45 kilometer Bergen lufthavn Flesland via E16/E39.

Beliggenheten er vist på kart fra Seeiendom.no nedenfor, hvor eiendommen er markert



Det er kort vei til offentlig kommunikasjon som er med buss og et godt servicetilbud med blant annet et kjøpesenter i Knarvik.

Planstatus

Kommuneplan

Planområde : Kommunedelplan for Knarvik og Alversund

Tidsperiode : 2007-2019

Vedtaksdato : 27.09.2007

Formål for vurdert eiendom : Kontor/Industri

Reguleringsplan

Planområde : Det er tre reguleringsplaner som angår eiendommen; Isdal og Gjervik Ytre blad I, II og III, reguleringsplan for Riksvei 14/57 og Reguleringsplan for Knarvik, felt H.

Vedtaksdato : 1964, 1979 og 1981

Formål for vurdert eiendom : Industri, verksted og kontorbygg, vei

Grad av utnyttning : Lite relevant da den ubebygde del av eiendommen er vurdert til boligformål og dermed vurderes boligtomt. I oversendt mulighetsstudie utarbeidet av Asplan Viak er det lagt opp til en utnyttelse på TU= 150 %, men med en nedtrapping av byggehøyder mot eksisterende boligbebyggelse i bakkant av eiendommen. Utnyttelsen foreligger kun som del av skissestudie av eiendommen og det er usikkert hvilken utnyttelse eiendommen faktisk kan oppnå.

Ny reguleringsplan, Tunell på FV 57 Knarvik- Isdalstø viser ny veitrase forbi eiendommen. Den vurderte eiendom utgjør størstedelen av området markert med gul farge under. Dagens bebyggelse må dermed rives ved omlegging av vei. I følge Lindås kommune er det ikke sikkert når denne veien bygges. Vi har i denne vurderingen ikke tatt stilling til konsekvensene av den nye veien da dette også vil være et erstatningsspørsmål. Ved beregning av erstatning vil eiendommens verdi ha betydning. Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til andre anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.



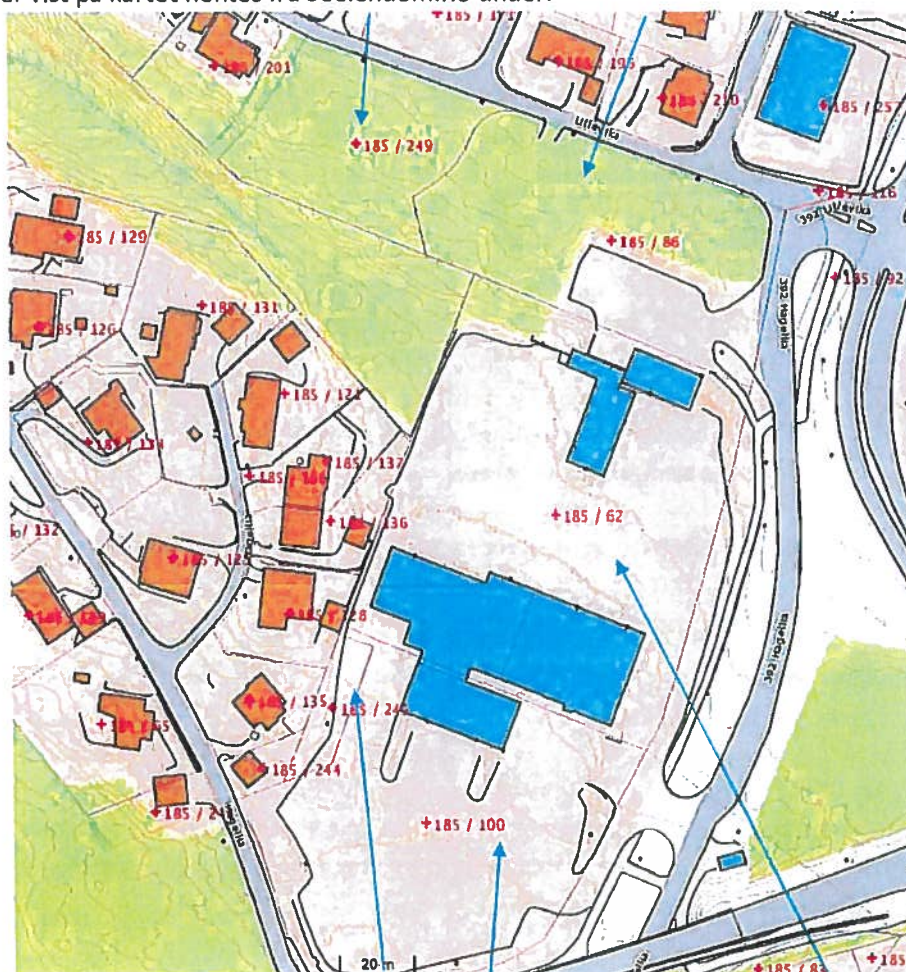
Tomten

Beskrivelse

Areal i hht Infoland, m² : Gnr. 185, bnr. 62: 9 233
 : Gnr. 185, bnr. 86: 4 553
 : Gnr. 185, bnr. 100: 6 817
 : Gnr. 185, bnr. 245: 100
 : Gnr. 185, bnr. 249: 2 463
 : Sum 23 866

Areal i denne vurderingen, m² : 23 866
 Antall parkeringsplasser ute : Mange
 Antall parkeringsplasser inne : Ingen
 Veil, vann og avløp : Offentlig
 Kommentar : Eiendommen er vurdert i delt i to deler, en bestående av gnr. 185, bnr. 86 og 249 på til sammen 7 016 m² (potensiale) og øvrig del av eiendommen på 16 850 m².

Tomtene er vist på kartet hentes fra Seeiendom.no under:



Tomtens potensiale

Basert på forslag til ny reguleringsplan kan tomten bebygges med følgende gulvareal, m² BTA:

Tomtens netto areal, m ²	: 7 016 (kun ubebygget del av eiendommen)
Utnyttelsesgrad	: 150 %
Påregnelig utnyttelse, m ² gulv	: 10 524
Kommentar	: Vi har ikke vektlagt utnyttelsen som er i tråd med

Asplan Viaks planforslag. Vi anser det som påregnelig med boligutvikling på denne del av eiendommen da den ligger opp mot boligområder og som forlengelse av Knarvik sentrum. Det er en tilsvarende eiendom til salgs i nærliggende Frekhaug som er benyttet som referanse i denne rapporten. Utnyttelse for den eiendommen er ca. TU= 130-140 %, dvs. forholdvis sammenlignbar med den vurderte eiendom.

Tomtens potensialets verdi

Verdifastsettelse av tomter avhenger av bruksformål, beliggenhet, utbyggingspotensiale og forventet avkastning, vurdert som ubebygget tomt. Tomtebelastning er differansen mellom markedsverdi av fullt utbygd eiendom og totale byggekostnader inkl. fortjeneste, men ekskl. kostnader til opparbeidelse av tomt, fordelt pr. m² (BTA) bebygget gulvareal, ekskl. kjeller. I eiendommer hvor kjellerarealet utgjør en vesentlig verdi, skal dette fastsettes særskilt. I mer perifere områder med større tomtetilgjengelighet regnes tomteverdier oftest som verdi pr. m² netto tomt og ikke tomtebelastning. Ved vurdering av tomteverdi vurderes også verdi pr. m² netto tomt, sett i relasjon til omsatte, sammenlignbare tomter.

I beregning av tomteverdi inngår både fortjeneste til grunneier for uregulert råtomt og verdiskapning i forbindelse med utvikling slik at tomten blir salgbar.

Fortjenesten deles ofte mellom grunneier og tomteutvikler/utbygger i forholdet 50/50, og utvikler får betalt for den risiko som tas i forbindelse med f.eks. en omregulering. Dette endrer seg i utviklingsprosjekter med mer usentral beliggenhet og stor risiko, hvor grunnelerandelen kan synke ned mot 10 % - 20 %. Ved prosjekter med liten risiko er tomteeiers andel av tomteverdien større. Utbyggere regner vanligvis med at tomtens verdi utgjør 10 % - 15 % av et ferdig prosjekts totalverdi. I pressområder kan dette være høyere.

For denne eiendommen og den beliggenheten den har, har vi valgt å vurdere verdi basert på verdi pr. m² netto tomt og ikke basert på tomtebelastning:

Tomtens verdi, kr / m ² tomt	: 1 700
Netto tomteareal, m ²	: 7 016
Verdi = tomtens verdi/m ² x tomteareal = kr	: 11 927 200, som avrundes til kr 12 000 000
Kommentar	: Eiendommens verdi er hensyntatt at det er noe opparbeidelse av eiendommen og et det vil tilkomme noe kostnader forbundet med arrondering av dette. Verdien er videre hensyntatt at det er knyttet usikkerhet med eventuell omregulering til boligformål for denne del av eiendommen. Det er videre også knyttet usikkerhet mtp. eventuell fremtidig utnyttelse av eiendommen.

Referanser

Adresse	: Mjåtveit næringspark
Kilde	: Finn.no
Type areal	: Næring
Størrelse	: 2 000 m ²
Pris per m ²	: 1 100
Kommentar	: Eiendom beliggende kort avstand fra Frekhaug og ca. seks kilometer fra den vurderte eiendom

Adresse	: Frekhaug sentrum
Kilde	: Finn.no
Type areal	: Næring- sentrumsformål
Størrelse	: 16 109
Pris per m ²	: Ca. 1 090
Kommentar	: Følgende er hentet fra annonse: <i>Eiendommen inngår i områdeplan av 2013 for Frekhaug sentrum. Reguleringsformål for eiendommen er sentrumsformål; dvs. forretning, kontor, tjenesteyting, bolig, hotell/overnatting og bevertning, inkludert nødvendig grøntareal. Estimert mulig bebygget areal utgjør ca. 22.500 m².</i>

For øvrig er eiendommen beliggende ca. seks kilometer fra den vurderte eiendom i sentrum av Frekhaug.

Adresse	: Eikangervåg
Kilde	: Finn.no
Type areal	: Næringstomt i næringspark
Størrelse	: 3 000 m ²
Pris per m ²	: 900
Kommentar	: Ferdig opparbeidet næringstomt

Bebyggelse

Innledning

Type bygg : Ett kontor/verksted/vaskehall bygg og et frittstående lagerbygg

Etasjer over bakken : 1-2

Etasjer under bakken : 1

Byggeår : kontor/verksted/vaskehall er oppført i flere etapper hhv. 1964, 1984-1988 og 1992. Frittstående lagerbygg er oppført i 1994.

Kommentar : Bebyggelsen er oppført i flere etapper og fremstår utidsmessig, men godt tilpasset dagens bruk.

Skjønnsmessig vurdering av standard

	Topp- meget bra	Brukbar- bra	Tvilsom	Uakseptabel
Bygg inne			x	
Bygg ute		x		
Opparbeidet tomt		x		
Kommentar	Eiendommen bærer preg av bruken og begynner å bli av en alder hvor en del av spesielt de tekniske anlegg må byttes ut.			

Arealoversikt

Bebyggelsen har følgende gulvarealer ifølge arealoversikt fra oppdragsgiver:

Etasje	Etasje	m ² BTA
Kontorfløy	1	304
Kontorfløy	2	316
Garderober	U	220
Verksted/vaskehall	1	2013
Sum hovedbygg		2853
Uisolert lager	1	254
Godsekspidisjon	1	210
Godsekspidisjon	2	53
Stålhall	1	200
Overbygget rampe	1	50
Sum øvrige bygg	1	767
Sum totalt		3620

BTA = brutto gulvareal

Arealene er ikke kontrollert på stedet.

Arealfordeling

Bebyggelsen har følgende arealfordeling, iht. opplysninger fra oppdragsgiver:

	Kontor	Verksted	Lager	Garderober	Sum
m ² BTA	620	2013	767	220	3620
%	17	56	21	6	100

Bilder

Beskrivelse

- Konstruksjoner : Stort sett mur og bindingsverk vegger. Stålplatetak og papp. Søylar og dekker av betong. Vaskehall og lagerbygg har takkonstruksjon av stål. Vinduer fra byggeår
- Fasader : Utvendig pusset og malt eller stålplatekledning
- Innvendige vegger : Malte vegger. Dels pusset og malt og dels malte gipsplater
- Overflater på gulv : Banebelegg og malt
- Overflater på vegger : Malte fiater
- Innvendige himlinger : Både systemhimlinger og betongflater
- Porter : Porter inn i verksteddel og vaskehall
- Effektivitet : Bebyggelsen fremstår som forholdsvis effektiv i hovedbygget. mindre effektiv i frittstående lagerbygg

Tekniske installasjoner

- Ventilasjon : Kun noe mekanisk ventilasjon i kontorbygget, men med noe kjøling på ett aggregat. Iflg leietaker fungerer ventilasjonen dårlig
- Sentral driftskontroll (SD) : Ingen
- Oppvarming : Oppvarmet med oljefyrte varmlufts aggregater
- Brannvarsling : Det er ikke etablert brannvarslingsanlegg eller sprinklet noen del av bygget
- Belysning : Både utenpåliggende og innfelte lysarmaturer
- Solavskjerming : Eldre og lite funksjonell

Energi

Målt energibruk

Oppdragsgiver har ikke gitt informasjon om energiforhold:

	Siste år	Nest siste år	
Energibruk			
ENØK-analyse			
Energiltak			
Kommentar			

Energimerking

Energimerking er obligatorisk for nybygg og for alle som skal selge eller leie ut boliger eller yrkesbygg. I tillegg skal alle yrkesbygg over 1 000 m² BRA ha energiattest. Energiattest er gyldig i 10 år.

Innholdet i energiattesten skal være et energimerke som skal gjenspeile energikarakteren, dvs. om en bygning har lavt eller høyt energibehov.

I tillegg skal energiattesten ha en oppvarmingskarakter, dvs. gi informasjon om i hvilken grad det vil være mulig å dekke varmebehovet med andre energikilder enn elektrisitet og olje. På en femdelte skala fra grønn til rød betyr grønn farge at en bygning har et oppvarmingssystem som gjør det mulig å varme opp en bygning med fornybar energi uten direkte bruk av elektrisitet og/eller fossilt brensel.

Det er ingen sammenheng mellom energikarakteren og oppvarmingskarakteren, slik at en bygning med høy beregnet energibruk og tilhørende dårlig energikarakter, kan få en god oppvarmingskarakter for eksempel med et biobasert oppvarmingssystem. Omvendt kan et lavenergibygg få en god energikarakter, mens oppvarmingskarakteren vil bli dårlig dersom bygget kun har elektrisk oppvarming.

Den vurderte bygning er ikke energimerket.

Energiattest dato :

Energimerke :

Oppvarmingskarakter :

Utarbeidet av :

Kommentar :

Forklaring på energimerke og oppvarmingskarakter følger i de neste to avsnittene.

Energimerkeskalaen

Energikarakteren er et resultat av beregnet levert energi til boligen eller bygningen ved normalt bruk. Hvordan beregningen skjer er fastsatt i standarden NS 3031. Tabellen nedenfor viser sammenhengen mellom beregnet levert energi pr. kvadratmeter og energikarakter for de ulike bygningskategoriene:

Bygningskategori	Levert energi pr m2 oppvarmet BRA (kWh/m2)						
	A	B	C	D	E	F	G
	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	
Småhus	77+1600/A	115+1600/A	153+1600/A	229+1600/A	305+1600/A	458+1600/A	Ingen grense
Leiligheter (boligblokker)	63+650/A	94+650/A	126+650/A	180+650/A	235+650/A	353+650/A	Ingen grense
Barnehager	90	135	180	228	276	414	Ingen grense
Kontorbygg	84	126	168	215	263	395	Ingen grense
Skolebygg	79	118	158	208	259	389	Ingen grense
Universitets- og høyskolebygg	95	143	191	240	289	434	Ingen grense
Sykehus	179	268	358	416	475	713	Ingen grense
Sykehjem	136	203	271	328	384	576	Ingen grense
Hoteller	135	202	269	321	373	560	Ingen grense
Idrettsbygg	109	164	218	272	325	488	Ingen grense
Forretningsbygg	129	194	258	309	360	540	Ingen grense
Kulturbygg	105	158	210	256	302	453	Ingen grense
Lett industri, verksteder	106	159	212	270	329	494	Ingen grense

Øvre grense for karakter C er basert på nivå for TEK 2007.
For boliger er denne tilpasset NS 3031:2007 / A1:2010.

A = oppvarmet del av BRA [m2]

Oppvarmingskarakter

Oppvarmingskarakteren i energimerket forteller i hvor stor grad en bygning kan varmes opp med andre energivarer enn fossilt brensel og strøm. Karakteren er uavhengig av energibehovet i bygningen og av energikarakteren. Oppvarmingskarakteren gis med en femdelt rangering fra rødt til grønt, der grønt viser lav andel el og fossilt.

Oppvarmingskarakteren bestemmes ut i fra andelen av det totale oppvarmingsbehovet som dekkes av strøm og/eller fossile energivarer. Andelen el og fossilt må ligge under følgende verdier for å oppnå de ulike fargekarakterene:

30,0 %	47,5 %	65,0 %	82,5 %	100,0 %

Oppvarmingskarakteren tar utgangspunkt i det beregnede energibehovet til oppvarming av rom og tappevann, og andelen det er naturlig at de enkelte systemene kan dekke.

For eksempel tas det for gitt at fjernvarme kan dekke nær hele oppvarmingsbehovet. Et system basert på biobrensel forutsettes å dekke ca. 80 % av oppvarmingsbehovet, mens det resterende normalt dekkes av elektrisitet. Termiske solfangere antas å kunne dekke 20 % av oppvarmingsbehovet og 30 % av varmtvannsbehovet, mens solceller antas å kunne dekke 5 % av oppvarmingsbehovet.

Energivurdering av tekniske anlegg og engangsvurdering av eldre varmeanlegg

Kravet gjelder regelmessig energivurdering for å stimulere til energieffektivitet gjennom god isolasjon, drift og vedlikehold av anleggene. Kravene gjelder:

- kjeleanlegg med fossilt brensel i bygning med oppvarmet bruksareal BRA over 400 m², hvert 4. år
- klimaanlegg i bygning med oppvarmet bruksareal BRA over 500 m², hvert 4. år
- bygg med oljekjel som dekker over 2 000 m² BRA, hvert 2. år
- engangsvurdering av eldre varmeanlegg der oljekjel basert på fossilt brensel er eldre enn 15 år

Attest dato :

Utarbeidet av :

Kommentar : Ikke opplyst

EKSISTERENDE LEIEFORHOLD

Leietakeroversikt

Eiendommen har følgende faktiske oppgitte leieforhold iht. oversikt fra oppdragsgiver, arealer i m² BTA:

Leietaker	Areal	Leie pr. m ²	Årlig leie	Slutt	Opsjoner og leieregulering
	m ²	kr.	kr.		
Tide Eiendom Knarvik AS	3620	1392	5 037 564	16.08.2016	Leien omfatter også bruk av store uteområder.

Gjenværende kontraktstid

De årlige brutto leieinntektene fordeler seg som følger de nærmeste årene. Leieinntektene er ikke inflasjonsjustert:

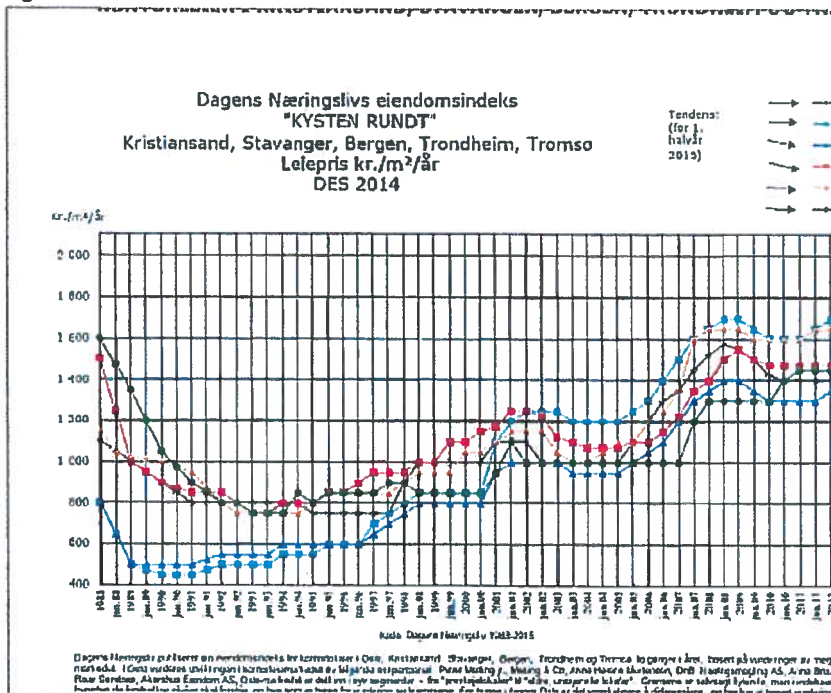
0-1 år		2-5 år		6-9 år		10-14 år		15 år +		SUM	
1000kr/år	%	1000kr/år	%	1000kr/år	%	1000kr/år	%	1000kr/år	%	1000kr/år	%
5 037 564	100		0		0		0		0	5 037 564	100

Markedsforhold

Nedenfor er vist kurver som belyser hvorledes markedsutviklingen har vært de siste årene. Som det fremgår av kurvene svinger markedene over tid.

Dagens næringslivs eiendomsindeks for kontorlokaler i kystbyene Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø

Nedenfor er vist utviklingen i leiepriser for kystbyene Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø:



Referanser i forhold til den vurderte eiendom

Vi har valgt å legge til grunn følgende referanser ved denne vurderingen:

Adresse	: Littleåsveien 51
Kilde	: Finn.no
Type areal	: Næring, kontor
Størrelse	: 1 110
Dato	: 13.04.2015
Pris per m ²	: 13 510 per m ² (totalt ca. 15 000 000)
Kommentar	: Netto leieinntekter på ca. 1 2 MNOK. Seksjon i eiendom med byggeår 2002

Adresse	: Idrettsveien, Straume
Kilde	: Finn.no
Type areal	: Lager/kombinasjon
Størrelse	: 348
Dato	: 13.04.2015
Pris/leie/annet per m ²	: 12 070 per m ² (totalt ca. 4 200 000)
Kommentar	: Seksjon i eiendom med byggeår 2008

Definisjon av markedsleie

Markedsleie er etter OPAKs syn hva markedet er villig til å betale ved en standard leiekontrakt og med eiendommen ledig. Markedsleie er ikke det maksimale en enkelt potensiell leietaker er villig til å betale for et enkelt lokale, men den leien som av flere uavhengige interessenter anses som passende. En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale spesielt høy leie for å sikre seg en eiendom, men dette er ikke markedsleie. Markedsleie baserer seg på en ordinær leiekontrakt som kan indeksreguleres hvert år.

Eiendommen er også vurdert ledig i markedet og basert på markedsleie. Videre legges til grunn at alle måleverdige arealer, som definert i Norsk Standard NS 3940, inkluderes i leiearealene, også teknisk rom og annet som er nødvendig for eiendommens drift. Alle arealer som leies ut måles i bruttoareal BTA.

Markedsleie for den vurderte eiendommen

Markedsleie for lokalene slik de fremsto på befaringstidspunktet har vi vurdert til, eks. mva:

Etasje:	Leie kr/ pr.m ² / år	Arealer m ² BTA	Leie pr. år kr
Verksted/vaskehall	800	2 013	1 610 400
Kontor	1 200	620	744 000
Garderobe	800	220	176 000
Uisolert lager	500	254	127 000
Overbygget rampe	150	210	31 500
Godssekspidisjon 1. etg	750	53	39 750
Godssekspidisjon 2. etg	650	50	32 500
Sum bygning		3 420	2 761 150
Utv. Parkering: A	200	11 216	2 243 200
Sum totalt		14 636	5 004 350

Avkastningsverdi

Brutto årlig leie

Det er lagt til grunn følgende årlig leie:

Faktisk leie utleide lokaler, kr : 5 037 564

Markedsleie ledig bygg, kr : 5 004 350

Valgt årlig leie, kr : Vurdert markedsleie og faktisk leie er tilnærmet like og vi har derfor valgt å legge til grunn vurdert markedsleie avrundet til kr 5 000 000 i vurderingen.

Arealledighet

Arealledigheten i bysentrale områder er vanligvis 6 – 8 % og 10-12 % i mer perifere strøk.

Ledigheten/leiesvikten for den vurderte eiendommen er skjønnsmessig vurdert til:

Arealledighet, % : 10

Kommentar : Ved endt leieforhold antas bygget stå ledig en periode før hele eiendommen er fullt utleid på nytt.

Eierkostnader

En ordinær leiekontrakt forutsetter at gårdeier bl.a. dekker kostnader til administrasjon, forsikring, eventuelt eiendomsskatt, utvendig vedlikehold og periodisk vedlikehold og utskiftninger av større tekniske anlegg, normalt mellom kr 150,- og kr 250,- pr.m² BTA/år for kontorbygg, og kr 80,- til kr 100,- pr m² BTA/år for lagerbygg/kombibygge.

Innenfor eget areal dekker leietaker egne kostnader til energi, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold ved en vanlig standard leiekontrakt.

Kort gjenværende leietid kan medføre behov for høyere eierkostnader pga behov for oppgraderinger for lokaler som snart blir ledige, og som ikke allerede er oppgradert av fraflyttende leietaker. Et høyt antall leiekontrakter påvirker også eierkostnadene oppover.

For denne eiendommen er årlige eierkostnader vurdert til:

Årlige eierkostnader, kr/m² BTA : 150

Kommentar : Det er et etterslep på vedlikehold og eierkostnadene tar til en viss grad høyde for deler av dette.

Netto årlig leie

Netto årlig leie er vurdert til, basert på markedsleie:

Brutto årlig leie			kr.	5 000 000
÷ Antatt arealledighet / leiesvikt i %	10		kr.	500 000
= Redusert brutto leie			kr.	4 500 000
÷ Antatte eierkostnader	kr./m ² /år: 3620 m ² :	140	kr.	506 800
÷ Årlig festeavgift: kr/år			kr.	0
= Netto årlig leie			kr.	3 993 200

Som avrundes til kr 4 000 000

Kapitaliseringsrente

Basis for vurdering av kapitaliseringsrente er først og fremst sammenligning med den alternative avkastning en investor kan få ved investering i sikre og risikofrie 10 års statsobligasjoner. Dernest legges til en risikopremie for den spesifikke eiendomsinvestering som følge av at det kan være mer risikofyllt å investere i eiendom enn i statsobligasjoner. Dersom f.eks. avkastning av 10 års statsobligasjoner er 5,5 % og inflasjonen er 2,5 %, er realrenten differansen 3,0 %.

Det vurderes i tillegg til realrenten et risikotillegg som følge av antatt utvikling i realrentenivå, risiko ved fremtidige leieinntekter og utleie av den spesifikke eiendom, leietakers soliditet, eiendommens beliggenhet, bruk, tilstand, alder og attraktivitet i markedet. Det er derfor av vesentlig betydning for vurdering av kapitaliseringsrente om en eiendom har en perifer beliggenhet med kort leiekontrakt eller er ledig, eller om den har en sentral beliggenhet og i tillegg har en kommunal eller statlig leietaker med lang leiekontrakt og sikre leieinntekter.

Normalt vurderes kapitaliseringsrenten til mellom 6 % og 9 % for f.eks. kontorbygg i bysentrale områder og mellom 10 % og 12 % i mer perifere områder.

Men dette endres fort ved markedssvingninger.

Ut fra en samlet vurdering har vi for denne eiendommen benyttet følgende kapitaliseringsrente:

Kapitaliseringsrente, % : 8,5

Kommentar : Eiendommen er beliggende et stykke ifra det mest attraktive områder, men har en god lokal beliggenhet like inntil Knarvik sentrum. Det er store utviklingsplaner for Knarvik sentrum og denne eiendommen har god beliggenhet i forhold til sentrum. En fortetting av sentrum og utvikling av andre nærliggende tomter vil medføre at også andre eiendommer i området kan komme for salg i nær fremtid. Dette vil påvirke verdien av eiendommen. De ambisiøse planene for Knarvik sentrum vil, uavhengig av markedet, gå over mange år. Eiendommens beskaffenhet med eldre noe urasjonell bebyggelse gjør at det må påregnes investeringer i eiendommen ved et eventuelt salg.

Avkastningsverdi

Avkastningsverdien er en av flere faktorer som er med på å fastsette markedsverdien for eiendommen slik den fremsto som et selvstendig omsetningsobjekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomt, bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige stand, samt bygningens effektivitet.

Ved vurderingen er det også tatt hensyn til dagens leieinntekt, leiekontraktens reguleringsmuligheter og varighet på leiekontraktene, sett i relasjon til dagens markedisleie. Driftskostnader er også vurdert.

Basert på ovenstående er kapitalisert verdi av netto leieinntekter vurdert til:

kr.	4 000 000	x	100	:	8,50	=	kr	47 058 824
-----	-----------	---	-----	---	------	---	----	------------

Som avrundes til kr 47 000 000

Følsomhetsanalyse ved alternative avkastningskrav

Nedenfor er vist hvorledes avkastningsverdien endres som følge av andre kapitaliseringsrenter:

Nettleie i kr	Avkastningskrav %	Verdi kr
4 000 000	9,25	43 243 243
4 000 000	9,00	44 444 444
4 000 000	8,75	45 714 286
4 000 000	8,50	47 058 824
4 000 000	8,25	48 484 848
4 000 000	8,00	50 000 000
4 000 000	7,75	51 612 903

Teknisk verdi

Teknisk verdi er definert som byggekostnadene for oppføring av et bygg og med fradrag for slitasje og elde, samt tomtkostnader i byggeklar stand inkl. opparbeidelseskostnader.

Byggekostnadene beregnes til hva det etter dagens byggepriser på stedet vil koste å føre opp en tilsvarende bebyggelse, idet det legges til grunn alminnelige normale byggepriser pr. m² BTA (bruttoareal).

Det gjøres fratrukk for skade, elde, slitasje, nedsatt anvendelighet og manglende vedlikehold. Dette fradraget bedømmes ut fra den kostnad det vil medføre og bringe de forskjellige bygningselementer til normal standard. Verdireduksjonen beregnes etter vanlige håndverksmessige prinsipper for kalkulasjon.

Referanser i forbindelse med vurdering av bygningsmassens tekniske verdi har OPAK lagt følgende referanser til grunn:

Byggekostnader 1. kvartal 2015 utarbeidet av Byggfakta:

- Industribygg i Hordaland totalkostnad per m² = kr 26 937 per m² BTA.
- Verksteder i Hordaland totalkostnad per m² = kr 40 506 per m² BTA.
- Kontorer i Hordaland totalkostnad per m² = kr 21 341 per m² BTA.

Bygge kostnaden for både industribygg og verksteder ligger langt over vanlige priser og er i denne vurderingen justert ned. Årsaken til dette ligger i at referansebygg er særdeles kostbare i utvalgt.

Bakgrunnen for at bygge kostand for lager i denne perioden er meget høye er sannsynligvis at det er oppført lager med spesielle fordyrende krav. Vanligvis ligger bygge kostanden for lager på rundt kr 7 000- 25 000 per m². Fradrag er vurdert til 0,5 % av bygge kost per år.

Bygg	Byggekost	Arealer m ² BTA	Totalkost	Byggår	Fradrag	Teknisk verdi
Verksted/vaskehall	18 000	2 013	36 234 000	1 964	25,5	26 994 330
Kontor	25 000	620	15 500 000	1 986	14,5	13 252 500
Garderobe	18 000	220	3 960 000	1 986	14,5	3 385 800
Uisolert lager	10 000	254	2 540 000	1 994	10,5	2 273 300
Overbygget rampe	7 000	210	1 470 000	1 994	10,5	1 315 650
Godssekspedisjon 1. etg	17 000	53	901 000	1 994	10,5	806 395
Godssekspedisjon 2. etg	17 000	50	850 000	1 994	10,5	760 750
Sum totalt		3 420	61 455 000			48 788 725
Tomteverdi	1 500	16 850	25 275 000			25 275 000
SUM						74 063 725

Teknisk verdi eks. tomt kr 48 788 725,- som avrundes til kr 49 000 000.
 Dette utgjør pr. m² BTA ca. kr 14 327. Tomteverdi er inkludert opparbeidelse.

Salgsverdi

Salgsverdi er den pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villig til å betale for den på dato for vurderingen. En enkel interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesielt høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke salgsverdi. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomtens attraktivitet.

Ved vurderingen er det tatt hensyn til teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand og bebyggelsens effektivitet. Ved vurderingen er det videre tatt hensyn til dagens leieinntekt, reguleringsmuligheter og varighet på leiekontrakter, sett i relasjon til dagens markedsleie. Driftskostnadene er også vurdert.

Eiendommens salgsverdi, slik den befant seg ved befaringen og ledig for kjøper er vurdert til:

Kapitalisert verdi av netto leieinntekter	kr	47 000 000
Tillegg for utbyggingspotensiale	kr	12 000 000
Fradrag	kr	
Salgsverdi	kr	59 000 000

SALGSVERDI KR. 59 000 000

Salgsverdi bygg, kr	Eksisterende bygg, m ² BTA	Verdi, kr/m ² gulvareal BTA
47 000 000	3 620	12 983

Salgsverdi tomt, kr	Tomteareal, m ²	Verdi, kr/m ² tomt
12 000 000	7 016	1 710

TEKNISK VERDI KR. 74 000 000

Oslo, 17.04.2015

Før OPAK



Øystein Dieseth
Avdelingssjef / takstmann

Egenkontroll

Dato ØD

Sidemannskontroll

Dato TJ

Overordnet kontroll

Dato Initialer

Distribuert til:

MNG Knarvik AS, Hagelia 3, 5914 ISDALSTØ

Guro Klyve

Fra: Torgersen Thor <Thor.J.Torgersen@fanasparebank.no>
Sendt: 10. juni 2015 09:30
Til: Guro Klyve
Emne: VS: Hagellia

Fra: Øystein Dieseth [<mailto:oystein.Dieseth@OPAK.NO>]
Sendt: 9. juni 2015 10:30
Til: Torgersen Thor
Emne: SV: Hagellia

Hei!

Tja. Vi har vurdert markedsleie som omtrent lik faktisk leie så der er det ingen forandring. Haddemed disse forutsetningene vurdert ledigheten ned mot 2 % (mot 10 % i dag) og yielden ned mot 8, kanskje 7,75 (mot 8,5 % i dag). Dette betyr en verdi på 55-56 MNOK.

Med vennlig hilsen

Øystein Dieseth
Avdelingssjef / takstmann

976 74 570
oystein.Dieseth@OPAK.NO

OPAK[®]

OPAK AS
Hovfaret 13
Pb. 128 Skøyen, 0212 Oslo
Tlf: 22 51 77 00

www.opak.no | [LinkedIn](#)

Fra: Torgersen Thor [<mailto:Thor.J.Torgersen@fanasparebank.no>]
Sendt: 8. juni 2015 14:43
Til: Øystein Dieseth
Emne: Hagellia

Hei og god morgen
Spørsmålet var: hva ville du satt som takst hvis det hadde lagt en leieavtale på 10 år med HFK i bunn. Ellers alt likt.

Med vennlig hilsen
Thor Torgersen

Thor Torgersen
Tlf. 55 91 99 60 - Mobil 982 12 269
thor.j.torgersen@fanasparebank.no
www.fanasparebank.no/eiendom