

VERDIVURDERING



Hagelia 3 (Knarvik) Lindås kommune



SALG RÅDGIVNING UMLEIE

Kyte Næringsmegling AS – Bankgaten 8 – Postboks 7999 – 5020 Bergen – Telefon 55 55 33 50 – www.kyte.no

Kyte Næringsmegling AS er av MNG Holding AS anmodet om å foreta en verdivurdering av eiendommen Hagelia 3 i Lindås kommune. Verdivurderingen skal benyttes i forbindelse med et mulig salg av eiendommen

1. OPPDRAGET

Oppdraget omfatter vurdering av en normal salgsverdi av eiendommen.

2. GRUNNLAGSMATERIELL

For vurderingen er følgende lagt til grunn:

- Opplysninger fra oppdragsgiver
- Leiekontrakter
- Befaring av bygget
- Tidligere salg av eiendommen

3. FORUTSETNINGER

Eventuelle miljørelaterte saker som f.eksempel forurensning grunn, gasser, asbest med mer er ikke hensyntatt i denne rapport.

KNM har i sin verdivurdering, ikke gjennomgått grunnbok og ikke vurdert innholdet i eventuelle tinglyste dokumenter.

Det er ikke vurdert eventuelle verdikorrigerende forhold rundt eventuelt salg av selskap.

Felleskostnader unntatt eiendomsskatt, forsikring og ytre vedlikehold dekkes av leietaker.

4. EIENDOMMEN

Eiendommen Hagelia 3, gnr 185 bnr 62, 86, 100, 245 og 249, er beliggende på Knarvik i Lindås kommune, nord for Bergen. Eiendommen ligger midt i Knarviks tettbebyggelse, sentralt plassert ved E39 og 1,5 km fra brofestet til Nordhordlandsbrua.

Knarvik er regionsenteret for Nordhordland og Gulen, og ligger helt sør på Lindås-halvøya. Stedet er også trafikknutepunkt for distriktet, med bl.a skystasjon like ved senteret. Knarvik senter ca 60 butikker og hele det øvrige næringsområdet er utbygget med komplette service tilbud med alle typer handel.

Avstand til Bergen Sentrum er ca 25 km og til Bergen Lufthavn Flesland ca 45 km.



Eiendomsareal

TYPE	ETG	AREAL
Kontorfløy hovedbygg	1	304
Kontorfløy hovedbygg	2	316
Garderobes	U	220
Verksted/vask hovedbygg	1	2013
Sum Hovedbygg		2853
Uisolert lager		254
Godsekspedisjon	1	210
Godsekspedisjon	2	53
Stålhall		200
Overbygget rampe		50
SUM AREAL		3620

Tomteareal

Tomteareal for eiendommene er ifølge GAB-registret 23.866 kvm.

Tomtene, bortsett fra bnr 249 og 86 er for det meste planert, asfaltert og opparbeidet grøntarealer. De to sistnevnte tomtene er egnet for utbygging.

2. INNTEKTER/KOSTNADER

LEIETAKER	AREAL (BYGNING)	UTEAREALER	LEIE	UTLØP
Hordaland Fylkeskommune	3520	ca. 14 mål	kr 4.030.000	16.02.2016
Estimerte eierkostnader			kr 250.000	
Netto leie			kr 3.780.000	
Avkastning	7,50 %			
Verdi			kr 50.400.000	

Tomtene bnr. 249 og 86 utgjør ca. 7 mål. Disse verdsettes til MNOK 14.

Konklusjon: Markedsverdi av eiendommen settes til MNOK 64.

3. ANSVAR

Herværende vurdering er utarbeidet av Kyte Næringsmegling AS. Vurderingen er basert på den informasjon som er innhentet og bearbeidet etter beste skjønn. Kyte Næringsmegling AS har ikke noe ansvar i forbindelse med denne vurdering og kan ikke på noen måte gjøres erstatningsansvarlig for beslutninger eller andre forhold som er basert på denne vurdering.



Bergen 14. April 2015
Trond Lehmann Syveren