

Hordaland fylkeskommune

Att: Rolf Rosenlund

Oppdragsnr :
1-18-0256

Saksbehandler :
Thor Torgersen

Dir. tlf.:
98 21 22 69

Dato:
Bergen
12.06.2018

VERDIVURDERING AV BRUARVIK FERGELEIE.

Parsell av gnr 78 bnr 4 i Ulvik herrad

Faktaopplysninger om eiendommen er hentet fra takst utarbeidet av Helge Larsen og datert 24.10.2017.

Beskrivelse av eiendommen

Flat opparbeidet, kaiareal med asfalterte adkomstveien og oppstillingsrekker.
Kailengde ca 50 meter. Kaidybde ved middelvann ved kaifront ca 5 meter.

Tomteareal

Beregnet av takstmann til ca 8 200 kvm. Asfaltert.

Bygningsmasse

Venterom ca 40 kvm, 2 billettboder a ca 10 kvm, 2 boder samlet ca 9 kvm.

Beliggenhet

Langs Fylkesveg 572, ca 10 min kjøring fra Ulvik sentrum.

Mandat

Fana Sparebank næringsmegling er av Hordaland fylkeskommune bedt om å gjøre en vurdering omkring omsetningsverdi av ovennevnte eiendom.

Rammer verddivurdering

Definisjonen av omsetningsverdi/markedsverdi er i en «vanlig» takst definert som hva man kan forvente at eiendommen blir omsatt for i et normalmarked.

Teknisk verdi

Teknisk verdi på en eiendom er kostnader til opparbeidelse, fratrukket for elde og tillegg for kostnader råtomt.

Opparbeidelseskostnad/tekniske verdi av en næringseiendom kan være formidabel uten at markedsverdien trenger å gjenspeiles av dette. Stor grad av spesielle tilpasninger øker den tekniske verdi, kanskje samtidig med at alle tilpasninger reduserer andre mulige brukere og at markedsverdien dermed synker.

Beliggenhet

Mellom Ulvik sentrum og Hardangerbroen. Ca en mil til Ulvik sentrum og ca halvparten til Hardangerbroen.

Etterspørsel etter kai

Kaiareal og ikke minst kaifronter er det etterspørsel etter. I hvert fall i mer sentrale områder. Det være seg for korttidsleie til lasting og lossing, og da gjerne kombinert med leie av kaiplass for kortere eller lengre tid.

Vi har også erfaring med at eiendommer med kaianlegg er ettertraktet f.eks som «hjemmehavn» for større fiskebåter.

Etterspørsel etter kai i Ulvik herrad

Vi er mer i tvil om hvor stor etterspørselen etter kaiareal vil være dypt inn i en fjordarm. Ingen gjennomgangstrafikk, og heller ingen næringsvirksomhet av noe betydning i umiddelbar nærhet. Vi presiserer at vi kjenner ikke det lokale næringslivet godt nok og det kan hende vår skepsis er ubegrunnet.

Vurdering verdi

Som nevnt er vårt mandat å sette en antatt markedsverdi på eiendommen. En markedsverdi gjenspeiles gjerne av en forventet inntjening/avkastning på eiendommen, enten ved utleie eller verdien av bruken i egen virksomhet.

Vi velger å sette verdien til kr 2 mill.

Vi presiserer samtidig og ber forståelse for at det er utfordrende og vanskelig å danne seg et godt bilde av etterspørsel etter et fergeleie/kaianlegg i området.

For rett bruker vil verdien av en kaifront og tilgang til sjø være betydelig høyere.

Ovennevnte vurderinger er gjort etter beste skjønn.

Fana Sparebank næringsmegling



Thor Torgersen