



BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS



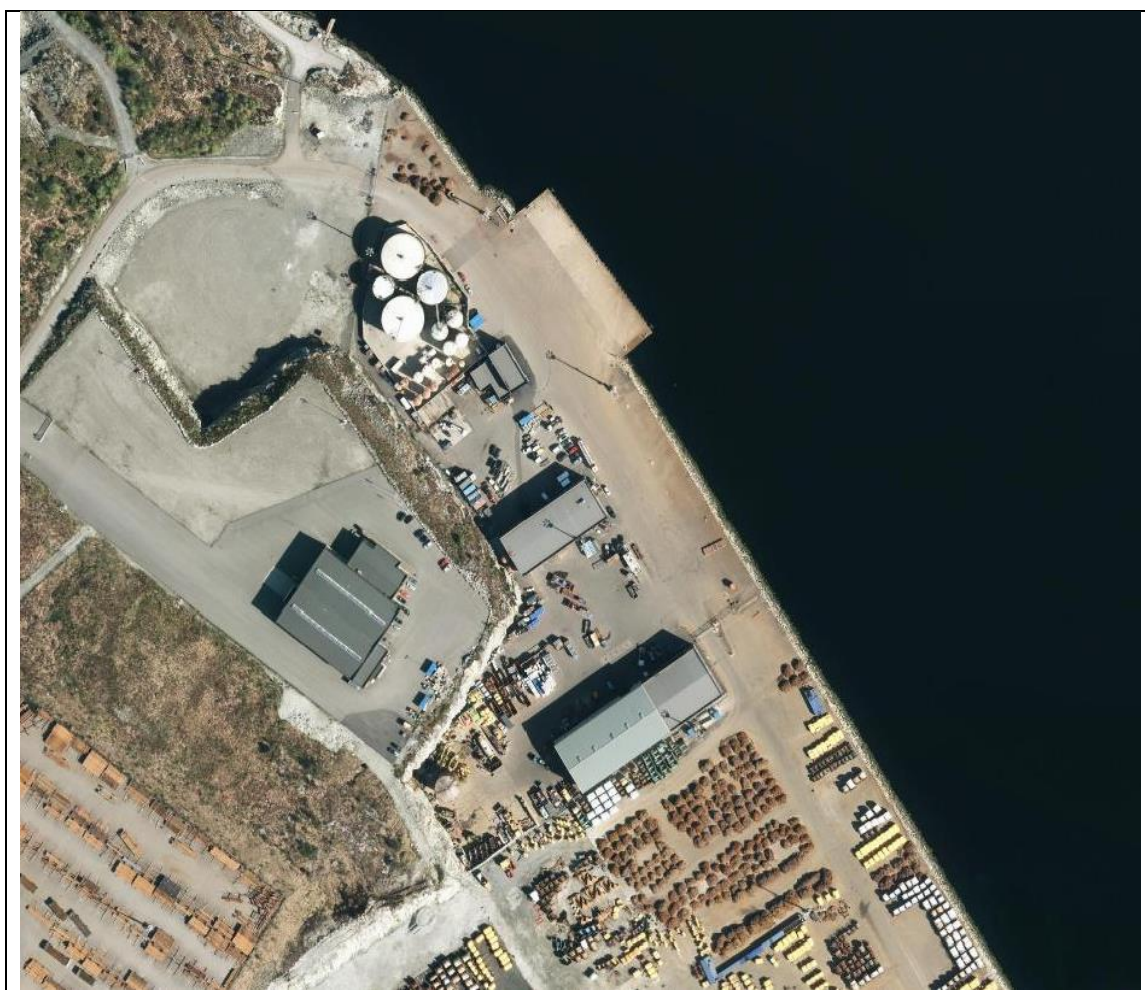
VERDIVURDERING

BERGEN HAVN

Deler av GNR. 301, BNR. 8

BERGEN KOMMUNE

JANUAR 2019



INNHold

1	GENERELT	3
1.1	OPPDRAG	3
1.2	DOKUMENTER / OPPLYSNINGER	3
1.3	INNHEMTET INFO.....	3
1.4	FORUTSETNINGER	3
2	JURIDISKE FORHOLD	4
2.1	EIENDOMSDATA	4
2.2	HEFTelser I EIENDOMMEN	5
3	REGULERINGSFORHOLD	8
3.1	GJELDENE REGULERINGSPLAN	8
4	OMRÅDEBESKRIVELSE.....	10
4.1	GENERELT	10
4.2	LOKAL BELIGGENHET.....	10
5	EIENDOMSBESKRIVELSE	11
5.1	TOMTEBESKRIVELSE.....	11
5.2	FORURENSNINGER	11
5.3	RADON.....	11
5.4	DAGENS BYGNINGSMASSE OG BRUK.....	11
6	VERDIVURDERING.....	12
6.1	VERDIGRUNNLAG.....	12
6.2	LOGISTIKKEIENDOM I HORDALAND	12
6.3	KAPITALISERINGSRENTE.....	12
6.4	EIERKOSTNADER	13
6.5	LEIEINNTEKTER	13
6.6	VERDIVURDERING	13
6.7	FØLSOMHETSANALYSE VED ALTERNATIV KAPITALISERINGSRENTE	14
7	MARKEDSVERDI	14
7.1	MARKEDSVERDI.....	14
8	BILDER	15

1 GENERELT

1.1 Oppdrag

Etter oppdrag fra Bergen og Omland havnevesen har Bergen Eiendomsrådgivning AS – BERAS v/Terje Haugan utarbeidet en verdivurdering av eiendommene Gnr/bnr: 127/135, 127/105, 127/119 og 127/120 ved Mongstad næringspark.

Det som skal være grunnlaget i denne vurderingen:

Leieinntekter og festeavgift

Kostnader relatert til tomt

Vilkår for festeavgift

Avkastningsverdimetoden

1.2 Dokumenter / Opplysninger

Tabell 1-1 Dokumentkontroll

SAK	JA	NEI	KOMMENTARER
Panteattest	☐	☒	Må sjekkes i DD
Skjøte	☐	☒	Info om eierforhold fra infoland.no
Målebrev	☐	☒	Info om areal hentet fra infoland.no
Digitalt områdekart	☒	☐	Fra Google maps
Skatte- / ligningstakst	☐	☒	
Reguleringsplan	☒	☐	Områdeplan - kommuneplan
KPA	☒	☐	Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad

1.3 Innhentet info

Bergenskart, seeindom.no. Skråfoto fra gulesider.

1.4 Forutsetninger

Markedsverdivurderingen er gitt på følgende grunnlag og forutsetninger;

- Vurderingen er gjort med basis i eiendommens verdi pr. 10.01.2019
- At en etter dette fritt kan markedsføre eiendommen for salg, og over en normal tidsperiode.
- At en ser bort ifra 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 eiendommen
- Det er ikke kontrollert pante attest med hensyn til heftelser utover de økonomiske.
- Det er ikke undersøkt om eiendommen ligger i eller ved forurenset miljø.

2 JURIDISKE FORHOLD

Tabell 2-1: Juridiske forhold

Konsesjonsforhold	Eiendommen er så langt vi kjenner til ikke konsesjonspliktig, da den er bebygd og under 100 dekar
Panteattest	Ikke undersøkt
Forkjøpsrett	Ikke opplyst
Pengeheftelser	Ikke undersøkt
Heftelser	Se punkt 2.2 Heftelser
Seksjonering	Ikke relevant
Ombygginger/ferdigattester	Ikke fremlagt
Hjemmelshaver	Bergen og Omland Havnevesen
Hjemmel til festerett	Grunnevika Eiendom AS

2.1 Eiendomsdata

Eiendom som skal takseres er totalt fire parseller.

Gnr/bnr	127/135
Hjemmelshaver	Bergen og Omland Havnevesen
Fester	Grunnevika Eiendom AS
Tomteareal	7 683,1 m ²
BRA	Ubebygd
Gnr/bnr	127/105 (Tomtefeste)
Hjemmelshaver	Bergen og Omland Havnevesen
Fester	Grunnevika Eiendom AS
Tomteareal	9 883,8 m ²
BRA	(352 + 1 199) m ²
Gnr/bnr	127/119 (Festet tomt)
Hjemmelshaver	Bergen og Omland Havnevesen
Fester	Grunnevika Eiendom AS
Tomteareal	5 015,8 m ²
BRA	Ubebygd

Gnr/bnr	127/120 (festet tomt)
Hjemmelshaver	Bergen og Omland Havnevesen
Fester	Grunnevik Eiendom AS
Tomteareal	1 435,4 m ²
BRA	Ubebygd

2.2 Heftelser i eiendommen

Eiendommene med Gnr/Bnr 127/105, 127/119 og 127/120 er festet med Bergen og Omland Havnevesen som bortfester og Grunnevik Eiendom AS som fester. Under er en utskrift av vilkår i festekontrakt og leieavtale. Festekontrakten går ut 27.01.2042, mens leieavtalen går ut i 01.08.2041.

Heftelser i festerett:	
2011/145763-2/200 22.02.2011	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE FESTETID: 32 ÅR ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 1 876 450 GJELDER FRA DATO: 27.01.2010 TOMTEVERDI: 8 544 000 Bestemmelser om regulering av leien Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Figur 2-1: Festekontrakt

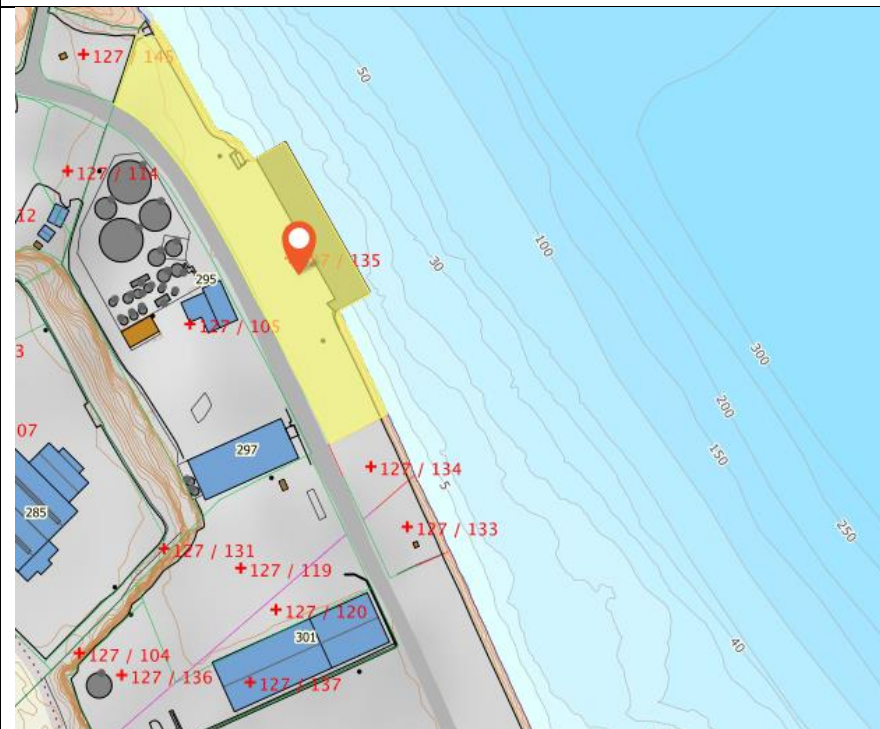
2011/370701-1/200 13.05.2011	LEIEAVTALE GJELDER FESTE LEIETID: 30 År FRA DATO: 01.08.2011 LEIE: NOK 4 030 581 PR. År RETTIGHETSHAVER: IBKA NORGE AS ORG.NR: 952 070 533 Leiebeløp gjelder flere eiendommer. Bestemmelser om regulering av leien Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/ utleier GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
--	---

Figur 2-2: Leieavtale

Eiendom med Gnr//Bnr 127/135 er ikke festet, men har følgende heftelse. Se utskrift av vilkår for heftelse under:

2012/223652-1/200 19.03.2012	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: GRUNNEVIKA EIENDOM AS ORG.NR: 996 142 701 Bestemmelse om anlegg av kum Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
--	--

Gnr. 127, Bnr 135



Gnr. 127, Bnr. 105



Gnr. 127, Bnr. 119



Gnr. 127, Bnr. 120



3 REGULERINGSFORHOLD

Eiendommene som takseres er regulert av ulike to ulike reguleringsplaner. Se tabell under for hvilke reguleringsplan er gjeldende for de ulike tomtene.

Arealplanid	Plannavn	Plantype
200905	Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (2010-2011)	Kommunedelplan
Reguleringsplan gjeldende for Gnr/Bnr: 127/135 og 127/105		
Arealplanid	Plannavn	Plantype
20062002	Mongstad Næringspark i Lindås kommune	Reguleringsplan
Reguleringsplan gjeldende for Gnr/Bnr: 127/119 og 127/120		
2001102	Storhamn Mongstad, del av Gnr 127 bnr 1 mfl.	Reguleringsplan

3.1 Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplanene er vedtatt etter kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad. Bestemmelser i reguleringsplanene gjelder derfor fremfor bestemmelser i kommunedelplanen.

Reguleringsplan for Gnr/Bnr: 127/105, 127/135

Formålet med planen er:

«legge til rette for utbygging av næringsområde i tråd med prinsippa i gjeldane kommunedelplan. Planen har til føremål å avklare tilkomst til desse områda saman med plassering av kommunal hamn og tilkomsten til denne.»

Relevante bestemmelser:

§2 punkt 2.1:

«Områda skal brukast til industriområde. Det skal ikkje førast opp bygg eller andre installasjonar slik at desse hindrar sikt langs vegnettet. Byggjegrænse mot offentleg veg er 15 meter.»

«I samband med utviklinga av området kan det ikkje førast opp faste installasjonar som reduserer den generelle tilkomsten til hamneområdet (kai).»

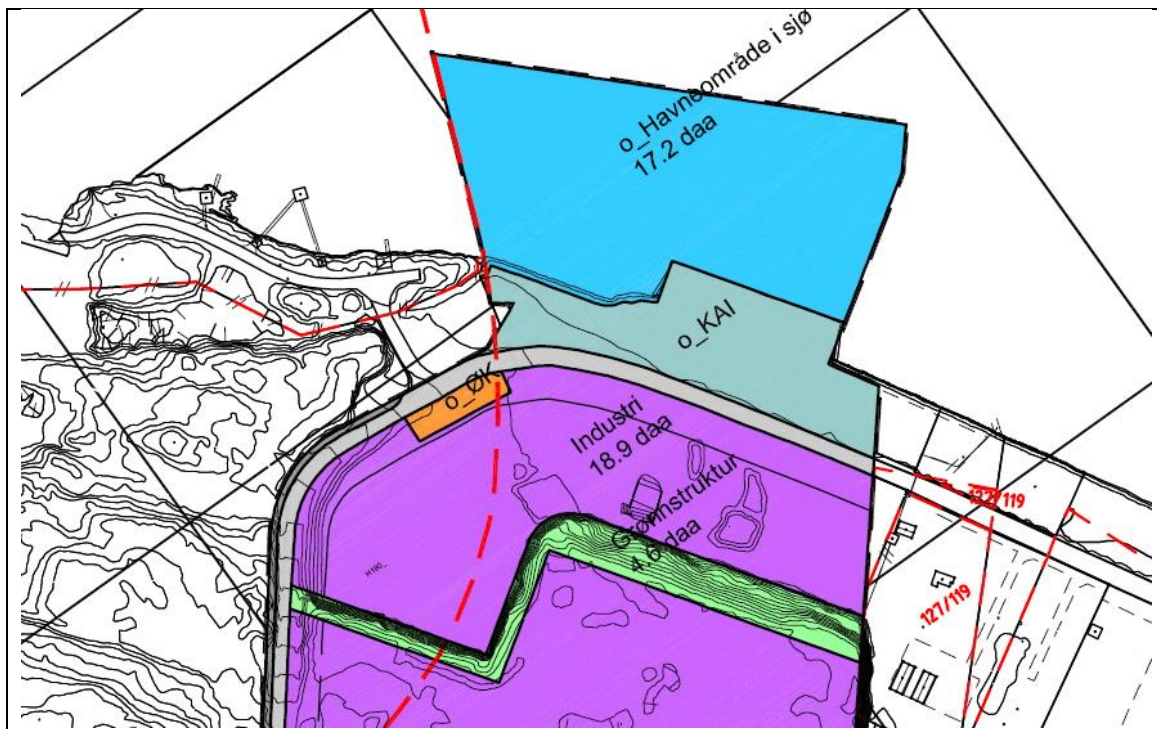
«På alle industriområda skal det setjast av nok areal til parkering og internt vegnett for handtering av større kjøretøy mellom anna areal til snuplassar, av/pålessing ol.»

Bruken er regulert til havnelager eller annen havnerelatert virksomhet etter

§3 punkt 3.3 Hamn.:

«Område H1 skal nyttast til hamneføremål, slik som hamnelager eller anna hamnerelatert verksemd. Det er ikkje tillate å oppføra konstruksjonar her som reduserer tilkomst til og innafor hamneområdet eller offentleg kai (OK1).»

Som vist på utdraget fra reguleringsplan kartet under er Gnr/Bnr: 127/135 regulert til kai og vei.
Gnr/Bnr: 127/105 er regulert til industri



Reguleringsplan for Gnr/Bnr: 127/119, 127/120

Formålet med med reguleringsplanen er « å legge til rette for kai, hamneområde og næringsbygninger i samsvar med kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad.»

Relevante bestemmelser:

§1 punkt 1.9:

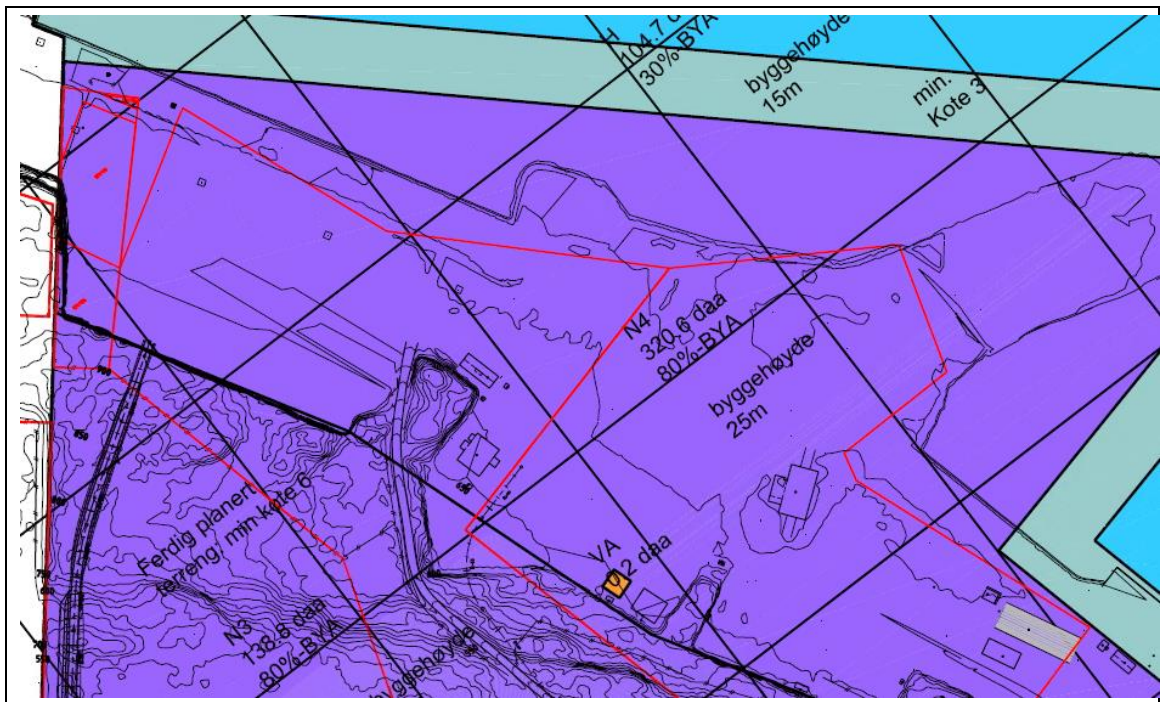
«Før det vert sett i gang tiltak som utfylling i sjø til nytt kaiareal, må det avklarast med BKK Nett AS at planlagt utfylling ikkje kjem i konflikt med framtidig eller etablert sjøkabel til Modalen. Dersom det vert avdekka konflikt, må ein finna fram til ei løysing som er tilfredsstillande for begge partar før ein går vidare med utfylling i sjø»

§4 punkt 4.1

«Det skal settast av nok areal til parkering og internt vegnett for større kjøretøy, snuing, av/pålessing etc. i høve til type aktivitet på tomta.»

Utnyttelsen på eiendommene er 80% BYA med en maks byggehøyde på 25 meter.

Eiendom	Utnyttelse (BYA)	Byggehøyde
127/119	80%	25 m
127/120	80%	25 m



4 OMRÅDEBESKRIVELSE

4.1 Generelt

Området er et av de større industriområdene i Hordaland med bedrifter fra en rekke ulike bransjer med god havntilkomst. På Mongstad finnes det nesten 3000 arbeidsplasser og over 100 bedrifter, og er fortsatt i stadig vekst. Næringsområdet deles mellom kommunene Lindås og Austreheim. Sentrale eiendomsaktører på området er Mongstadbase Eiendom, Statoil, Mongstad Vekst, Mongstad Terminal og Mongstadkommunene Lindås og Austrheim. Mongstad består av fire utbygde geografiske områder:

1. Forsyningsbasen
2. Mongstad Næringspark
3. Oljeraffineri og tilstøtende næringsvirksomheter
4. Mongstadkrysset

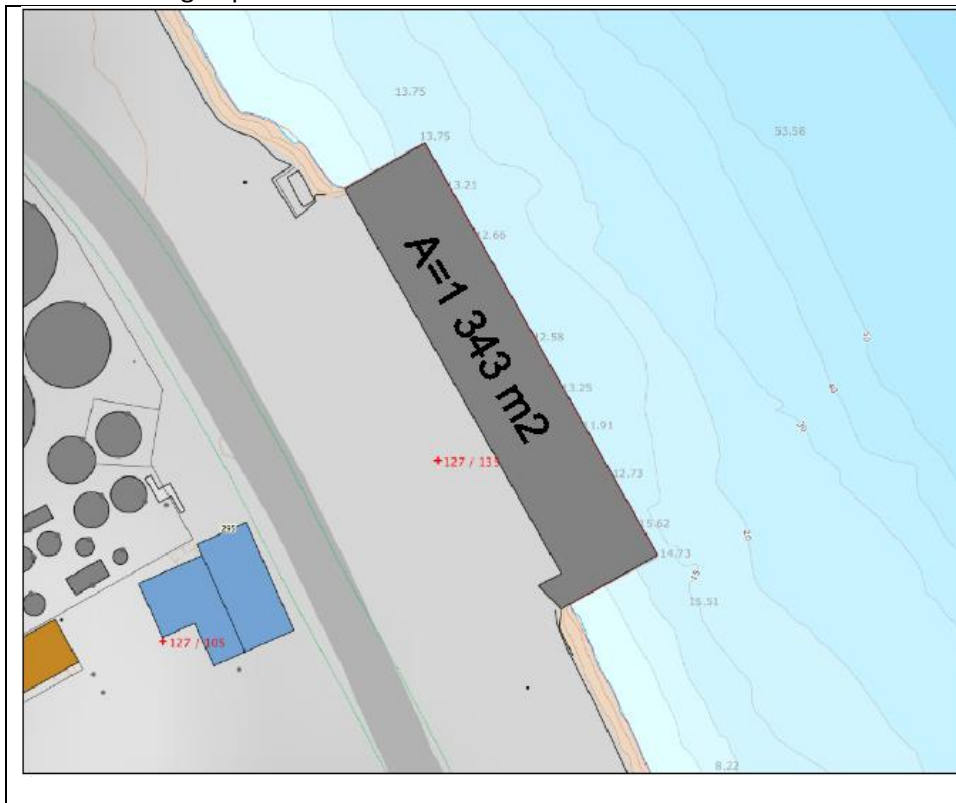
4.2 Lokal beliggenhet

Eiendommen som takseres befinner seg innenfor Nord Øst siden av Mongstad næringspark. Eiendommene som skal takseres har lang strandlinje og med god sjø dybde et par meter ut i sjø. Det er derfor gode muligheter for utvidelse av kaianlegg om nødvendig. Eiendommen har enkel adkomst med gode parkeringsmuligheter og uteområder. Bebyggelsen i området er hovedsak kontor-lager og produksjonsbygninger.

5 EIENDOMSBESKRIVELSE

5.1 Tomtebeskrivelse

Eiendommen er ferdig opparbeidet med asfalterte utearealer som benyttes til parkering, logistikk og industriproduksjon. Adgang til tomten kontrolleres ved to porter med egen adgangskontroll. Det er to bestående bygg på eiendommen, samt diverse tankanlegg. Det er også anlagt dypvannskai på tomten med en dybde på rundt 13-15 meter. Kai areal i sjø er 1 343 m² med en lengde på ca 80 meter.



5.2 Forurensninger

Det er ikke kartlagt grunnforurensning i eller i nærhet av eiendommen i henhold til miljostatus.no

Virksomhetene på og rundt eiendommen har høyt utslipp av NOx- og CO2 gasser samt utslipp av svevestøv.

5.3 Radon

Området er kartlagt med moderat til lav aktsomhet mot radon (aktsomhetskart fra NGU/Statens strålevern).

5.4 Dagens bygningsmasse og bruk

Bygningsmassen og tankanleggene på leies av RGS Nordic og benyttes til rensing av spillvann.

6 VERDIVURDERING

Ved festetomter er det i praksis tre muligheter når festekontrakten utløper:

1. Fornye kontrakten
2. Bortfester og fester blir enig om overtakelse av enten tomt eller bygget.
3. Festeforholdet avsluttes og bygningene kan kreves revet.

6.1 Verdigrunnlag

Ved salg av festetomter er det som oftest aktuelt å selge til eier av byggene. Tomteverdien skal derimot fortsatt verdsettes til markedspris. Ved fastsettelse av markedspris på en festetomt med lang gjenværende festetid må festeavgiften og i dette tilfelle den tinglyste leiekontrakten legges til grunn i verdivurderingen av tomten. Disse heftelsene på eiendommen kan ikke skilles ut av markedsverdien ettersom inntekten en eventuell kjøper kan få for tomten er direkte regulert av avtalene som er tinglyst på tomten.

Fstekontrakten går ut den 27.01.2042 som betyr at det ikke vil være mulig å oppjustere festeavgiften utover årlig indeksregulering i henhold til KPI før om 25 år. Det er av den grunnen ikke hensiktsmessig å se på om leieavtalen og festeavgiften er under eller over markedspris.

Å tilnærme seg en eiendomsverdi på bakgrunn av avkastningen eiendommen gir er en metode som ofte brukes ved verdisetting av næringseiendom. Alle årlige inntekter og kostnader danner over tid det som betegnes som en kontantstrøm. Avkastningsverdimetoden verdsetter denne kontantstrømmen.

Eiendommens markedsverdi kan finnes ved å se hen til netto kontantstrøm, der beregningsrenten er den avgjørende faktoren for verdien av tomten. Beregningsrente fastsettes basert på risiko knyttet til fremtidig rentenivå og leie, samt eventuelle andre forhold som utbyggingsmuligheter.

6.2 Logistikkeiendom i Hordaland

Utifra EYs eiendomsanalyse av næringseiendom i Hordaland har det vært en stabil utvikling i omsetningen av logistikk eiendom i Hordalands regionen. Denne veksten har i hovedsak vært drevet av Mongstad Eiendomsselskap AS, som har hatt jevn vekst de siste fem årene. Eiendomsselskapene har ifølge analysen ikke merket nedgangsperioden i offshorenæringen. Det har også vært en stor vekst i investeringen av eiendommene på Mongstad, som sammen med den økte omsetningen viser at det er god etterspørsel etter denne typen eiendommer i området.

6.3 Kapitaliseringsrente

Dagens avkastningskrav fastsetter markedsverdien for eiendommen slik den fremstod som et selvstendig omsetningsobjekt. I henhold til «UNIONS markedsrapport Vår 2018» har interessen for strategisk beliggende eiendom med lange kontrakter vært sterk og har bidratt til å presse yielden på denne typen eiendommer. Logistikk eiendommer i Bergen er anslått i fra Dnb næringsmeglingsrapport 2018 til å ha en gjennomsnittlig prime yield de siste 5 årene på 7,25%. Yielden på logistikk eiendommer har derimot som nevnt over vært synkende i de fleste delene av landet de siste årene. Dette vil etter vår mening kompenseres for at Mongstad er noe utenfor Bergens området som er et mer attraktivt næringsområde og at yielden derfor ikke trengs å justeres særlig opp. Eiendommen har også relativt lang leiekontrakt som reduserer risikoen for tap av leie. Nettoyield settes til 7,5%

6.4 Eierkostnader

Ved festetomter kan eierkostnadene variere en del ut ifra typen eiendom det er, men kostnadene med festetomter er vanligvis minimal i forhold til inntektene. I de fleste tilfellene dekker stort sett leier største delen av eierkostnadene. De eneste eierkostnadene fester har er i dette tilfelle eiendomsskatt på tomten. Alle andre kostnader dekkes av leietaker.

6.5 Leieinntekter

Brutto leie for eiendommene er opplyst av Bergen Havnevesen til å være kr 4 441 633,-.
Netto leieinntekter er opplyst av Bergen Havnevesen til å være kr 4 189 509,- eks moms.
Se vedlegg under:

		2014	2015	2016	2017	2018	2019
163025	Leieinntekter uteareal u/mva	1 935 952	1 970 800	2 019 756	2 083 924	2 105 304	2 171 431
165018	Leieinntekt uteareal m/mva	1 937	168 428	101 191	235 196	2 102 128	2 102 201
164016	Sikkerhetsvederlag ISPS m/mva	13 250	21 200	34 000	12 900	0	0
164066	ISPS-vederlag u/mva innenfor mval	249 350	254 200	347 200	240 350	0	0
164067	Avfallsgebyr u/mva innenfor mval.	1 000	0	500	350	0	0
164017	Avfallsgebyr m/mva	2 900	1 400	3 350	2 050	0	0
165012	Salg av el.strøm m/mva	0	35 000	0	0	79 286	0
165053	Salg av el.strøm u/mva innenfor mval	0	0	10 500	0	0	0
162028	Div. inntekter u/mva	39 200	39 200	39 200	187 600	168 000	168 000
189010	Overføringer fra andre	750 000	750 000	750 000	562 500	0	0
	Sum inntekter	4 437 475	4 471 508	4 322 499	4 212 546	4 425 839	4 441 633
112020	Kjøp av vann	-44 474	-53 327	0	-21 627	0	
112024	Kjøp av varer/tjenester- videre fakturering	-39 200	-39 200	-39 200	0	0	
118001	Elektrisitet	-46 102	-50 109	-5 979	0	0	
118004	Elektrisk kraft (eksl nettleie)	0	0	-25 287	-25 590	-31 872	
118005	Nettleie	0	0	-57 213	-60 549	-57 100	
119030	Leie av grunn	-38 406	0	0	0	0	
119501	Kommunale avgifter og gebyrer	-191 520	-191 520	-212 116	-269 861	-252 123	-252 123
120013	Teknisk og elektrisk utstyr	0	0	-24 788	0	0	
123000	Vedlikehold anlegg	-338 021	68 043	0	0	0	
150060	Forsinkelsesrenteutgifter	-221	0	0	0	0	
	Sum kostnader	-697 945	-266 113	-364 584	-377 627	-341 095	-252 123
	Resultat	3 739 530	4 205 394	3 957 915	3 834 918	4 084 744	4 189 509

6.6 Verdivurdering

Ved beregning av verdien av tomten legges netto leie til grunn for eiendommens verdi.
Eiendommens verdi basert på avkastningsmodellen er beregnet under basert på netto leie.

Brutto leie/år	Eierkostnad/ (Eiendomsskatt grunn og bygg)	Netto leie/år	Kapitaliserings rente	Kalkulert Markedsvedi
kr 4 441 633,-	kr – 252 123 ,-	kr 4 189 509,-	7,5%	Kr 55 860 120 ,-

6.7 Følsomhetsanalyse ved alternativ kapitaliseringsrente

Tabellen under viser hvordan avkastningsverdien endres som følge av andre kapitaliseringsrenter.

Rente	Netto leie	Kalkulert Markedsverdi
6,5 %	kr 4 189 509,00	kr 64 453 984,62
7,0 %	kr 4 189 509,00	kr 59 850 128,57
7,5 %	kr 4 189 509,00	kr 55 860 120,00
8,0 %	kr 4 189 509,00	kr 52 368 862,50
8,5 %	kr 4 189 509,00	kr 49 288 341,18

7 MARKEDSVERDI

7.1 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 spesiell høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke markedsverdi.

Eiendommen gnr/bnr: 127/105, 127/135, 127/119 og 127/120 er etter en samlet vurdering basert på mottatt informasjon og vårt beste skjønn, beregnet til en antatt markedsverdi:

kr 56.000.000,-

Bergen 10.01.2019
Bergen Eiendomsrådgivning AS

Terje Haugan
Daglig leder / eiendomsrådgiver

KS v/ Knut Sondre Sæbø
Ingeniør

8 Bilder

