

Verditakst over eiendommen

gnr. 39, bnr. 9 i Samnanger kommune

Kvitingsvegen 85

5650 TYSSE
Gnr. 39 Bnr. 9
4623 Samnanger
kommune

Benevnelse

Administrasjonsbygg med verksteds og lagerarealer 1 810 m²
Eldre lagerbygg/garasje 199 m²
Kloakkrenseanlegg 25 m²

Tomteareal**BTA**

1 810 m²
199 m²
25 m²
8 683 m²

Normal**markedsverdi**

Kr.

10 000 000

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.

582 871

Rapportdato

20.06.2022

Rapportansvarlig

Per L Eide AS
Takstingenør: Per Anders Eide
Rieber-Mohns vei 1, 5231 PARADIS
Tlf.: 95126973
E-post: peranderseide@gmail.com

Sammendrag

Dagens normale salgsverdi
Kr. 10 000 000,-

Sted og dato
20.06.2022

Per Anders Eide

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Kvitingsvegen 85	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	5650 TYSSE	4623	Samnanger	39	9		
Område / bydel							
Verdisettingsformål							
Type eiendom							
Rekvirent	Eviny						
Hjemmelshaver	Eviny Fornybar AS						
Forsikring							
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	26.04.2022	
Tilstede	Takstmann, Vegar Samdal, Pål Huun Monsen	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Arealoversikt tomt	02.07.2018	☐	Dette er benyttet som grunnlag for tomt.
Utskrift fra grunnbok og eiendomsregisteret.		☐	
Kart		☐	
Areal oversikt for bygg		☐	
Leiekontrakter		☐	

Premisser - generell opplysninger

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi for eiendommen.

Markedsverdien er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med eksisterende leiekontrakter og uten heftelser. Salget skal være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort i fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.

Taksten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Taksten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket og det er ikke foretatt fuktmålinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/ rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann dersom det finnes feil og mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder må takstmannen kontaktes for en ny befaring og oppdatering.

Markedsverdien er henført til dagens dato og vi forutsetter:

At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.

At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.

At eiendommen er fullverdiforsikret.

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

At eiendommen er fri for forurensende masser.

At eiendommen kan vurderes som om den er fri for heftelser.

At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.

Vi legger til grunn at leietakerne kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelse. Forøvrig er vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall.

Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsettes i nærværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.

Det er ikke foretatt en arealmåling for eiendommen det er benyttet arealer fra oversendt informasjon. Det er vanskelig å knytte arealer direkte mor tegninger.

Eiendomsregisteret gir ingen opplysninger om byggeår eller arealer. Det er heller ikke opplysninger om igangsettingstillatelse eller brukstillatelse.

Bygget er i dag delvis utleid, men er i taksten beregnet ledig for ny eier. Leiekontrakt med Samnanger kommune kan sis opp ved eierskifte. Leiekontrakt med Vestland Fylkeskommune har tre måneders oppsigelse. Det er ikke mulig å beregne leiepriser ut i fra utlevert materiell.

Det er lagt til grunn at eiendommen skilles ut fra Gnr 39 Bnr 5 i henhold til notatet fra 2018.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	8 683,0	Kilde	Notat datert 02.07.2018
-----------	------	-------	---------	-------	-------------------------

Tomtens beskaffenhet

Tomten består av 3 parseller. Alle er planert. Hovedparsellen er delvis utsprengt og planert og benyttes til byggegrunn, parkering og tilkomst. Det er en grønnstripe mot vei. Baksiden av tomten er en råtomt med svært bratt stigning. Den sydvestlige parsellen er opparbeidet til parkering og byggegrunn for kloakkrenseanlegg tomten er delvis en råtomt. Tilkost til parsellen er kun delvis på egen grunn. Mot nordvest ligger det en parsell som i hovedsak er utplanert og benyttes som tilkomst og byggegrunn for lager/garasjebygg. Resten av parsellen er råtomt. Denne parsellen kan bli skilt ut sammen med et separat salg av bygget. Denne parsellen har et areal på 1752 m2.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger på Frøland i Samnanger kommune. Eiendommen ligger i tilknytning til en eldre kraftstasjon. Annen synlig bebyggelse i området er boliger og gårdsbruk. Eiendommen ligger ca 7 km fra senteret på Bjørheim og ca 6 km fra tettbebyggelsen på Haga. Til bergen er det ca 50 km eller en kjøretur på ca 50 minutter.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommens planstatus er gitt av Kommuneplanens arealdel 2017-2027 plan id 1242201800 Ikrafttredelsesdato 13.12.2017. Arealformål er næringsbebyggelse.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabiliter
A	Administrasjonsbygg med verksteds og lagerarealer		
B	Eldre lagerbygg/garasje		
C	Kloakkrenseanlegg		

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Administrasjonsbygg med verksteds og lagerarealer

Beskrivelse av bygningen

Bygget er et tidligere administrasjons og verksted/lagerbygg tilknyttet kraftsindustrien i området.

Grunnforhold

Grunnforhold er ukjente

Fundamentering

Fundamentering er ukjent.

Gulv på grunn av betong, grunnmur av betong

Bærende konstruksjon

Kun enkelte bærende konstruksjoner er synlige. I verkstedshaller er det bærende yttervegger og etasjeskillere av betong. Noe av bæresystemet er av stål

Etasjeskillere

Betong elementer. antagelig trebjelkelag mot 3 etasje.

Yttervegger

Høy betong grunnmur. Over dette er det bindingsverksvegger av tre. Utvendig kledning av malt trekledning. Innvendig er det platet og malt. Vinduer med trerammer/karmer. Etsstort antall vinduer er punkterte.

Det er en vannskade i tak/yttervegg som er delvis revet/tildekket. denne har i henhold til en av leietakerne eksistert i flere år.

Innervegger

I hovedsak bindingsverksvegger som er platet og malt

Innvendig standard

Innvendig standard varierer etter bruksområde.

I kontordelen er det belegg på gulv, vegger er malte flater og malt glassfiberstrie. Enkelte arealer har systemhimling.

I verkstedsdelen er det betonggulv i 1 etasje, malte flater og malt himling.

Takkonstruksjon / yttertak

Sperret takkonstruksjon i tre og stål.

Tak er tekket med skifet.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Bygget trenger en vesentlig oppgradering av vinduer og vannskade.

Tekniske installasjoner

Ventilasjonsanlegg.

Handicap heis med 2 stopp.

El anlegg

Funksjon og virkningsgrad av tekniske anlegg er ukjente, men er antatt tilpasset byggets driftspotensiale med full utnyttelse.

Er det tegn til setningsskader?	☐ Ja	☒ Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	☒ Ja	☐ Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	☒ Ja	☐ Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	☒ Ja	☐ Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Skader rundt vindu/tak/vegg er ikke utbedret.

Denne rapporten er ikke en tilstandsrapport.

Bygningmessig beskrivelse

Bygg B: Eldre lagerbygg/garasje

Beskrivelse av bygningen

Bygget er et enkelt lager/garasjebygg i tillegg er det en støtte åpen del med tak. Det var ikke tilkomst til bygget på befæringsdato. Synlige deler har vegger av panelt bindingsverk. Tak er tekket med stålplater. Synlig børekonstruksjon er av stål.

Bygningmessig beskrivelse

Bygg C: Kloakkrenseanlegg

Eiendommens utviklingsmuligheter

Uten et konkret utbyggingsprosjekt er det lite sannsynlig at eiendommen har et potensiale for videreutvikling.

Arealdisponering

Bygg A: Administrasjonsbygg med verksteds og lagerarealer

Etasje	BTA	Planløsning
1 etasje	794	Administrasjon: Hall, trappegang m/heis, garderobe m/dusj og toaletter, tørkerom div rom, tavlerom, vaskesentral, verksteder, div rom. Lager/verksteds fløy: 2 lagerrom, kontor, rom, 2 verksteder
2 etasje	884	Gang/trappegang/heis, kantine, kjøkken, korridor, toaletter, 13 kontorer/møterom, baktrapp. 3 lagerrom.
3 etasje	132	Møterom.
Sum	1810	

Bygg B: Eldre lagerbygg/garasje

Etasje	BTA	Planløsning
1 etasje - bakkeplan	199	Verkstad, lager m/smøregrav, 2 lagerrom. Takoverbygget lager - 205 m2
	0	
Sum	199	

Bygg C: Kloakkrenseanlegg

Etasje	BTA	Planløsning
1 etasje	25	Rom for renseanlegg og nedgravde tanker. Areal er hentet fra kart og kan være unøyaktig.
Sum	25	

Leiearealer

1	Beskrivelse	Administrasjonsbygget	Areal	1 810 m ²
	Leietaker	Ledig for ny eier.	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
			Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Vi har ingen informasjon om leiepriser i området. Eiendommen ligger usentralt i forhold til tettstedene i kommunen og vi har lagt til grunn at eiendommen vil være vanskelig og leie ut. Videre må det påregnes at det kan ta lang tid å fylle opp bygget.		Markedsleie	Kr. 800,-/m ²
	Vi har skjønsmessig satt en samlet husleie for eiendommen på kr 800 pr m2		Markedsleie pr. år	Kr. 1 448 000,-

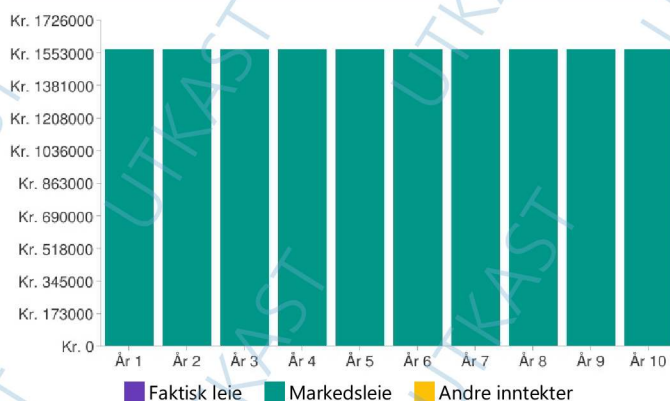
2	Beskrivelse	Garasjeanlegg	Areal	404 m ²
	Leietaker	Ledig for ny eier	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Vi har ingen informasjon om leiepriser i området. Eiendommen ligger usentralt i forhold til tettstedene i kommunen og vi har lagt til grunn at eiendommen vil være vanskelig og leie ut. Videre må det påregnes at det kan ta lang tid å fylle opp bygget.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Vi har skjønnsmessig satt en samlet husleie for eiendommen på kr 200 pr m2.			
	Vi har valgt å inkludere det overbygde arealet i leieberegningene.			
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 300,-/m ²
		Markedsleie pr. år	Kr. 121 200,-	
3	Beskrivelse	Loakkrenseanlegg	Areal	25 m ²
	Leietaker	Ledig for ny eier.	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²
	Leie er ikke beregnet.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
			Markedsleie	Kr. 0,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 0,-
	Sum		Areal	Leieinntekt
		2 239 m ²	Kr. 0,-	Kr. 1 569 200,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente 10,00 %

Kommentar

Eiendommens beliggenhet i på Frøland i Samnanger kommune gir i utgangspunktet en høyere risiko profil i forhold til gjennomsnittlige næringsseiendommer i de tettbebygde områdene i Samnanger kommune og i bergensområdet. I utgangspunktet må eiendommen ses som en eiendom som ble bygget for å oppfylle spesefikke formål i forhold til kraftutbygging og drift i området. Da denne bruken opphører er det vanskelig å finne en alternativ bruk for eiendommen.

Generelt sett har interessen for næringsseiendommer de senere årene vært høy, og mange av transaksjonene oppnår svært skarpe priser. Sentrumsområdet i bergen opplever det aller sterkeste presset. Prime yield vurderes av næringsmeglere som DNB til rundt 4,5%. Prime yield gjelder i første rekke nyere eiendommer med meget god beliggenhet, kvalitet, høy kvalitet på leietakere typisk staten og store solide selskaper, samt en gjennomsnittstid på leiekontrakter rundt 7 år. For mer normale eiendommer oppgir næringsmeglere en noe høyere gjennomsnittsavkastning rundt 6%. Utenfor bergensområdet er og enkelte områder i omkransende kommuner er det et vesentlig mindre marked og mindre etterspørsel etter det som må ses som usentrale eiendommer.

Vi har satt en diskonteringsrente for eiendommen til 10%

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie		Markedsleie	
Forventet leieinntekt			Kr.	0	Kr.	1 569 200
Andre inntekter			Kr.	0	Kr.	0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr.	52 232			
	Eiendomsskatt	Kr.	0			
	Forsikring	Kr.	0			
	Vedlikehold og administrasjon	Kr.	0			
	Normale eierkostnader administrasjonsbygg	Kr.	271 500			
	Normale eierkostnader garasjebygg	Kr.	12 120			
			Kr.	335 852	Kr.	335 852
- Ledighet					Kr.	235 380
= Netto leieinntekt			Kr.	-335 852	Kr.	997 968
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	10,00 %	Kr.	-3 359 000	Kr.	9 980 000

Kommentar til eierkostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021 utgjorde kr 52 232

Eierkostnader for administrasjonsbygg er beregnet til kr 150 pr m² pr år, totalt kr 271500.

Eierkostnader for garasjebygg med overbygg er satt til kr 300 pr m² pr år, totalt kr 12120

Ledighet

Generell ledighet

Kommentar

I forbindelse med takseringen har vi ikke klart å finne noen data for ledighet for næringsbygg i området. Ut i fra opplysninger fra Eviny og observasjoner på eiendommen må det påregnes en høy ledighet. Ledighet er satt til 15%

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

Konsesjon er ikke kontrollert.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Administrasjonsbygg med verksteds og lagerarealer	Beregnete byggekostnader	Kr.	45 250 000	Kr./m ²	25 000
	Verdireduksjon	20% -	Kr. 9 050 000	Kr./m ²	5 000
	Teknisk verdi	=	Kr. 36 200 000	Kr./m ²	20 000
Bygg B: Eldre lagerbygg/garasje	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 985 000	Kr./m ²	15 000
	Verdireduksjon	20% -	Kr. 597 000	Kr./m ²	3 000
	Teknisk verdi	=	Kr. 2 388 000	Kr./m ²	12 000
Bygg C: Kloakkrenseanlegg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 000 000	Kr./m ²	80 000
	Verdireduksjon	0% -	Kr. 0	Kr./m ²	0
	Teknisk verdi	=	Kr. 2 000 000	Kr./m ²	80 000
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 40 588 000	Kr./m ²	19 955
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 4 341 500	Kr./m ²	500
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 44 929 500		

Kommentar

Teknisk verdi er beregnet ut i fra priser for Holte kalkylepriser.
 Teknisk verdi for garasjebygg inkluderer takoverbygg.

Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente				10,00 %	Generell ledighet		15,00 %	Startdato		20.06.2022
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	1 569 200	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	52 232	52 232	52 232	52 232	52 232	52 232	52 232	52 232	52 232	52 232	
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vedlikehold og administrasjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre kostnader	283 620	283 620	283 620	283 620	283 620	283 620	283 620	283 620	283 620	283 620	
Ledighet	235 380	235 380	235 380	235 380	235 380	235 380	235 380	235 380	235 380	235 380	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	571 232	571 232	571 232	571 232	571 232	571 232	571 232	571 232	571 232	571 232	
Netto leieinntekt	997 968	997 968	997 968	997 968	997 968	997 968	997 968	997 968	997 968	997 968	
Nåverdi av kontantstrøm	951 525	865 023	786 384	714 895	649 904	590 822	537 111	488 283	443 894	403 540	6 431 381
								Yield, terminalverdi	10,00%		
								Terminalverdi	9 979 680		
								Nåverdi av terminalverdi		3 847 599	
								Nåverdi av kontantstrøm		10 278 980	
								Tilsvarende yield i dag på		9,26%	

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	9,00 %	9,25 %	9,50 %	9,75 %	10,00 %	10,25 %	10,50 %	10,75 %	11,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	10 534 215	10 468 840	10 404 523	10 341 244	10 278 980	10 217 712	10 157 419	10 098 082	10 039 682	
Kapitalisert verdi	11 088 533	10 788 843	10 504 926	10 235 569	9 979 680	9 736 273	9 504 457	9 283 423	9 072 436	

Andre verdifaktorer

Slik som eiendommen framstår i dag er det ikke et økonomisk potensiale for utbygging.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

I forbindelse med takseringen har vi blitt bedt om å indikere en markedsverdi for garasjebygg med en tilhørende tomt på 1752 m2. Ut i fra fastsatt markedsleie er verdien satt til ca kr 1 000 000.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 10 000 000,-