

VERDITAKST

Næringseiendom Kvernevika, 5114 TERTNES

Gnr 186: Bnr 14
4601 BERGEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Morten Soltvedt
Telefon: 411 42 411
E-post: ms@7-fjellstakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
7-Fjellstakst AS
Londalslia 1, 5267 ESPELAND
Telefon: 411 42 411
Organisasjonsnr: 922 273 901

Dato befaring: 10.06.2024
Utskriftsdato: 18.06.2024
Dato verdisetting: 17.06.2024
Oppdrag nr: 204891677



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	5
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	5
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg	6
4 Verdigrunnlag	7
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	7
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3 Inntekter/kostnader	8
5 Verdisetting	9
5.1 Tomteverdi	9
5.2 Teknisk verdi	9
5.3 Nettokapitalisering	10
5.4 Kontantstrømsanalyse	11

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Ved fastsettelse av markedsverdi på denne eiendommen er potensiell markedsleie vektlagt. Eiendommens totale beskaftenhet med sjølinje, dypvannskai tilsier en mulig økning i grunnlaget for fremtidige leieinntekter.

Ved beregning av markedsverdi for slike eiendommer generelt, er nivået på de faktiske leieinntekter og avkastningskrav svært avgjørende for verdsettingen. Kapitaliseringsrenten er her satt lavt basert på et begrenset utbud av tilsvarende eiendommer og mulig utvikling og tilpasning til aktuelle aktører.

Ved eventuell ledighet, vil estimert markedsleie bli tilsvarende avgjørende for verdsettingen. Mindre endringer i leien utgjør relativt store forskjeller i kontantstrømmen over tid, som gjør verdsettingen svært følsom for svingninger i leiemarkedet. Det vil være variasjoner i disse avgjørende elementene ut i fra hvilken aktør som gjør vurderingene. Dette er derfor ikke eksakt vitenskap, men mer en vurdering som ligger innenfor et sannsynlig nivå, basert på skjønn i valgte parametre.

Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 1 900.000,-
Kapitalisert verdi for eiendommen er beregnet til kr. 965.000,-

Etter en samlet vurdering settes verdien til kr 1.500 000,-

Kunde:

Leon Haaland
Tertnesveien 141, 5114 TERTNES. Tlf. 92826465

Formål med taksten:

Oppdraget omhandler en verditakst for eiendom i kvernevika(186/14) i Bergen kommune.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Egne forutsetninger:

Verdivurdering av eiendommen 186/14 utføres som uavhengig, som innebærer at det ikke foreligger noen personlige interesser knyttet til oppdraget, verken til eiendommen, dens hjemmelshaver eller andre aktører i eiendomsbransjen.

Taksten er basert på visuell befaring og annen tilgjengelig informasjon. Det må poengteres at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggets tilstand.

Eiendommen er en næringseiendom, bestående av enkel lagerbygning og dypvannskai.

Taksten vil normalt ha en gyldighet på 6 med

Rekvirenten plikter å lese gjennom dokumentet før bruk, og gi en snarlig tilbakemelding til takstmann om det oppdages feil eller mangler ved rapporten som bør rettes opp eller endres på.

Oppdragsgiver og hjemmelshaver er Leon Haaland.

Verdi:

Kr. 1 500 000

Dato verdisetting:

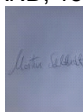
17.06.2024

Takstingeniør:

Morten Soltvedt Tlf.: 411 42 411

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

ESPELAND, 18.06.2024



Morten Soltvedt
MNT Takstmann/Ingeniør
Telefon: 411 42 411

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsverdi.no/ matrikkel	10.06.2024	Innhentet		
Rekvirent	10.06.2024	Leveret		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Eiendommen er en næringstomt med et mindre lagerskur nær kai.

Kunde: Leon Haaland
Tertnesveien 141, 5114 TERTNES. Tlf. 92826465

Formålet med oppdraget Verditaksering av eiendommen for å fastsette dagens markedsverdi for eiendommen.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 10.06.2024
Morten Soltvedt. Tlf. 411 42 411
Leon Haaland. Tlf. 92826465

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Vann	Vanntilførsel på naboeiendom og offentlig i kvernevikvegen
Avløp	Offentlig avløp i kvernevikvegen

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4601 BERGEN Gnr: 186 Bnr: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 069 m ² Arealkilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Leon Haaland
Adresse:	Kvernevika, 5114 Tertnes

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet	Mye av tomten er bratt. Den del av tomten som ikke er naturtomt, er tilrettelagt med tilkomst til bygning og egen dypvannskai.
Grunnforhold og fundamentering	Det foreligger ikke opplysninger relatert til masser i grunnen, men det antas morenemasser på fast grunn.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger skjermet til tett på eldre næringslokale. Det er i hovedsak boligbebyggelse i de omliggende områder.
Transport og kommunikasjon	Eiendommen har noe trang tilkomst med smal offentlig vei gjennom bebyggelse.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 2000 Kilde: Opplyst av rekvirent.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1 etasje	42	40	Enkelt lagerlokale.
Sum bygning:	42	40	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen fremstår på takseringstidspunktet effektivt utnyttet og under oppgradering.

Grunn og fundamenter - 1 etasje

Grunnforholdene er ikke kjent, men antatt faste masser på fast grunn.

Gulv på grunn - 1 etasje

Plasstøpt plate.

Ytterveggskonstruksjon - 1 etasje

Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende trekledning.
Tak tekket med stålplater.

Utvendige dører og vinduer - 1 etasje

Enkel ytterdør mot sør og mulig tilkomst med bil fra nord.

Elektrisk primæranlegg - 1 etasje

Det er ikke innlagt strøm, men kort avstand til mulig påkobling.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

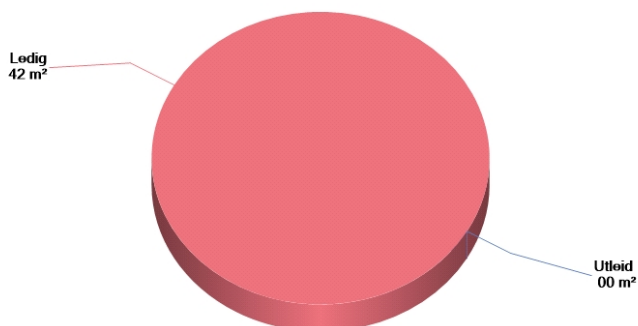
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Lagerlokale											
Eier	1	42 m ²						1 800	75 600	7/2024	100
Sum:									75 600		
Total:									75 600		

Bransjer/leiekontrakter:

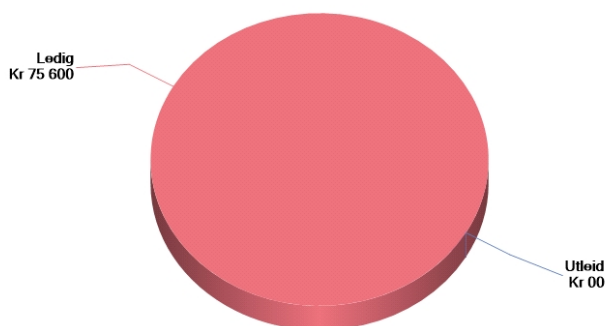
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ledig											
Eier	1	42 m ²						1 800	75 600	7/2024	100
Sum:									75 600		
Total:									75 600		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsleievurdering	For å sette en normal markedsleie for denne eiendommen, er det vesentlig å se på bygning og tomt samlet. Tomtegrense til sjø med egen dypvannskai blir da et vesentlig moment.
Ledighet	Eiendommens utforming er av en slik karakter at det kan åpne for flere ulike forretningsområder.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Lagerlokale				42	1 800	75 600
Sum				42		75 600

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			75 600
Tap ved ledighet, 5%			3 780
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		3 000	
Kommunale avgifter(oppgitt av eier)		2 000	
Avsetning til utleiers vedlikehold		5 000	
Administrasjon		3 000	13 000
Eiendommens inntektsoverskudd			58 820

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Som grunnlag for beregning av tomteverdi så må tilgjengelig informasjon om tilsvarende eiendommer nyttes, med tillegg for opparbeidelse og tilknytninger til infrastruktur. Rettigheter, dypvannskai og utviklingspotensiale er også elementer som her må hensyntas.
Basert på dette og en helhetsvurdering av eiendommen, så settes tomteverdi til kr 750,-/kvm
Totalt tomteareal bnr 14 er 2069 kvm.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	2 069,0 m ²
---	------------------------

Sum areal:	2 069,0 m ²
------------	------------------------

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 500 000
--------------------	-----------

Verdi tomt:	1 500 000
-------------	-----------

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	480 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	80 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	400 000

Sum teknisk verdi bygninger	400 000
------------------------------------	----------------

5.3 Nettokapitalisering

- Metode:** Nettokapitaliseringsmetoden tar utgangspunkt i eiendommens brutto leieinntekter, fratrukket eiers kostnader og ekstraordinært vedlikehold.
- Forretningsmessig risiko:
Nivået på effektiv risikofri rente er nivået på dagens 10-års statsobligasjon, hentet fra nettsidene til Norges Bank. Det samme er nivået på inflasjonen, hvor Norges Bank har 2,0% som målsetting over tid og 3% ved utgang av 2024.
- Renterisikoen er satt lavt, da renten har steget betydelig siste året for så å flate ut seneste måneder. Det forventes at renten gradvis skal synke, men at dette kan ta noe tid.
- Objektrisiko gjenspeiler risikoen som gjelder for dette objektet, sett i lys av attraktivitet, beliggenhet, eksponering, tilkomst, utviklingsmulighet mm. Denne risikoen er satt i sjikt lavt, da eiendommen har et betydelig potensiale knyttet til sjølinje og dypvannskai.
- Markedsrisiko: Det foreligger fortsatt en viss usikkerhet knyttet til investering i næringseiendom på landsbasis. Denne usikkerhet er størst for store objekter med behov for tilpasning. Er derfor også satt i sjikt lavt.
- Kurans: Dette bygget er vurdert med lav risiko på kurans, da bygningen er enkel og oversiktlig.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,70 %
- Inflasjon:	3,20 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	1,70 %
Eiendomsrisiko	1,60 %
Renteglidning	1,10 %
Realavkastningskrav:	6,10 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	58 820
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 58 820) når realrenten er 6,10%	964 262
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	964 262
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	960 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrøm som grunnlag for verdiberegning tar utgangspunkt i eiendommens normale inntektsoverskudd over en 10-års periode.
Analysen tar hensyn til en forventet inntektsutvikling og kostnadsutvikling. Det legges videre til grunn realavkastningskrav og en gitt diskonteringsrente. Generell ledighet er da inkludert.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,70 %
- Inflasjon:	3,20 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	1,20 %
Markedsrisiko	1,70 %
Eiendomsrisiko	1,60 %
Renteglidning	1,10 %
Realavkastningskrav:	6,10 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	13 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,10 %	År:	2024
Inflasjon:	3,20 %	Måned:	7
Diskontert rente:	9,30 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2024		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	37 800	6 500		1 890	29 410	29 410
2025	76 734	13 260		3 837	59 637	54 563
2026	77 885	13 525		3 894	60 466	50 614
2027	79 053	13 796		3 953	61 305	46 950
2028	80 239	14 072		4 012	62 156	43 551
2029	81 443	14 353		4 072	63 017	40 398
2030	82 664	14 640		4 133	63 891	37 473
2031	83 904	14 933		4 195	64 776	34 760
2032	85 163	15 232		4 258	65 673	32 242
2033	86 440	15 536		4 322	66 582	29 907
2034	43 868	7 923		2 193	33 752	13 871
Nåverdi av resultat, sum:						413 738

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

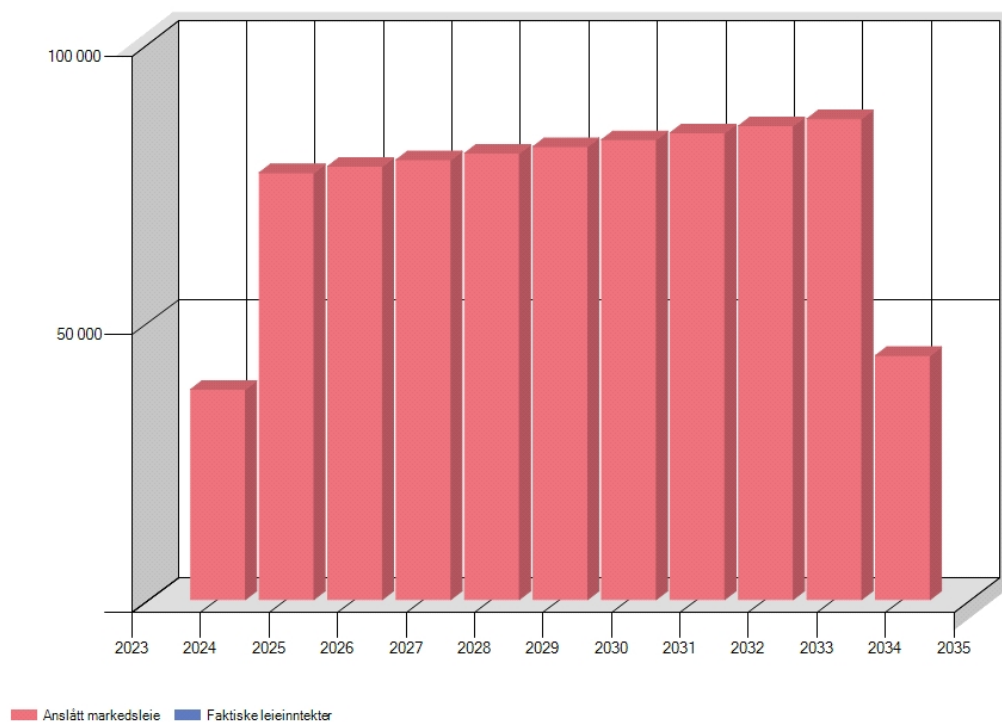
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	1 106 608
	454 771
413 738	868 509

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	413 738	868 509
--	----------------	----------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

