

NOTAT

Enkel VERDIVURDERING AV TOMT

27.10.2023	2086 – NNP Parsell AS
Torvhusmyrane, 5913 Eikangervåg	Gnr 212, bnr 138



Innhold

1. OPPDRAG	3
1.1. Generelt.....	3
1.2. Forutsetninger	3
1.3. Spesielle forutsetninger	3
2. EIENDOM OG EIENDOMSDATA	3
2.1. Eiendomsdata Ambita	3
2.2. Opparbeidelse	3
2.3. Vann og avløp.....	4
2.4. Forurensninger	4
3. REGULERINGSPLAN	4
4. MARKEDSVURDERING / OMRÅDEBESKRIVELSE.....	5
4.1. Generelt.....	5
4.2. Markedsvurdering	5
5. VERDIVURDERING	5
5.1. Verdivurdering tomt.....	5
6. KONKLUSJON	6
6.1. Markedsverdi.....	6

1. OPPDRAG

1.1. Generelt

Etter oppdrag fra Morten Iversen, Adiuvaret AS har Bergen Eiendomsrådgivning AS – BERAS gjort en enkel verdivurdering av eiendommen gnr. 212, bnr 138 i Alver kommune.

1.2. Forutsetninger

Verdivurdering er gitt på følgende grunnlag og forutsetninger;

- at eier er positiv til salg av eiendommen.
- at en fritt kan markedsføre eiendommen for salg, og over en normal tidsperiode.
- At en ser bort i fra 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.
- Det er ikke kontrollert panteattest med hensyn til heftelser utover de økonomiske.
- Det er ikke undersøkt om eiendommen ligger i eller ved forurenset miljø.

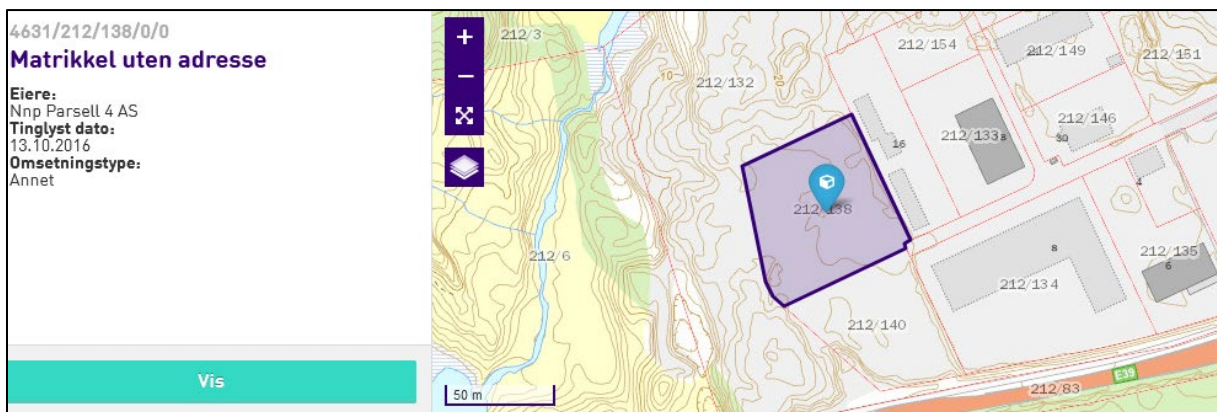
1.3. Spesielle forutsetninger

- Verdien er basert på en enkel verdivurdering av eiendommen.

2. EIENDOM OG EIENDOMSDATA

2.1. Eiendomsdata Ambita

Gnr/Bnr	Areal	Hjemmelshaver
212/138	5 702,4 m ²	Nnp Parsell 4 AS



2.2. Opparbeidelse

Tomten er i det alt vesentlige ferdig planert. Grunnen består av fjell og oppfylte masser for planering.

2.3. Vann og avløp

Vann og avløp er etablert i næringsparken.

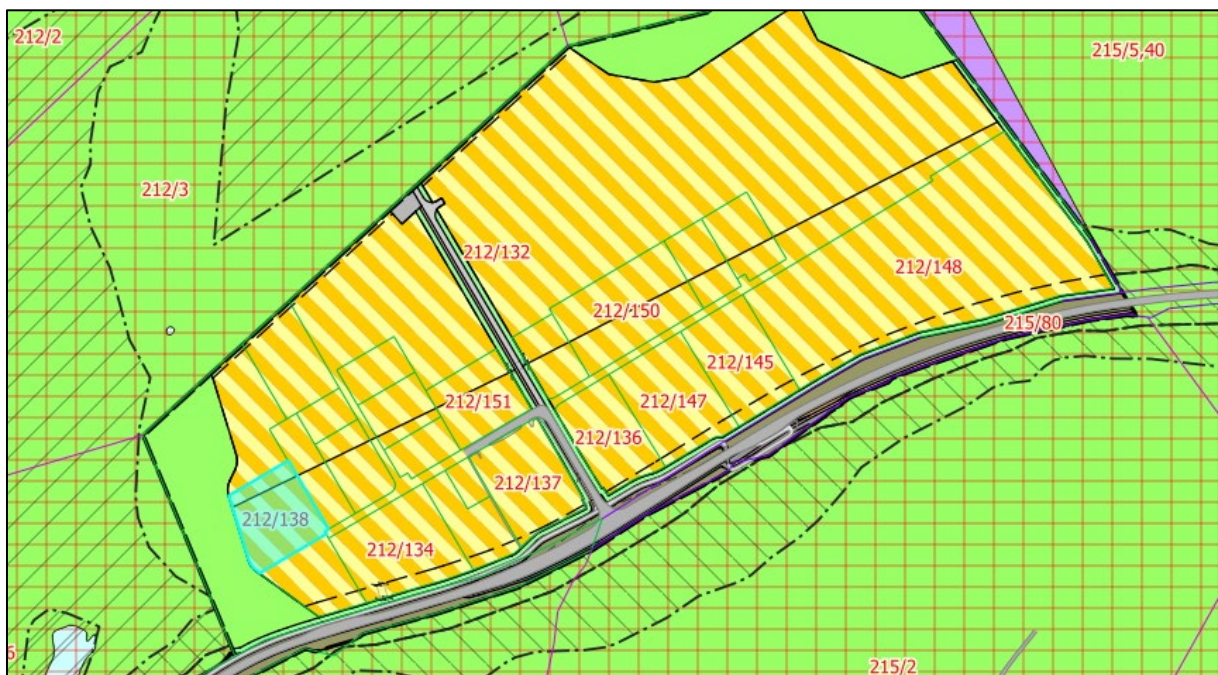
2.4. Forurensninger

Det er ikke blitt opplyst om forurensning i grunnen. Miljødirektoratets kartdata viser heller ikke indikasjon til grunnforurensning.

3. REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan Eikanger næringsområde, Norhordland Næringspark, planID 1263_201114 og er avsatt til kombinert bygge- og anleggsformål.

Planens bestemmelser gir rom for bygg med høyde inntil 21 m og % BRA på 150%. Parkering inngår ikke i BRA.



Figur 3.1 Utsnitt av plankart.

4. MARKEDSVURDERING / OMRÅDEBESKRIVELSE

4.1. Generelt

Norges Bank har hevet styringsrenten flere ganger fra 0 % i august 2021 til dagens nivå på 4.25 %. I samme periode har byggekostnadene steget med så mye som 25 %, men tendensen her er nedgang. Renten ser ut til å forbli høy lenge og det gjør nye prosjekter vanskelig å realisere hvis dette ikke kompenseres i leieprisen. Etterspørselen for kjøp eller leie av næringslokaler har avtatt betydelig fra toppåret 2021, men det er fortsatt god interesse for kjøp og leie av næringseiendom.

Finanstilsynet (sitater):

En sterk renteoppgang eller vesentlig økte risikopremier kan føre til betydelig prisfall på næringseiendommer og økt kredittrisiko for bankene.

4.2. Markedsvurdering

Salgsprisene varierer mye ut fra beliggenhet og kvalitet.

Eiendommen ligger i et mindre nyetablert industriområde langs E39, på Eikanger i Alver kommune. I det vide nærområdet er det primært eneboliger. I industriområde er det primært bedrifter relatert til bygg og anleggsvirksomhet som har etablert seg. Et utvalg er vist nedenfor.



5. VERDIVURDERING

5.1. Verdivurdering tomt

Verdifastsettelse av tomter avhenger av bruksformål og utbyggingspotensiale med forventet avkastning. En direkte parameter for dette er tomtebelastning, som er differansen mellom markedsverdi av fullt utbygd eiendom og de totale byggekostnader inkludert fortjeneste, men eksklusiv tomtekostnader, fordelt pr m² bebygd areal.

I vurdering av tomtebelastning tas det hensyn til eiendommens beliggenhet, utnyttelsesgrad, tilgang vann og kloakk, avstand fra offentlig kommunikasjon m.v. Tomtebelastningen varierer sterkt i forhold til attraktivitet, størrelse på prosjektet og kostnader knyttet til opparbeidelse av infrastruktur. Tomteverdi beregnes ved å se hen til resultatet av tomtebelastningsmodellen også omtalt som prosjekters kalkulerte «residualverdi». Residualverdien angir i teori den maksimale verdien en utbygger/eiendomsutvikler kan betale for tomten.

Tomtebelastning vurdert etter beste skjønn til kr 1 000,- pr tillatt m² BRA ferdig planert.

Tomtens tillatte utnyttelse er 150%, noe som utgjør et tillatt byggeareal på 8 550 m².

Etter vår vurdering er tomtens markedsverdi ubebygd og ferdig planert kr 8 500 000,-

6. KONKLUSJON

6.1. 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.

Dagens markedsverdi fastsetter markedsverdien for eiendommene slik den befant seg ved befaringen og ledig for kjøper. Ut fra en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, beskaffenhet og markedet for næring har vi ut fra en helhetsvurdering og basert på forutsetninger i denne rapport funnet at markedsverdien for eiendommen ferdig planert bør kunne settes til:

Kr 8 500 000,-

Bergen den 27.10.2023

for Bergen Eiendomsrådgivning AS



Johnny Danielsen
Senior Ingeniør



Terje Haugan
Leder / eiendomsrådgiver