

VERIDIAN

ANALYSE

VERDIVURDERING

TOMT

Sundrevegen 97, 3570 Ål
Gnr. 110, bnr. 331 i Ål kommune

19.06.2023



Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
EIENDOMSMEGLER MNEF / INGENIØR / TAKSTMANN MNTF

INNHOILDSFORTEGNELSE

1 – INNLEDNING/MANDAT	3
2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER	3
3 – VERDIGRUNNLAG	5
3.1 – Premisser	5
3.2 – Metode for verdiberegningen	5
3.3 – Markedsvurdering	5
3.3.1 – Makroøkonomiske forhold	5
3.3.2 – Næringseiendomsmarkedet	6
3.4 – Påregnelig utnyttelse	6
3.5 – Salgspriser boliger	6
3.6 – Verdi næringslokaler	7
3.7 – Bygge-/rehabiliteringskostnader	7
3.8 – Risiko/gevinstfordeling	8
3.9 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden	8
4 – KONKLUSJON	9

1 – INNLEDNING/MANDAT

Oppdraget: Ludvig Hungerholdt har på vegne av Hallingmegleren AS anmodet Takst og Eiendomsrådgivning AS, i samarbeid med Veridian Analyse AS om å beregne normal markedsverdi av eiendommen som utgjør gnr. 110, bnr 331, beliggende ved Sundrevegen 97 i Ål kommune, heretter også omtalt som "eiendommen".

Eiendommen skal vurderes slik den fremstår i dag. Eiendommen er bebygget med et eldre verkstedsbygg som i dag står tomt. Eiendommen anses således å være et utviklingskonsept til forretning og boligformål.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderingsstandarter (IVS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

Andre forutsetninger/opplysninger: Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget forutsettes det at

- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
- eiendommen er fri for forurensede masser
- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri
- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner, erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget, og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. I beregningene er eventuelle byggekostnader for boliger alltid oppgitt inklusiv mva., mens byggekostnader for næringsareal er oppgitt ekskl. mva.

2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER

Besiktigelse: Eiendommen ble besiktiget den 14. juni 2023. Ludvig Hungerholdt viste eiendommen.

Dokumenter: Vi har ikke mottatt noen dokumenter som grunnlagsmateriale.

Det er innhentet informasjon fra grunnboken samt Ål kommunes hjemmeside på internett.

Registerbetegnelse: Gnr. 110, bnr. 331 i Ål kommune

Hjemmelshaver: Berge Sverre

Tomteareal: I henhold til Statens Kartverk har den angjeldende eiendommen et tomteareal på 1 692,2 m².

Beliggenhet:

Eiendommen er sentralt beliggende i sentrum av Ål. Eiendommen er nærmere bestemt beliggende ved Torget, ca. 1000 meter nord for Ål stasjon og rett nordøst for Ålingen kjøpesenter. Offentlig kommunikasjon i form av buss er tilgjengelig i umiddelbar nærhet. Det meste av øvrige servicetjenester, foruten skoler og barnehage, er tilgjengelig i nærområdet.



Bebyggelse:

Eiendommen er bebygget med kombinasjonsbygg over 2 etasjer, med bilverksted og lagerlokaler i 1. etasje, og rålokal i 2. etasje. I henhold til mottatte opplysninger har bilverkstedet et areal på ca. 425 m² BTA i 1. etasje og ca. 500 m² BTA i 2. etasje. Bygningen er av eldre dato og det anses som nødvendig med betydelige oppgraderinger og tilpasninger for å bruke bygningen.



Regulering:

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan for Sundre sentrum (PlanID 2003003). Den angjeldende eiendommen omfattes av felt B/F/K 12 i reguleringsplanen, markert med rødt omriss på bildet til høyre. Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor, og har maks. %-BYA på 70 %. Det skal være publikumsrettet funksjoner ut mot offentlig gate. Resterende etasjer kan brukes til boligformål. Det skal avsettes en parkeringsplass pr. 50 m² publikumsareal og forretning/kontorareal, en plass pr. bolig/leilighet og en plass pr. 200 m² lagerareal. Maksimalt etasjetall er satt til 2 + underetasje.



Kommuneplan:

I henhold til Ål kommunes kartsider er eiendommen i sin helhet avsatt til sentrumsformål (S) samt hensynssone H570_3 - bevaring av kulturmiljø i "kommunedelplan for Sundreområdet" (PlanID 2014001). I hensynssone Kulturmiljø H570_3 Sundre skal nye bygninger plasseres i byggelinje langs Gamlevegen, Trolldalsvegen, Sundrevegen, Torget og Stasjonsvegen. Videre skal nye bygninger og ombygging av eksisterende bygninger tilpasses eksisterende bygningsmiljø med hensyn til plassering, retning på bygget, størrelse, form og estetisk uttrykk. Formålet er å ta vare på det særpregede kulturmiljøet med bygninger, murer, veger og hager. For nye forretningsbygg eller andre bygg i sentrum skal 50 % av parkeringsarealet ligge under bakken.

Grunnforurensninger:

Det er ikke mottatt informasjon vedrørende forurensninger i grunnen på eiendommen. Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Kostnader henført til sanering av forurenset masse er ikke vurdert da dette krever eget mandat. Vi anbefaler derfor alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse samt eventuelt en såkalt Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

3 – VERDIGRUNNLAG

3.1 – Premisser

Oppdraget er som tidligere nevnt å beregne verdien av eiendommen Sundrevegen 97. Eiendommen er bebygget med et eldre verkstedsbygg med rålokaler i andre etasje og står i dag tomt og anses å ha et betydelig vedlikeholdsetterslep. Eiendommen anses således å være et utviklingskonsept.

I henhold til gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til bolig, forretning og kontor og har en utnyttelse på maks. 70 %-BYA. Det skal være publikumsrettede funksjoner ut mot offentlig gate, og resterende etasjer kan brukes til bolig. Det maksimale etasjeantall er satt til 2 etasjer pluss en underetasje. Naboeiendommen er regulert under samme regulering og kommunedelplan som den angjeldende eiendommen, og er oppført med 3,5 etasjer over terreng. Det kan synes som om det er en mulighet for å oppføre et bygg som går utover kravet fra reguleringen.

Imidlertid anser vi at en slik bebyggelse ikke vil kunne la seg forrente, med dagens byggekostnader, krav til parkering og oppnåelige priser i Ål sentrum. Vi anser det således mer hensiktsmessig å beholde eksisterende bebyggelse, men bygge om denne med første etasje til utadrettet virksomhet i form av forretninger eller servering og andre etasje til boligformål.

Verdigrunnlaget tar således utgangspunkt i eiendommens utviklingspotensial, basert på relevante verdiparameter som normale salgspriser av boligene ferdig oppført, normal markedsleie på næringslokalene etter oppussing samt ombygnings-/rehabiliteringskostnader med tilhørende risikovurdering.

3.2 – Metode for verdiberegningen

Verdien av et utviklingsprosjekt bestemmes av formålet og reguleringsbestemmelsene. Viktige forhold i verdigrunnlaget er størrelsen på utbyggingspotensialet, beliggenhet og bebyggbarhet. Ved beregning av en tomteverdi ser man således på påregnelig utnyttelse henført til reguleringsbestemmelser og kommune(del)planer. Verdien beregnes normalt etter den såkalte tomteprisbelastningsmetoden, eventuelt med tomtearealmetoden (sammenlignbare priser) og tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader som kontrollmetoder.

Tomteprisbelastningen er den sum som fremkommer etter fradrag av totale byggeomkostninger og prosjektgevinst fra den nominelle salgssum. Forventet salgsverdi for boligeiendom vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenliknbare boligeiendommer/-prosjekter i området, mens salgsverdien for næringslokaler normalt beregnes med nettokapitaliseringsmetoden basert på påregnelige leieinntekter og krav til avkastning. I beregningene anslås byggeomkostninger normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, kompleksitet med mer. Prosjektgevinst/risiko anslås skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet. Bebyggbart areal beregnes i henhold til gjeldende regulering og/eller kommune(del)plan.

3.3 – Markedsvurdering

3.3.1 – Makroøkonomiske forhold

BNP for Fastlands-Norge falt med 2,8 % i 2020 på grunn av pandemien, dog tok aktiviteten tok seg noe opp i løpet av 2021 og BNP viste en vekst ved årsslutt på 4,1 %. Etter en svak start på 2022 tok aktiviteten seg opp utover første kvartal, dog endte første kvartal med et fall i BNP på 0,6 %. Aktivitetsøkningen fortsatte utover året og veksten i 2022 endte med 3,8 %.

Den økonomiske aktiviteten var negativ i februar 2023 og forventes fremover å fortsatt bli påvirket av inflasjon, renter, energipriser og konfliktnivå.

3.3.2 – Næringseiendomsmarkedet

I etterkant av pandemien som medførte reduserte renter og kvantitative lettelser, samt krigen i Ukraina, økte inflasjonen kraftig i 2022 og sentralbanken har startet med renteøkninger. Økte renter og økt usikkerhet har medført dårligere finansieringsvilkår som har resultert i en betydelig økning i yieldnivåene med minimum 75 basispoeng.

Videre har økningen i yieldnivåene medført et mer avventende og polarisert transaksjonsmarked med økt avstand mellom selger og kjøpers prisforventninger og således betydelig lengre prosesser og lavere transaksjonsaktivitet.

Markedet for næringseiendom i Ål sentrum anses å være av lokal art. Markedet for kontoreiendom er relativt begrenset, mens det er noe mer aktivitet innen handel- og serveringssegmentet.

3.4 – Påregnelig utnyttelse

Som tidligere nevnt anser vi at de mest hensiktsmessige utviklingsprosjektet på eiendommen er å beholde eksisterende bebyggelse, og bygge om denne med til utadrettet virksomhet i form av forretninger eller servering i første etasje med boliger i andre etasje. Dette innebærer at nåværende parkeringsløsning videreføres og at denne er tilstrekkelig for den rehabiliterte bebyggelsen.

Basert på en overordnet oppmåling av eiendommen har andre etasje et bruttoareal (BTA) på ca. 485 m². Basert på en skjønnsmessig vurdering av bebyggelsen anser vi at salgbart bruksareal (S-BRA) vil på denne eiendommen være beliggende i nivå 75 % av bruttoarealet. Basert på dette får vi følgende påregnelig utnyttelse:

Areal BTA forretning/servering 1. etasje	425
Areal BTA boligformål, 2. etasje	485
Areal S-BRA boligformål, 2. etasje	364

Etter vårt skjønn er det mest hensiktsmessig å oppføre leiligheter med ca. gjennomsnittlig størrelse 60 m² S-BRA, noe som tilsier etablering av til sammen 6 leiligheter og vi har således benyttet dette i vårt verdigrunnlag.

3.5 – Salgspriser boliger

Det er for tiden 12 nye leiligheter til salgs i Ål sentrum. Leilighetene har gjennomsnittlige arealer på ca. 78 m² S-BRA og annonseres til kr. 43 000 per m² S-BRA. Videre er det et nybygg som ferdigstilles i 2024 som er annonsert til 47 000 per m² S-BRA. Disse prosjektene vurderes å ha noe høyere attraktivitet enn de angjeldende leilighetene, da disse vil bli å regne som rehabiliterte, brukte boliger, mens leilighetene som er til salgs er nybygg.

Basert på dette samt vår kunnskap om leilighetsmarkedet i Ål sentrum anser vi at de angjeldende leilighetene kan oppnå en pris per m² S-BRA på kr. 42 000,-. Dette gir følgende verdi av boligdelen ferdig oppført:

	Per m ² BTA
Estimert gjennomsnittlig salgspris	42 000
Salgbart areal	364
Sum verdi boligprosjekt ferdig oppført	15 277 500

3.6 – Verdi næringslokaler

Det er lite statistikk på oppnåelig leiepriser for denne type næringslokaler i dette området, men vi har kjennskap til at det oppnås snittleier for enkelteiendommer i området på ca. kr. 1 200,- per m² BTA/år. Videre har vi erfaring fra liknende områder der leieprisene normalt er beliggende i nivå kr. 700,- til kr. 1 400,- per m² BTA/år. For områder som ikke er beliggende nær storbyer i Oslo-området er det imidlertid erfaringsmessig vanskelig å oppnå leiepriser i det øvre sjiktet av dette intervallet.

Den angjeldende eiendommen er beliggende i et allerede etablert sentrumsområde. Bebyggelsen er relativt stor, noe som tilsier en lavere gjennomsnittlig pris per m² BTA. Basert på en skjønnsmessig vurdering har vi lagt til grunn et gjennomsnittlig leienivå på kr. 1 200,- per m² BTA/år for de angjeldende arealene etter rehabilitering.

Til fradrag kommer normale eierkostnader, som henføres til blant annet bygningsforsikring, forvaltning/administrasjon samt avsetninger til vedlikehold. Det legges opp til en relativt enkel standard. Basert på vår erfaring med denne type område/bebyggelse har vi derfor lagt til grunn et kostnadsnivå på kr. 150,- per m² BTA/år.

Hensyntatt eiendommens arealsammensetning, lokalenes størrelse, eksponering/beliggenhet m.m. har vi skjønnsmessig lagt til grunn et avkastningskrav på 6,00%. Dette gir følgende beregning av næringslokalene når disse er oppført:

	Per m ² BTA	Sum
Estimert gjennomsnittlig leie	1 200	510 000
Eierkostnader	150	63 750
Netto leieinntekt	1 050	446 250
Avkastningskrav	6 %	6 %
Verdi iht. avkastningskrav	17 500	7 437 500

3.7 – Bygge-/rehabiliteringskostnader

For de eksisterende næringslokalene i 1. etasje er det i tillegg til ombygning også behov for vedlikehold. Det er under befaring registrert råte i taket, og det lekker ned til 1. etasje. For lokalene i 2. etasje anses det dermed nødvendig med totalrehabilitering for å få dem i brukbar standard. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt en full teknisk gjennomgang av bygget og tekniske installasjoner, og ytterlige mangler kan derfor forekomme. Det anbefales derfor at det foretas ytterligere undersøkelser i forbindelse med en eventuell kjøps-/salgsprosess.

Basert på våre erfaringspriser har vi har ansatt følgende byggekostnader for det angjeldende prosjektet for henholdsvis forretningslokalene og boligene (både rehabilitering/utleie og salgbare leiligheter):

Rehabiliteringskostnader	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum kostnad	Per m ² BTA
1. etasje	425	m ² BTA	8 000	3 400 000	3 736
2. etasje	485	m ² BTA	20 000	9 700 000	10 659
Sum rehabiliteringskostnader				13 940 000	15 319
Byggadm., prosjektering m.m.			10,0 %	1 394 000	1 532
Infrastrukturbidrag	910	m ² BRA	500	455 000	500
Sum ekskl. finans				15 789 000	17 351
Finans			6,0 %	836 400	919
Sum kostnader (avr.)				16 630 000	18 300

3.8 – Risiko/gevinstfordeling

En utbygger/investor vil gjøre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta ev. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Utviklere/investorer beregner ofte denne risikoen basert på sitt krav til direkteavkastning i det enkelte prosjektet. Denne direkteavkastningen basert på investert kapital i utviklingsprosjekter ligger normalt i nivå 10-18 % i sentrale områder.

Etter vårt skjønn vil en utvikler av eiendommen sannsynligvis være en lokal entreprenør som former bygget til egen virksomhet eller benytter interne ressurser i utviklingen. Avkastningskravet vil dermed være i nedre sjikt i intervallet.

For det angjeldende prosjektet har vi derfor lagt til grunn en direkteavkastning relatert til investert kapital på 10 % basert på ovennevnte risikofaktorer.

3.9 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden

Basert på de ulike parameterne beskrevet over får vi følgende beregning av utviklingspotensialets verdi i henhold til tomteprisbelastningsmetoden:

Estimert salgspris boliger ferdig oppført	15 277 500
Estimert salgspris næringsdel ferdig rehabilitert	7 437 500
Estimerte rehabilitering-/byggekostnader	16 630 000
Brutto tomteprisbelastning	6 085 000
Risiko/gevinst utbygger	2 065 000
Netto tomteprisbelastning (avr.)	4 000 000
Direkteavkastning utvikler/investor	10,0 %

4 – KONKLUSJON

Eiendommens verdi er beregnet basert på at det er et eldre bygg som har et betydelig vedlikeholdsetterslep. Det er gjennomført en overordnet analyse av utviklingspotensialet i henhold til den gjeldende reguleringen, som vi anser å ikke kunne la seg forrente med dagens byggekostnader, krav til parkering og oppnåelige priser i Ål sentrum. Det anses som mest hensiktsmessig å beholde eksisterende bebyggelse, men ombygge denne med første etasje til utadrettet virksomhet i form av forretninger eller servering og andre etasje til boligformål.

Verdigrunnlaget har tatt utgangspunkt i eiendommens utviklingspotensial ved ombygging og rehabilitering, basert på relevante verdiparameter som normale salgspriser av boligene ferdig oppført, normal markedsleie på næringslokalene etter oppussing samt ombygnings-/ rehabiliteringskostnader med tilhørende risikovurdering.

Basert på våre beregninger har vi derfor konkludert med følgende verdi av eiendommen gnr. 110, bnr. 331 i Ål kommune slik den fremstår i dag:

kr	4 000 000	Kronerfiremillioner 00/100
----	-----------	----------------------------

Som det fremgår av beregningene tilsvarer den konkluderte verdien ca. kr. 11 000,- per m² S-BRA, og ca. kr. 2 350,- per m² tomtegrunn, noe som anses å være innenfor normalnivå for denne type boligutviklingsområder av denne størrelse i dette området, hensyntatt dagens prosjektstatus.

Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparametrene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Stadige endringer i markedsforholdene medfører dermed at det vil være vanskelig å ansette en eksakt verdi på denne type eiendom.

Vi anser derfor at eiendommens normale markedsverdi er beliggende innenfor et intervall på ± 5 % av konkludert verdi, det vil si fra kr. 3,8 millioner til kr. 4,2 millioner.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. 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.

19.06.2023

Veridian Analyse AS

Thunes vei 2, 0274 Oslo

Tlf.: 22 12 00 43

www.veridian.no

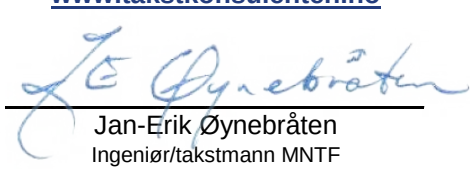

Johan Berg-Svendsen
Siviløkonom REV/RICS

Takst og Eiendomsrådgivning AS

Sislevegen 1, 3550 Gol

Tlf.: 941 45 000

www.takstkonsulenten.no


Jan-Erik Øynebråten
Ingeniør/takstmann MNTF