

Verdivurdering næringseiendom

Tjernsliveien 22
3538 SOLLIHØGDA
Hole Kommune

Kommunenr. 3038 Gårdsnr. 238 Bruksnr. 125

Rapportdato: 10.12.2020



Innholdsfortegnelse

Innhold	Side
Innledning/mandat	3
Konklusjon markedsverdi	3
Forutsetninger	4
Eiendomsdata.	4
Befaring av eiendommen:	4
Dokumentkontroll	5
Beliggenhet	5
Bebyggelse	5
- Generelt	6
- Rom og arealer	6
- Generell bygningsbeskrivelse	6
- Vedlikehold og oppgraderinger	8
Parkering	8
Reguleringsbestemmelser	8
Verdigrunnlag	9
- Metode	9
- Markedsvurdering og økonomi	9
- Ekstraordinært vedlikehold	10
- Eiers kostnader	10
- Ledighet	11
- Markedsleievurdering	11
- Avkastningskrav og rentegrunnlag	12
Nettokapitalisering	13
Konklusjon/verdiskjønn	13

Innledning/mandat

Taksering Norge AS har fått i oppdrag av Tønnes Herman Thomstad å utarbeide en verdivurdering/verditakst av næringseiendommen Tjernsliveien 22 på Sollihøgda i forbindelse med salg av eiendommen.

Undertegnede oppdrag er å beregne markedsverdi slik eiendommen fremstår pr. i dag.

Verdiberegningene er fastsatt etter netto inntektsgrunnlag på normal markedsleie.

Markedsverdien er vurdert ut ifra et utgangspunkt om høyest oppnåelig pris i ett fritt marked med to, eller flere uavhengige investorer.

Bygningen er over ett etasjeplan med kontoravdeling, leilighet, lagerarealer, flere garasjer (også for stor bil) og verksted.

Konklusjon markedsverdi:

For ansettelse av markedsverdien er det lagt til grunn de opplysninger som fremkommer i rapporten.

Markedsverdi	kr	7 250 000	Syvmillionertohundreogfemtusen
---------------------	-----------	------------------	---------------------------------------

15.12.2020



Sign.

Bjørn Fosser
Ansvarlig Takstmann MNTF

Forutsetninger:

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at det ikke foreligger offentlige ukjente pålegg eller heftelser som gir innvirkning på verdivurderingen eller teknisk beskrivelse.

Det forutsettes også at eiendommen er fri for heftelser, servitutter, forurensede masser i grunnen og at alle faktiske opplysninger er korrekte.

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.

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

Eiendomsdata.

Matrikkeldata:	Knr. 3038 Gnr. 238 Bnr. 125
Hjemmelshaver:	Tønnes Herman Thomstad
Tomt:	Eiet tomt. Areal 3092 m ² .
Vann:	Privat borevann.
Avløp:	Privat avløp til septiktank.
Forsikring:	Opplysninger om forsikringsforhold er ikke fremvist og det forutsettes at bygningen er tilstrekkelig forsikret.

Befaring av eiendommen:

Befaring er foretatt på eiendommen 03.12.2020.

- Thomas Herman Thomstad, eier.
- Bjørn Fosser, Takstmann.

Dokumentkontroll_innhentet/fremvist;

Vi har mottatt følgende dokumenter som grunnlag for vurdering og beskrivelser.

Eiers opplysninger

- Diverse opplysninger oppgitt av eier under befaringen. 03.12.2020

Ambita Infoland

- Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. 03.12.2020

Reguleringsbestemmelser 09.08.2017

Reguleringskart 03.12.2020

Beliggenhet

Næringseiendom beliggende i Lerfaldet næringsområde på Sollihøgda i Hole kommune, i et området med bolig- og næringsbebyggelse. Usjenert beliggenhet i blindvei og gode solforhold. Adkomst til eiendommen via privat stikkvei. Eiendommen ligger relativt sentralt på Sollihøgda med kort avstand til enkelte servicefunksjoner. Umiddelbar nærhet til turløyper i marka (Krokskogen) sommer og vinter. Sollihøgda ligger mellom Hønefoss og Oslo, langs E16, ca. 15-20 minutter kjøring til Sandvika, 30-40 minutter kjøring til Oslo, og 30-40 minutter kjøring til Hønefoss. Ca. 5-10 minutter gange til bussholdeplass langs E16.

Bebyggelse

Nøyaktig opprinnelig byggeår er ikke kjent, da dette ikke er oppført i offentlige registre. Det er fremvist tegninger som viser at bygningen ble tilbygget med del av kontordelen og dagens vaskehall i 1985. Øvrig del av bygningen er bygget da sannsynligvis bygget noe før dette.

Bygningen er oppført i mur og tre, kledd utvendig med malt villmarkspanel. Yttertak i pulttak, tekket med plater. Bygningen har en kontordel og en del med industri/lager. Kontordelen er for tiden innredet med kontorer og en leilighet. Øvrig del av bygningen er i hovedsak for tiden benyttet til

lagring, garasjer og treningsrom. Det er innvendig dør mellom kontordel og øvrig del av bygningen. Det er tre garasjer, hvorav en er storbilgarasje med vaskehall og en garasje for bil med smøregrav. Del av en garasje benyttes som treningsrom.

Rom og arealer

Etasje	Formål	Areal BTA	Areal BRA
1.etg	Vaskehall/storbilgarasje, verksted, to lagerrom, bod og to garasjer,	562 m ²	549 m ²
1. etg	Tre kontorer, bad/wc, stue/kjøkken, ganger og to soverom.	146 m ²	139 m ²
Totalt		708 m ²	688 m ²

Arealet er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. Taksering Norge anvender takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.

Det er innredet boligareal i kontordelen. Boligdelen består av bad/wc, stue/kjøkken, gang, ett kontor og to soverom. Innredning av boligareal er ikke byggesmeldt til Kommunen og denne delen er derfor ikke lovlig innredet. I følge gjeldene reguleringsplan er eiendommen kun regulert til næring, og det er derfor ikke sikkert det er mulig å få godkjent dette som en egen leilighet. Ved innredning av godkjent leilighet vil det tilkomme krav om etablering av tilstrekkelig brannskille mot øvrig del av bygningen. Dette arealet er derfor vurdert som kontorareal i sin helhet.

Generell bygningsbeskrivelse

Deler av bygningen er oppført på 1985 og hoveddel av bygningen er oppført noe før dette, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Innvendige bygningsdeler i overordnet beskrivelse.

Generelt:

- Bygningen har i hovedsak støpt betonggulv på grunn.
- I entre til kontordel og to kontorer er gulvet hevet, og det er etablert en krypekjeller under denne delen.
- Yttervegger i lettklinkerbetong og stål konstruksjon, kledd utvendig med malt bred villmarkspanel.

- Pulttak i stålkonstruksjon, tekket med plater i stål.
- Vinduer i aluminium med tolags isolerglass, med unntak av kontordel.

Kontor- og leilighetsdel innvendig:

- Trevinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.
- Gulvoverflater: Vinylbelegg i bad. Trestavs parkett i øvrige rom.
- Veggoverflater: Baderomspanel i bad. Trepanel og malt strie.
- Himlinger: Takessplater.
- Bad/vaskerom: Dusjkabinett, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.
- Arealet har elektrisk oppvarming.

Vaskehall/storbilgarasje:

- Dekke i betong med dreneringsrister som leder til stort sluk.
- Pusset og malte innvendige overflater.
- Himlinger i stålprofiler.
- Garasjeport med bredde på 5 m. og høyde på 3,55 m. Det er også ytterdør til side for garasjeporten.
- Rommet har lavere gulvnivå enn øvrig del av bygningen. I hele siden av rommet mot verksteddelen har rommet lasterampe.

Verksted/lager/garasjer:

- Gulvoverflater i betong.
- Innvendige veggoverflater i stålprofiler, plater og panel.
- Himlinger belagt med plater i lagerrom og stålprofiler for øvrig.
- To doble garasjer med brede garasjeporter, hvorav en garasje med lavt lagringsrom under garasjen. Rommet fungerer også som smøregrav for garasjen. Gulvet i smøregraven er flislagt.
- Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i verkstedrom.

Tekniske anlegg:

Bygningen er oppvarmet med elektrisk oppvarming i kontoravdeling og luft til luft varmepumpe, montert i vaskehall. Varmepumpen er av nyere dato. Det er også en eldre varmepumpe i samme rom, som er oljefyrt. Denne varmekilden er ikke lengere i bruk i følge eier. Luftvarmepumpen tilfører også frisk luft til verksteddelen.

Bygningens røranlegg for vann og avløp er av ukjent alder. Punkt for vanninntak er i del av bygningen som til tilbygget i 1985. Det er vanntilførsel med borevann og vannpumpe. Vannpumpen er skiftet i

den senere tid. Det er montert saltanlegg til vannet, da det er kalkholdig grunnvann. Det er montert varmtvannsbereder i indre del av smøregrav under en garasje. Tilkobling til varmtvannsbereder er ikke lovlig utført og må utbedres.

Sikringstavle for strøm med skrusikringer, hvorav ett skap er montert i verkstedrom og ett i lagerrom. Anlegget er ikke vurdert da det ligger utenfor undertegnedes kompetansefelt.

Vedlikehold og oppgraderinger

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt gjennom årene. Det er derfor ikke vurdert umiddelbare oppgraderingsbehov. Det må påregnes jevnlig vedlikehold og det bør årlig sette av midler til dette. I verdiberegningen er dette lagt under vedlikeholdskostnader.

Følgende vedlikehold/oppgraderinger er utført i den senere tid:

- Det er skiftet vannpumpe og montert saltanlegg på vanninntaket.
- Det er montert ny luft til luft varmepumpe.

Følgende oppgraderinger bør utføres:

- Tilpassing og oppussing av kontorareal til ny leietaker.

Parkering

Det er rikelig med parkeringsmulighet på tomten, da tomten i hovedsak er asfaltert rundt bygningen. Mulighet også for parkering av lastebil på tomten.

Innvendig er det en enkel garasje med smøregrav, en dobbel garasje for bil og en stor garasje med parkeringsmulighet for lastebil (porthøyde ca. 3,55 m).

Reguleringsbestemmelser

Eiendommen er underlagt reguleringsbestemmelser for Lerfaldet Næringsområde, vedtatt 09.08.2017. Eiendommen er regulert som næringsområde.

Området tillates bebygd med 40 % BYA (bebygd areal).

For øvrig anbefales det at kjøper setter seg inn i reguleringsplanen for å få opplyst alle detaljer.

Verdigrunnlag:

Metode for verdiberegninger:

For denne type eiendommer er det normalt to hovedmetoder for beregning av markedsverdien. Det er kontantstrømsanalyse eller nettokapitaliseringsmetoden.

Kontantstrømsanalysen gjenspeiler en forventet kontantstrøm over en viss tidsperiode, normalt en periode over 10 år. Metoden baseres i hovedsak på å finne nåverdien av fremtidige leieinntekter. Nåverdien er resultatet av neddiskonterte pengestrømmer i tiårsperioden og salgsværdien man kan forvente å få etter 10 år.

Nettokapitaliseringsmetoden tar utgangspunkt i eiendommens brutto leieinntekter, fratrukket eiers kostnader. Det er også hensyntatt ekstraordinært vedlikehold og generell ledighet.

Kapitalisert verdi eller forrentningsverdien er mest aktuelt å benytte i leieforhold med få leietakere, uten for mange variabler på utgiftssiden, da dette er en mer overordnet måte å beregne verdi på. For denne eiendommen er det naturlig med en eller to leiekontrakter, og derfor er denne metoden benyttet for å sette markedsverdi på eiendommen.

Markedsvurdering og økonomi:

Corona pandemien har i de siste månedene har hatt stor innvirkning på økonomien. Den norske økonomien har hatt sitt største tilbakeslag siden andre verdenskrig. Aktiviteten har bedret seg noe de siste månedene men veien fremover er fortsatt noe usikker. Selv om aktiviteten har tatt seg opp fortere enn forventet, må det forventes lavere aktivitet enn normalt i tiden som kommer.

Styringsrenten ligger for tiden på et historisk lavt nivå med en rente på 0 %. Dette gjenspeiles også i bankenes utlånsrente, som gir utslag i avkastningskrav for salg av næringseiendommer. I følge pengepolitisk rapport forventes det at denne styringsrenten blir liggende på dagens nivå i et par år, før den gradvis begynner å øke.

Markedet for denne typen eiendommer har de senere årene vært noe stabilt. Eiendommen har som regel leietakere som har stedstilhørighet til området, og er derfor ikke på samme måte som byene utsatt for svingningene i ledighet og leiepriser, i forhold til makroøkonomien i markedet. Hva som kan være utslagsgivende er lokale forhold, eller næringer som er utsatt for Coronapandemien.

Ekstraordinært vedlikehold:

Innvendig vedlikehold i forbindelse med utleide lokaler, som følge av bruk, er det i dette tilfelle leietaker som skal bekoste. Ekstraordinært vedlikehold er derfor en kostnad som tilfaller eier, og er derfor satt opp som egen post i verdiberegningen.

Bygningen er besiktiget og fremstår med normalt standard. Det er allikevel lagt til grunn at det foretas leietakertilpasninger for kontordelen. Dette for å leie ut arealet i sin helhet, best mulig tilpasset en ny leietaker.

Eiers kostnader:

Store deler av eiendommens kostnader er eier normalt ansvarlig for, med mindre annet er spesielt avtalt. For denne eiendommen er følgende kostnader iberegnet:

Forsikring av næringseiendommer ligger normalt i intervallet 20-40 kr. m²/år. I dette tilfellet er bygningen av noe eldre dato og er har derfor middels risiko som forsikringsobjekt. Arealet er av en størrelsesorden som også gjør at prisen blir høyere pr. m², da en del bygningsdeler vil inneha samme kostnadsrisiko uavhengig av bygningens størrelse. Det er derfor anslått en utgift på ca. kr. 30,- pr. m²/år.

På alle bygninger bør det settes av midler hvert år til fremtidig vedlikehold. Avsetning til vedlikehold for denne eiendommen er estimert basert på erfaring og egne statistikker fra tilsvarende eiendommer. På næringseiendommer generelt beregnes det i intervallet kr. 50 – 150,- per. kvm. I dette tilfellet er vedlikeholdskostnadene satt til ca. kr. 100 pr.m² årlig, da bygningen har normalt god- og noe eldre standard. Disse vedlikeholdskostnadene, kommer i tillegg til eventuelle ekstraordinære kostnader.

Regnskapsføring vil i dette tilfelle i hovedsak innebære å sende faktura til leietakere, og sørge for at beløpet blir betalt, samt generelt holde regnskaper på innleide tjenester.

Til vaktmestertjeneste som strør og brøyter snø, samt fjerner løv på høsten og feier gårdsplassen på våren. Det er erfaringsmessig anslått en kostnad på kr. 20 000,-.

Beskrivelse	Kr.
Bygningsforsikring	21 240
Avsetning til vedlikehold	70 800
Regnskapsføring	17 000
Vaktmestertjenester/brøyting	20 000
sum	129 040

Ledighet:

Det er i hovedsak to lokaler som er egnet til leieforhold, og ideelt sett kan disse leies ut til en leietaker. Det er derfor ikke vurdert en prosentvis ledighet i verdiberegningen, men risiko for ledighet er hensyntatt i avkastningskravet.

Markedsleievurdering:

Eiendommen er i dag en selvbrukereiendom. Det vil si at eier selv benytter eiendommen, og eventuelle leiekontrakter er derfor ikke representativt for leiepriser i et åpent marked. Det er derfor vurdert normal markedsleie som grunnlag for å beregne markedsverdi.

For å sette en normal markedsleie på denne eiendommen vil det være naturlig å sammenligne med tilsvarende lokaler i området. Det er ikke så mye tilgjengelig statistikk for leiepriser i området, så det er derfor benyttet markedsrapporter fra store aktører i transaksjonsmarkedet, og egne data og erfaringer for å ansette normal markedsleie.

En normal markedsleie for kontorlokaler i dette området ligger mellom kr. 1 000 til 1700 pr. m²/år. Da denne eiendommen har noe eldre standard vil leienivået ligge i det lavere sjiktet og mellomsjikt på delene med ok standard. Markedsleie er derfor vurdert til kr. 1 300,- pr. kvm.

Normal markedsleie for lager- og industri areal i dette området ligger mellom kr. 600,- til kr. 900,-. Høyest oppnåelig leie vil være for nye bygninger. Dette arealet er derfor vurdert til kr. 700,- pr. kvm.

Normal markedsleie pr. i dag - KPI regulert til år 2021					
Lokale/areal	Etg.	BTA m ²	Leie pr. år.	Kr/m ²	indeks reg %
Kontordel	1. etasje	146	189 800	1300	100
Verksted/lager	1. etasje	562	393 400	700	100
Sum normal markedsleie			583 200		

Avkastningskrav og rentegrunnlag:

Dagens realrentenivå er basert på 10 års statsobligasjon, investering i næringseiendommer generelt og objektet i seg selv. Dette danner grunnlag for en prosentsats som representerer risikoen/realavkastningskravet for dette objektet. Med bakgrunn i nevnte momenter er følgende vurdert:

Effektiv risikofri statsobl.	0,80 %
Inflasjon	-2,00 %
Realrente	-1,20 %
Realrenterisiko	1,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,70 %
Byggrisiko/kurans	2,00 %
Kapitaliseringsrente/Realavkastningskrav	6,00 %

Nivået på 10 års statsobligasjon er hentet fra Nettsidene til Norges Bank. Det samme er nivået på inflasjonen hvor Norges Bank har 2, % som mål fremover.

Renterisikoen er satt relativt lavt da renten har nådd et historisk lavt nivå de siste årene, og det er ingen foreløpige indikasjoner på at renten skal stige nevneverdig i nærmeste fremtid.

Objektrisiko gjenspeiler risikoen som gjelder for dette objektet, sett i lys attraktivitet, beliggenhet, eksponering, markedsføringseffekter, etc. Denne risikoen er satt til middels da eiendommen ligger med god plassering, men noe lav eksponering mot offentlige områder.

Markedsrisiko: Markedet for investering i næringseiendom er for tiden noe usikkert, da det er usikre tider på landsbasis. Dette er i sammenheng med tidligere markedsvurdering.

Kurans: Dette bygget er vurdert med middels nivå på kurans da bygningen har noe eldre standard.

Nettokapitalisering

Beskrivelse		Beløp
Normal årlig markedsleie	Kr	583 200
Normale eierkostnader	Kr	129 040
Generell ledighet	kr	0
Avkastningskrav	%	6,0 %
Verdi	Kr	7 569 333
Ekstraordinære kostnader	kr.	300 000
Markedsverdi		7 269 333
Markedsverdi avrundet		7 250 000

Konklusjon verdiskjønn.

Fastsettelse av markedsverdi på denne eiendommen er basert på avkastningskrav og estimerte leieinntekter basert på normal markedsleie. Ved beregning av markedsverdi for slike eiendommer, er nivået på estimert markedsleie og avkastningskrav svært avgjørende for verdisettingen. Mindre endringer i leien utgjør relativt store forskjeller i kontantstrømmen over tid, som gjør verdisettingen følsom for svingninger i leiemarkedet. Det vil være variasjoner i disse avgjørende elementene ut ifra 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 parametere.

Ved beregning av eiendommens verdi legges det til grunn sum nåverdi i kontantstrømsanalysen.

Markedsverdi	kr	7 250 000	Syvmillionertohundreogfemtitusen
---------------------	-----------	------------------	---