

Kort verdivurdering

Dr. Schmidts vei 3, 1346 Gjettem
Del av gnr. 80, bnr. 32 i Bærum kommune

22.03.2016



INNHOLDSFORTEGNELSE

1 – SAMMENDRAG	3
1.1 – Objekt	3
1.2 – Nøkkelinformasjon	3
1.3 – Mandat	3
1.4 – Beskrivelse	3
1.5 – Areal	4
2 – VERDIGRUNNLAG	5
2.1 – Premisser/metode	5
2.2 – Markedsvurdering	5
3 – VERDIBEREGNING ALTERNATIV 1 - UMLEIE	6
3.1 – Utleibare arealer	6
3.2 – Markedsleievurdering	6
3.3 – Eiers kostnader	6
3.4 – Rentegrunnlag/avkastningskrav	7
3.5 – Verdiberegning	8
3.5.1 – Nøkkeltall	8
3.5.2 – Verdiberegning	8
4 – VERDIBEREGNING ALTERNATIV 2 - SALG AV LEILIGHETER	9
4.1 – Vurdering av salgspriser	9
4.2 – Verdiberegning	9
5 – KONKLUSJON	10

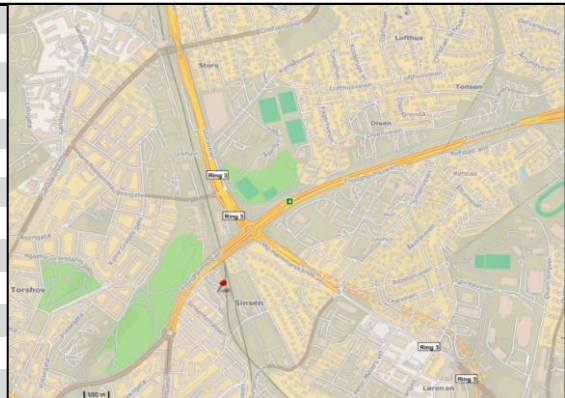
1 – SAMMENDRAG

1.1 – Objekt

Dr. Schmidts vei 3, 1346 Gjøttum
Del av gnr. 80, bnr. 32 i Bærum kommune

1.2 – Nøkkelinformasjon

Eiendomstype:	Bolig
Hjemmelshaver:	Helgerud Boligstiftelse
Tomteareal (m ²):	6 485,7
Byggeår:	1970
Areal boligenheter (m ² BTA):	3 470
Ledig areal (m ² BTA):	3 470
Ledighetsgrad (%):	100 %
Sum påstående leie:	-
Sum vurdert markedsleie:	8 905 800
Gjennomsnittlig gjenværende leietid:	0 år
Vurdert generell ledighetsgrad:	10,0 %
Vurdert avkastningskrav:	4,80 %
Utbyggingspotensial	-



1.3 – Mandat

Spesialrådgiver Tom D. Lybeck i Vestre Viken HF har anmodet BER Verdivurdering AS om å foreta en verdivurdering av 60 leiligheter med tilhørende parkeringsplasser i Dr. Schmidts vei 3, 1346 Gjøttum, heretter omtalt som «eiendommen».

På eiendommen er det oppført et leilighetsbygg med totalt 74 leiligheter. Dog omfatter denne verdivurderingen kun de 60 leilighetene med 36 tilhørende parkeringsplasser som er eiet av Vestre Viken HF. I henhold til mottatt informasjon pågår det for tiden en prosess med seksjonering av eiendommen, der leilighetene planlegges utskilt som egne seksjoner. Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen slik den fremstår i dag, forutsatt ferdig seksjonert.

Markedsverdi er den pris flere sannsynlige investorer vil være villig til å gi for eiendommen ved et fritt salg. Den merverdi en særinteresse kan være villig til å gi for eiendommen er ikke vurdert.

Vi har mottatt følgende dokumentasjon som grunnlagsmateriale:

- Plantegninger, udatert
- Grunnkart over eiendommen, udatert
- Leilighetsoversikt med angivelse av areal, udatert

Oppdraget skal utføres som en såkalt skrivebordsvurdering. Vurderingen er således kun basert på utvendig besiktigelse, mottatt dokumentasjon og beskrivelser av eiendommen samt tilgjengelig informasjon på offentlige hjemmesider. Eiendommen ble utvendig besiktiget alene den 20.03.2016. Vurderingen skal utarbeides i forbindelse med et mulig salg av eiendommen.

1.4 – Beskrivelse

Eiendommen er beliggende på Gjøttum i Bærum kommune. Området er hovedsakelig et boligområde bestående av variert bebyggelse med leilighetsblokker, rekkehus og småhusbebyggelse. Videre består området av Bærum sykehus og Martina Hansens hospital.

Det er nærhet til skoler og barnehager, noe avstand til forretninger og andre servicetilbud på Rud og i Sandvika. Det er offentlig kommunikasjon med buss i området.



Eiendommen er bebygget med et leilighetsbygg over 5 etasjer pluss garasjekjeller. I henhold til Eiendomsdata ble bygget ferdigstilt i 1970. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i betong og fasade bestående forblendet tegl og trepanel. Taket er flatt med ukjent tekking.

Bygget er i henhold til mottatte tegninger i 1. og 2. etasje utformet med henholdsvis 12 og 14 toroms leiligheter, mens 3.-5. etasje hver har 16 toroms leiligheter, sum 74 leiligheter. Imidlertid omfatter denne verdivurderingen som tidligere nevnt kun 60 av leilighetene. De angjeldende leilighetene benyttes i dag til utleie. Bygget har tre leilighetstyper, A, B og C med hver sin planløsning. Leilighetene A, B og C sitt bruksareal er i henhold til grunnboken/Eiendomsdata på henholdsvis 58, 55 og 42 m² BRA. Alle leilighetene er utformet med markterrasse/terrasse.



Bygget er som tidligere nevnt kun utvendig besiktiget. Vi har således i vår vurdering lagt til grunn at leilighetene er utformet med normal standard og tilstand. Ubebygde deler av tomten opparbeidet med grøntområder og asfaltert parkeringsplass.

1.5 – Areal

Basert på arealer oppgitt på mottatte plantegninger og i grunnboken/Eiendomsdata har vi satt opp følgende beregning av sum bruksareal (m² BRA) og bruttoareal (m² BTA) for de angjeldende 60 leilighetene (ikke kontrollmålt):

Etasje	Type A			Type B			Type C			Sum type A-C		
	#	BRA	BTA	#	BRA	BTA	#	BRA	BTA	#	BRA	BTA
1. etg.	2	116	124	4	220	232	2	84	102	8	420	458
2. etg.	1	58	62	3	165	174	2	84	102	6	307	338
3. etg.	4	232	248	9	495	522	2	84	102	15	811	872
4. etg.	4	232	248	9	495	522	2	84	102	15	811	872
5. etg.	4	232	248	10	550	580	2	84	102	16	866	930
Sum	15	870	930	35	1 925	2 030	10	420	510	60	3 215	3 470

I tillegg er det garasjekjeller med totalt 42 parkeringsplasser, hvorav 36 av plassene er planlagt utformet som tilleggsdel til de angjeldende leilighetene. Vi har således lagt dette til grunn i vårt verdigrunnlag.

2 – VERDIGRUNNLAG

2.1 – Premisser/metode

Oppdraget er som tidligere nevnt å ansette en normal markedsverdi på den angjeldende eiendommen slik den fremstår i dag, forutsatt ferdig seksjonert. Det er således etter vårt skjønn to mulige fremgangsmåter for beregning av eiendommens verdi:

Verdien i alternativ 1 er beregnet med utgangspunkt i at dagens utleievirksomhet videreføres. Vi har ikke mottatt informasjon om påstående leieforhold på eiendommen, og har således lagt til grunn at disse er ledige. Vurderingen tar utgangspunkt i normale markedsleier for denne type leiligheter i dette området. Verdien er beregnet som eiendommens forrentningsverdi basert på netto inntektsoverskudd.

I alternativ 2 er verdien beregnet under forutsetning av at seksjonene blir solgt enkeltvis, fritt i markedet. Verdien i dette alternativ er således beregnet med utgangspunkt i tilgjengelig statistikk over salgspriser for boliger i dette området. På grunn av det relativt høye antallet leiligheter anser vi at de angjeldende 60 leilighetene må selges over en periode på ca. 3 år for å oppnå normale markedspriser.

Verdien av utleieobjekt vurderes normalt på bakgrunn av én av to beregningsmetoder, henholdsvis nettokapitaliseringsmetoden eller en kontantstrømsanalyse. Nettokapitaliseringsmetoden innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og angitt forrentningskrav. Forrentningskravet er basert på et rimelig skjønn hensyntatt markedsituasjonen.

Kontantstrømanalysen er en vurdering av forventet kontantstrøm i eiendommen over en tiårsperiode. Verdien fremkommer med bakgrunn i eiendommens normale markedsleier, fritt utleid i dagens marked. Markedsleien ansettes ut fra våre erfaringer fra normale markedsleier for tilsvarende lokaler i området. Nåverdien er et resultat av neddiskonterte pengestrømmer i tiårsperioden, samt et tenkt salg av eiendommen i år 10, basert på forventningene til leieinntekter i år 11. Vi har i begge alternativer beregnet verdien ved bruk av kontantstrømanalysen.

2.2 – Markedsvurdering

Markedet for boliger er for tiden relativt attraktivt og har siden bunnivåene i 2009 sett en markant økning. Årsaken til den relativt gode utviklingen i Oslo-området er lav lånerente hos bankene, god økonomi generelt i Norge, økt tilflytning til området, lav igangsetting av nybyggprosjekter samt økte byggekostnader og byggetekniske krav.

Fra mai 2013 snudde imidlertid markedet og prisene gikk ned med ca. 7 % til desember 2013, spesielt merkbart var dette i markedet for nye boliger. Markedet tok seg imidlertid opp igjen i løpet av 2014 og gjennomsnittlige salgspriser for leiligheter i Bærum har i perioden desember 2013 til februar 2016 steget med ca. 18,6 % samt at markedet for brukte og nye boliger anses å være normalisert etter nedgangen i 2013.

Utleiemarkedet for boliger i Bærum har vært relativt stabilt de siste årene. I henhold til tilgjengelig statistikk sank gjennomsnittlig markedsleie for leiligheter i Asker og Bærum fra 2013 til 2014 med ca. 1,0 %, mens de tok seg opp igjen med ca. 2,8 % fra 2014 til 2015. Utleiemarkedet påvirkes av relativt lav lånerente ved at dette gir lave utgifter for utleier og lav vekst i husholdningenes inntekt.

3 – VERDIBEREGNING ALTERNATIV 1 - UMLEIE

Vi har i dette alternativet beregnet eiendommens verdi som utleieobjekt.

3.1 – Utleibare arealer

I henhold til mottatt arealoversikt har eiendommen følgende utleibare arealer:

Arealtype	Enhet	Leieareal/		Andel		Ledig	Ledighetsgrad
		antall	Arealandel	fellesareal			
Bolig	antall	60	n/a	n/a		60	100,0 %
P-plass (garasje)	antall	36	n/a	n/a		36	100,0 %
Sum (areal)		-	n/a	n/a		-	100,0 %

3.2 – Markedsleievurdering

Som tidligere nevnt er de angjeldende leilighetene utformet som 2-roms leiligheter. Videre består leilighetene av tre leilighetstyper A-C med et areal på henholdsvis 58, 55 og 42 m² BRA.

I henhold til tilgjengelig statistikk fra Utleiemegleren er gjennomsnittlig markedsleie for 2-roms leiligheter i Asker og Bærum per februar 2016 beliggende i nivå kr. 11 550,- per måned. Som tidligere nevnt har vi lagt til grunn at leilighetene er utformet med normal standard og tilstand. Videre anser vi at de angjeldende leilighetene har en gjennomsnittlig god beliggenhet i dette området. Imidlertid er leilighetene av typen A og B relativt store, dette trekker således leienivået per m² for disse leilighetene noe ned.

Basert på overnevnte anser vi således at leilighetene A og B kan oppnå leier på henholdsvis kr. 12 250,- per måned og kr. 12 000,- per måned, noe som utgjør en årlig leie på henholdsvis kr. 147 000,- og kr. 144 000,-. For de minste leilighetene (C) har vi lagt til grunn en leie i nivå kr. 11 500,- per måned, noe som tilsvarer en årlig leie på kr. 138 000,-.

Basert på vår erfaring oppnår garasjeplasser i dette området normalt leier i nivå 500,- til kr. 800,- per plass/måned. Vi har i vår vurdering lagt til grunn gjennomsnittet av intervallet og benyttet kr. 650,- per plass/måned, noe som utgjør en leie på kr. 7 800,- per plass/år.

På grunn av sporadisk ledighet ved utskifting av leietagere har vi for boligene og parkeringsplassene lagt til grunn en generell ledighet på 10 %. Vår vurdering av oppnåelig leie er oppsummert i følgende tabell:

Type	Kontrakt/leietaker	Areal/antall	Kontraksleie per m ² /år	Sum årlig kontraksleie p.t.	Kontraktoppør	Vurdert markedsleie pr. m ² /år	Sum årlig vurdert markedsleie	Markedsleie fra dato
Bolig	Leilighet A	15 stk.	-	-	-	⁽¹⁾ 147 000	2 205 000	mai.16
Bolig	Leilighet B	35 stk.	-	-	-	⁽¹⁾ 144 000	5 040 000	mai.16
Bolig	Leilighet C	10 stk.	-	-	-	⁽¹⁾ 138 000	1 380 000	mai.16
P-plass (garasje)	Parkering	36 stk.	-	-	-	⁽¹⁾ 7 800	280 800	mai.16
Sum		m²					8 905 800	

Merknader til tabellen:

⁽¹⁾ Leiepris er oppgitt per stk./år.

Leienivået er å forstå som en basisleie hvor leietaker i tillegg betaler for medgått forbruk av strøm og oppvarming samt andel løpende driftskostnader.

3.3 – Eiers kostnader

Kostnader som henfører seg til gårdeier er bl.a. administrasjon og regnskap, forsikring av bygning, utvendig vedlikehold og periodisk vedlikehold/utskiftinger av vesentlige tekniske anlegg.

Forsikringspremie	115 000
Forvaltning, drift og regnskapsførsel	570 000
Div. kostnader, honorarer, og fremmede tjenester	350 000
Avsetning til vedlikehold	790 000
Sum eiers normale kostnader	1 825 000

Vi har i beregningen over ikke medtatt annonserings-/markedsføringskostnader. Kostnadene utgjør i dette tilfellet ca. kr. 530,- per m²/år og 20,5 % av sum vurdert markedsleie. Dette anses å være beliggende innenfor normalnivået for denne type boligeiendommer.

3.4 – Rentegrunnlag/avkastningskrav

Med bakgrunn i en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende rentegrunnlag:

Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	1,30 %
Inflasjon	2,50 %
Realrente	-1,20 %
Renterisiko/fortjeneste	2,80 %
Markedsrisiko	1,00 %
Objektrisiko	0,70 %
Kurans	1,50 %
Realavkastningskrav	4,80 %

Avkastningskravet er beregnet som et gjennomsnitt for eiendommen bestående av bolig- og parkeringsarealer.

Renterisiko er vurdert relativt høyt som følge av at 10 års statsobligasjon er på et unormalt lavt nivå, og det er derfor en viss risiko at denne vil stige på sikt. Det forventes imidlertid at rentenivået vil holde seg relativt lavt de nærmeste årene.

Markedet for investering i næringseiendom er for tiden relativt godt, dog er det noe usikkerhet i utleiemarkedene som gir utslag i vurderingen av markedsrisiko.

Objektrisiko hensyntar i denne rapport eiendommens beliggenhet, utforming og generelle attraktivitet. Eiendommen er beliggende i et relativt attraktivt boligområde på Gjettum i Bærum. Det er nærhet til Bærum sykehus og Martina Hansens hospital, noe som øker attraktiviteten for utleieboligene. Vi anser således at leilighetene bær være relativt enkle å leie ut. Det er relativt god dekning av utvendig parkering på egen tomt, noe som trekker risikoen for utleie av garasje plassene noe opp.

Bygget fremstår utvendig som relativt godt vedlikeholdt. Videre har vi lagt til grunn at leilighetene har normal standard og tilstand. Byggeåret trekker noe opp. Faktoren kurans er således vurdert til å være beliggende i det midtre sjikt.

3.5 – Verdiberegning

3.5.1 – Nøkkeltall

Innteks- og kostnadsutvikling (inflasjon)	2,50 %
Realrente	-1,20 %
Realavkastningskrav	4,80 %
Kap. % for forrentningsverdi ved salg i år 10	4,80 %
Nominelt avkastningskrav	7,30 %
Dagens ledighetsgrad	100 %
Gjennomsnittlig gjenværende leietid påstående kontrakter	0 år
Generell ledighet	10 %
Generell ledighet fra og med år	1

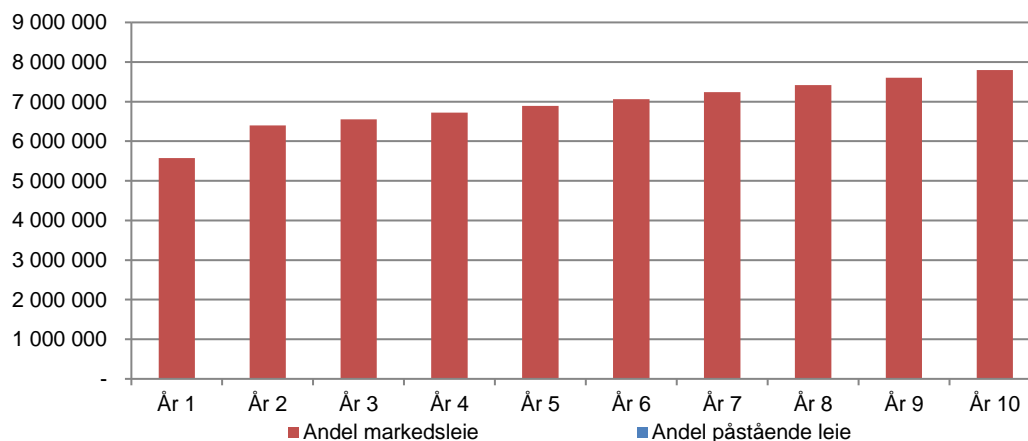
3.5.2 – Verdiberegning

	År 1 apr.16 - mar.17	År 2 apr.17 - mar.18	År 3 apr.18 - mar.19	År 4 apr.19 - mar.20	År 5 apr.20 - mar.21
Likviditetsutvikling					
Påstående leieinntekter	-	-	-	-	-
Markedsleie øvrige arealer	8 219 311	9 185 498	9 415 135	9 650 514	9 891 776
Leietakertilpasninger	-	-	-	-	-
Normale eierkostnader	-1 825 000	-1 870 625	-1 917 391	-1 965 325	-2 014 459
Generell ledighet	-821 931	-918 550	-941 514	-965 051	-989 178
Ekstraordinært vedlikehold	-	-	-	-	-
Driftsresultat	5 572 380	6 396 323	6 556 231	6 720 137	6 888 140

	År 6 apr.21 - mar.22	År 7 apr.22 - mar.23	År 8 apr.23 - mar.24	År 9 apr.24 - mar.25	År 10 apr.25 - mar.26
Likviditetsutvikling					
Påstående leieinntekter	-	-	-	-	-
Markedsleie øvrige arealer	10 139 071	10 392 548	10 652 361	10 918 670	11 191 637
Leietakertilpasninger	-	-	-	-	-
Normale eierkostnader	-2 064 820	-2 116 440	-2 169 352	-2 223 585	-2 279 175
Generell ledighet	-1 013 907	-1 039 255	-1 065 236	-1 091 867	-1 119 164
Ekstraordinært vedlikehold	-	-	-	-	-
Driftsresultat	7 060 344	7 236 852	7 417 774	7 603 218	7 793 298

Salgssum år 2026 166 419 395

Verdi (avr.) 131 100 000



4 – VERDIBEREGNING ALTERNATIV 2 - SALG AV LEILIGHETER

I dette alternativet har vi vurdert eiendommens verdi med utgangspunkt i at leilighetene selges enkeltvis. Vi har vurdert salgspris per leilighet basert på tilgjengelig statistikk samt vår erfaring med tilsvarende objekter i dette området. Vi har ikke hensyntatt leietakernes forkjøpsrett i henhold til eierseksjonsloven, da leilighetene som er forutsatt ledige.

4.1 – Vurdering av salgspriser

Det foreligger i dag relativt god statistikk for omsatte leiligheter, både i Bærum generelt, og i dette området spesielt. Basert på statistikkgrunnlag utarbeidet av selskapet Eiendomsverdi AS er salgsprisene for brukte leiligheter i dette området solgt de siste 6 månedene beliggende i nivå kr. 33 000,- til kr. 57 000,- per m². Gjennomsnittlig salgspris for disse leilighetene var i nivå kr. 40 000,- per m². Leilighetene i statistikken har en gjennomsnittlig størrelse på 66 m².

Som tidligere nevnt har vi lagt til grunn at de angjeldende leilighetene har normal standard og tilstand. Leilighetene er noe mindre enn gjennomsnittsstørrelsen i statistikken, dette trekker således prisen per m² noe opp. Videre er alle leilighetene utformet med markterrasse/terrasse. Vi anser således at de angjeldende leilighetene kan oppnå salgspriser noe over gjennomsnittet i overnevnte statistikk.

Det er ikke utarbeidet statistikk for salg av parkeringsplasser i dette området. Basert på vår erfaring anser vi at de angjeldende parkeringsplassene kan oppnå salgspriser i nivå kr. 150 000,- til kr. 250 000,- per plass. Vi har i vår vurdering lagt til grunn gjennomsnittet i overnevnte intervall.

Basert på overnevnte har vi satt opp følgende beregning av sum salgsverdi for leilighetene og parkeringsplassene:

Leilighetstype	Antall	BRA	Vurdert pris per m ²	Salgspris per stk	Sum salgsverdi
Leilighet A	15	58	44 000	2 552 000	38 280 000
Leilighet B	35	55	45 000	2 475 000	86 625 000
Leilighet C	10	42	50 000	2 100 000	21 000 000
Parkeringsplasser	36	N/A	N/A	200 000	7 200 000
Sum	60	155	-	-	145 905 000

4.2 – Verdiberegning

Basert på det relativt høye antallet leiligheter anser vi at de angjeldende 60 leilighetene må selges over en periode på ca. 3 år for å oppnå normale markedspriser. Basert på en lik fordeling av salgsinntekten beregnet over gir dette en salgsinntekt på kr. 48 635 000,- for år 1. Hensyntatt inflasjon i perioden tilsvarer dette videre en salgsinntekt for år 2 og 3 på henholdsvis kr. 49 850 875,- og kr. 51 097 147,-. Med utgangspunkt i tilsvarende avkastningskrav som i alternativ 1 har vi således satt opp følgende enkle kontantstrøm for salg av de angjeldende leilighetene:

	År 1	År 2	År 3	Sum
Likviditetsutvikling	apr.16 - mar.17	apr.17 - mar.18	apr.18 - mar.19	
Salgsinntekter	48 635 000	49 850 875	51 097 147	149 583 022
Driftsresultat	48 635 000	49 850 875	51 097 147	149 583 022

Nåverdi (avr.) 134 600 000

På bakgrunn av leietagers forkjøpsrett i henhold til eierseksjonsloven har vi i kontantstrømmen over ikke medtatt eventuelle leieinntekter i perioden.

5 – KONKLUSJON

Eiendommens verdi er beregnet basert på to alternativer. I alternativ 1 ble verdien beregnet forutsatt utleie av de angjeldende leilighetene og parkeringsplassene. Verdien ble beregnet til kr. 131,1 mill.

Alternativ 2 tok utgangspunkt at leilighetene og parkeringsplassene ble solgt enkeltvis over en periode på 3 år. Verdien i dette alternativet ble beregnet til kr. 134,6 mill.

De to beregningsmetodene gir i dette tilfellet relativt like verdier. Verdien i alternativ 2, salg av leilighetene og parkeringsplassene enkeltvis, er høyest og anses å være eiendommens markedsverdi.

Basert på våre beregninger har vi derfor konkludert med følgende verdi av del av gnr. 80, bnr. 32 i Bærum kommune slik den fremstår i dag:

kr	134 600 000	Kroneretthundreogtrettifiremillionersekshundretusen 00/100
-----------	--------------------	---

Verdivurdering av denne type eiendom anses å være et vanskelig skjønn, da ulike investorer og eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparameterne meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene.

Vi anser derfor at eiendommens normale markedsverdi er beliggende innenfor et intervall på ± 5 % av konkludert verdi, det vil si fra kr. 127,9 millioner til kr. 141,3 millioner.

Verdivurderingen 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.

22.03.2016

BER Verdivurdering AS
Drammensveien 126 A, 0277 Oslo
Tlf. 22 56 29 44 – Telefaks: 22 56 23 36
www.ber.no

Morten Høiseth
Sivilingeniør M.Sc.

Johan Berg-Svendsen
Siviløkonom MNTF/REV