

Verdivurdering

Elgeseter gate 4

18.09.2020

Norion Næringsmegling AS

Petter Efskin og Tore Berg

Elgeseter gate 4

VERDIVURDERING

Oppdragsgiver(e): Trondheim kommune v/Thomas Kilnes-Kvam
Oppdragstaker: Norion Næringsmegling AS v/Petter Efskin og Tore Berg
Dato: 18.09.2020
Antall sider: 7 ekskl. forside

1. OPPDRAGET

Norion Næringsmegling AS er av Trondheim kommune v/Thomas Kilnes-Kvam anmodet om å foreta en verdivurdering av eiendommen Elgeseter gate 4. Bakgrunnen for verdivurderingen er miljøpakkens arbeid med å oppgradere Elgeseter gate. I den forbindelse ønskes en avklaring i forkant av utarbeidelse av reguleringsplan knyttet til hvorvidt bygningsmassen på eiendommen skal bevares eller rives. En forutsetning for bevaring av eksisterende bygningsmasse er at man kan avhende eiendommen til tiltakshavere som vil sette eiendommen i stand uten bruk av offentlige ressurser. Etter avtale med oppdragsgiver skal det foretas en verdivurdering av eiendommens markedsverdi. Eiendommen er regulert til nåværende sentrumsformål i Kommuneplanens arealdel 2012 – 2024.

2. MANDAT

Oppdraget består i etter beste skjønn og på selvstendig og uavhengig grunnlag, å foreta en vurdering av og avgi en rapport om hvilken markedsverdi Elgeseter gate 4 har.

Utgangspunktet for verdsettelsen er gjeldende reguleringsstatus, samt under forutsetning om at eksisterende bygningsmasse bevares med de tiltak som vil kreves for å sette eiendommen i stand. En eventuell ombygging av loftsetasjer og/eller utbygging av ubebygd tomteareal er ikke vurdert/hensyntatt, og eventuelle merverdier som ligger i dette kommer i tillegg til oppgitte verdier.

«Markedsverdi» defineres som den pris som oppnås for tomt og ev. bygninger i en privat kontrakt mellom en villig selger og en uavhengig (armlengdes avstand) kjøper på dagen for verdsettelsen, under forutsetning av at salget er offentlig kjent i markedet, og at markedsforholdene tillater ordnet avhendelse og at en normal periode, hensyntatt til eiendommens karakter, er tilgjengelig for fremforhandlingen av et salg. Pris bør fremkomme per kvadratmeter.

I den skriftlige rapporten skal det fremgå hvordan vurderingen av markedsverdien er foretatt og hvilke premisser som er lagt til grunn. Ved verdsettelsen skal det benyttes generelt aksepterte markedsindikatorer og verdsettelsesstandarder.

3. DOKUMENTASJON

Som grunnlag for vurderingen er følgende dokumenter/opplysninger innhentet:

- Tilstandsanalyse Elgeseter Gate 4, NS-EN 16096:2012, utarbeidet av Asplan Viak datert 28.08.2020
- Tilstandsanalysens B-del, et grovt kostnadsoverslag for de viktigste tiltak som er gjengitt i ovennevnte rapport
- Plantegninger
- Kommuneplanens arealdel 2012 - 2024
- Referansepriser ved salg/utleie av hhv. næringslokaler og leiligheter i nærområdet
- Entreprenøskostnader ut fra tilsvarende prosjekter

4. FORUTSETNINGER

Verdivurderingen er basert på de opplysninger som er fremlagt av oppdragsgiver, jfr. pkt. 3 ovenfor. For øvrig gjelder følgende forutsetninger:

4.1. Eksisterende bygningsmasse

Det er i dag oppført én bygning på eiendommen. Murgård i jugendstil oppført i 1911. Bygningen er oppført over fire etasjer pluss loft og kjeller.

Kostnader knyttet til rehabilitering av eksisterende bygningsmasse er hensyntatt i verdivurderingen og fremgår nærmere i Kapittel 7.

4.2. Hjemmelsforhold og heftelser

Fullstendig grunnboksutskrifter som viser hjemmelsforhold og heftelser er ikke innhentet og det forutsettes at det ikke foreligger prispåvirkende heftelser.

4.3. Grunnforhold / forurensinger / fornminner

Vi har ikke innhentet/mottatt dokumentasjon på geotekniske undersøkelser som viser grunnforhold, forurensninger, fornminner, m.m. I verdivurderingen forutsetter vi at det ikke er kostnader knyttet til håndtering av grunnforhold/forurenset grunn. Dersom dette skulle forekomme, vil disse komme som fradrag i verdien slik den framgår av denne verdivurderingen.

4.4. Tomtestørrelse

Tomtens størrelse er oppgitt på seeiendom.no (Statens Kartverk). Vi har ikke utført kontrollmålinger og tar forbehold om endelig areal.

4.5. Prosjektets kostnader

Kostnader og fremdriftsplan for de ulike formål er basert på oppgitt informasjon samt estimater basert på referanseprosjekter og er derfor eksponert for løpende endringer.

4.6. Ansvarsforhold

Verdivurderingen er basert på offentlig tilgjengelig informasjon, fremlagt informasjon, vår markedskunnskap og beste skjønn. Norion Næringsmegling AS kan under ingen omstendigheter ansvarliggjøres for eventuelle feil og/eller mangler som måtte forekomme i denne verdivurderingen.

5. GENERELL INFORMASJON OM EIENDOMMEN

5.1. Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i Elgeseter gate 4, i utkanten av Trondheim sentrum like ved Elgeseter bru, Studentersamfundet, St. Olavs Hospital og NTNU Gløshaugen.

Eiendommens bygningsmasse har fasade mot Elgeseter gate. Kollektivknutepunkt ved Studentersamfundet ligger like ved. Det er gangavstand fra eiendommen til alt av dagligvare, midtbyen, sykehus, universitet, m.m.

Figur 1: Oversiktsbilde. Kilde: seeiendom.no



5.2. Bygningsbeskrivelse

Figur 2: Elgeseter gate 4. Kilde:



På eiendommen står det oppført et murbygg i jugendstil, oppført i 1911, over fire etasjer pluss kjeller og loft. Gården inneholdt opprinnelig syv romslige leiligheter med egne bad/toalett, hvorav én leilighet i 1. etasje sammen med forretningslokaler. Av hensyn til plassering og støy forutsetter vi at hele 1 etasje settes av til næringsvirksomhet. Videre har vi basert på oppmålinger i oversendte plantegninger estimert bygningsmassens totalareal til ca. 1.265 m². Arealet fordeler seg som vist i tabell 1 under.

Tabell 1: Arealoversikt

	Bruksareal (BRA)	Salgbart bruksareal (sBRA)
Kjeller	202,7	
Næring 1 etg.	202,7	202,7
Bolig 2-4 etg.	624,8	543,6
Loft	234,3	

En eventuell ombygging av loftsetasje til boligformål er ikke vurdert/hensyntatt, ref. Kapittel 2.

6. FORMÅL OG UTNYTTELSE

Som beskrevet innledningsvis er utgangspunktet for verdsettelsen at bygningsmassen bevares med de nødvendige tiltak som kreves for å sette bygget i stand. Videre forutsetter vi en utnyttelse i samsvar med gjeldende bruk, dvs. nærings- og boligformål (sentrumsformål). Som nevnt i Kapittel 5.2 forutsatt at hele 1. etasje utnyttet til næringsformål.

7. VERDIVURDERING

7.1. Verdivurderingsprinsipper

Ved fastsettelse av eiendommens anslåtte markedsverdi anvendes prinsipp om tomtebelastning og diskontert kontantstrøm. Med «tomtebelastning» menes den delen av verdien fra et utviklingsprosjekt/rehabiliteringsprosjekt som tilfaller tomten. Ved verdsetting av tomteareal fastsettes vanligvis verdien ut fra hvor stor tomtebelastning et byggeprosjekt tåler per kvm brutto næringsareal (BTA) eller per kvm salgbart boligareal. Tomtebelastningsprinsippet tar utgangspunkt i anslått markedsverdi for ferdigstilt prosjekt, dvs. boligens anslåtte markedsverdi mellom uavhengige parter på armlengdes avstand. For å komme frem til den del av verdien som igjen tilfaller tomten gjør vi et fradrag for anslåtte prosjektkostnader, herunder entreprisekost, finansiering, kostnader for byggherre, rådgiver og meglerhonorarer, planlegging, utbyggers fortjeneste, osv.

7.2. Inntekter

For å anslå påregnelige inntekter ved salg av hhv. boliger og næringsareal har vi for boligene vurdert det som hensiktsmessig å etablere 2 soverom mot bakgård i hver leilighet med åpen stue-/kjøkkenløsning ut mot Elgeseter gate. Vi vurderer med andre ord leilighetenes salgsverdi som treromsleiligheter (i motsetning til opprinnelige toromsleiligheter). Basert på salg av tilsvarende leiligheter med tilsvarende beliggenhet anslår vi prisnivået til å ligge rundt kr 55.000 per kvm etter rehabilitering.

Næringsarealet er forutsatt null-sum, dvs. at salgsinntektene tilsvarer kostnadene med å sette arealene i stand.

7.3. Kostnader

7.3.1. Byggekostnader

Asplan Viak har utarbeidet et grovt kostnadsoverslag for de viktigste tiltakene som er gjengitt i tilstandsanalysen. Tiltak og prissetting omfatter ødelagte konstruksjoner og ikke oppussing av overflater eller endring av planløsning og funksjon. Vi har tatt utgangspunkt i kostnadsoverslag utarbeidet av Asplan Viak og sammenholdt dette med kostnader knyttet til nybygging av boligblokk i

hht. Norsk Prisbok. Med utgangspunkt i ovennevnte har vi estimert totale byggekostnader inkl. uforutsette kostnader á 20 % (i tråd med Asplan Viaks estimat) samt merverdiavgift á 25 %, til kr 21.079 per kvm. Gitt et totalareal som beskrevet over på 1.265 kvm medfører dette totale kostnader på MNOK 26,7. Videre har vi skjønsmessig estimert at boligdelen må dekke 80 % av prosjektets totale kostnader. Fordelt på salgbart boligareal som vist i Tabell 1, medfører dette totale byggekostnader på kr 39.241 per kvm salgbart boligareal.

7.3.2. Meglerhonorar, utbyggers fortjeneste og finansiering

I tillegg til ovennevnte kostnader har vi i tråd med verdivurderingsprinsippet for tomtebelastning lagt til grunn kostnader knyttet til markedsføring inkl. meglerhonorar på kr 750 per kvm salgbart boligareal.

Normalt krever en profesjonell utbygger en avkastning på investert kapital. Bransjemessig tommelfingerregel er på 15 % for mindre til mellomstore prosjekter av normal karakter. Dette kommer til fradrag i beregningen av tomteverdi. Finansieringskostnader avhenger av lånetakers karakteristikk og låneform, men ligger for tiden gjennomsnittlig omkring 5,0 %.

Tabell 2 viser en oppsummering av inntekter og kostnadene slik de er beskrevet over.

Tabell 2: Input inntekter og kostnader - beregning restverdi

Post	Bolig (kr/kvm sBRA)
Salgsverdi	55 000
Byggekost	39 241
Meglerhonorar	750
Finanskostnader	1 000
Utbyggers fortjeneste	6 149
Totale prosjektkostnader	47 140
Restverdi	7 860

7.4. Verdiberegning


Vi forutsetter at man starter bygging/rehabilitering av gården i 2021 og at byggearbeidene ferdigstilles i 2022. Videre forutsetter vi salg av leilighetene i 2022. Med en påregnelig diskonteringsrente på 5,0 % har vi beregnet eiendommens verdi under ovennevnte forutsetninger til å ligge rundt:

MNOK 3,3

Tabell 3: Anslått markedsverdi ved rehabilitering og salg

Anslått markedsverdi	3 294 481
-----------------------------	------------------

Trondheim 18.09.2020



Tore Berg
Partner/Analytiker



Petter Efskin
Analytiker