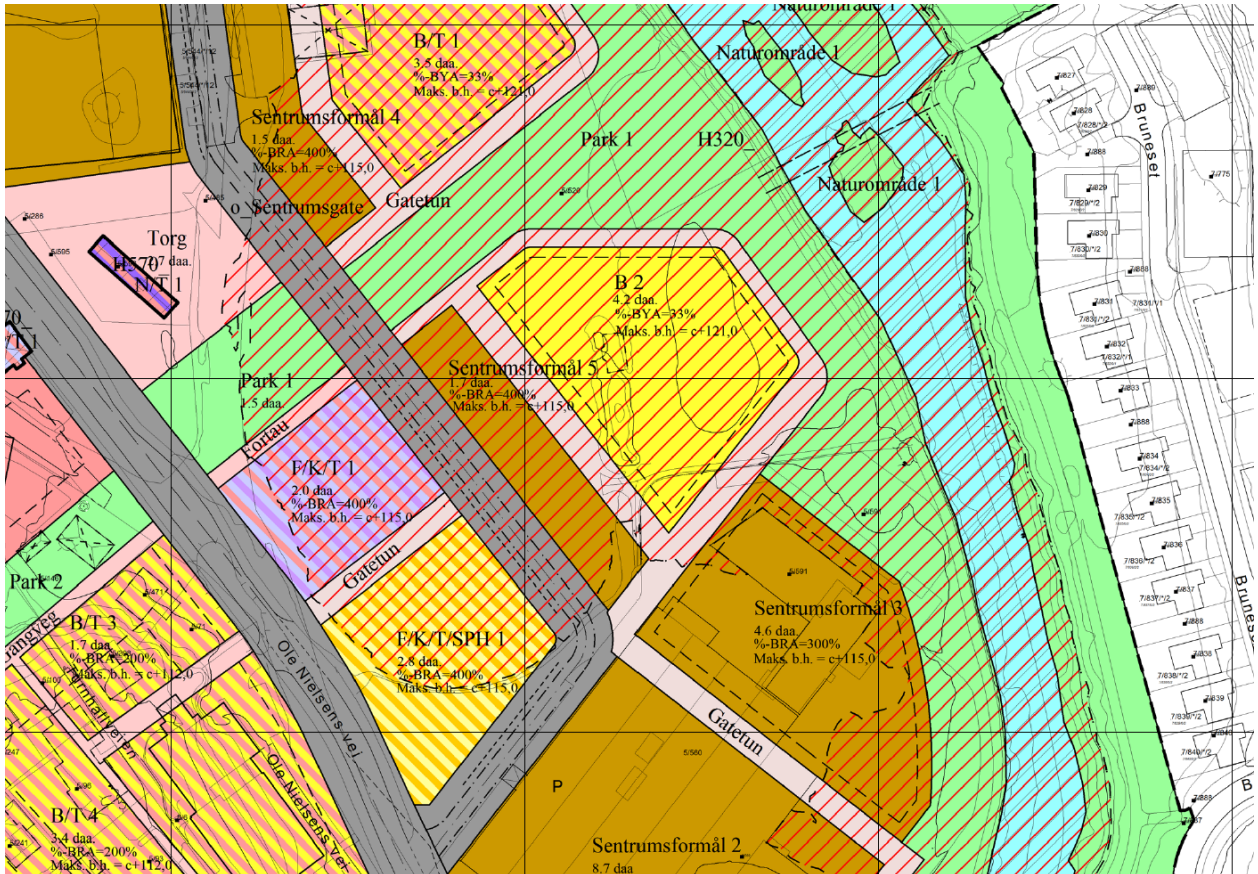


## Markedsvurdering



Tomteområde B2, 4330 ÅLGÅRD  
Del av Gnr. 5, bnr. 520 i Gjesdal kommune

Desember 2020

## Innholdsfortegnelse

### Innhold

|  |   |
|--|---|
| 1. Oppdraget . . . . .                                     | 3 |
| 2. Grunnlagsmateriale . . . . .                            | 3 |
| 3. Forutsetninger . . . . .                                | 3 |
| 3.1 Heftelser/avtaler etc. . . . .                         | 3 |
| 3.2 Arealopplysninger: . . . . .                           | 3 |
| 3.3 Teknisk tilstand: . . . . .                            | 3 |
| 3.4 Reguleringsmessige forhold, utnyttelsesgrad: . . . . . | 3 |
| 4. Markedet . . . . .                                      | 3 |
| 4.1 Salgsmarkedet og 4.2 Utleiemarkedet . . . . .          | 3 |
| 5. Beliggenhet . . . . .                                   | 7 |
| 6. Tomt og parkering . . . . .                             | 7 |
| 7. Bebyggelsen . . . . .                                   | 7 |
| 9. Eiendommens verdi . . . . .                             | 8 |

## **1. OPPDRAGET**

EiendomsMegler1 Næring har blitt forespurt av Andre Andreassen i Gjesdal kommune om å foreta en markedsvurdering av Tomteområde B2, 4330 ÅLGÅRD.

## **2. GRUNNLAGSMATERIALE**

Markedsvurderingen er gjort på bakgrunn av dokumentasjon og opplysninger gitt av Andre Andreassen Gjesdal kommune.

Verdien som settes på eiendommen settes på bakgrunn av reguleringsbestemmelsen, regulert til boligtomt, som forutsetter en BYA på 33 %, med en max 8 etasjer fordelt på 3 bygg, tomt på 4,2 dekar.

Parkering etableres under terreng.

I denne vurderingen forutsetter vi ferdig opparbeidet tomt. Det er ikke hensyntatt rekkefølgekrav og kostnader som bl.a rampe til nabobebyggelsen - må evt trekkes fra i kjøpesummen.

Eier opplyser også at det er pre solgt 20 leiligheter, i denne vurderingen har vi tatt høyde for forhånds salget. Vi vurderer det dithen at risikoen for prosjektet blir lavere for utvikler med 2 stk pre solgte leiligheter.

Diverse eiendomsopplysninger er også innhentet fra Norges Eiendommer.

## **3. FORUTSETNINGER**

### **3.1 Heftelser/avtaler etc.**

Det tas forbehold om eventuelle forhold vedrørende offentlige godkjenninger, tinglyste heftelser og/eller andre avtaler som kan ha betydning for verdien.

### **3.2 Arealopplysninger:**

Arealer i verddivurderingen er basert på opplysninger fra Norges Eiendommer.

Arealene er ikke kontrollmålt eller sjekket på annen måte av megler.

### **3.3 Teknisk tilstand:**

Teknisk tilstand for bygningene og de tekniske anlegg er ikke vurdert.

### **3.4 Reguleringsmessige forhold, utnyttelsesgrad:**

Det forutsettes at dagens bruk av eiendommene er i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

### **3.5 Grunnforhold / forurensninger:**

Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser om det finnes forurensninger i tomtegrunnen. Vi forutsetter at opprydding av forurenset grunn og eventuelle kostnader knyttet til dette er eiers ansvar.

## **4. MARKEDET**

### **4.1 Salgsmarkedet og 4.2 Utleiemarkedet**

**Stabil utvikling i arealledigheten på nokså høyt nivå**

Hovedpunkter i markedsundersøkelsen for Stavanger regionen høst 2020 (tall fra vår 2020 i parentes):

- Den totale ledigheten er 6,3 % (6,2 %)
- Ledigheten på kontorareal er 10,7 % (10,9 %), tilsvarende 258.000 kvm.
- Ledigheten på kombinasjonsareal er 4,9 % (4,5 %), tilsvarende 129.000 kvm.
- Ledigheten på handelsareal er 1,6 % (1,5 %), tilsvarende 24.000 kvm.

**2020 har vært et spesielt år og en krevende tid for mange. Gjennom året har det vært sterkt coronafokus, samt tilhørende uro og fall i oljeprisen og aktiviteten. Heldigvis har det vært noe bedring utover høsten, og flere har kommet i jobb de siste måneder. I november kom imidlertid nye tiltak for å dempe den økte smitten og samfunnet er igjen påvirket av situasjonen. Det er stor usikkerhet omkring konsekvensene av dette.**

**På tross av usikkerheten har det vært god aktivitet innenfor utleiemarkedet hittil i år. Det er fortsatt høy ledighet på kontorareal i Stavanger sentrum og på Forus, men for øvrige områder er det bedre balanse i markedet. Det er nedgang i kontorledigheten i regionen og leieprisene holder seg stabile. For Stavanger sentrum er det fremdeles økning i kontorledigheten, som er på det høyeste nivået så lenge vi har fulgt markedet fra 2002.**

**Det er stor usikkerhet om hvordan markedet vil utvikle seg fremover. Forhold som særlig vil påvirke dette er effektene av Covid-19 herunder smitte og etter hvert vaksine, lavere oljepris og aktivitet samt mulige endringer i kontortrender. Det er fortsatt lav nybygging i regionen.**

**Transaksjonsmarkedet har etter sommerferien tatt seg opp, og det er gjennomført flere transaksjoner, samt at flere store transaksjoner er i prosess. For mindre næringseiendommer, under 25 millioner NOK, har det vært god aktivitet gjennom hele 2020.**

### **Markedet**

Det er stor usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover. Situasjonen med Covid-19 førte til kraftig nedgang for norsk økonomi. Bunnen ble nådd i mai og da var økonomien 11 % lavere enn i februar. Økonomien har deretter steget og var per siste oppdatering (august) 4 % lavere enn før corona. Alle deler av Norge har blitt påvirket. Så langt har det vært størst økning i permitterte og arbeidsledige i Oslo. Rogaland har vært omtrent som øvrige fylker i Norge. Antall jobber har falt og arbeidsledigheten steg. Arbeidsledigheten målt ved helt arbeidsledige på NAV økte fra 2,5 % til over 10 % i mars og april. Deretter har ledigheten falt, men er fortsatt nær dobbel så høy som før corona.

I Norge og i en del andre land har coronasmitten økt utover høsten. Mange land har derfor innført tiltak den siste tiden for å begrense smitte. Tiltakene demper økonomien, og særlig sektorer som allerede er sterkt påvirket av Covid-19, herunder reiseliv, servicenæringer, kultur og transport. Norge er nå altså inne i runde to av smittespredningen, og det er betydelig uro og usikkerhet på varighet og konsekvenser av dette. For vår region fremover vil utviklingen i aktivitet innenfor olje og gass bli særlig viktig, i tillegg til regionens evne til omstilling til andre markeder.

Den totale ledigheten i regionen er stabil og 6,3 % av næringseiendom i regionen står ledig. Det er fortsatt kontorledigheten som bidrar til det høye ledighetsnivået vi har. Det positive er at kontorledigheten for andre måling på rad er noe redusert. Nå er 10,7 % av det totale kontorareal ledig i vår region. Dette tilsvarer omtrent 258.000 kvm og er 72.000 kvm mindre enn høyest registrert kontorledighet i 2017. Det er signert flere nye leiekontrakter i år og flere bedrifter er i prosess for å avklare sitt leieforhold. Det som kjennetegner markedet er at det er mange nye og spennende selskaper som er i markedet. Flere av disse selskapene er mindre og har foreløpig små arealbehov, men det er grunnlag for optimisme om at flere av disse vil vokse og få større behov fremover. Etter sommerferien

har vi signert to større leiekontrakter på til sammen 8.000 kvm for selskaper som for kort tid siden var små oppstartsbedrifter.

I markedet for kombinasjonseiendommer ser vi en svak vekst i ledigheten og det er 4,9 % av de totale kombinasjonsareal som står ledig. Ledigheten er likevel innenfor det som er normalt i bransjen, og det er naturlig at dette vil svinge noe over tid. I dette segmentet har det lenge vært god balanse mellom tilbud og etterspørsel. En av de største utfordringene er å finne riktig areal til de som har behov for kombinerte bygg. Kombinasjonsbyggene er ofte «skreddersydd» for opprinnelig leietaker, og andre leietakere har gjerne et annet sammensatt behov med tanke på verkstedhall, lagerhall og kontorarealer.

Innen handelseiendommer er ledigheten stabil med en lav ledighet på 1,6 % i regionen.

Leieprisene utvikler seg lite og er stabile. På Forus er leieprisene svakt stigende som følge av økt aktivitet og etterspørsel, men tøff konkurranse og stort tilbud på kontoreiendommer gjør at det fortsatt er lavt nivå og svak vekst.

### **Forus**

Kontorledigheten på Forus er på 13,6 %, noe som tilsvarer 127.000 kvm. Det er omtrent samme nivå som ved forrige måling våren 2020. Det er god aktivitet i utleiemarkedet på Forus, og det signert flere leiekontrakter etter sommerferien. Det er mye interne flyttinger på Forus og tilveksten av større nye bedrifter til Forus er begrenset. Nylig signerte selskap Easee leiekontrakt på hele Grenseveien 19. Dette er et selskap som ble etablert i 2018 i Kunnskapsparken på Ullandhaug, men som nå flytter til et bygg på 5.500 kvm. Videre er det flere mindre teknologiselskap som etablerer seg på Forus. Dette er selskap som satser på IT og fornybar teknologi, og som har klare vekstambisjoner. Gunstige leieforhold med tanke på leiepris og kvalitet på eiendommene, er i denne sammenheng en sterk konkurransefaktor på Forus.

Det er fortsatt hard konkurranse om leietakere, men vi opplever at leieprisene er svakt stigende på Forus. På tross av dette tror vi det vil forbli lave leiepriser på kontorarealer på Forus ennå en periode, men at leieprisene vil sakte bevege seg oppover fra dagens nivå.

For kombinasjonseiendommer er det en svak vekst i arealledigheten, men ledigheten holder seg under 10 %, og vi opplever fortsatt god etterspørsel etter kombinasjonsareal. Største utfordring er å finne eiendommer som er egnet med tanke på størrelse og fasiliteter for leietakere.

### **Stavanger sentrum**

Kontorledigheten i Stavanger sentrum er nå 50.000 kvm. Dette tilsvarer 20,4 % av tilgjengelig kontorareal i Stavanger sentrum. Flere av de ledige eiendommene er større kontorbygg på over 5.000 kvm. Oppføring og bruk av nye kontorbygg de siste årene er årsaken til at flere eksisterende bygg står ledige. Det er fortsatt ikke så mange større aktører som flytter fra andre steder og inn til sentrum. Den aktiviteten som er i sentrum innenfor nye leiekontrakter, er primært basert på selskap som flytter internt i sentrum. Potensielle aktører i sentrum kan tilbys større og moderne kontorarealer, også i eksisterende bygg. Vi kjenner til flere som vurderer sentrum som ønsket lokasjon, og vi tror på økt aktivitet i sentrum. De nærmeste årene vil utviklingen i sentrum være avhengig av at aktører ønsker sentrumslokalisering og benytter seg av tilbud av eksisterende og nye planlagte utbygginger.

Det er noe vekst i ledigheten for handelseiendommer, og det er ledighet i flere av de sentrale handelseiendommene. Det er noe usikkert hvor raskt aktiviteten i sentrum kommer tilbake til tidligere nivå, og dette påvirker selvsagt hvorvidt vi vil se en vekst i ledigheten eller ikke.

Leieprisene i sentrum har beveget seg lite i den siste perioden og vi legger til grunn at det ikke er endringer i leieprisene.

### **Øvrige områder**

I øvrige områder er det baseområdene og særlig Dusavik som har høy ledighet på kontorareal. Hovedårsaken er at en håndfull større kontoreiendommer står ledige.

Ellers i regionen er det stabil ledighet og leiepriser som holder seg på etablerte nivåer.

### **Utvikling fremover**

Det er kontormarkedet som er i ubalanse i regionen. Ledigheten har falt fra sitt høyeste nivå i 2017, men fortsatt er det høy ledighet på kontorareal, og det vil ta tid før dette markedet er i balanse. Det er for tiden liten aktivitet på nybygging av kontorareal, og nye behov for kontorarbeidsplasser bidrar til reduksjon i eksisterende ledighet. Vi registrerer at det er flere aktører som ønsker å sette i gang bygging av nye kontorbygg. Det vil være markedet og aktørene som avgjør når og hvor mye som skal bygges fremover.

Synet på kontorarbeidsplasser er påvirket av Covid-19 og smittevern. Vi har vært i kontakt med flere av de større bedriftene i vår region. Tilbakemeldinger fra samtlige er at hjemmekontor benyttes i dag i stor grad, men at det er usikkerhet omkring hvordan praksis vil bli når vi er tilbake i en normalsituasjon med tanke på smittevern. Alle vi har vært i kontakt med mener hjemmekontor er kommet for å bli, men at det er usikkerhet omkring hvordan dette skal praktiseres, og hvor stort omfang dette vil få. Det er flere forhold som spiller inn og vi tror det vil bli ulike modeller i de ulike selskap. Den voksende trend har vært at flere ønsker seg et moderne miljø med større sosiale soner og fleksibilitet i forhold til tradisjonelle kontorarbeidsplasser. Videre har det vært høyt fokus på arealeffektivitet. Vi tror dette vil endre seg noe fremover. Ønske om store og romslige lokaler kan føre til at bedrifter vil ha behov for mer areal enn tidligere. På den andre siden vil økt bruk av hjemmekontor kunne bidra til redusert behov for kontorareal.

Sysselsettingen er en vesentlig faktor som vil påvirke markedet framover. Etter flere år med fokus på kostnader og god evne til omstilling, endrede forretningsmodeller og nye markeder – og økt sysselsetting – vil omstillingsevnen igjen bli satt på prøve i tiden som kommer. Vi opplever at det er mange nye bedrifter innenfor blant annet fornybar energi og IT som etableres og kommer inn på kontormarkedet. Dette er selskap som har store ambisjoner med tanke på vekst og utvikling. I denne sammenheng er det positivt med tanke på behovet for nye kontorarbeidsplasser.

Veksten i verdensøkonomien er kraftig dempet av pågående kamp mot Covid-19 og store svingninger i pris på olje og gass. Dette vil påvirke regionens næringsliv framover, og usikkerheten blir i hvor stor grad norsk og regionalt næringsliv blir påvirket. Coronasmitte og tiltak for å redusere smitten demper aktiviteten, mens norske støttetiltak for utsatte bransjer bidrar positivt. Konjunkturmålinger fra Norges Bank, SSB og SpareBank 1 SR-Bank indikerer at bedriftene venter nær uendret aktivitet og sysselsetting fremover. Det har den siste tiden kommet positive nyheter for vaksine. Dette bidrar til å redusere halerisikoen for at det kunne gå lang tid å få på plass en vaksine. Dette vil trolig bidra til å løfte aktiviteten når vaksine kommer i gang. Myndighetene har antydnet at dette vil skje i løpet av våren neste år. Sentrale prognosemiljøer som Norges Bank, SSB og Finansdepartementet venter vekst på omkring 3,5-4,5 % i 2021, etter en nedgang på nær 3,5 % i år. Norsk økonomi vil med et slikt forløp være tilbake til nivået før corona mot slutten av 2021.

Det er forventet noe nedgang i oljeinvesteringene i 2021 og 2022, men noe oppgang i 2023 som følge av prosjekter i kjølvannet av skattepakken for oljenæringen i juni. Prognosene fra ulike miljøer spriker en

del, og det er enda for tidlig å si hvordan dette vil slå ut i næringslivet og markedet for næringseiendom. Det har skjedd store endringer på kort tid. SR-Banks konjunkturbarometeret fra høsten 2019 tydet på at de var positive til 2020, at bedriftene hadde fått flere ben å stå på og var noe mindre avhengige av utviklingen på norsk sokkel. Det nylig presenterte barometeret viser at forventningene er mer dempet. For bedriftene samlet sett forventes omtrent uendret aktivitet og sysselsatte fremover, mens det i oljenæringen ventes noe nedgang de neste 12 månedene.

På bakgrunn av dette, er det stor usikkerhet knyttet til videre utvikling på kontorledigheten fremover. Vi tror den viktigste faktor vil være aktiviteten i næringslivet og omstillingsevne slik at man får en positiv utvikling i sysselsettingen.

### **Transaksjonsmarkedet**

Det har vært et høyt volum av transaksjoner innen næringseiendom de siste årene. Dette gjelder ikke bare for Stavanger regionen, men er både en nasjonalt og internasjonal utvikling. Det henger sammen med et lavt rentenivå og at næringseiendom er investeringsklasse som flere ønsker eksponering mot i forhold til risiko og avkastning på andre investeringsområder.

Det er enda for tidlig å si hvor stor svingningene og usikkerhet omkring oljeprisen, samt tiltak i forbindelse med Covid-19 har å si på transaksjonsmarkedet på sikt. Volum på transaksjoner har så langt i 2020 vært lavere enn de siste årene. Det har likevel etter sommerferien vært økende aktivitet og det er flere større pågående transaksjonsprosesser i regionen. Det er viktig for markedet at kredittmarkedet gjennom bankene er aktive i transaksjonsmarkedet. Det er grunn til å tro at bankene er mer aktive nå enn tidligere i år og har, sammen med aktørene for øvrig, fått bedre oversikt over de ulike risikofaktorene i markedet.

Det er en klar tendens om at man i markedet i økende grad skiller mellom de gode og mindre gode eiendommene med tanke på yieldnivå. Med dette menes først og fremst lengde på leiekontrakt og soliditeten til leietaker. Det er rekordlav rente nå og således et gunstig rentenivå for eiendom. Uten så mange referanser i 2020 legger vi likevel til grunn at beste yield i regionen som kan oppnås er ned mot 4,0 % på sentrale eiendommer med gode leietakere på lange kontrakter. For øvrige bygg legger vi til grunn en normal yield mellom 6,5 og 8,5 %.

## **5. BELIGGENHET**

Tomten har en meget god og sentral beliggenhet i Ålgård sentrum. Tomten grenser friområde og elven som går igjennom Ålgård.

## **6. TOMT OG PARKERING**

Tomten er på 4,2 dekar regulert til bolig. Garasjeanlegg skal etableres i garasjeanlegg under terreng. B2 skal det anlegges 1 parkeringsplass for bil pr boenhet, pluss 15 % gjesteparkering. 50 % av gjesteparkeringen kan anlegges under bakkenivå.

## **7. BEBYGGELSEN**

For tomteområde Felt B er det tillatt prosent bebyggt areal med max % BYA=33 %. Bebyggelsen skal grupperes i minimum 3 adskilte bygningsvolumer. Tillatt etasjetall er max 8 etasjer. Garasjeanlegg under terreng kommer i tillegg.

## 9. EIENDOMMENS VERDI

### Tomtebelastningsmetode:

|                                    |                    |             |
|------------------------------------|--------------------|-------------|
| Tillatt bebygd Areal               | 11.088             |             |
| Kvadratmeterpris i området         | 45.000             |             |
| <b>Salgspris leiligheter</b>       | <b>498.960.000</b> |             |
|                                    |                    |             |
| Tillatt bebygd areal               | 11.088             |             |
| x Byggekostnader per. Kvm          | 33.000             |             |
| = Byggekostnader per. Kvm          | 365.904.000        |             |
| - Andre kostnader                  | 43.908.480         | 12 %        |
| <b>=Totale byggekostnader</b>      | <b>409.812.480</b> |             |
|                                    |                    |             |
| <b>Dekningsbidrag</b>              | <b>65.569.997</b>  | <b>16 %</b> |
|                                    |                    |             |
| Brutto Tomteprisbelastning         | 23.577.523         |             |
|                                    |                    |             |
| - Risiko til utbygger              | 3.536.628          | 15 %        |
| <b>= Netto tomteprisbelastning</b> | <b>20.040.895</b>  |             |

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| <b>B2</b>   | <b>4,2 d.aa</b> |
| Regulering  | Bolig           |
| Maks etasje | 8 etasjer       |
| BYA         | 33 %            |
|             |                 |
| Størrelse   | 4200            |
| BYA         | 33 %            |
| Etasjer     | 8               |
| Bebyggelse  | 11.088          |

Med bakgrunn i ovennevnte og ut ifra dagens markedssituasjon har vi kommet frem til en verdi av netto tomteprisbelastning NOK 20 mill. med en usikkerhet på +/- 10 %.

STAVANGER Dato: 16.12.2020

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS



Anita Christine Gundersen  
Eiendomsmegler MNEF, Næringseiendom  
M: 907 77 404  
E: anita.gundersen@em1sr.no

Martine Sophie Punte Kalsheim  
Siviløkonom, Næringseiendom  
M: 478 46 454  
E: martine.sophie.kalsheim@em1sr.no