

Oslo, 16 desember 2008

Wiersholm, Mellbye & Bech advokatfirma AS
v/ adv. Stede G. Nilsen
Postboks 1400 Vika
0115 OSLO

Verdivurdering
Gnr 38, bnr 5 i Nittedal kommune.

Mandatet.

Vi er av Kistefoss Eiendom AS gjennom adv. firma Wiersholdm, Mellbye & Bech bedt om å foreta en verdivurdering av eiendommen gnr. 38 bnr 5 i Nittedal kommune.

Det er fra oppdragsgiver opplyst at hensikten med vurderingen er å etablere grunnlag for beregning av dokumentavgift knyttet til tinglysing av skjøtet samt til bruk for Kistefoss Eiendoms AS' regnskaper.

Vurderingen er basert på dagens reguleringsformål, LNF, men man også har sett på muligheten for å kunne benytte hele eller deler av eiendommen til boligformål.

Grunnlag for vurderingen

- Kart som viser eiendommens beliggenhet
- Målebrev, 24.10.2008
- Kommuneplan med eksisterende og foreslåtte bestemmelser
- Ubekreftet utskrift fra grunnboken
- Registrerte heftelser fra grunnboken
- Befaring av eiendommen den 31. oktober 2008
- Samtaler med Nittedal kommune

RETT KOPI BEKREFTES
Stede G. Nilsen
Stede Georg Nilsen
advokat

Eiendommen

- Gnr 38 Bnr 5 - med tomteareal på 314.545 m²
- Hjemmelshaver, Øyvind Skjold Bauer, Fredriks Stangs gate 14, 0272 Oslo

Eiendommens beliggenhet er på nordsiden av et større boligområde i tettstedet Rotnes. Eiendommen ligger i nærheten til flere lysløyper, og gode turområder. Det er 1,5 km avstand til Nittedal jernbanestasjon. Man kan nå eiendommen fra flere veier fra boligområdet. Eiendommen strekker seg over en kolle/høydedrag, hvor man på den ene siden har utsikt

sørøst over Nittedal og på den vestre siden inn mot Marka. Rotnes har et kjøpesenter, samt at Nittedals Rådhus ligger her.

Heftelser

Det er i 2004, tinglyst en urådighetserklæring samt en pantobligasjon på NOK 15 mill til Geir Udnæs, dagboknr. 12556.

Vår vurdering

Med bakgrunn i vår vurdering av eiendommen som et LNF-område, med tilhørende verdivurdering, er ikke servitutter vurdert ytterligere. Dersom det på et senere tidspunkt skulle være aktuelt å se på området som et boligområde, bør servituttene vurderes nøyere, evt. søkes slettet.

Eiendommen vurdert som boligformål

Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen er avsatt til LNF i kommuneplan av 30.10.2000. Kommunen arbeider med en ny kommuneplan, hvor forslaget blir lagt ut til offentlig høring denne måneden. I høringsforslaget er eiendommen fortsatt avsatt til LNF og ikke bolig. Den nye kommuneplanen forventes vedtatt i kommunestyret sommer 2009. I samtale med plansjefen i kommunen, påpeker han at markagrensen er strukket utenfor eiendommen, da det på sikt (minimum 5-10 år) kan være arealpolitisk riktig å avsatte området til boligformål.

Vår vurdering:

Det er vanskelig å forutse om eiendommen kan bli tatt med som et fremtidig boligformål ved neste kommuneplan rullering, og i så fall må innspillet drøftes både administrativt og politisk i kommunen. Eiendommen er **ikke** markert som "Område reservert for boligutbygging etter 2011". Vi mener derfor at eiendommen ikke kan verdivurderes som en boligeiendom, før det evt. politisk er villighet til å avsette eiendommen til et fremtidig boligområde i kommuneplanen. Det er med andre ord usikkert om dette kan bli et boligområde og eventuelt når.

Eiendommen vurdert som LNF

I samtale med Regionkontor Landbruk på Lillestrøm ble det diskuterte mulige verdier av LNF områder. I et normalt marked, med god bonitet, hogstmuligheter og ingen spesielle rettigheter på en eiendom (jakt, fiske osv.), vil verdien pr kvm tomt kunne ligge på maksimalt 2 kr pr kvm tomt. Hvis en eiendom er utnyttet til landbruk, vil verdiene maksimalt strekke seg til ca 10-12 kr pr kvm tomt.

Verdien av eiendommen er drøftet med Jon Arne Kongtorp på Landbrukskontoret i Lillestrøm. Her ble det diskutert noe nærmere hva eiendommen i Nittedal kan verdivurderes til og det ble fastslått at eiendommen bør sees på som et skogområde. Beregning av skogverdi kan gjøres på to måter.

RETT KOPI BEKREFTES


Stede Georg Nilsen
advokat

1. Avkastningsverdi

Med avkastningsverdi menes hvor mye tømmer man kan ta ut/selge pr. år i all overskuelig fremtid. Denne årlige avkastningen blir da kapitalisert med en årlig kalkulasjonsrente. Det normale for skogeiendommer er 4 %. Med andre ord:

Årlig netto avkastning x 25 = Eiendommens verdi

2. Generell tomteverdi

På basis av en generell vurdering settes det en gjennomsnittlig pris pr kvm.

Kongtorp fortalt videre at det for ca 3-4 år siden ble solgt store skogarealer på østlandsområde til en pris på kr. 1,20 pr kvm tomt. Dette ble ansett som en normalt god verdi. Med en generell prisvekst kan det tenkes at verdien i dag kan være ca kr. 1,50 pr kvm tomt.

Vår vurdering:

I vår vurdering av eiendommen som LNF / skogeiendom, kjenner vi ikke til at eiendommen avgir en årlig avkastning av tømmer. Vi har derfor valgt å vurdere eiendommen på basis av en generell tomteverdi som vi setter til kr. 1,50 pr kvm tomt.

314.454 kvm x kr. 1,50 = kr. 471.618,-

Dette innebærer at eiendommen har en verdi som LNF på kr. 471.618,-

Konklusjon:

Vi mener at verdien på eiendommene bør baseres på det reelle formålet knyttet til eiendommen. Vi mener derfor at eiendommen bør vurderes som fortsatt et LNF-område og med basis i skogsverdi.

Hadrian Eiendom AS vurderer eiendommens verdi ift dagens regulering samt påregnelig utnyttelse innenfor overskuelig fremtid å være;

NOK 500.000,-.

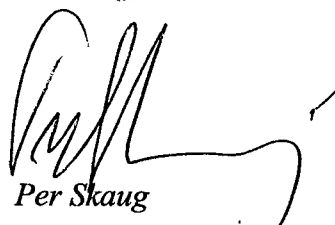
Vennlig hilsen
for Hadrian Eiendom AS



Arstein Holthe

RETT KOPI BEKREFTES

Stede Georg Nilsen
advokat



Per Skaug