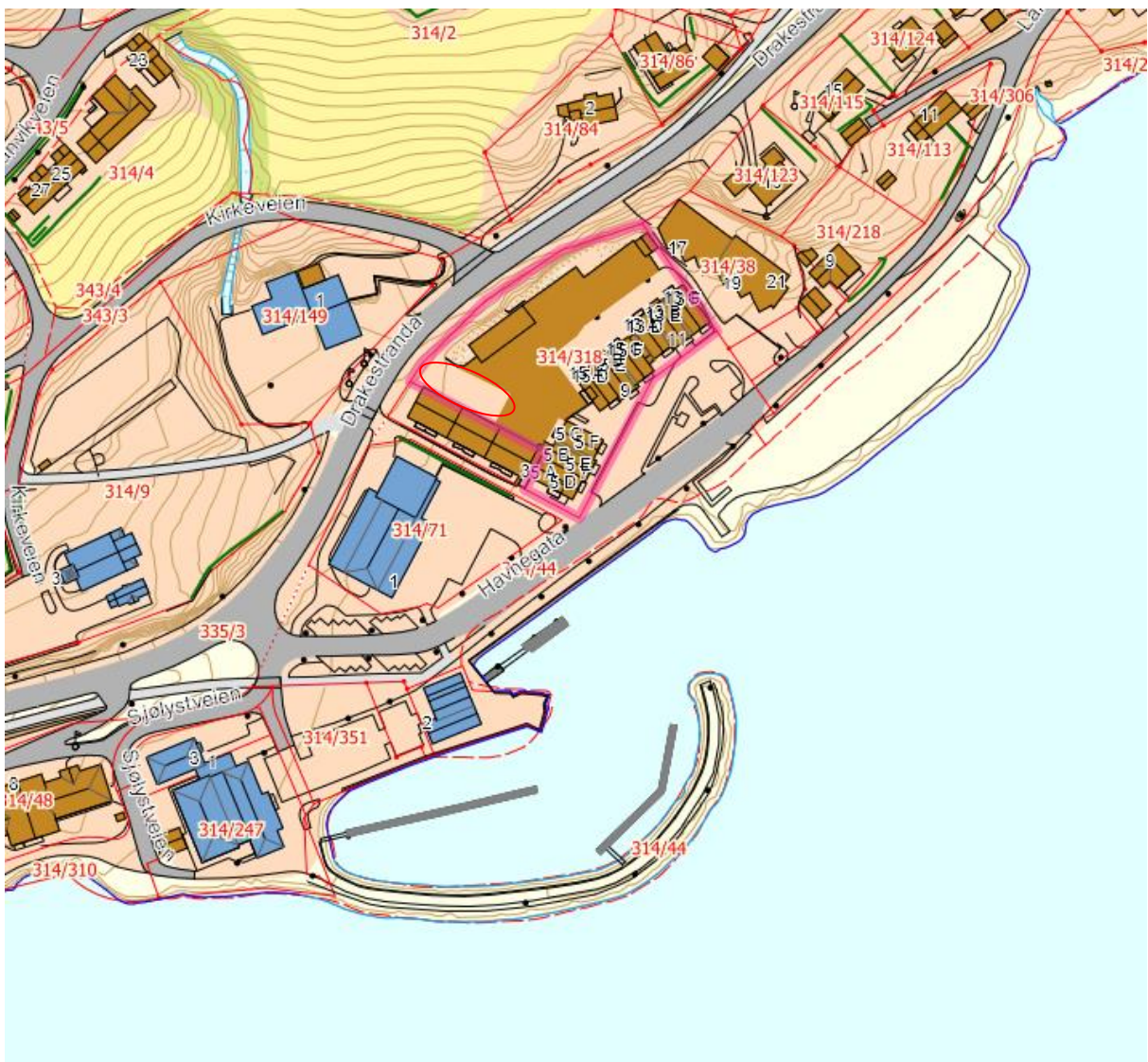


Verdivurdering

Del av
gnr.: 314, bnr.: 318

i Indre Fosen kommune



Utsnitt fra kartsider Indre Fosen kommune. Eiendommen er markert med rødt omriss i utsnittet.

OPPDRAGET

- EiendomsMegler1 Næringseiendom har på oppdrag fra Indre Fosen kommune v/ Ørjan Dahl foretatt en verdivurdering på del av eiendommen gnr.: 314, bnr.: 318 i Indre Fosen kommune. Eiendommen skal vurderes i henhold til reguleringsplan Vanvikan sentrum. Eiendommen skal benyttes til boligformål.

GRUNNLAGSMATERIALE

Som grunnlag for vurderingen er følgende dokumenter fremlagt / innhentet:

- Reguleringsplan Vanvikan sentrum
- Informasjon fra oppdragsgiver tilsendt på e-post
- Indre Fosen kommunes karttjeneste på internett
- Diverse erfaringstall

FORUTSETNINGER / BEGREPER

Vurderingen er basert på de opplysninger som fremgår av grunnlagsmaterialet. Det tas forbehold om at mottatte opplysninger er riktig.

Grunnforhold / forurensning i grunn / arkeologi

Det forutsettes at eiendommen ikke har grunnforhold som krever spesielle sikringstiltak ut over de kostnader som er hensyntatt. Videre at det ikke eksisterer forurenset masse og fyllinger på eiendommen som utløser pålegg om opprensning, samt at det ikke foreligger arkeologiske funn som krever tiltak.

Rekkefølgebestemmelser/ ekstern infrastruktur

Det forutsettes at utbygging / utnyttelse som inntatt i denne verdivurderingen, ikke utløser kostnader knyttet til rekkefølgekrav eller ekstern infrastruktur ut over de kostnader som er hensyntatt. Ytterligere kostnader vil eventuelt komme til fradrag i eiendomsverdien.

Tinglyste servitutter

Eiendommens grunnbok er ikke gjennomgått. Det forutsettes at det ikke er tinglyst servitutter som har innvirkning på eiendomsverdien.

Det forutsettes at det ikke tilligger eiendommen andre avtaler som påvirker eiendomsverdien.

Påstående bygningsmasse

Det er ikke påstående bygninger på eiendommen.

Avtaler

Verdivurderingen baserer seg på at eiendommen fritt kan omsettes i det åpne markedet, uten tiliggende leie- eller festeavtaler, dvs. som selveiet tomt.

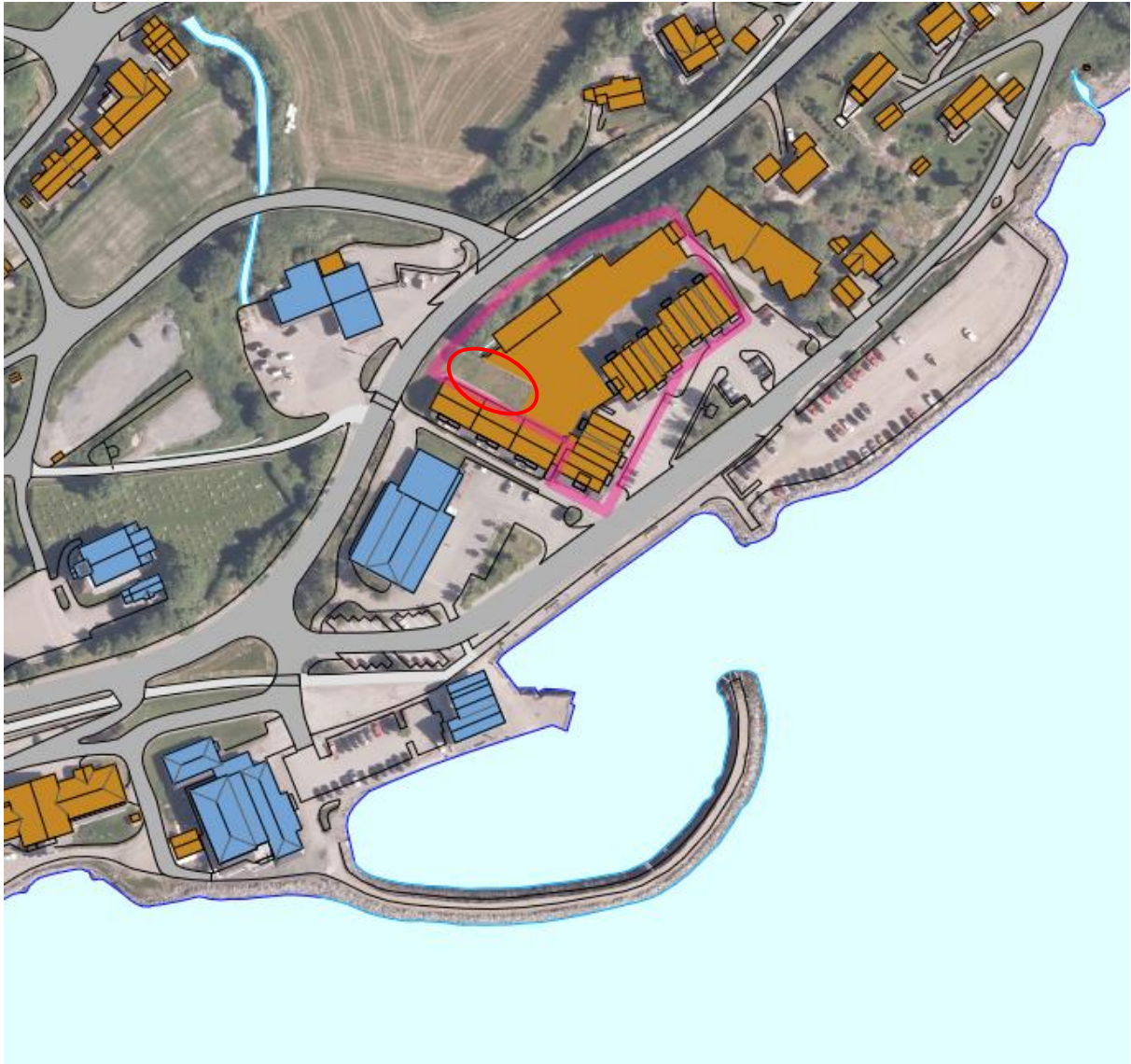
Arealopplysninger

Alle areal er basert på informasjon fra oppdragsgiver. Arealene er ikke kontrollmålt eller sjekket på annen måte.

EIENDOMMEN

Tomteareal

Eiendommens totale tomteareal er oppgitt til å være ca. 4.735 kvm, i henhold til opplysninger gitt av oppdragsgiver. Fotavtrykk på bygget er beregnet til 220 kvm, samt parkeringsplasser ca. 120 kvm. Eiendommen er sentralt beliggende i Vanvikan sentrum, like ved anløp for hurtigbåt.



Flyfoto av eiendommen. Eiendommen er markert med rødt omriss i utsnittet.

Arealplaner

Reguleringsplan Vanvikan sentrum

I reguleringsbestemmelser for del av Vanvikan sentrum står det beskrevet følgende:

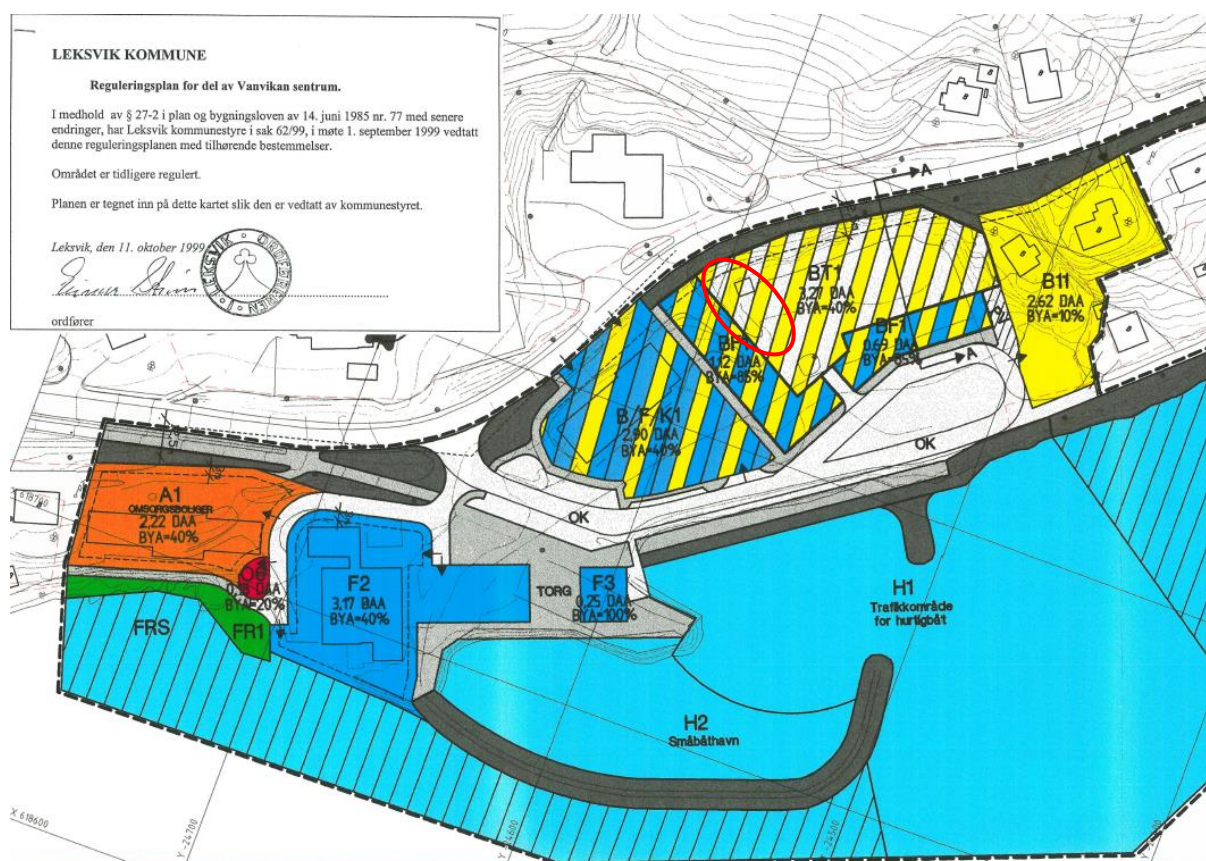
Reguleringskart angir utnyttelse oppad 40 % BYA.

Pkt. 5. Nybygg skal utformes og plasseres slik at det skapes gode uterom. Ved behandling av byggemelding blir det lagt vekt på at bygningene har en god form og matrialbehandling. Nybygg bør primært ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 20 og 40.

Pkt. 6. I området BT 1 er største tillatte byggehøyde 5 etg. inklusive parkeringsetasjen, regnet fra terreng høyden ca. 3,3 m.o.h.

Pkt. 7. BT 1 skal nyttes til offentlig parkering og boliger.

Pkt. 9. Parkeringsnorm: boliger – 1,5 plass per boligenhet.



Utsnitt fra reguleringsplan Vanvikan sentrum. Eiendommen er markert med rødt omriss i utsnittet.

VERDIVURDERING

Metodikk for verdivurdering av tomteareal

Verdien av et tomteområde vil i størst mulig grad avhenge av type utnyttelse og hvilket volum som kan oppføres på eiendommen, hvor både planbestemmelser og eiendommens beskaffenhet kan være avgrensende i forhold til byggevolum.

Ved verdsetting av tomteareal til næringsformål fastsettes normalt eiendomsverdien ut fra hvor stor tomtebelastning et byggeprosjekt tåler pr. kvm BTA. Tomtebelastningen varierer avhengig av type utnyttelse. Prosjektet kan belastes med en høyere tomtebelastning, jo høyere leie brukeren er i stand/villig til å betale og lavere avkastningskrav utbygger/ eier legger til grunn i prosjektet.

Ved verdsetting av tomteareal hvor det skal bygges bolig, fastsettes vanligvis verdien ut fra hvor stor tomtebelastning et byggeprosjekt tåler pr. kvm boligareal. Tomtebelastningen varierer avhengig av type utnyttelse, hvor man kan belaste prosjektet med en høyere tomtebelastning jo høyere salgspris kjøper er rede til å betale.

I tillegg vil størrelsen på utbyggingsprosjektet påvirke verdien som følge av lengre tidshorisont og derved større salgs- og kostnadsrisiko, høyere finanskostnader, færre potensielle kjøpere, mv. Videre vil oppgjørstidspunkt ha betydning for eiendomsverdien, gjennom finansieringskostnader som påløper fra erverv / oppgjør til realisering.

Utnyttelse:

Tomten benyttes til boligformål. Det tillates 40 % BYA i opptil 5 etasjer. Planlagt byggeareal er skissert til ca. 352,6 kvm S-BRA, jf. opplysninger fra oppdragsgiver. Deler av bygget oppføres i 2 etasjer. Parkering løses med utvendige plasser.



Skisse av nybygg markert med rødt omriss.

De øvrige økonomiske forutsetningene som er benyttet, fremkommer av kalkyleoppsettet nedenfor.

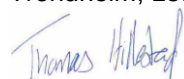
Indre Fosen kommune								
Type utnyttelse	Tomtestørrelse	BRA bolig	Beregnet S-BRA	Antall enheter	Bygge-kostnad pr kvm S-BRA	Sum bygge-kostnad	Salgspris pr. kvm S-BRA	Sum salgverdi
Gnr. 314, Bnr. 318	340	430	352	4	24.000	8.457.677	32.000	11.276.902
(bolig 220 kvm + parkering ca 120 kvm)								
Sum	340	430	352	4		8.457.677		11.276.902
Type kostnad	Kostnad kr		% av Sum					
Salgspris		11.276.902		Omregningsfaktor fra BRA til S-BRA				
Fortjeneste		1.691.535	15 %	Gj.snitt pris inkl. parkering / boligenhet				
Maks kostnad		9.585.367		Gjennomsnittsstørrelse kvm S-BRA				
				Tomteutnyttelse				
				Byggekostnad inkl. intern infrastruktur				
Byggekostnader, regulering, mv		8.460.000		Antall måneder per utbyggingsperiode				
Megler / MF-kostnader		320.000		Finansiering tomte kjøp				
Kapitalkostnad		350.000		Megler / MF-kostnader / boligenhet				
Riving		0		Finansieringsrente				
Ekstern infrastruktur/ grunnforhold		-		Pris pr kvm BRA bolig				
Netto leieinntekt eksisterende bygg		-		Pris pr kvm S-BRA				
Tomteverdi		500.000		Pris pr kvm tomt				

Konklusjon:

Basert på forutsetningene gir overnevnte beregning en tomteverdi på **ca. kr. 500.000,-**

Ta gjerne kontakt med undertegnede for eventuelle spørsmål til dokumentet, eller hvis det er ønske om en mer utfyllende gjennomgang av de forutsetninger som er lagt til grunn.

Trondheim, 15.05.2019



Thomas Hillestad
Analytiker
Tlf: 90766803
Mail: thomas.hillestad@em1.no