

VURDERING AV TOMTEPRISER

OTTERSBO IV

FOR

ØRLAND KOMMUNE



UTARBEIDET AV:



JANUAR 2013

OTTERSBO, ØRLAND KOMMUNE

Verdivurdering

Oppdragsgiver: Ørland kommune

Oppdragsgivers representant: Knut Berg

Oppdragsleder DnB NOR Næringsmegling: Tore Berg

Sign:



Dato: 30.01.2013

Versjon: 1.0

Antall sider 7

Vedlegg -

DNB Næringsmegling AS
Søndregt. 14

7407 Trondheim
www.dnb.no/bedrift/naringseiendom/

INNHOOLD:

1	OPPDRAGET	4
2	GRUNNLAGSMATERIALE	4
3	FORUTSETNINGER	4
4	EIENDOMMEN	5
4.1	<i>Beliggenhet</i>	5
4.2	<i>Tomteareal</i>	5
5	FORMÅL OG UTNYTTELSESGRAD	5
5.1	<i>Formål</i>	5
5.2	<i>Utnyttelse</i>	5
6	VERDIVURDERING	5
6.1	<i>Vurderingsprinsipp</i>	5
6.2	<i>Referansepriser</i>	6
6.3	<i>Utbyggingskostnader</i>	6
6.4	<i>Pris pr. råtomt</i>	6
6.3	<i>Konklusjon</i>	6

1 OPPDRAGET

DNB Næringsmegling AS er av Ørland kommune v/Knut Berg anmodet om å foreta en verdivurdering av tomtepriser på "Ottersbo IV", del av gnr. 82 bnr. 3, 97, 320 og 381 i Ørland kommune.

Verdivurderingen skal benyttes til fastsettelse av eiendommens verdi, slik at Ørland kommune kan erverve arealet til markedsverdi.

Området er regulert til regulert til boligformål - småhusbebyggelse.

Etter avtale med oppdragsgiver skal verdivurderingen baseres på den utnyttelse - formål og utnyttelsesgrad - av arealet som fremgår av gjeldende reguleringsplan. I tillegg skal kostnader knyttet til utbygging av området hensyntas.

På bakgrunn av ovennevnte har vi valgt å anslå eiendommens antatte markedsverdi pr. råtomt med utgangspunkt i antatt markedsverdi pr. tomt solgt til sluttbruker, forutsatt en utnyttelse til småhusbebyggelse samt at tomtene selges til selvkost. Kostnader knyttet til rekkefølgekrav/infrastrukturtiltak er basert på skjønn og forutsettes beregnet før fastsettelse av endelig råtomteverdi.

2 GRUNNLAGSMATERIALE

Som grunnlag for vurderingen er følgende dokumenter fremlagt/innhentet:

- Situasjonsskart – Grunnerverv Ottersbo IV
- Reguleringsplan – Ottersbo vedtatt 27.3.1981

3 FORUTSETNINGER

Vurderingen er basert på de opplysninger som er fremlagt jfr. pkt. 2 ovenfor, samt opplysninger om eiendommen fra oppdragsgiver.

Hjemmelsforhold og servitutter:

Vi har ikke innhentet grunnboksutskrift som viser eventuelle heftelser og servitutter, men forutsetter at det ikke foreligger heftelser eller servitutter som kan ha prisreducerende effekt.

Arealopplysninger:

Områdets totalareal er beregnet på Ørland kommunes elektroniske karttjeneste. Arealene er ikke kontrollmålt, og det tas forbehold om avvik fra faktisk areal.

Vei, vann og avløp:

Området ligger ved FV 231 og FV 232. Eksisterende adkomst til området er i dag privat og det må påregnes etablert ny adkomst til området. I tillegg må øvrig infrastruktur, herunder interne stikkveier og tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett etableres.

Grunnforhold / forurensninger / fornminner:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at en utbygging krever spesielle tiltak (ustabil grunn), om det finnes forurensninger eller fornminner i grunnen. Vi har i vår vurdering forutsatt at en utbygging ikke vil kreve spesielle sikringstiltak/utgravinger eller at det finnes forurenset grunn som utløser pålegg.

Rekkefølgekrav:

Ved salg av utviklingstomter vil enhver utbygger legge til grunn at det vil påløpe kostnader knyttet til rekkefølgekrav/opparbeidelse av infrastruktur innenfor et planområde. Med normale råtomtepriser legges det til grunn at denne type kostnader vil dekkes av prosjektets inntekter (salgspriser). Eventuelle krav om andel av kostnader til ekstern infrastruktur som naturlig tilfaller området vil måtte komme til fradrag i eiendomsverdien.

4 EIENDOMMEN

4.1 *Beliggenhet*

Ottersbo ligger i et landbruksområde ved gården Moan, øst for boligområdet Aunet og Austrått/Austråttskogen. Området har adkomst via FV 231 og FV 232. Avstand til Brekstad sentrum er ca. 8 km.

4.2 *Tomteareal*



Kartutsnitt, gnr. 82, bnr. 3, 97, 320 og 381

Tomtearealet som omfattes av verddivurderingen er på totalt ca. 250 da. Tomtearealet er omkranset av landbruksareal og består i hovedsakelig av utmark, myrterreng og fjellgrunn.

Området har i dag adkomst via privat avkjørsel. Vi har i vår vurdering forutsatt at offentlig vann og avløp ligger langs FV231 og FV 232 og at ny adkomst til området kan etableres direkte fra FV231 eller FV 232.

5 FORMÅL OG UTNYTTELSESGRAD

5.1 *Formål*

Området er regulert til boligformål, ref. reguleringsplan for Ottersbo vedtatt 27.3.1981. Basert på oppdragets mandat skal verddivurderingen bygge på den utnyttelse – formål og utnyttelsesgrad – av arealet som fremgår av gjeldende reguleringsplan.

Med bakgrunn i ovennevnte har vi foretatt en verddivurdering basert på en utvikling til boligformål (småhusbebyggelse).

5.2 *Utnyttelse*

Innenfor området er det regulert totalt 185 eneboligtomter. I tillegg kommer areal til felles infrastruktur, herunder interne veier og felles grøntarealer/lekearealer.

6 VERDIVURDERING

6.1 *Vurderingsprinsipp*

Med bakgrunn i pkt. 1 har vi valgt å foreta en verddivurdering av dagens råtomteverdi basert på referansepriser på salg av tilsvarende tomter. I vurderingen er følgende forutsetninger lagt til grunn:

- Området er regulert til boligbebyggelse (småhus)
- Opparbeidelse av infrastruktur frem til tomtegrense (vei, vann, avløp) bekostes av kjøper
- Selve tomteområdet overtas uten opparbeidelse av noen art
- Området planlegges regulert og oppdelt i parseller og solgt ut til boligformål
- Opparbeidelse av intern infrastruktur på den enkelte tomt forutsettes bekostet av sluttbruker.

6.2 Referansepriser

Vi har foretatt en vurdering av antatt markedspris på byggeklare tomter på Brekstad. Prisene varierer avhengig av beliggenhet, størrelse og kostnader knyttet til opparbeidelse.

Basert på vår kjennskap ligger markedsprisen for byggeklare tomter i intervallet fra NOK 100.000 til NOK 500.000 (vei, vann og avløp lagt frem til tomtegrense), og for spesielt attraktive tomter kan det oppnås priser over dette nivå.

Vi har innhentet opplysninger vedrørende tomtepriser på utbyggingsområdet Ottersbo III. I følge Nordbohus ligger tomteprisen (inkl. vei, vann og kloakk frem til tomtegrense) i intervallet NOK 150.000 – 300.000 avhengig av beliggenhet på feltet og opparbeidelseskostnad. Tomtene er oppgitt å ha en størrelse på ca. 900 kvm. I følge reguleringsplan for Ottersbo III kan tomtene bebygges med en bolig pr. tomt.

Basert på ovennevnte er antatt markedspris for byggklar tomt på Ottersbo IV vurdert til å ligge i intervallet NOK 200.000 - 300.000 pr. tomt avhengig av beliggenhet i området. Prisen forutsetter normale opparbeidelseskostnader. Eventuelle ekstraordinære kostnader, herunder sprenging av fjell, masseutskifting etc. er ikke hensyntatt.

6.3 Utbyggingskostnader

Vi har i vår verdiberegning forutsatt at kostnader knyttet til opparbeidelse av rekkefølgekrav/felles infrastruktur innenfor planområdet Ottersbo IV skal fordeles på det totale antall boliger som skal bygges innenfor planområdet.

Det er ikke foretatt beregninger som viser antatte kostnader knyttet til utbygging av området, men basert på opplysninger gitt av Ørland kommune utgjør kostnader knyttet til opparbeidelse av felles infrastruktur (vei, vann og avløp etc.) på tilsvarende utbyggingsområder rundt NOK 250.000 pr. tomt.

Vi har i vår vurdering lagt til grunn en kostnad knyttet til opparbeidelse av felles infrastruktur på NOK 250.000 pr. tomt.

6.4 Pris pr. råtomt

Basert på pkt. 6.1 – 6.4 har vi foretatt følgende beregning av antatt markedsverdi pr. råtomt:

Gjennomsnittlig markedsverdi byggeklar tomt:	250.000 pr. tomt
Opparbeidelse av felles infrastruktur:	250.000 pr. tomt
Markedsverdi råtomt:	<u>0 pr. tomt</u>

6.3 Konklusjon

Basert på kostnader knyttet til opparbeidelse av tilsvarende utbyggingsområder samt antatt gjennomsnittlig markedsverdi pr. tomt vurderes eiendommens råtomteverdi å være 0.