

Notat (Formannskapet 14.03.13)

KJØP AV GRUNN I RØSTADHAUGAN II

Reguleringsplan for Røstadhaugan II ble egengodkjent av kommunestyret 17.06.10. Innenfor planområdet er det regulert **68 eneboligtomter**, hvorav **3 tomter** disponeres av grunneier. Planområdet berører eiendommene gnr. 81 bnr. 1 og gnr. 81 bnr. 17, eiere henholdsvis Johan Petter Gjelvold og Kjetil Schanche.

I drøftinger med grunneierne ble det enighet om at kommunen og grunneierne hver for seg engasjerte eiendomsmeglingsfirmaer til å utarbeide verdivurdering for tomteområdet.

Ørland kommune engasjerte DNB Næringsmegling og grunneierne engasjerte Heimdal Eiendomsmegling.

Ønsket ervervsområde er **ca. 111 da**. Kommunen ønsker å erverve areal for tilrettelegging for **65 tomter**.

Ønsket arealkjøp fordeler seg slik på eiendommene:

Alternativ 1 (hele området)

Eiendom	Erverv areal	Antall tomter
Johan Petter Gjelvold (81/1)	16 da	9 stk.
Kjetil Schanche (81/17)	93 da	56 stk.
Totalt	109 da	65 stk.

Flere tomter ligger i grensen mellom eiendommene og forutsetter "makeskifte" før endelig fastsettelse av antall tomter på den enkelte.

Basert på beregnede kostnader for tekniske anlegg og markedsverdi for en boligtomt har DNB Næringsmegling konkludert med at markedsverdien for råtomt blir **kr. 50 000**.

Grunneierne er tilbudt den markedsverdi som DNB Næringsmegling har beregnet for råtomt i Røstadhaugan II, d.v.s. **kr. 50.000,-** pr. tomt, og at størrelse på ervervsarealet blir det som framkommer av overstående tabell.

Dette gir en totalpris på kr. 50 000 x 65 tomter = **kr. 3.250.000**

Heimdal Eiendomsmegling har konkludert med at markedsprisen pr. råtomt blir **kr. 250 000,-**.

Dette gir en totalpris kr. 250 000,- x 65 tomter = **kr. 16.250.000**

Grunneierne har på bakgrunn av siste forhandlingsmøte 06.03.13 fremmet tilsvaer på kommunens tilbud. Kommunens tilbud og grunneiernes tilbud vises i følgende tabell:

Alternativ 1 (184 tomter)

	Areal kvm.	Antall tomter	Tilbud fra kommunen	Pris pr. kvm	Vurdering Heimdal	Pris pr. kvm	Grunneiere tilbud totalt	Tilbud pr. kvm
Johan Petter Gjelvold	16 da	9	450 000		2 250 000	140,00	2 250 000	140,00
Kjetil Schanche	93 da	56	2 800 000	30,10	14 000 000	150,00	8 400 000	90,30
	109 da	65	3 250 000		16 250 000		10 650 000	

Tilbud fra Johan Petter Gjelvold gir en råtomtpris på **kr. 250 000,-**. Pris pr. kvm **kr. 140,00**

Tilbud fra Kjetil Schanche gir en råtomtpris på **kr. 150 000,-**. Pris pr. kvm **kr. 90,30**