

**VERDIVURDERING
170/77
I
ØRLAND KOMMUNE**



Utarbeidet av Areal og Eiendom AS

ved
jordskifte kandidat Arild Sunde

Kongsvinger, 7.08.20

OPPDRAGET

Forsvarsbygg planlegger avhending av overskuddsareal på Ørland. Areal og Eiendom AS er av Forsvarsbygg Prosjekt og utvikling, Kapasitet luft ved rådgiver Allan Endré Utne bedt om å foreta en vurdering av markedsverdien av eiendommen 170/77 som i dag benyttes som parkeringsplass.

Forsvarsbygg ervervet eiendommen den 12.03.2013, og er hjemmelshaver.

Vi har fått følgende **mandat**:

Eiendommen skal verdsettes ut fra den markedsverdien den har i dag både ut i fra dagens bruk som er parkering og i tråd med gjeldende reguleringsplan iverksatt 10.09.1992.

DOKUMENTASJON

Denne vurderingen baserer seg på følgende opplysninger:

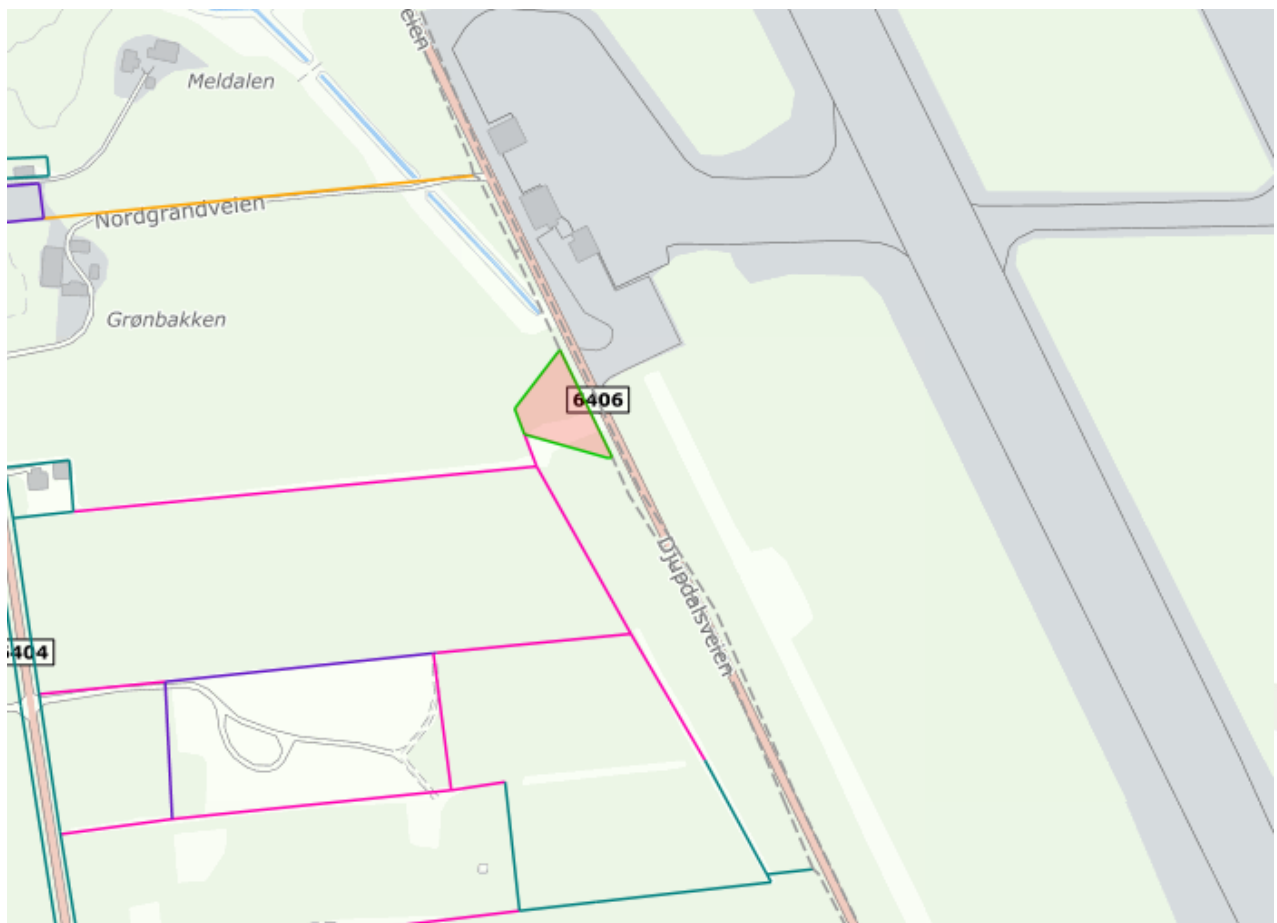
- Kommuneplanens arealdel for Ørland kommune vedtatt 2014-2026
- Reguleringsplan for Ørland lufthavn, ikraftsatt 10.09.1992
- Kart over eiendommen
- Oversikt over omsatte bolig- og næringstomter i Ørland
- Kontakt med eiendomsmegler i området
- Støyforskrift (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016))
- Matrikkelrapport
- Grunnboksutskrift over eiendommen
- Befaring av eiendommen 19.05.20

EIENDOMMEN

170/77 ligger rett ved Ørland sivile lufthavn, på vestsiden av Djupdalsveien.

I følge matrikkelrapporten er eiendommen på 1728,2 m² og den er opparbeidet, har belysning og benyttes i dag som parkeringsplass for flypassasjerer. Plassen er stilt til disposisjon for flyplassen uten vederlag.

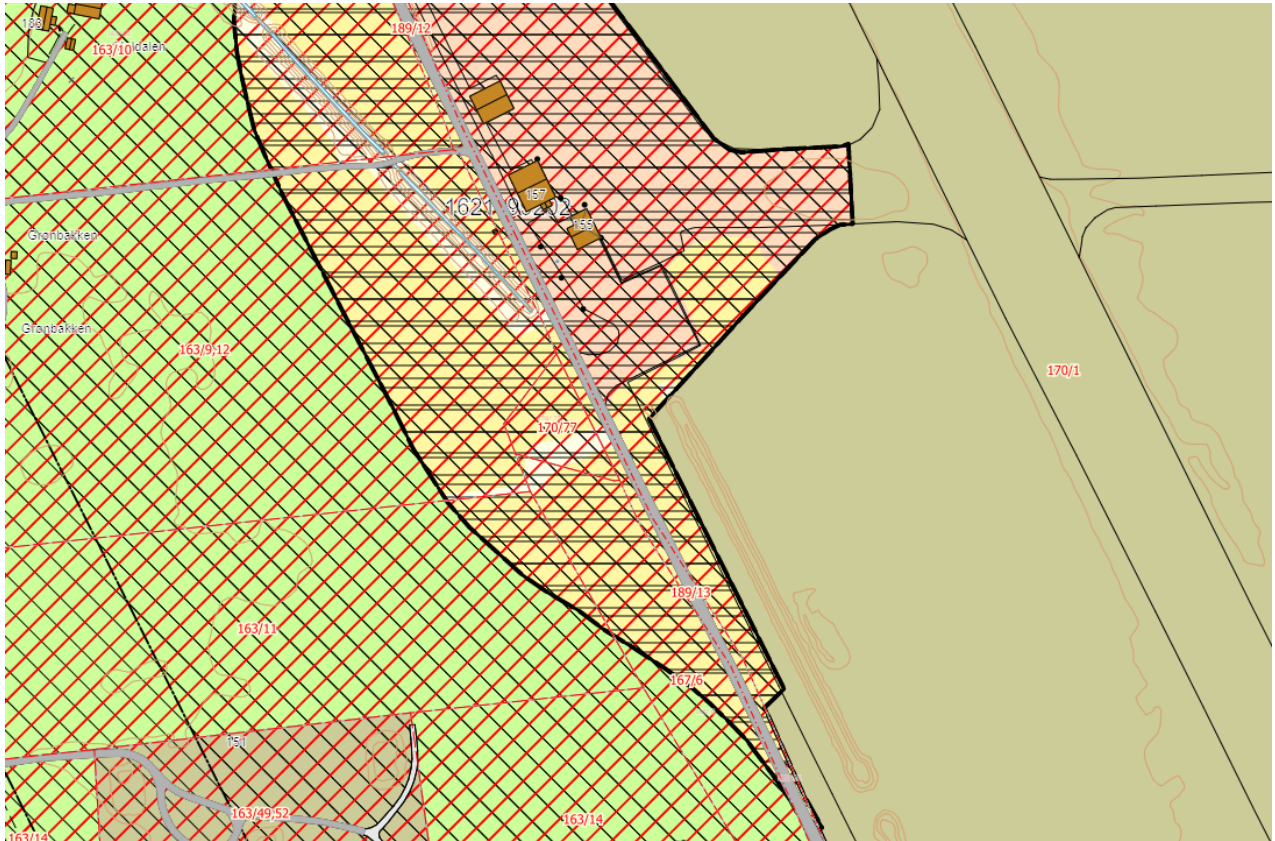
Eiendommen har ingen bygninger.



Eiendommen 170/77 markert med rødt.

PLANSITUASJONEN OG HEFTELSE

Verdsettingsområdet er ifølge kommuneplanen for Ørland kommune (2014-2026) i hovedsak avsatt til flyplassformål.



Utsnitt av kommuneplan for Ørland

I følge reguleringsplan for Ørland lufthavn, ikraftsatt 10.09.1992 skal eiendommen benyttes til parkering og flyplassformål.



Utklipp fra reguleringsplan for Ørland Lufthavn.

I reguleringsplanen for Forsvarets Kampflybase på Ørland, vedtatt 2015, ligger samtlige eiendommer innenfor rød støysone. Rød støysone betyr at utendørs støy nivå ligger mellom Lden 62 og Lden 90.

Det skal ikke etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød støysone. Støyfølsomt bruksformål er bla. boliger, fritidsboliger, skoler eller barnehager. Heller ikke virksomhet som kontor overnattingsvirksomhet bør etableres i rød sone.



Kartet viser plasseringen av eiendommen i rødt med avgrensningen av rød støysone i svart strek.

Grunboka har for øvrig opplysninger om enkelte heftelser:

- Det er forbudt å grave i fyllmassen slik at det blir fare for spredning av forurensningen i grunnen.
- Bestemmelse om bebyggelse
- Bestemmelse om veg.

VERDIVURDERING

Forutsetninger

Arealene som inngår i denne verdivurderingen er i dag i bruk til parkering.

Verdivurderingen baserer seg på enten fortsatt benyttet til parkering eller annen næringsmessig bruk i tilknytning til den sivile flyplassen.

Arealene forutsettes fri for forurensning.

Tidligere omsatte eiendommer

Vi har undersøkt hva som er normal tomtepris i området. Det er forutsatt at det er infrastruktur som vei, strøm, VA mm i umiddelbar nærhet og med tilstrekkelig kapasitet. Arealene har ulikt bruksformål, både industri, bolig og annet.

Vi har funnet følgende omsatte tomteområder:

Adresse	Gårds og bruksnummer	Areal på eiendomm en (m2)	Kjøpesum	Tomteverd i kr/m2	Kjøpt dato	Dagens pris 3% årlig verdistigni ng	Kjøper
Bruddet	174/349	7321,2	2 000 000,00	273	21.01.2020	273	Ørland kommune
Breidablikkveien 25b	174/348	570,2	100000	175	17.02.2004	281	Kristin Bugten Alsaker
Grønntvedt industri	174/356	15355	680000	44	18.10.1995	93	Ørland kommune
Utstrandveien 2b	174/267	921,8	100000	108	07.02.2013	133	Jan Kristian Stasøy
Utstarndveien 30b	175/32	982,4	375000	382	02.08.2018	405	Snøfrid og Vidar Bæroy
Utstrandveien 30	175/76	833,3	375000	450	31.07.2018	477	Signe P og Jan Bæroy
Ærfuglveien 15	175/51	11400,5	2600000	228	12.10.2017	249	Ørland kommune
Gjennomsnitt						273	

Alle omsettinger er oppregulert med 3% verdistigning siden kjøpet skjedde. Gjennomsnittlig verdi i 2020 er 273 kr/m2, varierende mellom 93 og 477 kr/m2.

Tidligere gjennomførte takster på Uthaug

Vi har gjennomgått en rekke boligtakster som er utført i forbindelse med innløsning av de aktuelle eiendommene som inngår i denne forhåndstaksten og enkelte naboeiendommer.

Eiendommene har vært taksert av flere takstfirmaer hvor OPAK, Norconsult og Takst-Forum har hatt de fleste. I deres takster finner vi følgende angivelse av tomteverdier til boligformål:

Adresse	Gårds og bruksnummer	Areal på eiendommen (m2)	Tomteverdi i sist i rapport	Ren tomteverdi	Opparbeidelse/beplantning	Tilknytningsavgifter	Tomteverdi kr/m2	Takst dato	Dagens pris med 3% årlig verdistigning	Taksator
Havneveien 36	74/222	572,3	429000	750	143 075	75 000	369	11.09.2017	403	Takst-Forum
Bruddet 6	74/297	526,1	375000	713	131 525	75 000	320	20.09.2017	350	OPAK
Breidablikkveien 27	74/285	455,6	342000	751	113 900	75 000	336	08.09.2017	367	Takst-Forum
Havneveien 42	74/33	719,5	539000	749	179 875	75 000	395	08.09.2017	432	Takst-Forum
Havneveien 42	74/33	719,5	425000	591	179 875	75 000	236	20.09.2017	258	OPAK
Bruddet 5	74/219	513,1	385000	750	128 275	75 000	354	05.09.2017	387	Takst-Forum
Havneveien 34	74/292	655,6	492000	750	163 900	75 000	386	20.11.2017	422	Takst-Forum
Breidablikkveien 29	74/213	484,7	364000	751	121 175	75 000	346	09.11.2017	378	Takst-Forum
Bruddet 2	74/139	605,3	454000	750	151 325	75 000	376	08.09.2017	411	Takst-Forum
Havneveien 32	74/206	949,8	798000	840	237 450	75 000	511	10.11.2017	559	Takst-Forum
Havneveien 38	74/136	660,2	495000	750	165 050	75 000	386	22.11.2017	422	Takst-Forum
Bruddet 3	74/294	513,6	385000	750	128 400	75 000	354	17.11.2017	386	Takst-Forum
Havneveien 30	74/207	796,3	597000	750	199 075	75 000	406	02.03.2018	430	Takst-Forum
Bruddet 1	74/214	513,9	386000	751	128 475	75 000	355	02.03.2018	377	Takst-Forum
Rundora 1	74/364	674,9	506000	750	168 725	75 000	389	13.09.2018	412	Takst-Forum
Breidablikkveien 25	74/186	744,6	559000	751	186 150	75 000	400	14.10.2018	424	Takst-Forum
Breidablikkveien 321	74/67	645,1	484000	750	161 275	75 000	384	07.11.2018	407	Takst-Forum
Gjennomsnitt		10750,1		744			371		402	

Tomteverdien er i gjennomsnitt vurdert til 744 kr/m2. Dette er imidlertid arealer som er benyttet til boligformål.

Opparbeidelse og infrastruktur

Eiendommene har adkomst fra offentlig vei. Det ligger kommunalt VA og det er strømtilførsel. Plassen er asfaltert, har kantstein og oppmerkede p-plasser. Det er etablert belysning.

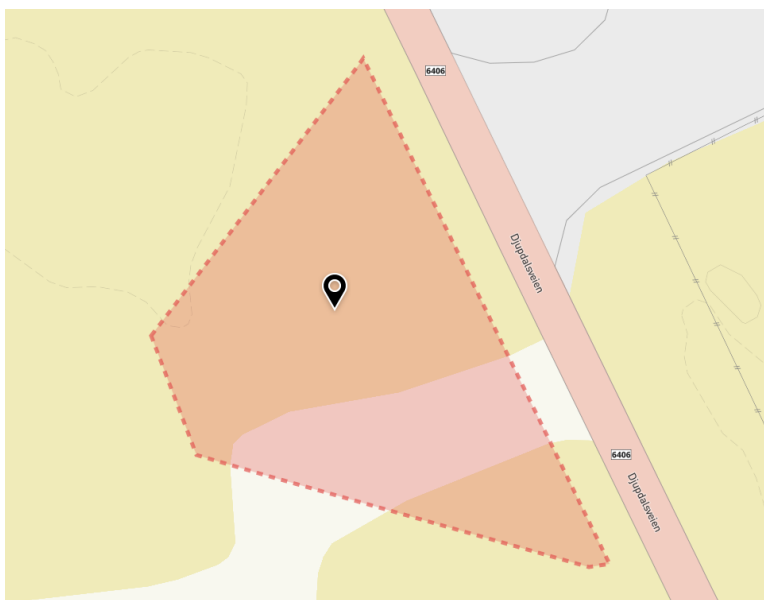
I hovedsak er det derfor tilgjengelige infrastruktur til og delvis over tomtegrensa for verdsettingsarealet.



Utleie til parkering

Standardmål for parkeringsplasser med personbiler er lengde på 5 meter, og bredde på 2,5 meter, som er 12,5 m² pr. parkeringsplass. Utover parkeringsarealet må det avsettes areal til manøvreringsfelt. Størrelsen på manøvreringsfeltet vil variere med parkeringens vinkel og andre forhold. Denne eiendommen har flere vinkler, og det er derfor nødvendig å regne et relativt stort manøvreringsfelt per parkeringsplass.

I følge matrikkelrapporten er eiendommens areal på 1728,2 m². Vi har beregnet at det er ca. 70 plasser på arealet.



Kartutsnitt av eiendommen med areal 1728m².

Ørland lufthavn tilbyr gratis parkering til reisende til og fra Ørland lufthavn. Ved en verdivurdering må vi imidlertid legge til grunn vanlige markedsmessige prinsipper.

Leienivå for utendørs parkering i sentrale strøk i Trøndelag ligger rundt 600-1000 kr/mnd. På Ørland vil dette være lavere, men p-plassen ligger nær til Ørland flyplass og vil ha et visst marked knyttet til dette. En flyplass med en slik beliggenhet vil dessuten kunne leies ut på timebasis eller på døgnbasis. Med en antatt døgnpris på 40/kr/døgn, 100 døgn utleie pr plass og 50% belegg gir dette en årlig inntekt på:

$70 \text{ plasser} \cdot 40 \cdot 100 \cdot 0,5 = 140\,000 \text{ kr}$ i årlig brutto inntekt. Til fratrekk går 40% eierkostnad til vinter- og sommervedlikehold, administrasjon osv. Netto årlig leieinntekt blir da 84 000 kr pr år.

Utleie av parkeringsplasser har en viss risiko og ut i fra Ørland lufthavns beliggenhet velger vi å legge til grunn en kapitaliseringsrente på 9%. Dette gir en nåverdi på $84\,000/0,09 = \text{kr } 933\,333 \text{ kr}$, avrundet til 930 000 kr. Dette tilsvarer 539 kr/m².

Utleie til annen næringsmessig bruk i tilknytning til den sivile flyplassen

Eiendommen ligger i rød støysone. Eiendommen har derfor begrensede bruksmuligheter, se støyforskriften (T-1442/2016). Det kan likevel tenkes å etableres en annen næringsmessig bruk enn parkeringsplasser.

Konklusjon på verdi

Utleieverdien av arealet på 1728,2 m² som parkering er over vurdert til ca 539 kr/m²

Strøkspris for ferdig næringseiendommer til arealkrevende industri, logistikk, lager osv. ligger på ca. 450 kr/m².

Verdsettingseiendommen skjønnes etter dette å ha en samlet markedsverdi, slik den fremstår i dag på

kr 900 000

Denne verdivurderingen er basert på at arealet er et næringsareal og er for øvrig basert på de foreliggende opplysningene og de forutsetninger som det er gjort rede for over. Verdien er satt etter beste skjønn og overbevisning.

Kongsvinger 7.08.2020



Arild Sunde
Jordskifteekandidat