

**VERDIVURDERING AV
164/11
I
ØRLAND KOMMUNE**



Utarbeidet av Areal og Eiendom AS

ved
jordskifte kandidat Arild Sunde

Kongsvinger 17.03.2020

OPPDRAGET

Forsvarsbygg planlegger avhending av overskuddsareal på Ørland. Areal og Eiendom AS er av Forsvarsbygg kampflybase Ørland ved rådgiver Allan Endré Utne bedt om å foreta en verdivurdering av eiendommen 164/11 som tidligere har vært benyttet til barnehage.

Forsvarsbygg ervervet eiendommen den 10.02.2017 og er hjemmelshaver.

Vi har fått følgende **mandat**:

Forsvarsbygg ønsker utført en verdivurdering av Marihøna barnehage ved Ørland, basert på markedsverdien for enten salg eller utleie slik eiendommen fremstår i dag, med de støyessige begrensningene som foreligger.

Eiendommen er befart av meg utvendig i forbindelse med andre oppdrag men ikke innvendig. Vurderingen er derfor i stor grad basert på foreliggende verditakst fra 2016.

DOKUMENTASJON

Denne vurderingen baserer seg på følgende opplysninger:

- Kommuneplanens arealdel for Ørland kommune vedtatt 2014-2026
- Reguleringsplan for Ørland kampflybase vedtatt 10.08.2015
- Verditakst over 164/11 datert 29.01.2016
- Naborapport, dvs. forslag til støyreducerende tiltak
- Gunnboksutskrift over eiendommen
- Oversikt over normale salgs og utleiepriser i Ørland kommune
- Befaring av eiendommen 17.03.20

EIENDOMMEN

164/11 er på i alt 4782 m², har tidligere blitt brukt som bolig men i de siste årene vært barnehage.

Den ligger ved Grandveien, ca 4 km sørvest for Brekstad som er kommunesenter i Ørland kommune. Den har solrik beliggenhet med utsikt til nærområdet. Grunnet beliggenhet i området ved Ørland flystasjon er det tidvis flystøy.

Eiendommen har en langstrakt form med en bygning. Den er tilknyttet kommunalt vann med privat avløpsløsning. Tomten er opparbeidet og delvis beplantet. Deler av utearealet er opparbeidet som aktivitetspark for barnehagen.

Det står 3 bygninger på eiendommen.

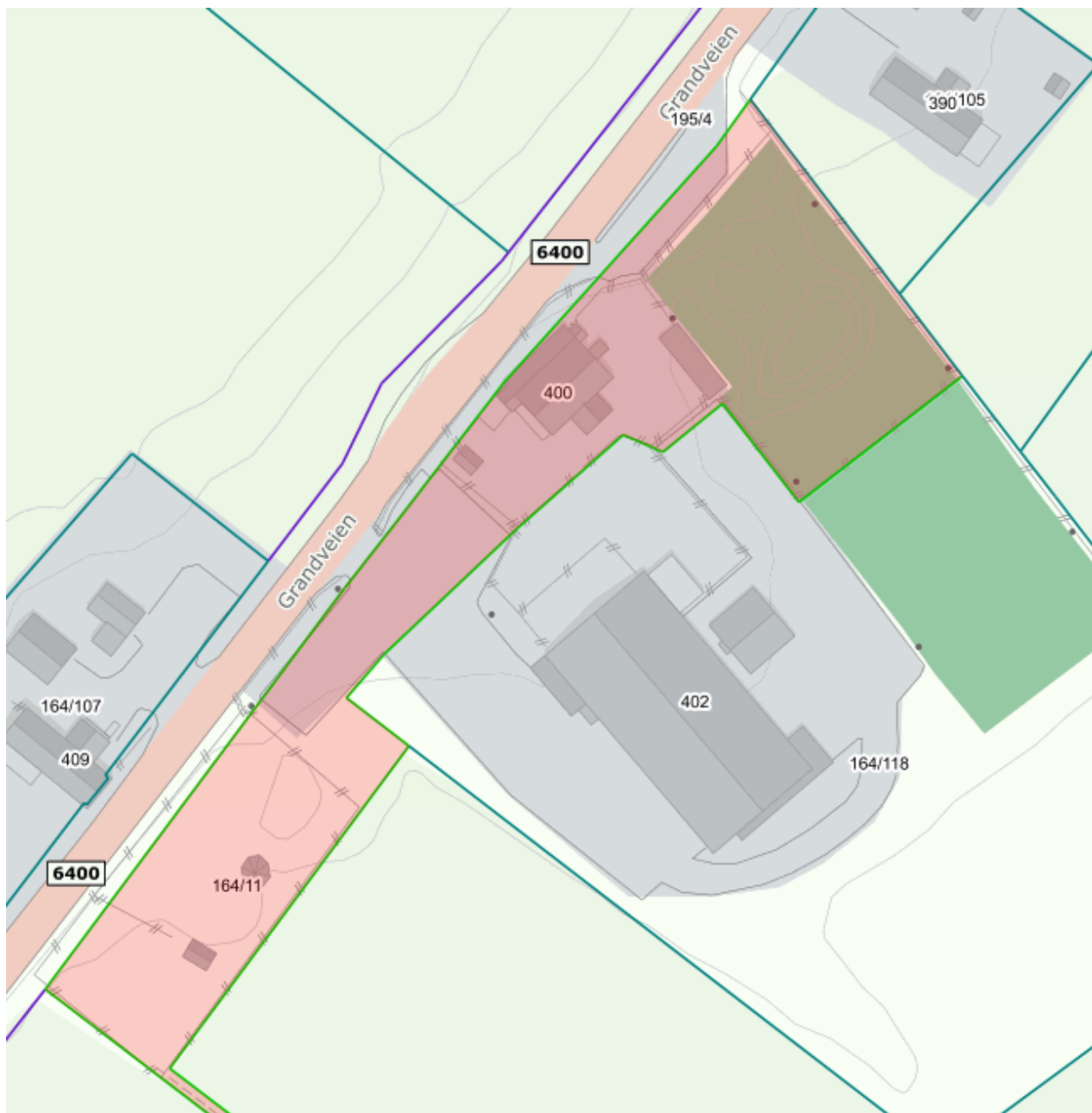
1. Hovedhus med 178 m² P-rom (Primærrom), 192 m² BTA (Bruttoareal). Renovert 1980-2007, tilbygd 1990 tallet
2. Uthus/garasje med 39 m² BTA. Oppført slutten av 1990-tallet
3. Grillhytte 17 m² BTA. Oppført 2009/2010

4. Lager og toalettbygg. 11 m² BTA. Oppført 2009/2010

Samlet er eiendomsmassen på 259 m²

Alle arealer er hentet fra verditakst datert 29.01.2016 uten videre arealkontroll fra min side:

Eiendommen har en stor asfaltert gårdsplass.



Kart over eiendommen, markert med rød farge

PLANSITUASJONEN OG HEFTELSE

Eiendommen ligger i et område avsatt til Landbruk- natur og friluftsliv (LNF) i gjeldende kommuneplan for Ørland kommune (2014-2026)

Eiendommen er ikke regulert.

I følge reguleringsplan for kampflybasen, vedtatt 2015 ligger eiendommen innenfor gul støysone rundt Ørland flyplass. Det betyr at utendørs støynivå ligger mellom Lden 52 og Lden 62 og på natt mellom Lden 80 dB og Lden 90.

Det er ikke anbefalt å etablere ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul sone. Dette er bla boliger, fritidsboliger, skoler eller barnehager. Heller ikke virksomhet som kontor overnattingsvirksomhet bør etableres i gul sone.



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

Ørland kommune har tinglyst forkjøpsrett til eiendommen i 10 år. For øvrig viser vi til grunnboka.

VERDIVURDERING

Eiendommen kan egne seg til forskjellige formål i fremtiden.

Verdi som bolig

Eiendommen er i dag godkjent bruksformål barnehage og bygningene er i næringsgruppe undervisning. (P)

Dersom eiendommen skal benyttes til boligformål vil det kreve bruksendring. I tråd med støyforskriften skal kommunen være varsom med å tillate slik endring uten at det gjennomføres avbøtende tiltak, i hovedsak støytiltak.

Forsvarsbygg har fremlagt en naborapport for tiltak som er nødvendig for at innvendig støy i boligen skal komme under forskriftskravet. Her er det angitt omfattende tiltak som byttes 5 vinduer og en balkongdør, nedlekte skråtak i soverom, bytte ventiler mm

Jeg legger imidlertid til grunn angitt at det ikke er ønskelig fra Forsvarsbygg eller fra kommunen sin side at denne eiendommen benyttes som bolig. Jeg har derfor ikke vurdert verdien som bolig.

Verdi som næringseiendom

Eiendommen kan benyttes til næringsvirksomhet.

Dersom den skal benyttes til kontorlokaler eller til overnattingsvirksomhet, kan en bruksendring til det bare tillates om kravet til innendørs støy er tilfredsstilt. Dette er regulert i Forskriften om tekniske krav til byggverk (TEK10) og Norsk standard NS 8175 sin støyklasse C. For aktiviteter som saksbehandling, kundesamtaler, møtevirksomhet er høyeste grense 40 dB.

I følge naborapporten for eiendommen, basert på at den benyttes som kontor er det angitt at det må byttes 3 vinduer, en balkongdør må skiftes, og skråtak på to rom må lektes ned.

Det legges til grunn at eiendommen ikke er egnet til overnatting men kan benyttes som butikklokale, kontor til småbedrifter, lager, servicetjenester mm. Dette forutsetter at det gjennomføres de tiltak som fremgår av naborapporten.

Etter undersøkelse i markedet på Ørlandet ligger utleie til kontorlokaler på rundt 800-900 kr/m². For lager ligger dette på ca. 400-700 kr/m² avhengig av egnethet. Ut fra eiendommens beliggenhet og bygningens utforming anser jeg at den kan leies ut for 600 kr/m² pr år.

Eiendommen har et samlet areal på 259 m². Jeg anser at grillhytte og toalettbygg ikke er egnet for utleie og at faktisk utleiebart areal er på 231 m².

Jeg regner 20% eierkostnader som forsikring, administrasjon, vedlikehold, kommunale avgifter mm.

Ut i fra dette vil eiendommen årlig kaste av seg $231 \cdot 600 = 138\,600$ kr. Med fratrekk av 20% eierkostnader er den årlige netto leien på 110 880.

Avkastningskrav (Yield) for en slik utleievirksomhet er avhengig av det normale rentenivået, prisstigning, avkastningskrav og risiko. Etter en helhetsvurdering velger jeg å sette denne til 8 %.

Kapitalisert verdi av den årlige nettoleien blir etter dette $110\,880 / 0,08 = 1\,386\,000$.

Konklusjon

Ut i fra forutsetningene og beregningsmåter over anser jeg etter beste skjønn bruks- og salgsverdi av eiendommen basert på utleie som næringseiendom til å være **kr 1 400 000.**

Dette forutsetter at de beskrevne støytiltakene er gjennomført.

---- o 0 o ----

Verdivurderingen er basert på de foreliggende opplysningene og de forutsetninger som det er gjort rede for over. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Verdien er satt etter beste skjønn og overbevisning.

Kongsvinger 17.03.2020



Arild Sunde
Jordskifte kandidat