

Ydalir Boligutvikling AS (selskap under stiftelse)

Storgata 20
2414 ELVERUM

Hamar, 03.12.2019

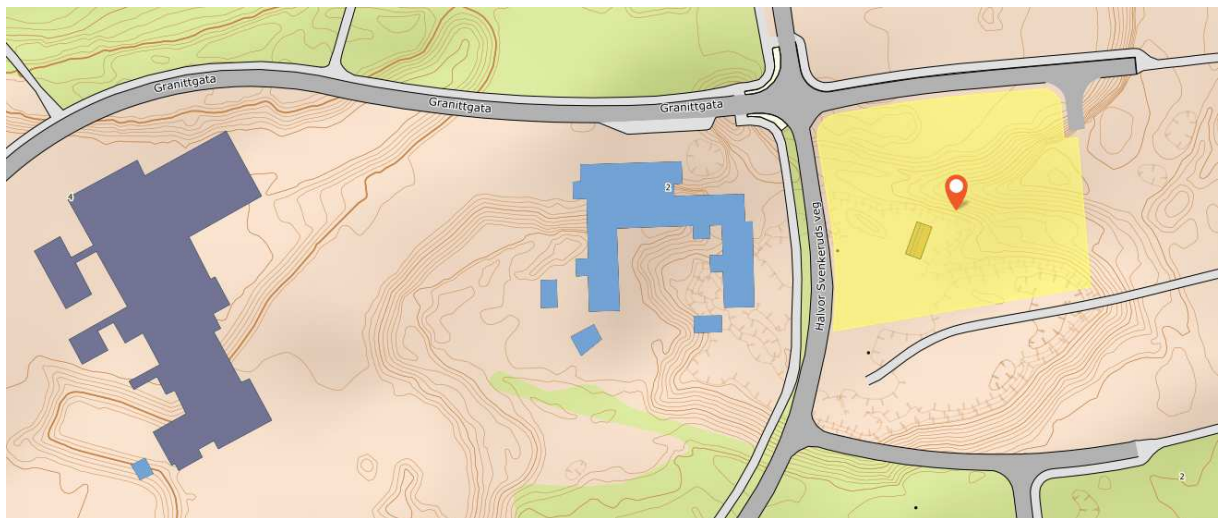
Vår ref: 6199046

Verdivurdering av næringseiendom

Adresse: «Granittgata x", 2414 Elverum

Matrikel: gnr 31 bnr 1382 i Elverum kommune.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger og befaring har EiendomsMegler 1 vurdert markedsverdien av ovennevnte eiendom.



Bakgrunn: Rekvirent for verdivurderingene er Ydalir Boligutvikling AS (selskap under stiftelse) ved Anna-Thekla Tonjer, på vegne av Elverum kommune. Bakgrunnen for verdivurderingen er å få en oppdatert vurdering av markedsverdi for den nevnte eiendommen. Hjemmelshaver til eiendommen er Elverum kommune.

Informasjon: Befaring er ikke utført, da eiendommen ikke er bebygd og området er tilstrekkelig befart ved tidligere anledninger. Informasjon om eiendommen er gitt av rekvirent. Øvrig informasjon er hentet fra Elverum kommune plandialog, Kartverket og Eiendomsverdi.

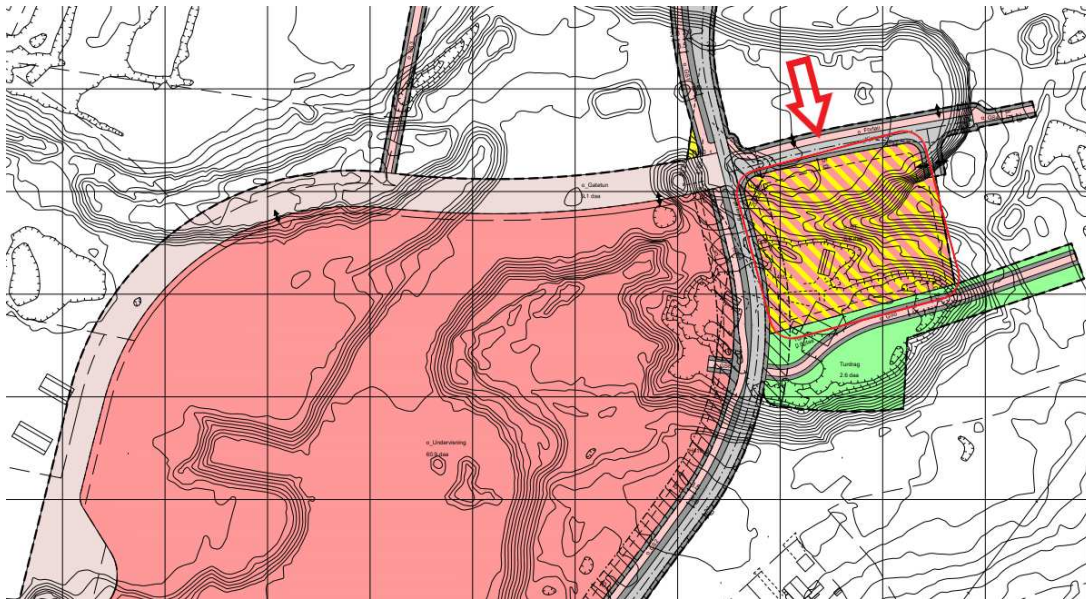
Forutsetninger for verdifastsettelse: Baserer seg først og fremst på kjente omsetninger av relevante tomter i markedet, for bydel Ydalir, Elverum og regionen.

Om eiendommen: Ubebygde tomt i bydelsområdet Ydalir, areal: 6.761,6 m². Tomten er tilført infrastruktur med EL, veg, vann, avløp og fjernvarme til tomtegrense. Eiendommen er av «indre areal» i

den nye bydelen, og har Ydalir barnehage og Ydalir skole, med idrettshall, som nærmeste naboer. Ydalir er sentrumsnær bydel, ca 1 km fra «Leiret» (Elverum sentrum.) Bydelen er et banebrytende bydelsprosjekt basert på bærekraftsløsninger og lavutslipp/klimanøytralitet i utvikling, bygging og bruk/beboelse av området. Nært eiendommen er også handelspark med dagligvare, tur/skiløyper, badeplass og andre natur-fasiliteter.

Eiendommen er vestvendt, på svakt skrånende tomt med utsikt mot Hedmarksvidda. Enkel byggegrunn hovedsakelig bestående av sand.

Regulering: Eiendommen er regulert av «Detaljregulering for Ydalir skole og barnehage» vedtatt 25.10.2017. Reguleringsformål er «kombinerte formål bolig og/eller tjenesteyting.»





Konklusjon: Markedsverdi kr 7.350.000,- Basert på en gjennomsnittlig tomtebelastning for skissert utbyggingsvolum på ca 24 leiligheter, 8 omsorgsboliger og en personellbase. Vurderingen forutsetter full tomteutnyttelse med skissert utbygging.

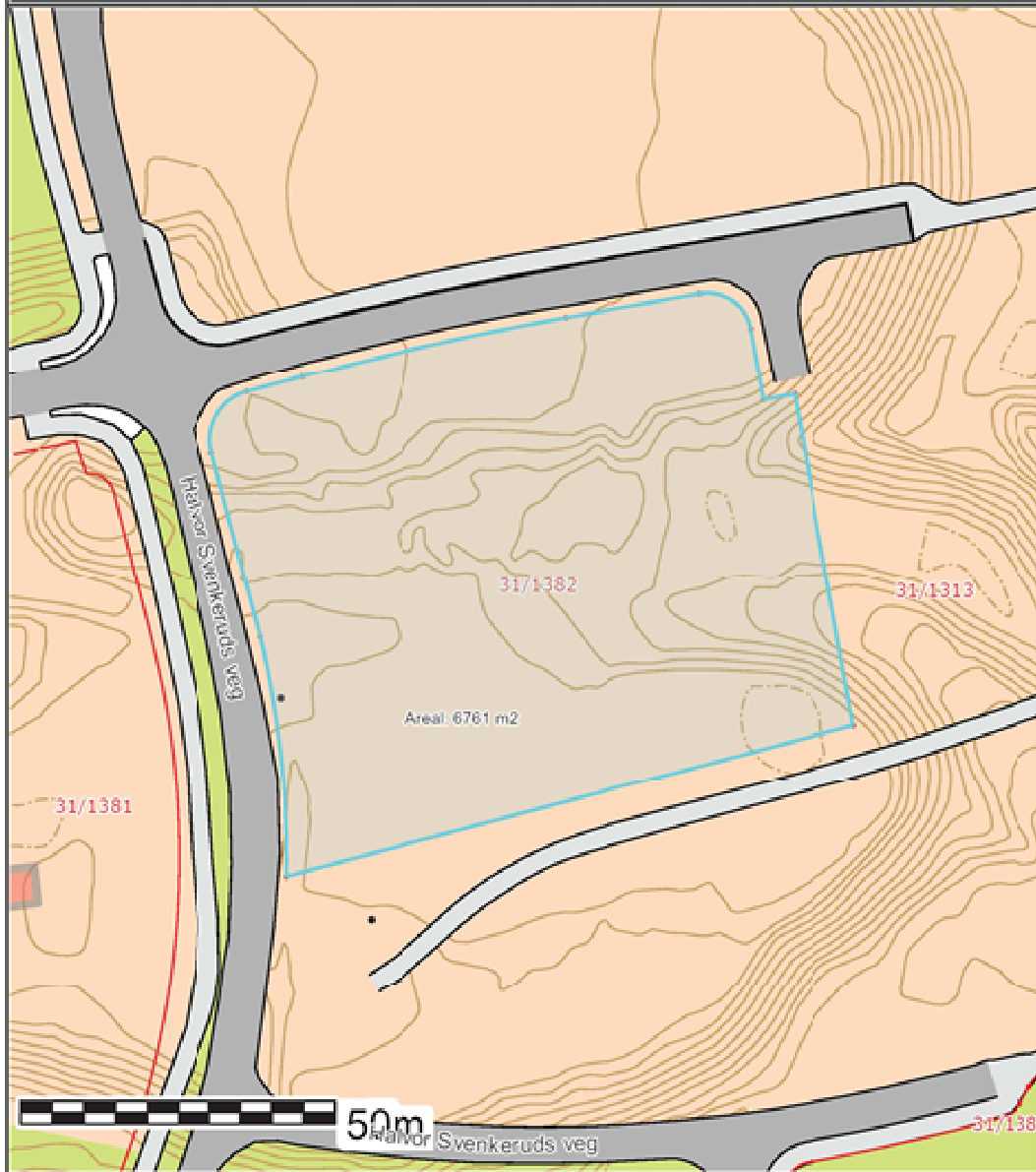
Markedsverdien er helt avhengig av hvilken interesse man vil oppnå ved å legge ut eiendommen for salg i det åpne markedet. Verdivurderingen er gjort ut i fra faktiske forhold rundt eiendommen så som anvendelighet og beliggenhet.

Da det ikke er innhentet papirer fra det offentlige eller teknisk vurdering av eiendommen, må vi ta forbehold om eventuelle ukjente momenter som kunne påvirke markedsverdien.

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1
næringsavdelingen

John Anders Mohn Gaustad
Næringsmegler

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 1382	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:						
ELVERUM KOMMUNE	Dato: 24/10-2019 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

* 1 00675660 *