

133713 Verdivurdering av tomteområder på Ørland

RAPPORT

Oppdragsgiver: Forsvarsbygg

20.06.2017

Tomte vurdering «Brekstad Gård Vestre»



Oppdrag : Verdivurdering av tomteområder på Ørland
 Bygningstype : Ubebygde tomt
 Oppdragsadresse : Skolegata/Hovdeveien
 Matrikelnummer : Gnr. 67, bnr. 243
 Hjemmelshaver : Ørland Kommune
 Befaringsdato : 31.05.2017

Mandat

Etter anmodning fra potensiell kjøper, Forsvarsbygg v/Erlend Eidem Settemsdal har OPAK AS v/Thomas Rochstad-Johannesen besiktiget ovennevnte eiendom for å utarbeide en verdivurdering.

Eiendommen er en ubebygde tomt på ca. 18,4 daa. Tomten er i hovedsak flat og består i dag av en grønn eng.

Verdivurderingen skal benyttes i forbindelse med mulig kjøp eller makeskifte.

Mandat:

Taksten/verdivurderingen må inneha:

- *en kort juridisk, økonomisk og til dels teknisk DD.*
- *sjekk av privatrettslige/offentligrettslige forhold.*
- *en avklaring av mulighetsrom for eier mht. bygging av nye leiligheter.*

Dokumenter/opplysninger

Følgende dokumenter er overlevert fra oppdragsgiver:

- Brekstad_Vest_Plankart
- Meieritomta_Høydekurver
- Brekstad sentrum_bestemmelser
- Brekstad_vest_bestemmelser
- Tegninger Øsparebank
- Brekstad_vest_planbeskrivelse
- Snitt Havblikk
- Makeskifte, kart
- Brekstad sentrum_plankart

Vi har i tillegg innhentet følgende opplysninger:

Opplysninger om eiendommen fra kartportalen Nordeca Insight

Referanser på nye boliger for salg på Finn.no

Byggekostnader i Norsk Prisbok

Befaringen:

Befaringsdato : 31.05.2017

Fra oppdragsgiver : Ingen

Fra OPAK : Thomas Rochstad-Johannesen

Besiktigelsen : Tomten ble besiktiget på stedet

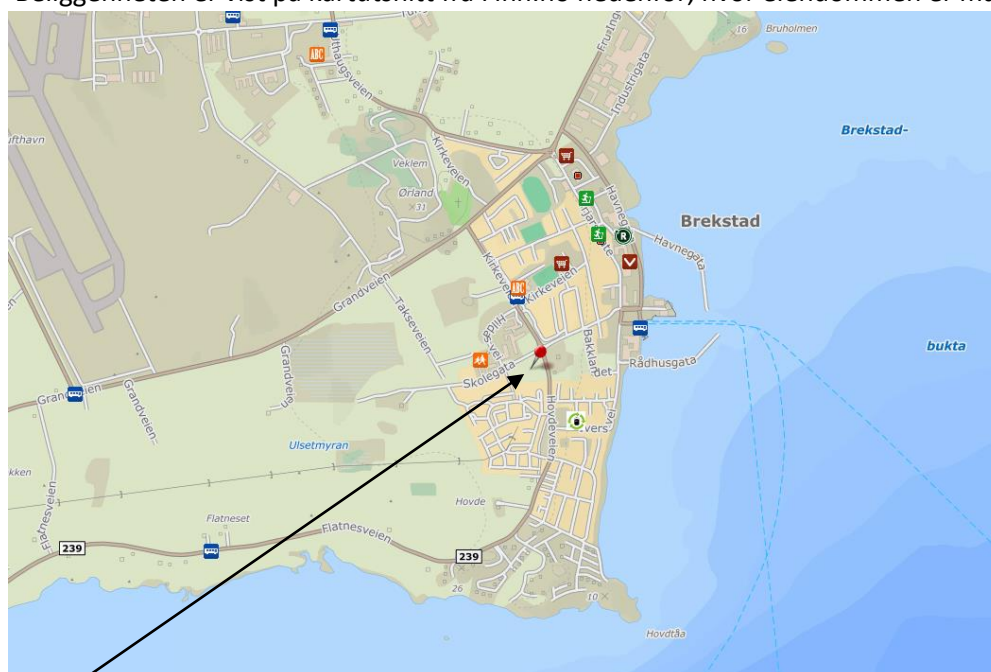
Forutsetninger

Verdivurderingen er basert på følgende forutsetninger:

- Ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn eller bygninger
- Forurensninger er selgers ansvar
- Ikke kontrollert grunnens beskaffenhet

Beliggenhet

Beliggenheten er vist på kartutsnitt fra Finn.no nedenfor, hvor eiendommen er markert



Gnr. 67, bnr. 243

Tomten er beliggende noe vest for Brekstad sentrum.

Tomten har en flott beliggenhet med nærhet til det som tilbys av service og handel i Brekstad sentrum.

Planstatus

Kommuneplan

Planområde : Ørland
 Tidsperiode : 2014 - 2026
 Vedtaksdato : 15.12.2016
 Formål for vurdert eiendom : Boligbebyggelse
 Kommentar : Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde

Nedenfor er vist utsnitt av kommuneplankartet:

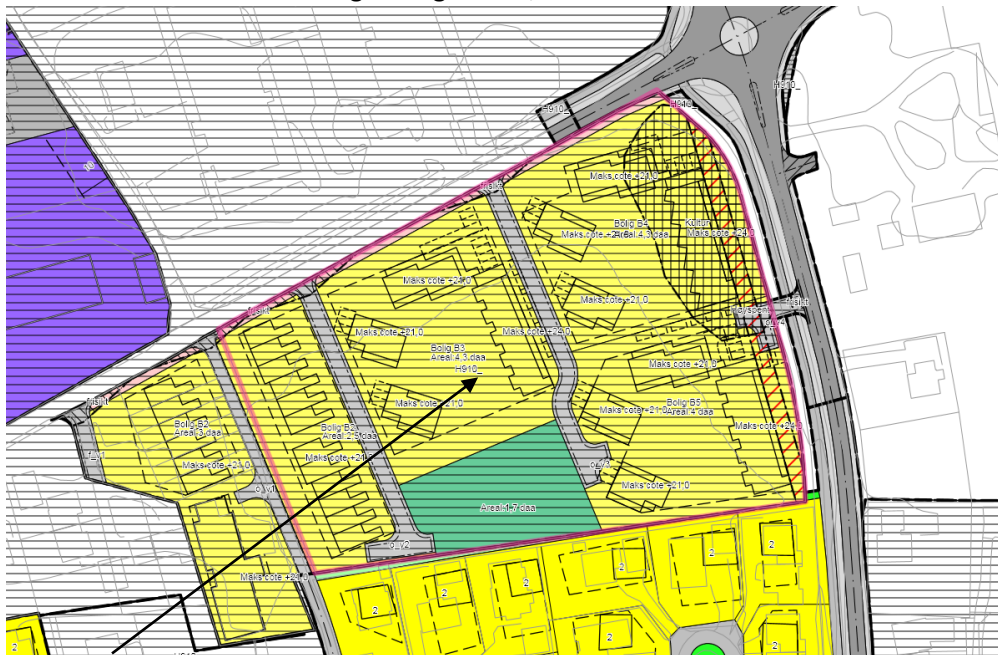


Gnr. 67, bnr. 243

Reguleringsplan

Planområde	: REGULERINGSPLAN FOR BREKSTAD GÅRD VEST
Vedtaksdato	: Egengodkjent av kommunestyret: 20.06.13
Formål for vurdert eiendom	: Boligbebyggelse
Grad av utnyttning	: Felt B2: Min. 3 boliger pr. daa. Maks. 1 200 m ² BYA i 2 etg. Felt B3: Min. 7 boliger pr. daa. Maks. 1 800 m ² BYA i dels 2 - 3 etg. Felt B4: Min. 7 boliger pr. daa. Maks. 1 800 m ² BYA i dels 2 - 3 etg. Felt B5: Min. 7 boliger pr. daa. Maks. 1 800 m ² BYA i dels 2 - 3 etg.
Rekkefølgebestemmelser	: Ingen rekkefølgebestemmelser
Kommentar	:

Nedenfor er vist utsnitt av reguleringskartet, hvor den vurderte eiendom er markert:



Gnr. 67, bnr. 243

Tomten

Beskrivelse

Areal iht. Nordeca Insight, m ²	: 18 365,3
Areal iht. oppdragsgiver	: Ca. 18,4 daa
Areal i denne vurderingen, m ²	: 18 365,3
Vei, vann og avløp	: Offentlig i nærhetene
Kommentar	: Tomten er i hovedsak flat og består i dag av en grønn eng.

Tomten er markert med grønn overlay på kartet under fra Nordeca Insight:



Gnr. 67, bnr. 243

Heftelser

Ingen registrerte heftelser i grunnboken.

Verdiberegningsgrunnlag

Verdifastsettelse av tomter avhenger av bruksformål, beliggenhet, utbyggingspotensiale og forventet avkastning, vurdert som ubebygget tomt. Tomtebelastning er differansen mellom markedsverdi av fullt utbygd eiendom og totale byggekostnader inkl. fortjeneste, men ekskl. kostnader til opparbeidelse av tomt, fordelt pr. m² (BTA) bebygd gulvareal, ekskl. kjeller. I eiendommer hvor kjellerarealet utgjør en vesentlig verdi, skal dette fastsettes særskilt.

I mer perifere områder med større tomtetilgjengelighet regnes tomteverdier oftest som verdi pr. m² netto tomt og ikke tomtebelastning. Ved vurdering av tomteverdi vurderes også verdi pr. m² netto tomt, sett i relasjon til omsatte, sammenlignbare tomter.

I beregning av tomteverdi inngår både fortjeneste til grunneier for uregulert råtomt og verdiskapning i forbindelse med utvikling slik at tomten blir salgbar.

Fortjenesten deles ofte mellom grunneier og tomteutvikler/utbygger i forholdet 50/50, og utvikler får betalt for den risiko som tas i forbindelse med f.eks. en omregulering. Dette endrer seg i utviklingsprosjekter med mer usentral beliggenhet og stor risiko, hvor grunneierandelen kan synke ned mot 10 % - 20 %. Ved prosjekter med liten risiko er tomteeiers andel av tomteverdien større. Utbyggere regner vanligvis med at tomtens verdi utgjør 10 % - 15 % av et ferdig prosjekts totalverdi. I pressområder kan dette være høyere eller lavere i mindre sentrale områder.

Tomtens potensiale

Den vurderte tomten består av byggeområdene B2 – B5.

Byggeområde	Antall etasjer	Maks. BYA
B2	2	1 200
B3	2 - 3	1 800
B4	2 - 3	1 800
B5	2 - 3	1 800
Sum		6 600

I beregningene nedenfor har vi for byggeområde B2, valgt å legge til grunn boliger over 2 etasjer. For byggeområde B3 – B5 har vi valgt å legge til grunn boliger likt fordelt, dels over 2 etasjer og dels 3 etasjer.

Byggeområde B2

Antall boliger	Gjennomsnitt grunnflate pr. bolig	Parkering pr. bolig	Areal trapper/balkonger/bod er pr. bolig	Areal BYA pr. Bolig	Areal BYA totalt
12	60	30	10	100	1200

Byggeområde B3

Antall boliger	Gjennomsnitt grunnflate pr. bolig	Parkering pr. bolig	Areal trapper/balkonger/bod er pr. bolig	Areal BYA pr. Bolig	Areal BYA totalt
18	60	30	10	100	1 800

Byggeområde B4

Antall boliger	Gjennomsnitt grunnflate pr. bolig	Parkering pr. bolig	Areal trapper/balkonger/bod er pr. bolig	Areal BYA pr. Bolig	Areal BYA totalt
18	60	30	10	100	1 800

Byggeområde B5

Antall boliger	Gjennomsnitt grunnflate pr. bolig	Parkering pr. bolig	Areal trapper/balkonger/boder pr. bolig	Areal BYA pr. Bolig	Areal BYA totalt
18	60	30	10	100	1 800

Salgbart areal er bruttoarealet av en bolig fratrukket arealer som opptas av yttervegger og sekundærom innenfor boligens yttervegger. Yttervegger utgjør normalt ca. 7,5 % av Bruttoarealet.

Beregning av salgbart areal:

	Antall leiligheter	BTA i snitt	Salgbart areal	Salgbart areal totalt
Byggeområde B2	12	120	111	1 332
Byggeområde B3	18	150	139	2 700
Byggeområde B4	18	150	139	2 700
Byggeområde B5	18	150	139	2 700
Sum	66			9 432

Gjennomsnittlig salgspriser

På Finn.no markedsføres flere boligprosjekter med nye boliger/leiligheter til salgs på Brekstad. Leilighetsprisene varierer noe med størrelse, etasje, solforhold mm.

Leiligheter

Vi har sett nærmere på 4 nærliggende nybyggprosjekter hhv. «Havblikk», «Yrjars gate 20 – 16», «Sjøsiden» og «Kystgården».

«**Havblikk**» som er nabotomten mot nord består av 35 leiligheter hvorav 33 er solgt. 2 leiligheter står igjen usolgt og snittprisen for de to leilighetene er kr. 45 000 pr. m² BRA (P-rom).

«**Yrjars gate 20 – 16**» ligger ca. 180 meter syd i luftlinje for den vurderte tomten. Dette nybyggprosjektet består av 16 leiligheter hvorav 11 er solgt. 5 leiligheter står igjen usolgt og snittprisen for de 5 leilighetene er kr. 48 000 pr. m² BRA (P-rom).

«**Sjøsiden**» ligger ca. 280 meter syd/vest for den vurderte tomten. Prosjektet vil totalt bestå av 4 bygg. Salgstrinn 1 består av Bygg A og B med hhv 11 og 15 andelsleiligheter. Leilighetene er fordelt på 2-, 3-, og 4-roms leiligheter med bruksareal fra 32 m² til 95 m². Prisen for leilighetene ligger fra kr. 2 350 000 til kr. 4 990 000, noe som gir en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på ca. kr. 45 000 pr. m² BRA (P-rom)

«**Kystgården**» ligger ca. 450 meter syd for den vurderte tomten, dvs. midt i sentrum av Brekstad. Nybyggprosjektet består av 24 leiligheter i størrelsen fra 40 m² BRA og opp til 89 m². Prisen for leilighetene ligger fra kr. 1 800 000 til kr. 4 950 000, noe som gir en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på ca. kr. 48 900 pr. m² BRA (P-rom)

Rekkehus

I den sørlige delen av Brekstad ligger for salg noen nye rekkehus, samt flere eneboliger.

På **Hovde Sør** tilbys rekkehus over 2 plan med 3 soverom i størrelsen 110 m² – 126 m² BRA P-rom fra kr. 2 995 000 for den minste typen og fra kr. 3 450 000 for den største typen. Dette tilsvarer en kvadratmeterpris på ca. kr 27 300 pr. m² BRA P-rom.

Prismessig ligger normalt rekkehus lavere i pris enn leiligheter. Også i dette området ser vi en tydelig prisforskjell. Også beliggenheten er drivende for prisforskjellen.

Den vurderte tomten ligger noe mer sentralt i forhold til Brekstad sentrum, men rekkehusene på Hovde Sør har bedre beliggenhet i forhold til sjøutsikt.

Ut i fra en totalvurdering og etter beste skjønn har vi valgt å legge til grunn en gjennomsnittlig salgspris på det samme som Hovde Sør, dvs. kr. 27 300 pr. m² BRA (P-rom), som tilsvarer kr. 3 030 300 for et rekkehus på 111 m² BRA/P-rom og kr. 3 794 700 for et rekkehus på 139 m² BRA/P-rom

Byggekostnad

Byggekostnaden er den del av anleggskostnadene som ikke regnes som tomtekostnader.

Alle kostnader som til sammen utgjør byggekostnaden:

- Alle utgifter til rigging, utgraving av byggegrube og drenering
- Fundamentering
- Oppføring av bygningen

Kostnadene omfatter fagfeltene bygg, VVS, elektro og inkluderer kostnader til rigg, drift og prosjektadministrasjon i forbindelse med byggearbeidene. Kostnadene er inkludert mva.

Norsk prisbok

Norsk Prisbok er en database/oppslagsverk med erfaringspriser som benyttes av byggebransjen for kostnadsberegning av ulike byggeprosjekter.

Norsk Prisbok utg. 2016 02 benytter følgende byggekostnader inkl. reserver og marginer og merverdiavgift:

Rekkehus

- *Rekkehus uten kjeller, 800 m² BTA:* *kr. 22 956 pr. m² BTA*
- *Rekkehus uten kjeller - passivhus, 800 m² BTA:* *kr. 24 219 pr. m² BTA*

Kommentar:

Kostnadene er ikke direkte sammenlignbare, men gir en god indikasjon som i kombinasjon med egen erfaring og vurdering av det spesielle objektet gir et tilstrekkelig kostnadsbilde.

Det vurderte prosjektet er en del større i areal enn det som fremgår av referanseprosjektet i Norsk Prisbok, vi har derfor valgt en noe lavere byggekostnad og hensyntatt at byggekostnaden normalt blir lavere med større byggprosjekter.

Ut i fra en totalvurdering har vi valgt å legge til grunn kr. 22 000 pr. m² BTA bolig.

For et enklere kostnadsbilde har vi valgt å regne om til kostnad pr. m² salgbart areal/BRA P-rom. Som det fremgår på side 8 har vi valgt å trekke fra 7,5 % areal av bruttoarealet for å komme frem til salgbart areal/BRA P-rom.

kr. 22 000 pr. m² BTA x 1,075 = kr. 23 650 pr. m² SBRA/BRA P-rom.

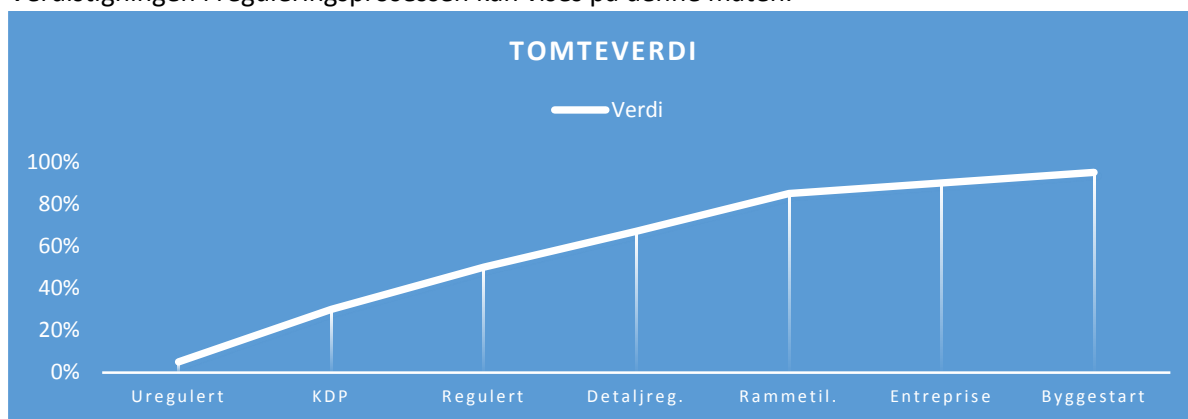
Videre i vurderingen har vi valgt å legge til grunn kr. 23 650 pr. m² SBRA/BRA P-rom.

Tomteprisbelastningsmetoden

Denne metoden synliggjør prosessen i tomteprisbelastningsmetoden. Differansen mellom salgsprisen og byggekostnad kalles brutto tomteprisbelastning. Fortjeneste til utvikler er uttrykket i prosent og gjenspeiler risikoen i prosjektet. Bruttotomteprisbelastning minus risiko/gevinst til utvikler blir netto tomteprisbelastning.

Sum netto tomteprisbelastning er estimert tomteverdi basert på denne metoden. Verdien av tomten for grunneier vil øke underveis i reguleringsprosessen fra uregulert tomt til byggeklar tomt. Utgangspunktet som uregulert tomt vil være lavere, som i grafen under, ved tomter beliggende utenfor pressområder, og høyere i attraktive området.

Verdistigningen i reguleringsprosessen kan vises på denne måten:



Prosjektrisiko/risiko til utbygger

Risikoområder		
Kostnadsrisiko - marked	10,0 %	Risiko for økende byggekostnader, nye byggeregler, etc.
Salgsrisiko - marked	20,0 %	Risiko for lavere salgspriser, nedadgående marked
Reguleringsrisiko	10,0 %	Risiko iht. reguleringsprosessen – fra uregulert til rammetillatelse
Tidsrisiko	20,0 %	Risiko for utsettelse, finansiell risiko, dagbøter mm.
Prosjektrisiko	10,0 %	Risiko mhp. beliggenhet, størrelse, bebyggbarhet, etc.
Sum risiko	70,0 %	Skjønnsmessig vurdering av all risiko henført til prosjektet

Beregning av tomteprisbelastning med investeringsanalyse:

	Areal	Pris per m2	Sum
Gjennomsnittlig salgspris for leiligheter, S-BRA	9 432	27 300	257 493 600
Gjennomsnittlig salgspris for næringslokaler, BTA			0
Salg/markedsføringskostnader 2,0 %			5 149 872
Netto salgspris			252 343 728
Byggekostnader	9 432	23 650	223 066 800
Rivekostnader			0
Sum byggekostnader			223 066 800
Brutto tomteprisbelastning, S-BRA	9 432	3 104	29 276 928
Risiko/gevinst til utbygger, 70 %			20 493 850
Netto tomteprisbelastning, S-BRA	9 432	931	8 783 078

Sum netto tomteprisbelastning			8 783 078
Sum byggekostnader T-BRA			223 066 800
Sum investert kapital			231 849 878
Risiko/gevinst til utbygger/investor i %			8,8
Direkteavkastning utbygger/investor			20 493 850

Risiko/gevinst for utbygger er skjønnsmessig vurdert til 70 %, dvs. tomtens verdi er beregnet til 30 % av den totale brutto tomteverdien. Dette gir en netto tomteprisbelastning på Kr. 931 pr. m² S-BRA. Netto total tomteprisbelastning blir (avr.) kr. 8 800 000.

Verdikonklusjon

Salgsverdi er den pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villig til å betale for den på dato for vurderingen. En enkel interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesielt høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke salgsverdi. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomtens attraktivitet.

Eiendommens salgsverdi, slik den befant seg ved befaringen og ledig for kjøper er vurdert til:

SALGSVERDI KR 8 800 000

Salgsverdi tomt, kr	Tomteareal, m ²	Verdi, kr/m ² tomt
8 800 000	18 365	479

Oslo, 20.06.2017

For OPAK



Thomas Rochstad-Johannesen
Takstmann/Eiendomsrådgiver

Egenkontroll
 15.06.2017 TRJ

Sidemannskontroll
 15.06.2017 ØD

Overordnet kontroll
 Dato Initialer

Distribuert til:

Forsvarsbygg v/ Erlend Eidem Settemsdal