

VERDIVURDERING TOMT FAUSKE SENTRUM

Matrikkel: **Gnr 103: Bnr 416**
 Kommune: **1841 FAUSKE KOMMUNE**
 Betegnelse: **Tomt**
 Adresse: **Torggata 13, 8200 FAUSKE**



Dato befaring: 02.06.2023
 Utskriftsdato: 14.09.2023
 Oppdrag nr: 7578

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Byggcon Nord AS
 Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
 Telefon: 75 57 75 60

Sertifisert takstingeniør:

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
 Telefon: 951 35 218
 E-post: kenn@byggcon.no
 Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Vurdering av tomter kan beregnes etter flere metoder.

1. Utgangspunkt i såkalt tomteprisbelastning. Dvs. nettosum etter fradrag av byggekostnader fra den nominelle salgssum.
2. Bruker erfaringspriser i området.
3. Beregnet verdi i forhold til bygningens verdi. Metoden angir tomteverdi i % av bygningsmassens tekniske verdi.

Som vurderingsmetoder er det benyttet tomtebelastning-/differansemetoden, denne er vurdert opp i mot erfaringspriser i området. Det er gitt i oppdrag å vurdere pris for hele tomtearealet.

Eiendommen er vurdert etter dagens reguleringsplan/-formål/ illustrasjonsplan og eventuelle verdiendringer som følge av eventuelle endringer i reguleringsplan blir vedtatt er ikke vurdert. Tomteareal angitt ut ifra infoland- Fauske kommune og gitte opplysninger fra eier.

Rapportdata

Kunde:	Bjørn Inge Gabrielsen
Takstingeniør:	Kenn Charles Arntsen
Befaring/tilsted:	Befaringsdato: 02.06.2023. - Kenn Charles Arntsen. Tlf. 951 35 218

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomt
-------------------	------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1841 FAUSKE Gnr: 103 Bnr: 416
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	958,7 m² Arealkilde: Arealene er innhentet fra plankart- Fauske kommune/ eier
Hjemmelshaver:	Bjørn Inge Gabrielsen (Hjemmelshaver) Per Arne Gabrielsen (Hjemmelshaver) Ruth Jensen Ban (Hjemmelshaver)
Adresse:	Torggata 13, 8200 Fauske

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart			Innhentet		
KPA 2018-2030			Innhentet		
Planbestemmelser			Innhentet		
Planbeskrivelse			Innhentet		
Beregning Alternativ 1 og 2			Innhentet		Ja
Tomteområdekart			Innhentet		
Nåverdiberegning			Innhentet		
Eier					
Infoland.no			Innhentet		

Takstmannens erfaring

Byggcon Nord AS er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma i Bodø bestående av 12 dyktige ansatte. Byggcon Nord AS er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom. Byggcon har avdeling på Mo i Rana og i Tromsø.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll og rådgiving i bygningsbransjen.

Kenn Charles Arntsen er partner i Byggcon Nord, han er utdannet ved Narvik Ingeniørhøyskole, NORD Universitet og Norges Eiendomshøyskole. Han har en MBA i økonomi og ledelse og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av NT (Norsk Takst) og har sertifikater innenfor taksering av :
Boligeiendommer, næringsseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, skade, naturskade, forsikringsskade/skjønn.

Innehar TEGoVA Residential Valuer sertifikat (TRV) Europas fremste godkjenning for verditaksering.
Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringsseiendom.

Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis fra byggebransjen.

Mandat

Bjørn Inge Gabrielsen har anmodet Byggcon Nord AS om å vurdere verdien av en utviklingstomt som utgjør Gnr. 103, Bnr. 416 i Fauske kommune, heretter omtalt som "eiendommen".

Eiendommen skal vurderes slik den fremstår i dag, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsmessige forhold, herunder regulerings- og/eller kommune(del)planer. Tomten er regulert til Offentlig og privat tjenesteyting.

Oppdraget skal utføres som en skrivebordsvurdering, selv om eiendommen er besiktiget i forbindelse med oppdraget.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderingsstandarder (IVS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

Forutsetninger:

Det er lagt til grunn som en forutsetning for verdivurderingen at eiendommen blir omregulert. Det vil si at taksten ikke er vurdert etter dagen kommunedelplan.

Det må utføres en reguleringsendring av tomten hvis det blir endring av formål, fra Offentlig og privat tjenesteyting (BOP) til f.eks. boliger.

Karakteristikk av tomten, grunn og helningsforhold, utsikt etc.:

Eiendommen har normalt gode sol og lysforhold. Tomten betegnes som flat, grunnforholdene gjelder opprinnelig terreng.

Det er brukt steinholdige masser i tilbakefyllingen etter at et stort betongbygg har komprimert undergrunnen i 70 år. (forhånds komprimering for fremtidig bygg).

Videre prosjektering/ bebyggelse og bruk av tomten vil avgjøre hvilke tiltak som er nødvendige.

Tomtene er ikke bebygget men fremstår som en råtomt.

Utdrag fra Kommunedelplan. Særskilte bestemmelser, begrensninger, servitutter m.v.:

Det foreligger ikke reguleringsplan for området.

Nedenfor er det opplistet fra bestemmelser i kommunedelplan 2018-2030.

§2.3.2 Offentlig og privat tjenesteyting (BOP)

Innenfor BOP10 tillates etablering av tjenesteyting (herunder samfunnshus/forsamlingslokale mm.). Maks tillatt utnyttelsesgrad for området er %-BYA= 80%. Maks tillatt byggehøyde (møne) er 55 meter.

Sammenlignbare eiendommer

Gnr./ Bnr. 103/11 Tomt på 4685 m2 med eksisterende bygningsmasse på 1290 m2. Mulighet for bebyggelse i inntil 8 etasjer, og mulighet for leieinntekt under reguleringsprosessen. Pris 9.500.000,- Denne eiendommen er en utviklingseiendom med god beliggenhet.

Eiendommen er ikke solgt, men har ligget ute over en lang periode.

Det er omkringliggende eiendom i Torggata 18 som er under regulering og det legges til grunn tilsvarende utnyttelse på 50 % BYA, og det er gjort flere alternativer for beregning.

Parametere som er lagt til grunn

Vi har på bakgrunn av tilsendte opplysninger, vurdert eiendommens markedsverdi ved et fritt salg. Vi tar forbehold om at mottatt informasjon er korrekt.

Risiko ved markedssituasjon og beliggenhet er andre faktorer som tas i betraktning ved verdivurderingen.

Parametere som er lagt til grunn;

- Generelle rentenivå, avkastningskrav og utsikter for norsk økonomi.

- Aktiviteten i markedet generelt og i vårt lokale marked og Salten spesielt.

- Oppnådde priser i lokalmarkedet

- Risikoen i markedet, herunder begrensninger i kapitalmarkedet/ egenkapitalkrav til banker og deres marginer til utviklingseiendom.

Grunnforurensninger/ Kulturminner

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Infrastruktur i området

Det er opparbeidet vei inn i området og VA er etablert på tomten det er også et strømfordelingsskap på tomten. Det har tidligere vært et samfunnshus som er revet.

Tilstand og kapasitet på VA og strøm er ikke kontrollert og interessenter må selv gjøre sine undersøkelser og økonomiske vurderinger på disse forhold.

Andre forutsetninger/ opplysninger

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget forutsettes det at

Det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Eiendommen er fri for forurensede masser

Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri

Mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner, erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall.

Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget, og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. I beregningene er eventuelle byggekostnader for boliger alltid oppgitt inklusiv mva., mens byggekostnader for næringsareal er oppgitt ekskl. mva.

Metode for beregning

En tomts verdi bestemmes av formålet og reguleringsbestemmelsene. Viktige forhold i verdigrunnlaget er størrelsen på utbyggingspotensialet, beliggenhet og bebyggbarhet. Ved beregning av en tomteverdi ser man således på påregnelig utnyttelse henført til reguleringsbestemmelser og kommune(del)planer. Tomteverdi for utviklingseiendom beregnes normalt etter den såkalte tomteprisbelastningsmetoden, eventuelt med tomtearealmetoden (sammenliknbare priser) og tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader som kontrollmetoder.

Tomteprisbelastningen er den sum som fremkommer etter fradrag av totale byggeomkostninger og prosjektgevinst fra den nominelle salgssum. Forventet salgsverdi for boligeiendom vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenliknbare boligeiendommer/-prosjekter i området. I beregningene anslås byggeomkostninger normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, kompleksitet med mer. Prosjektgevinst/risiko anslås skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet. Bebyggbart areal beregnes i henhold til gjeldende regulering og/eller kommune(del)plan.

Tomtearealmetoden (generell verdi per m² tomt multiplisert med tomteareal) benyttes normalt som kontrollmetode, eller eventuelt som primærm metode i mer perifere områder. Man tar utgangspunkt i det generelle prisnivået for sammenliknbare tomter, dvs. tomter med sammenliknbar beliggenhet, bebyggbarhet, reguleringsstatus, formål, påregnelige utnyttelse og tomteareal.

Tomtens verdi som andel av de totale anleggskostnadene beregnes normalt kun for tomter i perifere strøk eller for tomter med begrenset/intet inntjeningsgrunnlag, så som offentlige bygninger, herunder skoler, sykehus, bibliotek, museer m.fl. Metoden kan også benyttes som kontrollmetode. Man tar utgangspunkt i at tomteverdien normalt utgjør mellom 5 % og 50 % av de totale utviklingskostnadene (i spesielle tilfeller også over/under dette intervallet), der den nedre delen av intervallet er representert ved eiendommer i perifere strøk med begrenset utnyttelse eller spesielle formål, og den øvre delen av intervallet er representert ved attraktive og sentralt beliggende eiendommer med høy utnyttelse og markedsmessige attraktive bruksformål.

Vi har i dette tilfellet kun benyttet tomteprisbelastningsmetoden, da dette gir det mest riktige bildet av en investor/utviklers tankegang ved utvikling av denne type eiendom. På grunn av tomtens størrelse og antatt antall boenheter som kan bygges ut har vi imidlertid synliggjort utviklingshorisonten gjennom en nåverdiberegning.

Mulig utnyttelse etter omregulering

I kalkylen er det lagt til grunn følgende:

Ved vurdering er det lagt til grunn følgende størrelser:

ALTERNATIV 1:

Utnyttelse av tomt med BYA 50 % = 470 m² grunnflate.

Leiligheter i 3 etasjer over parkeringsareal i 1 etasje, samt boder i 1 etasje. Totalt 4 etasjer.

Det blir da ved leiligheter på ca 65 m² gir dette 7 stk pr etasje og ved leilighet på ca. 100 m² blir det 4 stk, det er i kalkyle beregnet en blanding slik at det er lagt til grunn 8 stk/ etasje, og felles trapperom/ heishus.

Det er i kalkylen lagt til grunn et salgbart areal BRA-S på 420 m²/ etasje i 3 etasjer = 1260 m² BRA-S.

ALTERNATIV 2:

Utnyttelse av tomt med BYA 80 % = 750 m² grunnflate.

Leiligheter i 4 etasjer over parkeringsareal i 1 etasje, samt boder i 1 etasje.

Det blir da ved leiligheter på ca 65 m² gir dette 11 stk pr etasje og ved leilighet på ca. 100 m² blir det 7 stk, det er i kalkyle beregnet en blanding, og felles trapperom/ heishus.

Det er i kalkylen lagt til grunn et salgbart areal BRA-S på 680 m²/ etasje i 4 etasjer = 2720 m² BRA-S.

ALTERNATIV 3:

Utnyttelse av tomt med BYA 80 % = 750 m² grunnflate.

Leiligheter i 4 etasjer over næringsareal i 4 etasjer og parkeringsareal i Kjelleretasje.

Det blir da ved leiligheter på ca 65 m² gir dette 11 stk pr etasje og ved leilighet på ca. 100 m² blir det 7 stk, det er i kalkyle beregnet en blanding, og felles trapperom/ heishus.

Det er lagt til grunn 4 etasjer med butikk/ kontor etc.

Det er i kalkylen lagt til grunn et salgbart areal BRA-S på 680 m²/ etasje i 4 etasjer = 2720 m² BRA-S.

Samt Næringsareal med BTA 700 over 4 etasjer = 2800 m² BTA. Hvor 1 etasje er forretning og resterende 3 er kontor. Totalt areal = 5520 m²

Det er beregnet byggekost for forretningsbygg basert på Norsk prisbok versjon 2023/1 som gir byggekost med kr. 30.500,-/ m² ink.mva og kr. 48.000,- /m² for kontor ink.mva.

Det er i leieprisvurdering lagt til grunn en leiepris på kr. 2.300,-/ m² eks.mva til forretninger og kr. 2.900,-/m² eks.mva for kontor.

Det er lagt til grunn en yield på 7 %

Dette medfører at verdi av leiekontrakt for forretning og kontor utgjør kr. 42.800,-/m2 ink.mva
Da blir det en Brutto Tomteprisbelastning på kr. 6.232,-/m2 bygg
Legger vi til risiko for utbygger på 12 % gir dette kr. 5.145,-
Slik at netto Tomteprisbelastning er kr. 1.087,-/m2
Det gir en direkteavkastning på 10,5 % noe som er lavt.
Sum tomteverdi blir da : 2800 m2 BTA * 1.087,-/m2 = 3.040.000,- som ved nåverdiberegning over 4 år medfører verdi på kr 2.500.000 i tillegg til verdi av tomt for boliger.

ALTERNATIV 4:
Sammenlignende priser for omkringliggende utviklingseiendommer.

Nye boliger - drøfting av salgs priser

Pr mars 2023 er det følgende nye boliger for salg på Fauske:
Rekkehus Gapsletta kr. 5 200 000,- for 105 m2 = 49.523,-/ m2

Solgte boliger.

Enebolig Moltebærveien 21, Byggeår 2020 183 m2 pris kr 5 880 000,- m2 pris kr. 32.131,-/m2 (tomt kr. 443.000,- for 812 m2 i 2019)

Byggeår 2023: Vertikaldelt bolig

Møllneveien 35, pris 3 500 000,- 91 m2 det gir m2 pris på kr. 38.461,-/m2

Bringeveien 4, pris 3 400 000,- 91 m2 det gir m2 pris på kr. 37.362,-/m2

Leilighet:

Torggata 36, byggeår 2021, BRA 48 pris 2 495 000,- som gir kr. 51.979,-/m2

Boliger som er oppført etter 2020 og registrert solgt

5 eneboliger som er solgt med snittpris på kr. 34.731,-/ m2

11 Leiligheter som er solgt med snittpris på kr. 47.644,-/ m2

16 tomannsboliger med snittpris på kr. 37.594,-/ m2

OPPSUMMERING:

Leiligheter som er solgt og har en snittpris på 47.644,- og opp til 51.979,- / m2 for de mest sentrumsnære beliggenhetene

Det er derfor valgt en justert salgspris for nye leiligheter på kr. 50.000,-/ m2

(Rekkehus/vertikaldelte som er solgt har en snittpris mellom 37.594,- og opp til kr 49.523,-/ m2 som ligger for salg nå i 2023. Det er derfor valgt en salgspris på nye vertikaldelte boliger på kr. 41.500,-/ m2 da området vurderes til å være normalt attraktivt.

Eneboliger som er solgt fra 2020 har en snittpris på kr. 32.131,- og opp til 34.731,-/ m2 for nye boliger solgt i et område som ikke vurderes til å være like attraktivt, samt at det boligene der er betydelig større Det er derfor benyttet en justert salgspris på kr. 39.000,-/ m2.)

Byggekostnader

Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdig bygg, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader samt utomhusarbeider, i tillegg til eventuelle infrastruktur-/anleggsbidrag og finanskostnader.

Det forutsatt at de leilighetene blir oppført med en normal standard. Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold.

Det må påregnes en grunnundersøkelse.

Risiko/ gevinstfordeling

En utbygger/investor vil gjøre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta ev. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Utviklere/investorer beregner ofte denne risikoen basert på sitt krav til direkteavkastning i det enkelte prosjektet. Denne direkteavkastningen basert på investert kapital i utviklingsprosjekter ligger normalt i nivå 10-18 % i sentrale områder, men kan ligge vesentlig høyere for prosjekter med stor grad av usikkerhet knyttet til blant annet reguleringsmessige forhold (utnyttelsesgrad/formål) og markedsmessige forhold (salgspriser/byggekostnader).

Eiendommen er ikke ferdig regulert, og en utbygging bør etter vårt skjønn kunne igangsettes innen to- tre år. Det er lagt til grunn en utbygging i tråd med gjeldende plan, hensyntatt krav til uteoppholdsareal og parkering i gjeldende kommuneplan, og den reguleringsmessige risikoen er derfor vurdert som over normal. Det er også noe risiko henført til byggesøknader/IG m.m. I tillegg er det risiko for uforutsette elementer i byggeprosessen (f.eks. ved vanskelige grunnforhold), samt endringer i markedsforholdene, herunder øktende byggekostnader generelt sett, og reduserte salgspriser. Dette risikoelementet anses

for tiden å være noe økt på grunn av ettervirkningene periodiske nedstengninger som følge av koronapandemien, krigen i Ukraina, høy inflasjon og økte renter.

Prosjektets antall boliger tilsier at en utvikling og utbygging av eiendommen vil måtte skje over flere år. Dette gir dermed i utgangspunktet noe økt tidsrisiko. For å synliggjøre dette elementet har vi imidlertid foretatt en nåverdiregning senere i vurderingen, og tidsrisikoen er derfor ikke hensyntatt i den innledende risikovurderingen.

For det angjeldende prosjektet har vi derfor lagt til grunn en direkteavkastning relatert til investert kapital på ca 15 % totalt basert på ovennevnte risikofaktorer før tidsrisikoen/utviklingshorisonten er hensyntatt.

Verdiregning iht tomteprisbelastningsmetoden

se regneark som er vedlagt

Nåverdiregning

Det er i nåverdiregningen lagt til grunn 2 % pr år i henhold til Norges Banks inflasjonsmål.

Som diskonteringsrente er det benyttet 5 % realavkastning, noe som gir en neddiskonteringsrente på 7 %. Nivået på diskonteringsrenten henføres til en rekke faktorer, som dagens rentenivå, alternative investeringer, prosjektets attraktivitet m.m.

Beregning

Markedsvurdering	Beskrevne tomteareal er i sentrum av Fauske kommune. Tomter beliggende opp til ca. 100m fra bydelssentrum, ca 50 km fra Bodø sentrum. Åpen beliggenhet med lett/direkte adkomst. Område er på Gnr/ Bnr. 102/416 og er på 958,7 m2. Tomten har god tilknytning til nærområdet med relativt kort vei til sentrum og holdeplass for buss. Markedsverdi pr. m2 tomteareal er vurdert etter sammenlignbare priser for området i den grad slike finnes. I nærområdet har det så langt vært solgt lite med tomter til kommunalt fastsatte priser. Sammenlignbare priser vil derfor kun være relatert til en del eiendommer beliggende noe utenfor gjeldende område, og markedsverdi er tillagt en stor grad av skjønnsmessig vurdering. På bakgrunn av kunnskap om tilsvarende eiendommer vil jeg anta at tomten kan selges for en pris i dagens marked på: Alternativ 1 : 50 % BYA - 1260 m2 BRA-S = kr. 3.500.000,- Alternativ 2 : 80 % BYA - 2720 m2 BRA-S = kr. 7.600.000,- Alternativ 3 : 80 % BYA - 5520 m2 BRA-S/BTA = kr. 10.100.000,- Alternativ 4 : Sammenligne med andre utviklingsprosjekter kr. 2.100.000,- Drøfting: Det bør gjennomføres en mulighetsstudie og forhåndskonferanse med Fauske kommune, for å kunne gi et bedre grunnlag for verdifastsettelsen. Verdi blir i stor grad skjønnsmessig fastsatt og det er en del risiko i prosjektet. Alternativ 1 er ansett til å sannsynlig kunne gjennomføres. Alternativ 2 vil medføre opp mot 35-40 leiligheter noe som markedet trenger lengre tid å absorbere, samt at risiko blir større. Byggetid blir lengre etc. Alternativ 3 er ansatt til å være realiserbart i kombinasjon med alternativ 2, da det er få nyere næringsbygg som er sentrumsnær, og det er lite nyere kontorbygninger i sentrum. Det er imidlertid større risiko ved dette alternativet. Alternativ 4 her er sammenligningsbar eiendom større, og har en tomt som går ned mot havpromenade og denne eiendommen er ikke solgt. Ved sammenligning av tomtestørrelse vil verdien på denne eiendommen bli kr 2.100.000,- Det kan være muligheter for utnyttelse av tomten til kontorformål, men markedet er relativt lite og det er derfor ikke vurdert til å være et alternativ, eller kombinert bolig/ næringsformål. Ved bygging av f.eks hotell kan det være muligheter for å utnytte tomten mer. Disse forholdene er ikke vurdert nærmere, da det krever mer informasjon om hotellkapasiteter, fremtidsutsikter etc. Disse forholdene går ut over
------------------	--

	det som betraktes som en verdivurdering av eiendom, og det bør da utføres en mulighetsstudie med arkitekter, kommune, hotellkjeder etc.	
DAGENS MARKEDSVERDI :	Det må påregnes kostander for bl.a. etablering av infrastruktur. Området vil ha en byggeperiode over flere år og det er i beregningen ansatt inntil 3 års byggetid inkludert omreguleringsprosess for alternativ 1 og lengre for alternativ 2 og 3. Det foreligger ikke reguleringsplan og dermed er reguleringsrisiko større. Området må detaljplanlegges. Prosjektets størrelse er av en slik art at det medfører økt risiko mhp. hvilke aktører som har muligheter for finansiering og gjennomføring av prosjektet. Utbyggingsfasen antas å pågå over en periode på 3 år. Dette medfører rentekostnader, tidsrisiko for utbygging, det vil være salgsrisiko, kostnadsrisiko for materialer, prisstigning etc. Det er anbefalt å foreta en reguleringsprosess med markeds og mulighetsstudie, for å redusere risiko og for å kunne fastsette verdien av tomten mer nøyaktig. Ved fastsettelse av markedsverdi er det benyttet forsiktighetsprinsippet og det ansettes derfor en skjønnsmessig total verdi for tomten: DAGENS MARKEDSVERDI = KR: 5.500.000,- Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Da tomten ikke er regulert til boligformål er det viktig å være oppmerksom på at det er kjøpers risiko for å kunne regulere og utnytte tomten, og kjøper må selv utføre egne beregninger som danner grunnlaget for hva kjøper er villig til å kunne gi for tomten. Denne prisvurderingen er ment som en veiledning og hjelp til vurderinger.	5 500 000

BODØ, 14.09.2023


Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstøkonom

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 75 57 75 60

ALTERNATIV 1

70

18

				<u>Leilighet</u>	
Sum boligareal	1260 m2 bolig	sum bebyggelse		1260	
salgspris m2			kr	50 000	
Total salgssum			kr	63 000 000	
pr stk		salgspris pr bolig	kr	4 500 000	
byggekost pr m2	norsk prisbok og erfaringstall	pris inkl byggeadm, prosjektering etc		33000	
admin og prosjektering				1650	
infrastrukturbidrag prisanslag fra Fauske kommune	kr 3 000 000	kr 2 381 pr m2 bygg		2417	
Sum kost			kr	37 067	
Finans/ uforutsett			kr	2 224	
totale kostnader			kr	39 291	
Forventet salgspris			kr	50 000	
Normale byggekost			kr	39 291	
Brutto tomteprisbelastning			kr	10 709	
Risiko/ gevinst utbygger			kr	7 496	
Netto tomteprisbelastning			kr	3 213	
sum byggekost			kr	39 291	
Sum investert kapital			kr	42 504	
Direkteavkastning				15,0 %	
SUM TOMT			kr	4 047 994	
			kr	4 047 994	

Nåverdiberegning

70 %

Bolig

2% prisstigning 5 % realavkastning

kr 4 047 994

1 kr 4 128 954 kr 3 783 172

2 kr 4 211 533 kr 3 678 516

3 kr 4 295 764 kr 3 506 746

kr 3 506 746

ALTERNATIV 2

70

39

				<u>Leilighet</u>	
Sum boligareal	2720 m2 bolig	sum bebyggelse		2720	
salgspris m2			kr	50 000	
Total salgssum			kr	136 000 000	
pr stk		salgspris pr bolig	kr	9 714 286	
byggekost pr m2	norsk prisbok og erfaringstall	pris inkl byggeadm, prosjektering etc		33000	
admin og prosjektering				1650	
infrastrukturbidrag prisanslag fra Fauske kommune	kr 5 000 000	kr 1 838 pr m2 bygg		1838	
Sum kost			kr	36 488	
Finans/ uforutsett			kr	2 189	
totale kostnader			kr	38 677	
Forventet salgspris			kr	50 000	
Normale byggekost			kr	38 677	
Brutto tomteprisbelastning			kr	11 323	
Risiko/ gevinst utbygger			kr	7 926	
Netto tomteprisbelastning			kr	3 397	
sum byggekost			kr	38 677	
Sum investert kapital			kr	42 074	
Direkteavkastning				15,9 %	
SUM TOMT			kr	9 239 340	
			kr	9 239 340	

Nåverdiberegning

70 %

Bolig

2% prisstigning 5 % realavkastning

kr 9 239 340

1 kr 9 424 126 kr 8 634 897

2 kr 9 612 609 kr 8 396 025

3 kr 9 804 861 kr 8 003 968

4 kr 10 000 958 kr 7 634 319

kr 7 634 319