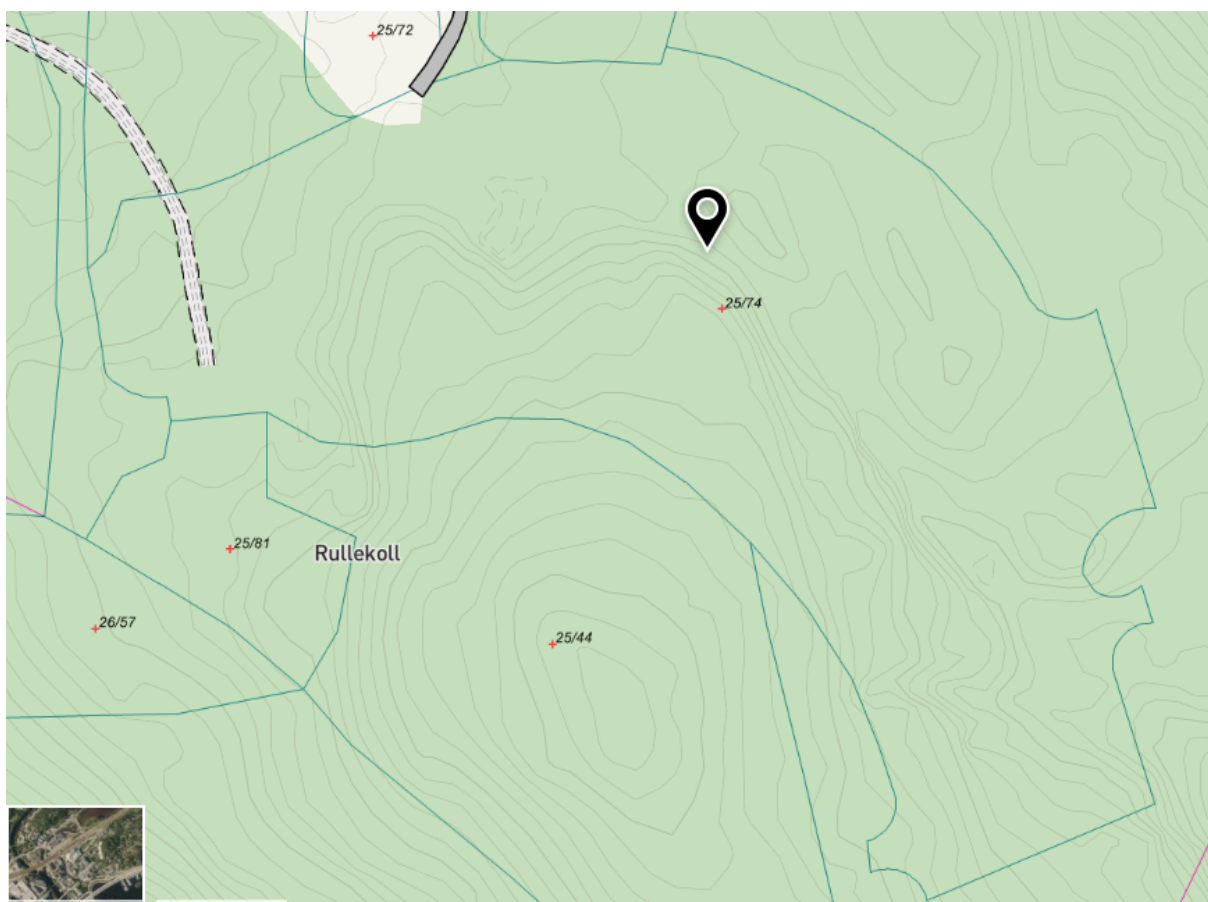


Nor-Bygg AS
Leif Weldings vei 16
3208 Sandefjord

02.12.2019

Takstforum Telemark AS
v/Takstmann Jørn T. Hansen
Porsgrunnsvegen 188
3735 Skien

Verditaksering av utviklingstomte på Rullekollen, Ulefoss. Gnr 25 Bnr 74.



Eiendommen: Gnr 25 Bnr 94

Rekvirent: DL Arild Haugen / Nor-Bygg AS

Befaringsdato: 10.11.2019

Innledning:

I forbindelse med ny reguleringsplan for Rullekoll/Fen, Ulefoss, ønsker Nor-Bygg AS å takserer eiendommen for privat tomteutvikling.
Det legges til grunn i vurderingen at eiendommen vurderes slik den fremstår i dag med de reguleringsbestemmelsen som er i planen.
Eiendommen er i dag regulert til terrassert bebyggelse.

Eiendomsdata.

Hjemmelshaver: Nor-Bygg AS
Tomt: Eietomt på 9544 m²
Adkomst/ veg: Adkomst via kommunal veg,
Vann/ avløp: Tilknytning til kommunalt anlegg.
Grunn: Det legges til grunn tomt fri for forurensede masser. Grunnforhold inneholder konsentrasjon av naturgasser og Statens strålevern`s krav er gjeldende.

Forutsetninger:

Denne rapport/takst er utarbeidet av frittstående og uavhengig takstmenn som ikke har noen bindinger til aktører i eiendomsbransjen.
Takst er basert på reguleringsplan datert 24.09.1998.
Taksten er utført etter overenstemmelse med Norges Takseringsforbunds instruks og retningslinjer.

Mandat:

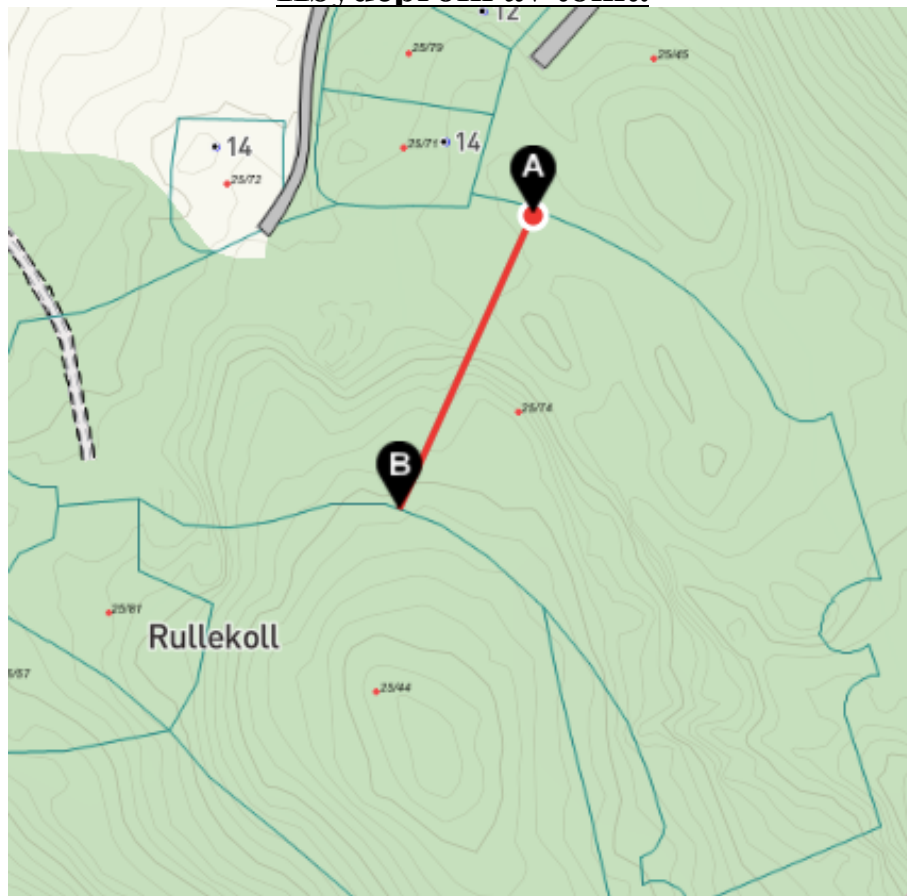
Oppdraget består av å takserer markedsverdi på tomtegrunn med Gnr/Bnr 25/74 i Nome kommune. Det legges til grunn tomteområdets markedsverdi ved salg i det frie marked basert på reguleringsplanen, den planlagte utnyttelsen, beliggenhet, tomtens beskaffenhet og andre forhold som innvirker på markedsverdien.
Det ønskes vurdert markedsverdi ut ifra salg i det frie markedet ved ett samlet salg av beskrevne tomteareal.
Salg i det frie markedet menes samlet salg av hele tomten til en kjøper/kjøpegruppe for utvikling av området.

Eiendommen/tomten:

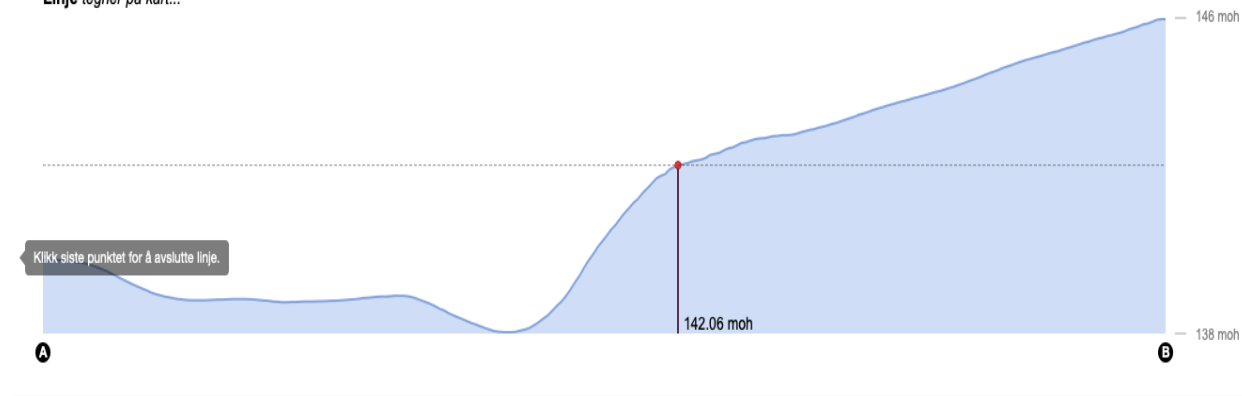
Eiendommen er beliggende på Rullekollen i Nome kommune, og har adkomst via Fensvegen og Rullekollvegen.
Tomten er i dag ubebygget.

Tomteareal på 9.544 m².
Grunnforhold er antatt fjell.
Offentlig vann og avløp samt strøm er fremført til tomt, ifølge opplysninger.
Heftelser og Servitutter er ikke kontrollert og er ikke tatt hensyn til i taksten.

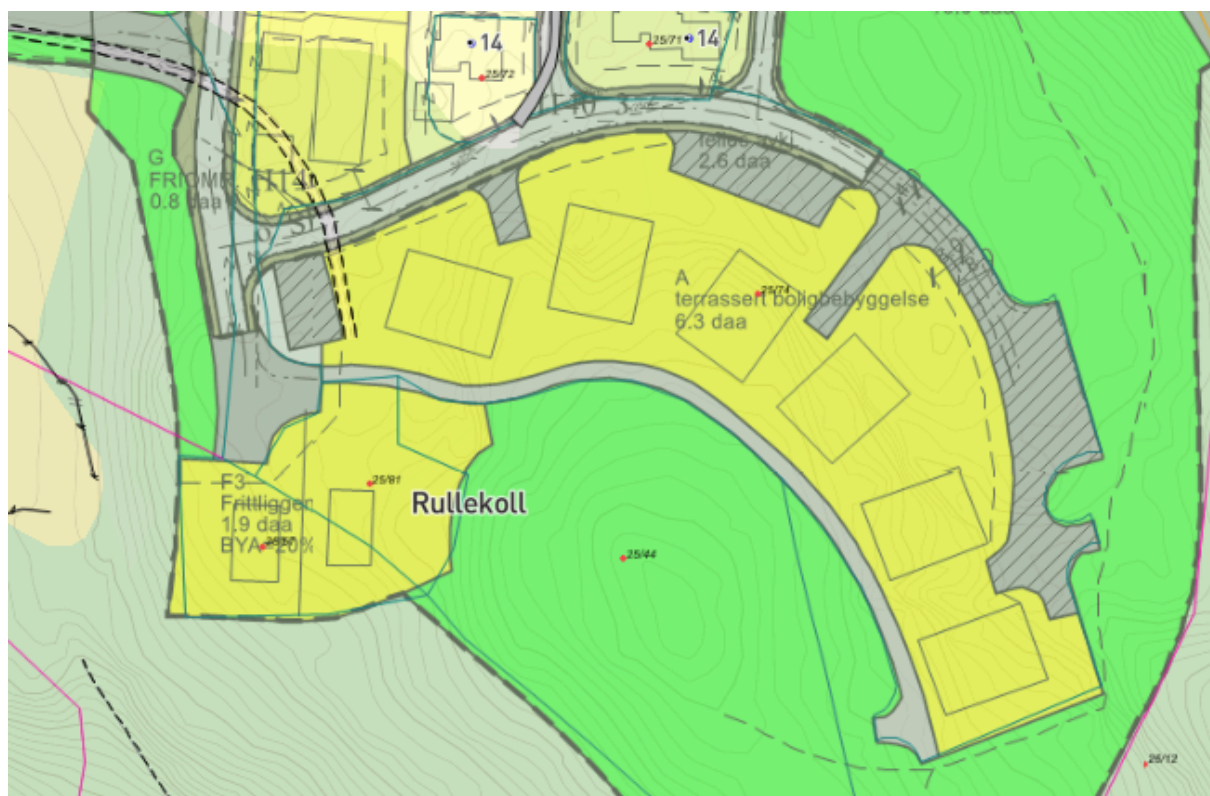
Høydeprofil av tomt.



Linje tegner på kart..



Utdrag av reguleringsplan 28.06.1983 med bestemmelser for felt A, vedtatt i 1998.



§ 3

Ny bebyggelse skal oppføres som anngitt på planen. Det er imidlertid mulig å foreta justeringer som følge av spesifikke topografiske forhold. Justeringene skal godkjennes før igangsettelse av evt. byggearbeider og vurderes i henhold til planens intensjoner.

§ 4

Felt A Bygg tillates oppført i inntil 4 plan. Det kan tillates underetasje for parkering eller tilbaketrukket teknisk oppbygg der forholdene ligger til rette for det, og dette utformes arkitektonisk

tilfredstillende.
Vurdering av byggehøyden tillegges betydelig vekt ut fra ønsket
Om å ivaretea hensynet til Rullekolll profil.

§ 5

Parkering:

Parkering for feltene A, D og E skal skje i felles parkeringsanlegg, alt. opparbeidet parkeringsplass. Norm pr. boenhet: 1,5 plasser.

Parkering for felt B og F1, 2, 3 skjer i tilknytning til den enkelte bolig/på egen grunn. Norm pr.boenhet: 1,5 plasser.

Antall opparbeidede parkeringsplasser skal til enhver tid tilsvare antall ferdigstilte boenheter—basert på ovennevnte parkeringsnorm.

§ 6

Eksisterende gruveganger må sikres ved gjenlukking el. tilsv. Utførelsesmåten skal godkjennes av de kommunale myndigheter og forslag skal fremlegges før arbeidene i marken for feltene A, B, D, E igangsettes.

Området er utsatt for radonstråling, og nødvendige tiltak må iverksettes. I forb. m. byggesøknad skal tiltaksplan fremlegges for godkjenning.

§ 7

a)Intensjonene i planene Rullekoll/Fen (28.06.98) og eiendommen Rauhaug (24.09.85) vedrørende internt vegsystem må oppfylles. Dette Skal skje seinest i løpet av 1999, og avkjøring fra Rauhaug/ Klokkerhavna ved Vårheim skal stenges.

b)Boligbygging i det reviderte planområdet kan ikke iverksettes før veg A ut til Rv 36 er etablert. Adkomstvegene fra Klokkerhavna og Rauhaug kobles på denne veg slik det er vist i de samme planer nevnt i punktet over.

Utnyttelse av tomt

Regulerings planen for området angir ikke tillatt utnyttelse av tomt ,utover at det er tillatt oppført bygg på inntil 4 etasjer. Det er opplyst fra eier om tillatelse til oppføring av 36 leiligheter. Dersom man legger til grunn 36 leiligheter med parkering vil utnyttelsen være ca 40% BYA. 36 leiligheter vil erfaringsmessig utgjøre 2700 m2 salgbart areal pluss parkering. 2700 m2 er hensyntatt i takst.

Vurdering

Leilighetsmarkedet på Ulefoss har de senere år vært forutsigbart med moderat utbyggingstakt og generell lav prisvekst. Det er i snitt omsatt ca 10 leiligheter i året med en snittverdi siste år på 23.000,- kr m2. Utviklingsprosjektet anses å være av større karakter for nærområdet, og salgsperiode må vurderes som relativt langsiktig. Markedet vurderes som fremtidig svakt når det gjelder verdiutvikling.

Ulefoss sentrum er under en synlig revitalisering av sentrumskjernen med gode initiativ på leilighetsutbygging. Leiligheter oppført i 2019 på Ulefoss med nærhet til senterfunksjoner omsettes for 41.000,- kr /m2. Fremtidsutviklingen ser ut til å gå i en positiv retning, og omsetningshastigheten for sentrumsnære leiligheter anses som moderat. Formidling av borettslags leiligheter med avdragsfrihet på 20 år og generell god standard viser seg å kunne være en salgsform som er fordelaktig i dagens eiendomsmarked.

Dette prosjektet premieres for gode lys og solforhold, flott utsikt til Norsjø, Gaustablikk, Lifjell og skrovedfjell. Eiendommen har en perifer beliggenhet på Ulefoss med 2 km til sentrum.

Beregningsmetode.

Verdiberegningen som legges til grunn er ut fra differansemetoden med beregning av nåverdien av eiendommen som tenkt ferdig utviklet. Sammenlignbare salg for tilsvarende utbyggings prosjekter er lagt til grunn for salgsinntekter. Sammenlignbare salg er her vurdert å være Pilerødtunet i Ulefoss sentrum, hvor det omsettes leiligheter for kr 41.000,- pr salgbart m2 BRA (S-BRA). Det er foretatt fradrag for prosjektkostnader, utviklers finanskostnader og dekningsgrad for fortjeneste og risiko. Erfaringsmessig er en potensiell kjøper av utviklings prosjekter med middels risiko og langsiktig mulighet til avkastning, villig til å gi 40-70 % av markedsverdi uten opparbeidet område og infrastruktur. Dette forutsetter fortjenestemargin på 10-12%.

Estimert salgbart areal er opplyst til å være 36 leiligheter som utgjør ca 2700 m2 S-BRA. Det legges til grunn en risikofordeling på 60/40 på grunnlag av planstatus og fremført infrastruktur, spesielt hensyntatt er grunnforhold.

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparametere svært ulikt. Basert på vår erfaring anser vi derfor at eiendommens verdi er beliggende innenfor et intervall på pluss/minus 0,5 % av yield verdi eller pluss/minus 5 % av beregnet verdi.

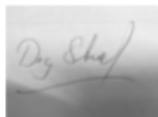
Konklusjon.

- Markedsverdi på tomteareal er vurdert på grunnlag av overstående resonnement. Det legges til grunn områdebestemmelser med oppføring av beskrevne bygningsmasse med leilighetsareal og parkering. Markedsverdi vil være salg i det frie markedet ved ett samlet salg av beskrevne tomteareal, til en kjøper/kjøpegruppe for videre utvikling av området.
- Omsetningstiden antas å være av moderat varighet på bakgrunn av prosjektets beliggenhet.
- Eiendomsmarked på Ulefoss er konjunktursensitivt. Den verdi som her framsettes, knyttes derfor opp mot en forhåndsdefinert og begrenset omsetningsperiode. Markedspris er dermed satt med en forutsetning at eiendommen omsettes innen en tidsperiode på 6 måneder.

Prosjektfortjeneste	10.800.000 kr
Risikofordeling	60/40
Salgbart areal vurdert til	2700 m ²
Fortjeneste til utvikler beregnet	4%
Kalkulert tomtebelastning	2.400 kr/m ²
Totalverdi avrundet	NOK 6.500.000,-

.Verdi for tomten satt til kr 6.500.000,-

Med hilsen



Dag Stensrød

Jørn T. Hansen

Are Bjørkheim

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS