



# VERDIVURDERING AV TOMT

**FJELLYGATA, 3936 PORSGRUNN**

**GNR/BNR: 55/484**

**PORSGRUNN KOMMUNE**

**FEBRUAR 2018**



## INNHALDSFORTEGNELSE

### 1 OPPDRAGET

Oppdragsgiver  
Mandat  
Definisjoner  
Vurderingstidspunkt  
Forutsetninger/reservasjoner

### 2 GRUNNLAGSDATA/GENERELL INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Besiktigelsesdato  
Til stede  
Mottatte og egne innhentede opplysninger  
Servitutter  
Adresse  
Registerbetegnelse  
Tomteareal  
Hjemmelsinnehaver  
Eierform tomt  
Tomtens beliggenhet  
Tomtebeskrivelse  
Adkomstforhold og avstand til offentlige kommunikasjon  
Grunnforhold  
Forurensning  
Reguleringsbestemmelser  
Påregnelig utnyttelse

### 3 VERDIVURDERING

Tomteverdi

### 4 KONKLUSJON/ENDELIG VURDERT VERDI



## 1 OPPDRAGET

### 1.1 Oppdragsgiver:

Porsgrunn Utvikling AS

### 1.2 Mandat:

Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) på tomten.

Følgende forutsetninger ligger til grunn for vurderingen:

Eiendommene er verdsatt som råtomt med vei, vann og avløp til tomteområdet grense. Verdivurderingen gjøres etter alminnelige markedsmessige prinsipper for verdsettelse av eiendom.

Ved beregning av båndlagte område for avstand til eksisterende VA anlegg og grunnet drift og vedlikehold er det den tinglyste avtalen fra 2016 som er lagt til grunn. Avtalen om makeskifte fra 2003 er ikke hensyntatt. Viser for øvrig til de vedlagte dokumenter.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

- Avtale om makeskifte av grunn. – Ikke hensyntatt i takst
- Bestemmelse om vann- og kloakkledning, se vedlagt dokument.
- Bestemmelse om parkering, se vedlagte dokument.

Bortsett fra ovenstående er det sett bort fra alle øvrige heftelser, servitutter og eventuelle leieforhold på eksisterende grunn.





### 1.3 Definisjoner:

Markedspris beskrevet i rapporten er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris på grunn av særinteresser i eiendommen.

Differansemetoden også kaldt tomtebelastningsmetoden er en metode der man beregner differansen mellom kapitaliserte leieinntekter/salgsinntekter og byggekostnader med fratrukk for risiko. Det beregnes hvor mye denne differansen utgjør i forhold til regulering, bruk og potensialet. Denne totale differansen fordelt på antall m<sup>2</sup> tomt utgjør tomtepris pr. m<sup>2</sup>.

1.4 **Vurderingstidspunkt** Markedsverdien er vurdert pr februar 2018.

### 1.5 Forutsetninger og Reservasjoner:

Vi forutsetter følgende:

At tomtene tenkes solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommene, servitutter, eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Ut over det som er kommentert og medtatt i dette dokument.

At tomten vurderes som fri for heftelser.

At mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.

At tomteområdet ikke inneholder forurensete masser.





## 2.0 GRUNNLAGSDATA TOMTER

- 2.1 Besiktelsesdato:** 16. januar 2018
- 2.2 Til stede** Gjermund Langslet (Porsgrunn Utvikling AS)  
Petter Nord (Nord Taksering as)
- 2.3 Mottatte og innhentede opplysninger:** Situasjonkart  
Reguleringsplan med bestemmelser.  
Bestemmelse om makeskifte.  
Bestemmelse om vann- og kloakkledning.  
Bestemmelse om parkering
- 2.4 Servitutter:**
- HEFTELSE**
- Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.
- Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.
- |  |  |
|--|--|
| <b>2003/14622-3/101</b><br>29.09.2003  | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b><br>Avtale om makeskifte av grunn<br>Inneholder diverse rettigheter/påbud for selger/kjøper<br>OVERFØRT FRA: KNR:0805 GNR:55 ENR:7<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| <b>2016/384283-1/200</b><br>29.04.2016 | <b>BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.</b><br>RETTIGHETSHAVER: PORSGRUNN KOMMUNE<br>ORG.NR: 939 991 034<br>Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.<br>Bestemmelse om bebyggelse         |
| <b>2016/384283-2/200</b><br>29.04.2016 | <b>BESTEMMELSE OM PARKERING</b><br>RETTIGHETSHAVER: PORSGRUNN KOMMUNE<br>ORG.NR: 939 991 034<br>Rett til bruk av opparbeidet parkeringsplass<br>Med flere bestemmelser                               |
| <b>2016/503410-1/200</b><br>06.06.2016 | <b>PANDEDOKUMENT</b><br>BELØP: NOK 50 000 000<br>PANTHAVER: SPAREBANKEN TELEMAR<br>ORG.NR: 937 891 334<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  |
- GRUNNDATA**
- |  |  |
|--|--|
| <b>2013/211353-1/200</b><br>13.03.2013 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0805 GNR:55<br>ENR:7 |
|--|--|
- For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.
- Viser for øvrig til pkt. 1.2 og 1.5.
- 2.5 Adresse:** Fjellygata, 3936 Porsgrunn.
- 2.6 Takstobjektets registerbetegnelse:** Gnr/Bnr 55/484 Porsgrunn kommune
- 2.7 Tomteareal:** Areal 6892 m<sup>2</sup>  
Innhentet fra Porsgrunn kommune sine kartsider.
- 2.8 Hjemmelsinnehaver:** Porsgrunn Utvikling AS



- 2.9 Eierform tomt:** Taksert som selveiet tomt.
- 2.10 Beliggenhet:** Tomten ligger på Herøya mellom Herøyavegen og Fjellygata. Tomten har god profilering langs Herøyavegen som er en av innfartsvegene til Porsgrunn, Skien og øvre Telemark. Herøyavegen er trafikkert og trafikkstøy kan være til sjenanse for enkelte. Barneskole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvare i nærområdet. Porsgrunn sentrum og Down Town i ca. 3 km avstand.
- 2.11 Tomtebeskrivelse:** Tomten var tildekket av snø under befaring. Tomten er i det vesentlige lett kupert til plan. Etablert gruset parkeringsplass i nørdestre del av tomt. Oppfylt parti i nordlig del av tomt med et markert høydesprang i terrenget. Området har viltvoksende vegetasjon og mange store trær.



- 2.12 Adkomstforhold:** Tomten som ligger på Herøya har adkomst fra Fjellygata.
- 2.13 Grunnforhold :** Grunnforhold antas å være løsmasser med kort avstand til fjell. Det antas at det ikke er spesielle vanskelige grunnforhold i området.
- 2.14 Forurensning:** Det er ikke opplyst eller påvist fare for forurenset grunn, men forholdet er ikke undersøkt spesielt. Viser for øvrig til pkt. 1.5.
- 2.15 Reguleringsbestemmelser:** B/K1: Området har krav om landskapsplan, tekniske planer og detalj regulering.

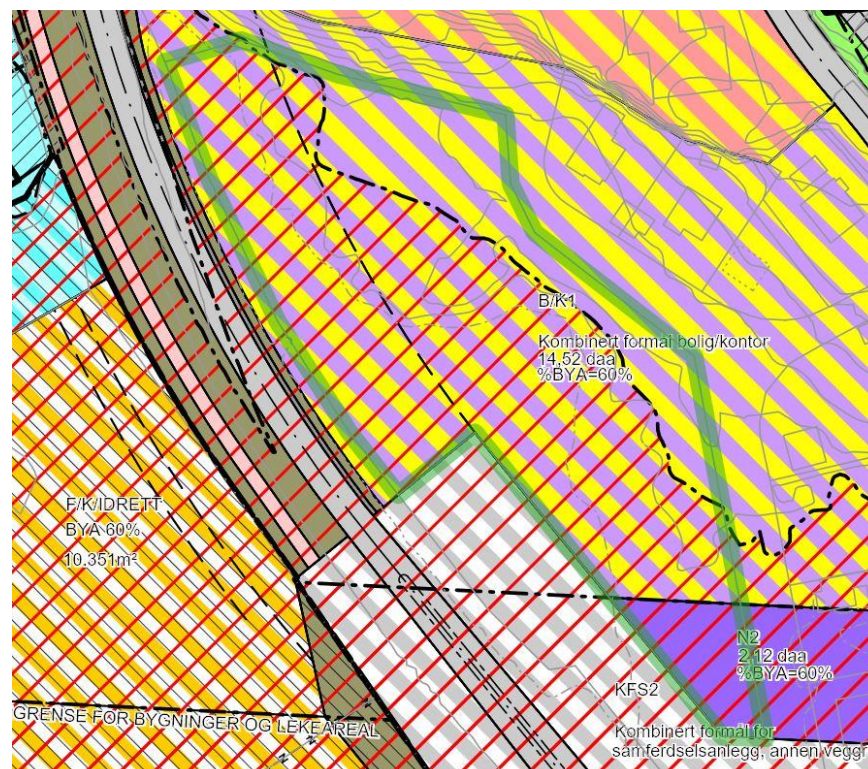
Ny bebyggelse over 500m<sup>2</sup> skal ha vannbårent varmesystem som oppvarming.

For tiltak som ligger innenfor gul eller rød støysone langs Herøyavegen skal det etableres tilfredsstillende støyskjerming før det gis brukstillatelse på tiltak. Viser til reguleringsplan for flere detaljer.

Området N2 har krav om landskapsplan, tekniske planer og detalj regulering.

Viser for øvrig til gjeldende reguleringsplan 422 Herøya med bestemmelser.

### Utsnitt regulerings- plan



## 2.16 Påregnelig utnyttelse tomt:

Område er gjennom reguleringsplan oppgitt med følgende utnyttelse:

Område B/K1 er regulert til kombinert formål bolig/kontor og har en utnyttelse på %BYA=60%. Maks byggehøyde kt 19 moh.

B/K1 utgjør ca. 6430 m<sup>2</sup> av tomten. Etter fratrekke for byggegrense mot Herøyavegen, lekeareal, båndlagt kommunalt parkeringsareal og sikkerhetsone til kommunalt ledningsnett utgjør netto tomteareal ca. 2 650 m<sup>2</sup> som kan utnyttes til reguleringsformålet.

Område N2 er regulert til næringsbebyggelse har en utnyttelse på %BYA=60%. Tomtens andel av område N2 er ca. 460 m<sup>2</sup>. Området er i utgangspunktet lite, og store deler er båndlagt av kommunale ledninger som gir byggeforbud i 4 meters avstand. På bakgrunn av dette vurderes det ikke å være formålstjenlig med videre utnyttelse av området N2.

### BYA etter TEK:

- Areal som bygninger opptar av terrenget.
- Åpent overbygget areal.
- Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m.
- Konstruksjoner som stikker mer enn 0,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen over terreng.
- Nødvendig parkeringsareal.
- Konstruksjoner og bygningsdeler som ligger lavere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå, regnes ikke med i BYA. Dette innebærer at areal under terreng og areal som stikker mindre enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå ikke medregnes i BYA.

### BRA etter NS 3940:

- BRA kan angis som bruksareal for en bruksenhet, etasje, åpent overbygget areal bygning eller bebyggelsen på en tomt.
- Bruksareal for alle måleverdige plan
- Åpent overbygget areal





### 3.0 VERDIVURDERING TOMT:

Verdiansettelse kan etter undertegnedes syn utføres med flere innfallsvinkler, og her følger kriterier benyttet som hjelpemidler for fastsettelse av takstverdien.

#### 3.1 Tomtebelastningsmetoden:

En verdiberegning ut fra differansemetoden beregner nåverdien av eiendommen (bygg+tomt) som tenkt ferdig utviklet, med fradrag for prosjektkostnader, herunder utviklers finanskostnader og dekningskrav til fortjeneste og risiko. Denne metoden er sårbar fordi små variasjoner i byggekostnader og forventede salgsinntekter gir store utslag.

B/K1:

Følgende areal er lagt til grunn for beregningen:  
2 650 m<sup>2</sup> med BYA=60 % gir 1590m<sup>2</sup> BYA.

Det syntes ikke mulig å kunne utnytte tomten fullt ut iht reguleringsbestemmelser. Det anslås på bakgrunn av dette at tomten kan belastes med rekkehus i 2 etasjer som gir BRA= 840m<sup>2</sup>.

Bolig		
Salgssum pr. m2 BRA:	27000	
Byggekostnader:	22000	
Brutto tomtebelastning	5000	
Risiko	3000	60 %
Netto tomtebelastning:	2000	
<b>Risiko områder:</b>		
Kostnad - marked	5 %	
Salg - marked	10 %	
Regulering	5 %	
Tid	10 %	
Prosjekt og infrastruktur	30 %	

Dette gir 840m<sup>2</sup> à 2000,- = Kr 1 680 000,-



- 3.2 Tomtearealmetoden:** Tomtearealmetoden med tidligere kjente enhetspriser vil ofte være en grensebetraktning nedover for tomtearealer med varierende utnyttelsesgrad.  
Basert på en vurdering av eiendommen spesielt, beliggenhet og påregnelig utnyttelse vurderes markedspris pr. m<sup>2</sup> tomt til:  
Utnyttbart tomteareal 2 650m<sup>2</sup>:  
2 650 m<sup>2</sup> x 600,- = Kr 1 590 000,-

#### 4.0 KONKLUSJON VERDIVURDERING

Med bakgrunn i foranstående innfallsvinkel for verdivurdering vil vi på grunnlag av mandat, forutsetningene og inntrykket fra besiktigelsen, ansette følgende forventede oppnåelige salgsverdi for tomt, ved salg i dagens eiendomsmarked.

Denne verdivurdering er utført av frittstående og uavhengig takseringsfirma, og er utført etter beste skjønn og overbevisning.

**MARKEDSVERDI**

**Kr 1 680 000,-**  
kronerenmillionsekshundreogåttitusen0/00

Porsgrunn 20/2-2018

for Nord Taksering AS



Petter Nord  
Ing. Takstmann MNTF

Vedlegg:

Situasjonskart  
Situasjonskart med vann- og avløpsanlegg.  
Reguleringsplan med bestemmelser.  
Bestemmelse om makeskifte.  
Bestemmelse om vann- og kloakkledning.  
Bestemmelse om parkering

