

ALTERNATIVE VERDIVURDERINGER

VEDR.

OMRÅDET FOR IDRETTSANLEGGENE PÅ GJEMSELUND, KONGSVINGER

HJEMMELSHAVER: KONGSVINGER KOMMUNE

1. GENERELT

Rekvirent av disse verdivurderinger er Kongsvinger kommune v/seniorrådgiver Martin Almqvist v/e-post 19.05.2011.

Det vises til:

- verdivurdering datert 04.08.2008 over idrettsanleggene på Gjemselund, utført av takstmennene Tore Lien, Kongsvinger og Knut Jahr, Hamar.
- revidert verdivurdering 22.03.2011 over delobjekt (vestre del) D6 på området for idrettsanlegget, utført av takstmann Knut Jahr, Hamar.

Mitt mandat nå er å gjøre alternative verdivurderinger på deler av området for idrettsanleggene.

Det ble arrangert et møte 23.05.2011 i rådhuset i Kongsvinger, der følgende var tilstede:

- Martin Almqvist, seniorrådgiver Kongsvinger Kommune
- Hege Nordby, rådgiver Kongsvinger kommune
- Ivar Brenna, enhetsleder Kongsvinger kommune
- Knut Jahr, siv.ing./takstmann

Følgende dokumenter er framlagt/framskaffet:

- de tidligere verdivurderinger nevnt ovenfor
- notat "Gjemselund-verdivurdering salg av tomter" mottatt som vedlegg til e-post 19.05.2011 fra Martin Almqvist, med kartskisse der de aktuelle delområder er vist.
- reguleringsplan/-bestemmelser vedtatt i kommunestyret 09.09.2010.
- planbeskrivelse 16.02.2010 utført av IN'BY arkitektpartner, Oslo.

Verdivurderingene er utført i samråd med takstmann Tore Lien, Kongsvinger.

2. ALTERNATIVE VERDIVURDERINGER

I forbindelse med vedtak om å bygge ny ishall på området merket 3 (se vedlagte kartskisse), skal det gjøres en vurdering av markedsverdiene ved alternative salg av gjenstående område.

.01 Salg av område 1 til kombinert forretning/kontor/bolig

Området ligger mot Brugata og har et tomteareal på 70 m x 40 m = 2.800 m².

Det er krav om underjordisk parkering for denne etableringen.

Mine kommentarer:

Byggegrense mot riksveg 2 er 15 m fra senterlinje veg.
Det forutsettes at tomtearealet langs vegen, der det ikke kan bygges, medtas i grunnlaget for tomteutnyttelsen.

Det forutsettes følgende på område 1:

- tomteutnyttelse BYA (bebygd areal) = 60 % av 2.800 m² = 1.680 m²

- garasje i kjelleretg:	BRA =	1.680 m ²
- 1. etg. forretning:	BRA =	1.680 m ²
- 2. etg. bolig:	BRA =	1.680 m ²
- 3. etg. bolig:	BRA =	<u>1.680 m²</u>

Sum BRA	<u>6.720 m²</u>
---------	----------------------------

Markedsverdien er en råtomtverdi etter at ishallen er revet.

Dette gir følgende tomtebelastning, som er en regnemodell der man forutsetter at hver m² BRA "skal gi" en andel til råtomtverdien:

Kjelleretg. Garasjer/boder	1.680 m ² á kr. 400 =	kr. 672.000
1. etg. forretning	1.680 m ² á kr. 800 =	kr. 1.344.000
2. etg. bolig	1.680 m ² á kr. 950 =	kr. 1.596.000
3. etg. bolig	1.680 m ² á kr. 950 =	<u>kr. 1.596.000</u>

Sum	<u>kr. 5.208.000</u>
-----	----------------------

Det antas å være 5 år fra dags dato til det tidspunkt der tyngdepunktet av inntektsstrømmen ligger.

Det betyr at for å finne nåverdien av tomta, må beløpet neddiskonteres over 5 år, og diskonteringsrenten velges til 7 %.

Nåverdi: $\text{kr. } 5.208.000 \times \frac{1}{1,07^5} = \underline{\text{kr. } 3.713.000}$

Dette utgjør kr. $3.713.000/2.8000 \text{ m}^2 = \text{kr. } 1.326$ pr. m^2 tomteareal.

Konklusjon område 1:

Markedsverdi råtomt: kr. 1.300 pr. m^2 tomteareal (nåverdi 2011)

S
LADDE

SLADDE

Hamar, 24. mai 2011
SIV.ING. KNUT JAHR AS

Knut Jahr

Vedlegg: - notat "Gjemselund – verdivurdering salg av tomter"
- kartskisse