

## **Verdivurdering jordskifte**

**Kilen, 3118 Tønsberg**  
Gnr./bnr. 151/4, 151/534, 151/535 m.fl. i  
Tønsberg kommune

08.05.2016 revidert 08.07.2016

The logo for BER consists of the letters 'B', 'E', and 'R' in a bold, dark blue, sans-serif font. The letter 'E' is replaced by three horizontal yellow bars of equal length, stacked vertically.

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>1 – SAMMENDRAG</b>	<b>3</b>
<b>2 – INNLEDNING/MANDAT</b>	<b>4</b>
<b>3 – FAKTISKE OPPLYSNINGER</b>	<b>5</b>
<b>4 – VERDIGRUNNLAG</b>	<b>10</b>
4.1 – Premisser	10
4.2 – Metode for verdiberegningen	10
4.3 – Markedsvurdering	11
<b>5 – VERDIBEREGNING 1 - OPPRINNELIG REGULERING</b>	<b>12</b>
<b>5.1 – VERDIBEREGNING 1.1 REG.PLAN FOR NÆRINGSOMR. KILEN"</b>	<b>12</b>
5.1.1 – Påregnelig utnyttelse	12
5.1.2 – Salgsverdi ferdig oppførte næringsarealer	14
5.1.2.1 – Normal markedsleie forretning inklusive utomhusarealer	14
5.1.2.2 – Eiers kostnader	14
5.1.2.2 – Avkastningskrav	14
5.1.2.3 – Verdiberegning eiendommer omfattet av reguleringsplan for næringsområde Kile	15
5.1.3 – Byggekostnader	15
5.1.4 – Risiko / Gevinstfordeling	15
5.1.5 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden	16
5.1.6 – Verdiberegning tomter henvørt til trafikk- og friområder	16
<b>5.2 – VERDIBEREGNING 1.2 REG.PLAN FOR RESERVATVN. 6 OG 8</b>	<b>18</b>
5.2.1 – Påregnelig utnyttelse	18
5.2.2 – Salgsverdi ferdig oppførte næringsarealer	19
5.2.2.1 – Normale markedsleier inklusive utomhusarealer	19
5.2.2.2 – Eiers kostnader	19
5.2.2.3 – Avkastningskrav	19
5.2.2.4 – Verdiberegning eiendommer omfattet av reguleringsplan for reservatveien 6 og 8	20
5.2.3 – Byggekostnader	21
5.2.4 – Risiko / Gevinstfordeling	21
5.2.5 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden	22
<b>6 – VERDIBEREGNING 2 - BASERT PÅ GJELDENE REGULERING</b>	<b>23</b>
6.1 – Påregnelig utnyttelse	23
6.1.1 – Påregnelig utnyttelse - boliger	23
6.1.2 – Påregnelig utnyttelse - næringsarealer	25
6.2 – Salgsverdi ferdig oppførte boliger	26
6.3 – Salgsverdi ferdig oppførte næringsarealer	26
6.3.1 – Normal markedsleie næringsarealer inklusive parkeringsfasiliteter	26
6.3.2 – Eiers kostnader	26
6.3.3 – Avkastningskrav	27
6.3.4 – Verdiberegning næringsarealer	27
6.4 – Byggekostnader	28
6.5 – Risiko / Gevinstfordeling	28
6.6 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden	29
<b>7 – VERDIØKNING - FORRIGE REGULERING TIL NY REGULERING</b>	<b>30</b>

## 1 – SAMMENDRAG

### 1.1 – Objekt

Kilen, 3118 Tønsberg

Gnr./bnr. 151/4, 151/534, 151/535 m.fl. i Tønsberg kommune

### 1.2 – Mandat

Oppdraget er å foreta to ulike verddivurderinger av tomteområdet Kilen sørøst, bestående av gnr./bnr. 151/4 m.fl., i Tønsberg kommune. Vurderingene skal utføres i forbindelse med et urbant jordskifte. De ulike vurderingene skal baseres på henholdsvis gjeldende regulering og reguleringen som var gjeldende før gjeldende regulering ble vedtatt.



### 1.3 – Nøkkelinformasjon

Adresse: Valløveien/Reservatveien/Burotveien 1  
Matrikkel: Gnr./bnr. 151/4 m.fl i Tønsberg Kommune  
Eiendomstype: Utviklingsområde

Hjemmelshaver: Flere, se liste i rapport  
Totalt tomteareal (m<sup>2</sup>): 61 221,0  
Skissert utnyttelse (m<sup>2</sup> BTA): Ulike, se beregninger

Eiendommen er beliggende i den sørlige delen av Kilen, ca. 1 km øst for Tønsberg sentrum. Kilenområdet er i hovedsak et etablert næringsområde. Øst for det angjeldende området er det et etablert boligområde mens syd og vest for området er det naturreservat. God bussforbindelse til og fra Tønsberg fra Valløveien. Tomteområdet er meget stort, ca. 61 mål, og fremstår som relativt flatt.

Rapporten inneholder flere ulike verddivurderinger. Verddivurdering 1 omfatter en vurdering av eiendommenes verdi basert på tidligere reguleringsplaner, henholdsvis reguleringsplan for næringsområde Kilen og reguleringsplan for Reservatveien 6 og 8. Verddivurdering 2 omfatter en vurdering av byggefeltenes verdi basert på gjeldende regulering. Videre er verdidækningen som følge av ny områderegulering beregnet.

### 1.4 – Konklusjon

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende sum verdidækning som følge av ny regulering:

---

**kr 60 195 000 Kronersekstillionerettthundreognttifemtusen 00/100**

---

**Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparametrene svært ulikt. Basert på vår erfaring anser vi derfor at eiendommens verdi er beliggende innenfor intervallet ± 5% av den beregnede verdien.**

Verddivurderingen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Taksmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

## 2 – INNLEDNING/MANDAT

**Oppdraget:** Advokat Erik Bjørn i Consilium Advokatfirma DA har på vegne av Kilen Handelspark AS anmodet BER Verdivurdering AS om å foreta ulike verdivurderinger av en rekke eiendommer beliggende på Kilen i Tønsberg kommune. Oppdraget skal utføres i forbindelse med et såkalt urbant jordskifte, og det skal således legges spesielle premisser til grunn i vurderingen.

Eiendommene som omfattes av oppdraget er samtlige eiendommer som ligger innenfor reguleringsplanen for Kilen sørøst. Det skal i utgangspunktet foretas to ulike verdivurderinger og tomteområdene forutsettes å være ubebygget.

Verdivurdering 1 skal være en samlet vurdering av de enkelte eiendommene. Det skal legges til grunn tidligere regulering, det vil si den regulering som var gjeldende før ny områderegulering ble utarbeidet. Eiendommens verdi skal vurderes individuelt, med mindre de har samme eier og en felles vurdering således fremstår som naturlig. Ved et slikt tilfelle skal verdien fordeles på de ulike eiendommene basert på påregnelig utnyttelse. Verdien av feltene som er regulert til annet formål enn byggeområder er således vurdert på selvstendig grunnlag.

Verdivurdering 2 skal være en samlet vurdering av de enkelte byggeområdene i gjeldende regulering. Byggeområdenes verdi skal vurderes individuelt, med mindre en felles vurdering fremstår som naturlig. Ved et slikt tilfelle skal verdien fordeles på de ulike byggeområdene basert på feltstørrelser. Verdien av feltene som er regulert til annet formål enn byggeområder er således inkludert i verdien av de ulike byggeområdene og presenteres uten selvstendig verdi.

Videre skal en eventuell verdidifferanse mellom Verdivurdering 2 og 1 beregnes. Dokumentet viser således verdiøkningen som følge av ny områderegulering og skal benyttes i forbindelse med et urbant jordskifte.

**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 det forutsettes at...  
... det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.  
... eiendommen er fri for forurensete 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 verdigrunnet, og forutsettes i denne verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.

### 3 – FAKTISKE OPPLYSNINGER

**Besiktigelse:** Området er ikke besiktiget i forbindelse med dette oppdraget, men ble besiktiget i forbindelse med et annet oppdrag på tomteområdet i 2014.

**Dokumenter:** Vi har mottatt følgende dokumenter som grunnlagsmateriale:

- Reguleringskart/-bestemmelser detaljregulering av Kilen sørøst, 3.11.15
- Reguleringsplaner for næringsområde på kilen, datert 18.03.83
- Arealregnskap, 03.09.2014
- Dokumentet "Kostnader ved gjennomføring av reguleringsplan Kilen SØ"
- Diverse notater utarbeidet av Consilium Advokatfirma DA

I tillegg er det innhentet informasjon fra grunnboken/Eiendomsdata samt Tønsberg kommunes hjemmeside på internett.

**Registerbetegnelse:** I henhold til Eiendomsdata består området som omfattes av denne rapport av følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
151/4	Kilen Syd AS c/o Profier AS
151/249	Tønsberg Kommune
151/319	Kilen Syd AS c/o Profier AS
151/528	Reservatveien 8 AS
151/530	Tolvkanten AS c/o Profier AS
151/533	Tønsberg Kommune
151/534	Kilen Syd AS c/o Profier AS
151/535	Reservatveien 2 C AS
151/540	Reservatveien 4 AS
151/541	Reservatveien 4 AS / Reservatveien 6 AS
151/542	Reservatveien 6 AS c/o Profier AS
151/566	Tolvkanten AS c/o Profier AS
151/568	Reservatveien Bolig AS c/o Profier AS
9311/1	Vestfold Fylkeskommune
151/592	Tønsberg Kommune

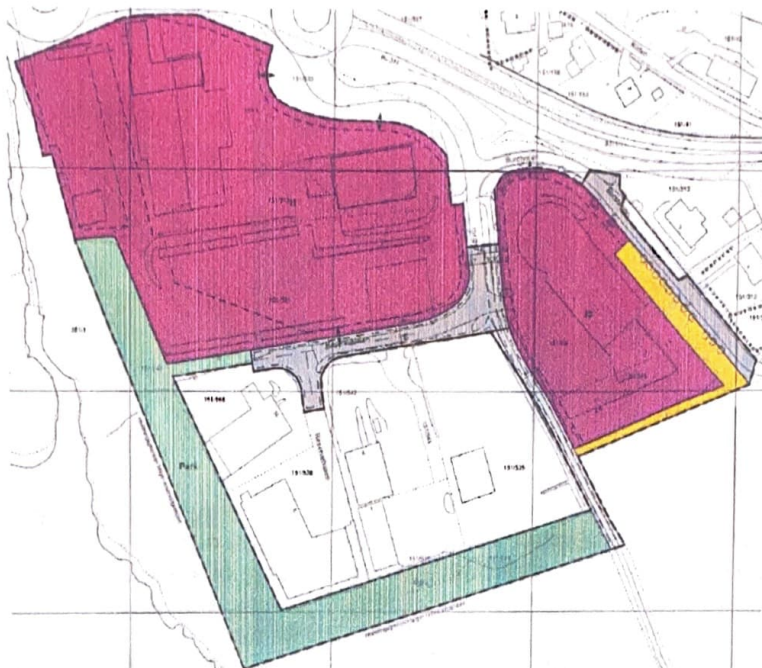
**Beliggenhet:** Eiendommen er beliggende i den sørlige delen av Kilen, ca. 1 km øst for Tønsberg sentrum. Kilenområdet er i hovedsak et etablert næringsområde med bebyggelse i form av lagerbygg og kontorbygg, samt bilforretninger, møbelforretninger, og andre typer forretninger for blant annet kontorrekvisita, byggevarer og lignende. Øst for det angjeldende området er det et etablert boligområde mens syd og vest for området er det naturreservat.

God bussforbindelse til og fra Tønsberg fra Valløveien som avgrensner det angjeldende tomteområdet i nord. Avstand til påkjørsel E18 er ca. 7 km, mens avstand til Torp Lufthavn i Sandefjord er ca. 23 km.

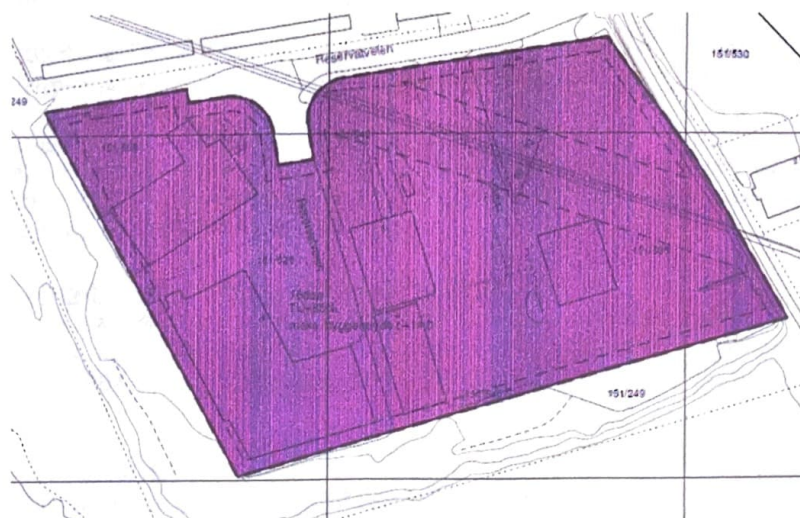


**Beskrivelse:** Den angjeldende tomteområdet er meget stort, ca. 61 mål, og fremstår som relativt flatt. Området er i dag i hovedsak bebygget med lager- og kombinasjonsbygg samt noe kontor. Foruten bebyggelse er arealene i hovedsak planerte og opparbeidet med asfalt. Tomteområdet ligger delvis på en gammel søppelfylling og delvis på kvikkleire.

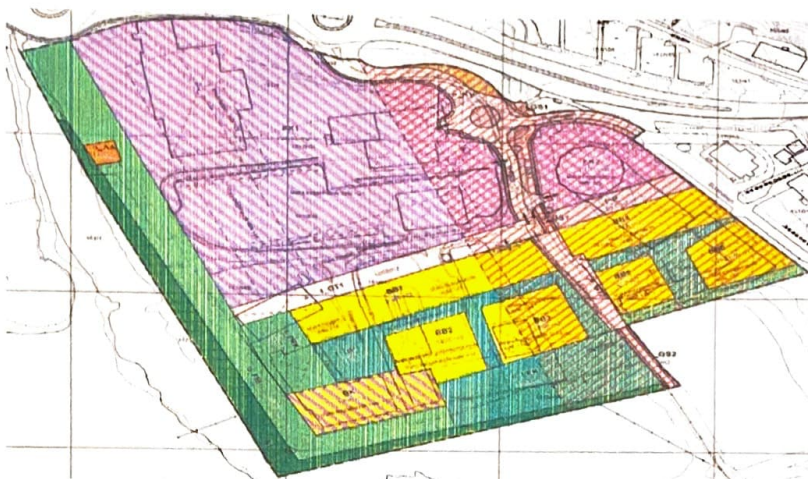
**Opprinnelig regulering:** Det angjeldende tomteområdet var i henhold til mottatt informasjon regulert i henhold til "reguleringsplan for næringsområde på Kilen", datert 23.03.1983, før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. I henhold til denne reguleringsplanen var den nordre og den østlige delen av tomteområdet i hovedsak regulert til felt I1 og I3 (industri, lager, forretninger og transport) med et utnyttelsesgrad og byggehøyde på henholdsvis maksimalt  $U = 0,3$  og 2 etasjer. Innenfor område I1 kan det i tillegg oppføres bygg i forbindelse med transportbedrifter som garasjer, vaskehaller, egne kontorer og verksteder mv. I tillegg var deler av området regulert til kjørevei, gang- og sykkelvei samt park.



Den søndre delen av området (som er markert med hvitt i kartet over) var i henhold til mottatt informasjon regulert i henhold til reguleringsplan for Reservatveien 6 og 8 (vist på kart under), datert 24.08.2001. I henhold til denne reguleringsplanen var den søndre delen av tomteområdet regulert til industri/lager med tilhørende kontor og forretningsdrift med en maksimal utnyttelsesgrad på  $TU = 85\%$  og maksimal byggehøyde på kote 14.



Gjeldende regulering: Det angjeldende tomteområdet er i henhold til mottatt informasjon regulert i henhold til PlanId 0704 2010032 "bestemmelser til detaljregulering av Kilen sørøst, gnr./bnr. 151/4 m.fl (tidl. Kilen Handespark)", vedtatt 19.03.2014 og sist endret 29.06.2015. I henhold til denne detaljreguleringen er tomteområdet regulert til en rekke formål, dog hovedsakelig til bebyggelse og anlegg boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse (Felt BB1 - BB6), bolig/kontor (Felt BK) og forretning/kontor (FK1 og FK2). I tillegg er deler av området regulert til avløpsanlegg, lekeplass, gårdsplass, ulike typer samferdsel og infrastruktur, ulike type grønnstruktur, naturvern samt ulike type hensynssoner.



#### Fellesbestemmelser

For boligbebyggelse skal det etableres minimum 1 biloppstillingsplass og 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet. For kontor skal det opparbeides maksimum 1 p-plass per 100 m<sup>2</sup> BRA, for forretninger skal det etableres maksimum 1 p-plass per 50 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 5% utformes til bruk for forflytningshemmede. Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel i stativ under tak per 400 m<sup>2</sup> BRA forretning og per 50 m<sup>2</sup> BRA kontor.

Kravet til uteareal er 30 m<sup>2</sup> per boenhet og skal dekket av en kombinasjon av balkonger/terrasser, fellesareal og offentlige områder.

Utvendig parkeringsareal for BB1 - BB6, BK og FK2 er ikke medregnet i maksimalt tillatt bruksareal (BRA).

"Storhandel" forstås som forretning med salgsflate på minimum 1 500 m<sup>2</sup>.  
"Hypermarked" forstås som kjedebutikker med salgsflate på min. 2 500 m<sup>2</sup>.

#### Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 - BB3)

Maksimalt bruksareal er totalt 13 000 m<sup>2</sup> BRA. Maksimal byggehøyde på felt BB1, BB2 og BB3 er henholdsvis kote 25 trappet ned til kote 14 i vest, kote 14 og kote 18 trappet ned til kote 14 i syd.

#### Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB4 - BB6)

Maksimalt bruksareal er totalt 10 500 m<sup>2</sup> BRA. Oppgitt bruksareal omfatter boliger, boder, parkering inkludert volum under felt GP2. Maksimal byggehøyde på felt BB4, BB5 og BB6 er henholdsvis kote 20 og 26 jfr. plankartet, kote 18 og kote 22.

#### Bolig/kontor (BK)

Maksimalt bruksareal er 3 600 m<sup>2</sup> BRA. Maksimal byggehøyde er kote 12. Eksisterende bygningsmasse kan bruksendres til bolig.

Forretning/kontor (FK1)

Maksimalt bruksareal utenom parkering er 30 000 m<sup>2</sup> BRA. Maksimalt bruksareal til parkering er 16 000 m<sup>2</sup> BRA. Maksimalt tillatt bruksareal til kontor er 5 000 m<sup>2</sup> BRA. Maksimalt tillatt forretningsareal er 20 000 m<sup>2</sup> BRA. Areal for innvendig varelevering og tekniske rom inngår ikke i begrensningen på 20 000 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal. Ren dagligvareforretning tillates ikke. Av totalt tillatt forretningsareal kan inntil 50% ha minimum salgsflate per forretningsenhet på 2 500 m<sup>2</sup> BRA og øvrig areal minimum salgsflate på 1 500 m<sup>2</sup> BRA. Inntil 1 000 m<sup>2</sup> BRA av det totale forretningsarealet kan deles i mindre enheter. Forretningsarealene skal være av type "Hypermarked" og "Storhandel". Dagligvarer kan inngå som en del av varesortimentet i "Hypermarked". Innenfor feltet skal det avsettes 5 parkeringsplasser forbeholdt besøkende til reservatet og sikres adkomst til pumpestasjonen. Maksimal byggehøyde er dels kote 21, kote 22 og kote 14.

Forretning/kontor (FK2)

Maksimalt bruksareal er 5 000 m<sup>2</sup> BRA, hvorav maksimal bruksareal til forretning er 3 165 m<sup>2</sup> BRA. Maksimal byggehøyde er kote 22.

Avløpsanlegg (AA)

Pumpestasjon til TAU. Anlegget er offentlig.

Lekeplass (LEK1 og LEK2)

Lekeplassen skal være offentlig og være oppdelt i ballplass og lekeplass. Hvis kun LEK1 opparbeides skal det etableres skjerming og inngjerding mot reservatveien 4.

Gårdsplass (GP1 og GP2)

GP1 er felles for felt BB1-BB3 mens GP2 er felles for felt BB4-BB6. Arealene skal etableres med flersjiktig vegetasjon og det skal innpasses felles lekeplass for minimum 100 m<sup>2</sup> på hver av gårdsplassene.

Samferdsel og infrastruktur

Arealene kjørevei (KV), gatetun (GT2), gang-/sykkelvei (GS1 og GS2), annen veigrunn - tekniske anlegg og grøntareal skal være offentlige.

Gatetun (GT1) er felles for FK1, BB1-BB3 og BK. Innenfor GT1 skal det etableres gangforbindelse ut til reservatet.

Gatetun (GT2) skal være bilfritt og opparbeides på syklistenes premisser. For å sikre forbindelse mellom GP1 og GP2 tillates bruforbindelse.

Parkeringsplasser (P) skal være felles for FK2 og BB4 - BB6.

Grønnstruktur

Turvei (TV) skal sikre gangforbindelse mellom Burotveien i øst og gang- og sykkelveien, samt være felles for BB1-BB6 og holdes åpen for ferdsel.

Friområde (FRI) skal etableres med kyststi og buffersone med vegetasjon, samt være offentlig.

Park (PRK) skal være felles for BB1-BB3 og opparbeides parkmessig.

Naturvern

Området er båndlagt etter naturvernloven og legges til grunn for skjøtsel.



### Hensynssoner

Område H310 er kartlagt kvikkleiresone med lav faregrad og omfatter hele den østre delen av reguleringsområdet.

### Andre juridiske flater, linjer og punkter

Maksimalt bruksareal parkering/boder 5 000 m<sup>2</sup> BRA. Området dekker BB1-BB3 og GP1.

### Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsetningstillatelse til boliger, skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagedekning.

Før det gis igangsetningstillatelse innenfor FK1 skal følgende være utført:

- Presterødkrysset ombygd til rundkjøring
- Dokumentasjon av eksisterende bebyggelse innenfor sone for ras- og skredfare i Presterødkilen av hensyn til eventuelle fremtidige skader som følge av rystelser skal være gjennomført og vibrasjonsmålere installert.
- Omlegging av busslommer i kryssområdet langs FV311 og FV505.
- Nødvendig omlegging Timoteiveien samt riving og etablering av nye garasjer for Presterødalleen 1-5.
- Bussholdeplasser i Slagenveien skal være etablert.

Før det gis brukstillatelse innenfor FK1 skal gang- og sykkelvei mellom Presterød- og Olsrødkrysset være etablert.

Før det gis igangsetningstillatelse innenfor FK1, BK og BB1 - BB3, skal Turvei (kyststi) være etablert.

Før det gis igangsetningstillatelse innenfor FK1 skal kjøreveg (KV) med tilhørende gang- og sykkelvei (GS1), gatetun (GT1) og friområde (FRI) være etablert.

Før det gis igangsetningstillatelse innenfor FK1 og BB4 - BB6 skal gatetun (GT2), lekeplass (LEK1) og turveg (TV) være etablert.

Før det gis igangsetningstillatelse innenfor BK og BB1 - BB3 skal gatetun (GT2), lekeplasser (LEK1 og LEK2) og turveg (TV) være etablert.

Før det gis igangsetningstillatelse skal følgende tiltak på gang- og sykkelveitrasè mellom Kilen og Stensarmen være gjennomført:

- Skilting av forbud mot parkering i Tjøllinggata.
- Etablering av fotgjengerfelt i krysset Træleborgveien /Måkeveien.
- Etablering av fortau i Måkeveien.
- Skilte sykkeltrasèen for kryssområdet Slagenveien/Tjøllinggata.

**Grunnforurensninger:** Det er ikke mottatt informasjon vedrørende forurensninger i grunnen på det angjeldende tomteområdet. I henhold til Miljøstatus sine kartsider er det imidlertid markert for grunnforurensninger på det angjeldende tomteområdet som omfatter alle eiendommene foruten gnr./bnr. 151/313, 151/530 og 151/566. Påvirkningsgrad er 02 - akseptabel forurensning med dagens areal - og resipientbruk. Vi anbefaler derfor at det ved en eventuell videre utvikling foretas en såkalt Environmental Due Diligence (EDD).

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Kostnader henført til sanering av forurenset masse er ikke vurdert da dette krever eget mandat, og vil komme til fradrag fra konkluderte verdier.

## **4 – VERDIGRUNNLAG**

### **4.1 – Premisser**

Oppdraget er som tidligere nevnt forenklet sett å først foreta to ulike verdivurderinger, hvorav den første henføres til eiendommene som omfattes av opprinnelig regulering og den andre henføres til tomteområdet som helhet basert på gjeldende regulering.

Verdivurdering 1 skal vurdere verdien av eiendommene på individuelt grunnlag henført til tidligere regulering. Der det er naturlig med en utvikling av eiendommen i felleskap med tilstøtende eiendom skal disse vurderes samlet og verdien skal fordeles basert på påregnelig utnyttelse. Verdien av feltene som er regulert til annet formål enn byggeområder er således vurdert på selvstendig grunnlag.

Verdivurdering 2 skal vurdere verdien av byggeområdene på individuelt grunnlag henført til gjeldende regulering. Der det er naturlig med en vurdering i felleskap med andre felt skal disse vurderes samlet og verdien skal fordeles på de ulike feltene basert på feltareal. Verdien av feltene som er regulert til annet formål enn byggeområder er således inkludert i de ulike byggeområdene og presenteres uten selvstendig verdi.

Videre skal verdidifferansen mellom de to vurderingene beregnes.

Vi har således i våre vurderinger lagt til grunn at eiendommene utvikles i tråd med de ulike reguleringsplanene hensyntatt de ulike eiendommens attraktivitet og egenskaper. I verdivurdering 1 har vi foretatt en konkret vurdering av den enkelte tomt, henført til påregnelig utnyttelse, bebyggbarhet, beliggenhet med mer. I verdivurdering 2 har vi foretatt en konkret vurdering av de ulike byggeområdene, henført til påregnelig utnyttelse, bebyggbarhet, beliggenhet med mer. Flere av byggeområdene har felles maksimal utnyttelse og verdien av disse er således fordelt basert på feltarealene.

I begge verdivurderingene har vi foretatt en analyse av relevante verdiparametere som salgspriser ferdig bebyggelse, normale byggekostnader, risikoelementer med mer.

### **4.2 – Metode for verdiberegningen**

En tomts verdi bestemmes av formålet og reguleringsbestemmelsene. Viktige forhold i verdigrunnlaget er størrelsen på utbyggingspotensialet, reguleringsforhold, beliggenhet og bebyggbarhet. Tomteverdi for utviklingseiendom beregnes normalt forutsatt ubebygget etter den såkalte tomteprisbelastningsmetoden, eventuelt med tomtearealmetoden (sammenlignbare 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 sammenlignbare boligeiendommer/-prosjekter i området. Salgspriser for boliger angis som regel i salgbart bruksareal (S-BRA), som gjennomsnittlig er beliggende 15-25 % lavere enn tillatt bruksareal (T-BRA) for leilighetsbygg, et areal som igjen er beliggende ca. 5-10 % lavere enn bruttoarealet (BTA) både for leilighetsbygg og næringsbygg. Salgsverdien for næringslokaler beregnes normalt med nettokapitaliseringsmetoden basert på påregnelige leieinntekter og krav til avkastning. I beregningene anslås byggeomkostninger normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, kompleksitet med mer. Prosjektgevinst/risiko anslås skjønsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet. Denne risikovurderingen omfatter normalt tidspunkt for igangsettelse, prosjektets størrelse og omfang, risiko for økte byggekostnader og reduserte salgspriser samt reguleringsrisiko.

### 4.3 – Markedsvurdering

Markedet for næringseiendom har vært meget godt det siste året med rekordhøye leiepriser og eiendomsverdier. Omsetningen av næringseiendom var historisk høy i 2015 og det er fortsatt god aktivitet i salgsmarkedet. Leiemarkedene har også vist noe svakhetstegn, spesielt i de oljetunge områdene. Det er en rekke forhold som gjør at risikobildet for investering i næringseiendom har økt den senere tid og som kan gi nedgang i både leie- og eiendomspriser de nærmeste årene. Først og fremst er det den økonomiske situasjonen i Norge med forventninger om lavere økonomisk vekst og økt arbeidsledighet, spesielt påvirket av et kraftig fall i oljeprisen. Videre er den økonomiske situasjonen i verdensøkonomien usikker med utsikter til lavere økonomisk vekst.

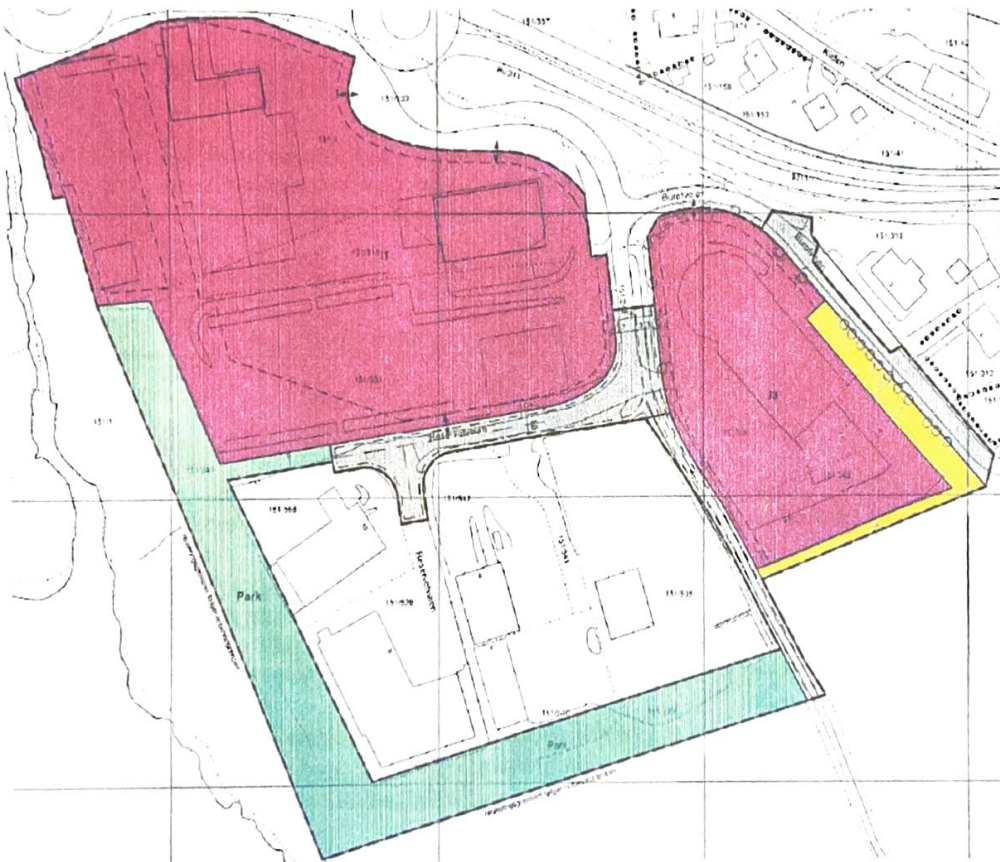
Markedet for boliger er for tiden relativt attraktivt og har siden bunnivåene i 2009 sett en markant økning. Årsaken til den relativt gode utviklingen er lav lånerente hos bankene, god økonomi generelt i Norge samt befolkningsvekst, lav igangsetting av nybyggprosjekter samt økte byggekostnader og byggetekniske krav. Det angjeldende tomteområdet er beliggende på Kilen i Tønsberg. Boligmarkedet i Tønsberg anses som relativt attraktivt og boligprisene har på generelt grunnlag steget med ca. 17,3% siden desember 2013.

## 5 – VERDIBEREGNING 1 - OPPRINNELIG REGULERING

Som tidligere nevnt skal denne vurderingen beregne verdien av hver enkelt eiendom basert på reguleringen som forelå før gjeldende regulering ble vedtatt. Deler av området var da dels regulert i henhold til reguleringsplan for næringsområde på Kilen og dels regulert i henhold til reguleringsplan for Reservatveien 6 og 8. Denne vurderingen er således oppdelt i henholdsvis "Verdiberegning 1.1" som er en vurdering av eiendommene omfattet av reguleringsplan for næringsområde på Kilen samt "Verdiberegning 1.2" som er en vurdering av eiendommene omfattet av reguleringsplan for Reservatveien 6 og 8. Vurderingen forutsetter at tomtene er ubebygget.

### 5.1 – VERDIBEREGNING 1.1 REG.PLAN FOR NÆRINGSOMR. KILEN"

Som tidligere nevnt vil denne verddivurderingen beregne verdien av eiendommene som var omfattet av reguleringsplan for næringsområde Kilen før gjeldende regulering ble vedtatt. Reguleringsplanen består av to felt henført til byggeområder, henholdsvis felt I1 og I3, markert i fiolett i kartet under.



#### 5.1.1 – Påregnelig utnyttelse

Som tidligere nevnt er reguleringsområdene I1 og I3 regulert med en utnyttelsesgrad på  $U=0,3$  og ble regulert i 1983. Utnyttelsesgraden var da definert som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende vei, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10 meter. Med grunnlag i tomtene som er omfattet av reguleringsplan for næringsområde Kilen, eksisterende tomtestørrelser samt en oppmåling på mottatt reguleringskart har vi beregnet følgende påregnelige utnyttelse på de ulike tomtene:

Gnr./bnr.	Areal på felt I1 (m <sup>2</sup> )	Tilstøtende vei, park, bane, etc	Grunnlag beregning utnyttelse	Grad av utnyttelse (U)	Sum m <sup>2</sup> BTA
151/4	11 559	2 466	14 025	0,3	4 208
151/249	-	-	-	0,3	-
151/319	1 627	-	1 627	0,3	488
151/533	-	-	-	0,3	-
151/534	8 953	2 041	10 994	0,3	3 298
9311/1	214	70	284	0,3	85
151/592	-	-	-	0,3	-
<b>Sum bebyggbart areal felt I1 (m<sup>2</sup> BTA)</b>					<b>8 079</b>

Gnr./bnr.	Areal på felt I3 (m <sup>2</sup> )	Tilstøtende vei,	Grunnlag	Grad av	Sum m <sup>2</sup> BTA
151/530	4 949	1 499	6 448	0,3	1 934
151/566	1 930	757	2 687	0,3	806
<b>Sum bebyggbart areal felt I3 (m<sup>2</sup> BTA)</b>					<b>2 740</b>

Arealene i tabellen over er oppmålt på mottatte reguleringskart og det er således noe usikkerhet til eksakte arealer.

Som tabellene over viser er det 3 tomter som ikke utgjør en del av byggeområdene. Disse tomtene utgjør imidlertid deler av trafikkområder og friområder. I henhold til mottatt arealregnskap er følgende areal av disse tomtene beliggende innenfor den nye planen og har følgende reguleringsformål i reguleringsplan for næringsområde Kilen:

Gnr./bnr.	Areal (m <sup>2</sup> )	Areal	
		trafikkområde	Areal friområde
151/249	10 926	3 034	7 892
151/533	1 319	1 319	-
151/592	1 477	1 477	-

Arealene i tabellen over er oppmålt på mottatte reguleringskart og det er således noe usikkerhet til eksakte arealer.

I henhold til reguleringsbestemmelsene kan det på felt I1 og I3 oppføres bygg i forbindelse med lett industri, håndverksbedrifter, lager og/eller forretningsdrift. Innenfor område I1 kan det i tillegg oppføres bygg i forbindelse med transportbedrifter som garasjer, vaskehaller, egne kontorer og verksteder.

På bakgrunn av eiendommenes beliggenhet, områdets bebyggelse, generell markedsvurdering anser vi videre at oppføring av kun bygg henført til forretningsdrift som det mest hensiktsmessige for de angjeldende tomtene. Vi har således tatt utgangspunkt i dette.

Når det gjelder gnr./bnr. 151/319 anses denne å ikke være bebyggbar på individuelt grunnlag. Eiendommen har imidlertid samme eier som tilstøtende eiendom gnr./bnr. 151/4, og anses således å utgjøre en naturlig del av denne. Gnr./bnr. 9311/1 anses heller ikke å være å være bebyggbar på individuelt grunnlag, men har ikke samme eier som tilstøtende eiendommer, og det anses således å være vanskelig å få utnyttet utbyggingspotensialet på individuelt grunnlag. Imidlertid anser vi at denne ville ha blitt solgt til tilstøtende eiendom som utviklingseiendom og har således forutsatt dette i vår verdiberegning. Når det gjelder gnr./bnr. 151/566 anses heller ikke denne å være spesielt gunstig med tanke på bebyggbarhet på individuelt grunnlag. Eiendommen har imidlertid samme eier som tilstøtende eiendom gnr./bnr. 151/530, og anses således å utgjøre en naturlig del av denne. Disse forholdene er hensyntatt i vår vurdering.

## 5.1.2 – Salgsverdi ferdig oppførte næringsarealer

### 5.1.2.1 – Normal markedsleie forretning inklusive utomhusarealer

Det er ikke utarbeidet offentlig tilgjengelig statistikk for leie av forretningslokaler i dette området. Normalt beregnes leie av denne type lokaler som en prosentuell andel av omsetning. For forretningslokaler av denne type er leieprisene etter vår oppfatning normalt beliggende i nivå kr. 1 000,- til kr. 1 800,- per m<sup>2</sup> BTA/år i dette området.

Forretningslokalene anses å få en noe varierende attraktivitet på bakgrunn av beliggenhet og eksponering. I tillegg vil de inkludere utomhusarealer med mulighet for parkering. Vi har i vårt verdigrunnlag derfor lagt til grunn et nivå noe over gjennomsnittet på kr. 1 500,- per m<sup>2</sup> BTA/år.

### 5.1.2.2 – Eiers kostnader

Til fradrag fra overnevnte leiepris kommer eiers kostnader, som normalt henføres til blant annet forsikringspremie, administrasjon/regnskapsførsel og avsetning til vedlikehold. For denne type nybygg er kostnadene erfaringsmessig noe lavere enn for eldre bygg, og basert på vår erfaring har vi for forretningslokalene benyttet kr. 125,- per m<sup>2</sup> BTA/år i vårt verdigrunnlag.

### 5.1.2.2 – Avkastningskrav

Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon, forutsatt ferdig oppført bebyggelse. Basert på at vi anser at de ulike eiendommene har en noe ulik attraktivitet har vi satt opp følgende intervall for rentegrunnlag:

	Lav	Høy
Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	1,20 %	1,20 %
Inflasjon	2,50 %	2,50 %
<b>Realrente</b>	<b>-1,30 %</b>	<b>-1,30 %</b>
Renterisiko/fortjeneste	3,30 %	3,30 %
Markedsrisiko	1,70 %	1,70 %
Objektrisiko	2,50 %	2,80 %
Kurans	0,50 %	0,50 %
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>6,70 %</b>	<b>7,00 %</b>

Renterisiko er vurdert relativt høyt som følge av at 10 års statsobligasjon er på et unormalt lavt nivå, og det er derfor en viss risiko at denne vil stige de neste årene. Dog forventes det at rentenivået vil holde seg relativt lavt de nærmeste årene.

Markedet for investering i næringseiendom er for tiden relativt godt. Markedet for investering i næringseiendom er for tiden relativt godt. Markedet i Tønsberg er relativt lite, og det er spesielt selvbrukereiendom og eiendom med lange leieforhold som er attraktive. Imidlertid anses markedet for forretningslokaler å være noe bedre enn øvrige segmenter i Tønsberg.

Objektrisiko henføres den risiko som ligger i investering i denne eiendommen, med tanke på attraktivitet, eksponering, beliggenhet, etc. Eiendommene er beliggende sentralt på Kilen i Tønsberg i et etablert område for næringsvirksomhet og handel. Videre har deler av tomteområdet noe bedre eksponering, bebyggbarhet og adkomstforhold, noe som øker attraktiviteten noe.

Kuransrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Eiendommen vil ved ferdigstillelse fremstå som et moderne bygg med antatt god fleksibilitet og arealeffektive lokaler. Kuransrisikoen er derfor vurdert beliggende i det nedre sjikt.

### 5.1.2.3 – Verdiberegning eiendommer omfattet av reguleringsplan for næringsområde Kilen

Basert på de ulike parameterne beskrevet over samt en skjønnsmessig vurdering av de ulike tomtenes attraktivitet som er gjenspeilet i realavkastningskravet har vi beregnet følgende verdi av næringsarealene ferdig oppført (per m<sup>2</sup> BTA):

Gnr./bnr.	Lelenivå/m <sup>2</sup>	Eierkostnader/m <sup>2</sup>	Realavkastning	Verdi/m <sup>2</sup> BTA
151/4	1 500	125	6,7 %	20 522
151/319	1 500	125	6,8 %	20 221
151/534	1 500	125	6,9 %	19 928
9311/1	1 500	125	7,0 %	19 643
151/530	1 500	125	6,7 %	20 522
151/566	1 500	125	6,8 %	20 221

### 5.1.3 – Byggekostnader

Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdig bygg, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader samt utomhusarbeider. Basert på vår erfaring med det angjeldende området anser vi at det er naturlig å oppføre bebyggelse av relativt enkelt standard på de angjeldende eiendommene. Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Som tidligere nevnt består deler av grunnforholdene av kvikkleire. I henhold til mottatt informasjon gjelder dette hele gnr./bnr. 151/30 og 151/566. Dette anses å bidra til å øke byggekostnadene noe for disse eiendommene. Videre gjelder samme forhold for mindre deler av gnr./bnr. 151/4 og 151/534, men ettersom bebyggelsen ikke nødvendigvis trenger å være beliggende på disse områdene anser vi at dette ikke bidrar til å øke byggekostnadene for disse tomtene.

Basert på våre erfaringspriser samt overnevnte grunnforhold har vi har ansatt følgende byggekostnader for de angjeldende tomtene:

Gnr./bnr.	Forretning
151/4	15 000
151/319	15 000
151/534	15 000
9311/1	15 000
151/530	16 000
151/566	16 000

### 5.1.4 – 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 evt. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-75 % av brutto tomtebelastning.

Eiendommene som omfattes av denne reguleringsplanen varierer noe i størrelse, dog omfattes de av to reguleringsfelt. Vi anser således at risikonivået til de ulike eiendommene vil måtte vurderes samlet på bakgrunn av reguleringsfeltet de er beliggende på og at eiendommene som tilhører samme reguleringsfelt således har en risiko beliggende i samme nivå.

Basert på en skjønnsmessig vurdering har vi i dette tilfellet vurdert den totale risikoen som ligger i prosjektene på felt I1 og I3 til å være beliggende noe under gjennomsnittet og på gjennomsnittet, det vil si henholdsvis i nivå 50% og 45%. Den reguleringsmessige risikoen anses å være relativt lav. Dette henføres blant annet til at eiendommene er ferdig regulert, og at det dermed kun er detaljregulering/ramme-/igangsettelsestillatelse som mangler før en utbygging kan starte. Vi anser imidlertid at tid- og prosjektrisikoen er moderate og varierende etter størrelsen på utbyggingspotensialet på de ulike feltene.

### 5.1.5 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden

Basert på de ulike parametrene beskrevet over får vi følgende beregning av eiendommene som var omfattet av reguleringsplan for næringsområde Kilen i henhold til tomteprisbelastningsmetoden:

	Gnr./bnr. 151/4 (per m <sup>2</sup> BTA)	Gnr./bnr. 151/319 (per m <sup>2</sup> BTA)	151/534 (per m <sup>2</sup> BTA)
Forventet gjennomsnittlig salgspris	20 522	20 221	19 928
Totale byggekostnader	15 000	15 000	15 000
<b>Brutto tomteprisbelastning</b>	<b>5 522</b>	<b>5 221</b>	<b>4 928</b>
Risiko/gevinst utbygger 50,0 %	2 761	2 610	2 464
<b>Netto tomteprisbelastning (avr.)</b>	<b>2 761</b>	<b>2 610</b>	<b>2 450</b>
<i>Direkteavkastning utvikler/investor</i>	15,5 %	15 %	14,1 %
Salgbart areal m <sup>2</sup> BTA	4 208	488	3 298
<b>Sum verdi per eiendom (avr.)</b>	<b>11 620 000</b>	<b>1 270 000</b>	<b>8 080 000</b>

	Gnr./bnr. 9311/1 (per m <sup>2</sup> BTA)	Gnr./bnr. 151/530 (per m <sup>2</sup> BTA)	Gnr./bnr. 151/566 (per m <sup>2</sup> BTA)
Forventet gjennomsnittlig salgspris	19 643	20 522	20 221
Totale byggekostnader	15 000	16 000	16 000
<b>Brutto tomteprisbelastning</b>	<b>4 643</b>	<b>4 522</b>	<b>4 221</b>
Risiko/gevinst utbygger 50,0 % / 45,0 %	2 321	2 035	1 899
<b>Netto tomteprisbelastning (avr.)</b>	<b>2 321</b>	<b>2 487</b>	<b>2 300</b>
<i>Direkteavkastning utvikler/investor</i>	13,4 %	11 %	10,4 %
Salgbart areal m <sup>2</sup> BTA	85	1 934	806
<b>Sum verdi per eiendom (avr.)</b>	<b>200 000</b>	<b>4 810 000</b>	<b>1 850 000</b>

### 5.1.6 – Verdiberegning tomter henført til trafikk- og friområder

Som nevnt består gnr./bnr. 151/249, 151/533 og 151/592 av trafikk- og friområder. Tomtearealer av denne type har ofte en meget lav egenverdi, men erverves av og til både av private og offentlige aktører. Dette kan være i forbindelse med spekulasjon for fremtidig reguleringsendring, forskjønnelse av nærområde/nabotomt eller ønske om privat eierforhold til det respektive arealet.

Vi anser at det angjeldende tomtearealet har en verdi per m<sup>2</sup> som er beliggende helt i det nedre sjikt av intervallet beskrevet over. Arealene er beliggende i et område som tilsier at det vil være relativt vanskelig å få omregulert området til byggeområde på et senere tidspunkt. Friområdet er beliggende inntil et naturvernområde og trafikkområdene anses som nødvendige for adkomst i området. Dette trekker prisnivået betydelig ned. I utgangspunktet har arealene således ingen eller meget liten verdi ved en eventuell ekspropriasjon. Imidlertid har vi erfaring for at private aktører prøver å få til minnelige løsninger og at det således er et marked/referansegrunnlag for denne type eiendom.



Den sum en privat aktør kan være villig til å betale avhenger derfor av særinteresser og spesielle forhold tilknyttet den respektive eiendom. Verdien på denne type eiendom er ofte beliggende i intervallet kr. 0,- til kr. 500,- per m<sup>2</sup> avhengig av beliggenhet, størrelse og utforming. Basert på vår erfaring med tilsvarende arealer vurderer vi verdien av trafikkområdene og friområdene til henholdsvis kr 50,- per m<sup>2</sup> og kr. 25,- per m<sup>2</sup>. Basert på dette får vi følgende enkle verdiberegninger av trafikkområdene og friområdet:

	<b>Gnr./bnr. 151/249</b>	<b>Gnr./bnr. 151/533</b>	<b>Gnr./bnr. 151/592</b>
Areal henført til trafikkområde (m <sup>2</sup> )	3 034	1 319	1 477
Vurdert verdi per m <sup>2</sup> tomtegrunn	50	50	50
<b>Tomteverdi - trafikkområder (avr.)</b>	<b>150 000</b>	<b>65 000</b>	<b>75 000</b>

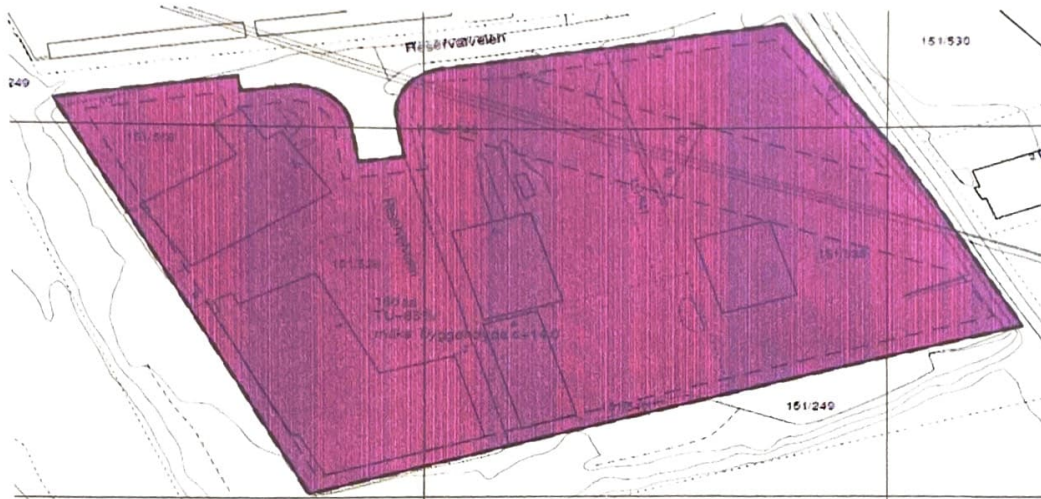
	<b>Gnr./bnr. 151/249</b>
Areal henført til friområde (m <sup>2</sup> )	7 892
Vurdert verdi per m <sup>2</sup> tomtegrunn	25
<b>Tomteverdi - Friområder (avr.)</b>	<b>195 000</b>

Basert på verddivurderingene av de ulike eiendommene over får vi følgende totalverdi på hele reguleringsområdet omfattet av reguleringsplan for næringsområde Kilen:

<b>Gnr./bnr.</b>	<b>Konkludert verdi</b>
151/4	11 620 000
151/249	345 000
151/319	1 270 000
151/534	8 080 000
931 1/1	200 000
151/530	4 810 000
151/533	65 000
151/566	1 850 000
151/592	75 000
<b>Sum verdi</b>	<b>28 315 000</b>

## 5.2 – VERDIBEREGNING 1.2 REG.PLAN FOR RESERVATVN. 6 OG 8

Som tidligere nevnt vil denne verddivurderingen beregne verdien av eiendommene som var omfattet av reguleringsplan for Reservatveien 6 og 8 før gjeldende regulering ble vedtatt. Reguleringsplanen består av ett felt henført til byggeområde, markert i fiolett i kartet under.



### 5.2.1 – Påregnelig utnyttelse

Som tidligere nevnt er byggeområdet regulert med en utnyttelsesgrad på TU=85%, som angir prosent bruksareal (m<sup>2</sup> BRA) som andel av tomtearealet. Med grunnlag i tomtene som er omfattet av reguleringsplan for Reservatveien 6 og 8, eksisterende tomtestørrelser samt normale arealforholdstall har vi beregnet følgende påregnelige utnyttelse på følgende tomter relatert til industri, lager med tilhørende kontor og forretning:

Gnr./bnr.	Tomteareal (m <sup>2</sup> )	Utnyttelse (TU)	Sum (m <sup>2</sup> BRA)	Sum (m <sup>2</sup> BTA)
151/528	3 435,9	85 %	2 921	3 074
151/535	5 000,8	85 %	4 251	4 474
151/540	1 698,6	85 %	1 444	1 520
151/541	656,4	85 %	558	587
151/542	2 617,5	85 %	2 225	2 342
151/568	2 563,8	85 %	2 179	2 294

På bakgrunn av eiendommenes beliggenhet, områdets bebyggelse og generell markedsvurdering anser vi videre at oppføring av en kombinasjonseiendom med en fordeling 70% lager/industri, 20% kontor og 10% forretning som det mest hensiktsmessige for de angjeldende tomtene. Basert på dette får vi følgende fordeling av de ulike arealtypene:

Gnr./bnr.	Industri/lager (m <sup>2</sup> BTA)	Kontor (m <sup>2</sup> BTA)	Forretn. (m <sup>2</sup> BTA)	Sum (m <sup>2</sup> BTA)
151/528	2 152	615	307	3 074
151/535	3 132	895	447	4 474
151/540	1 064	304	152	1 520
151/541	411	117	59	587
151/542	1 639	468	234	2 342
151/568	1 606	459	229	2 294

Vi har således tatt utgangspunkt i overnevnte påregnelige utnyttelse og arealfordelinger for eiendommene som var omfattet av reguleringsplan for Reservatveien 6 og 8. Når det gjelder gnr./bnr. 151/541 anses denne å ikke være bebyggbar på individuelt grunnlag. Eiendommen har imidlertid et delt eierskap mellom eierne av tilstøtende eiendommer gnr./bnr. 151/540 og 151/542, og anses således å utgjøre en naturlig del av disse som adkomst. Dette er hensyntatt i vår vurdering.

## 5.2.2 – Salgsverdi ferdig oppførte næringsarealer

### 5.2.2.1 – Normale markedsleier inklusive utomhusarealer

Det er ikke utarbeidet offentlig tilgjengelig statistikk for leie næringsarealer i dette området. Leieprisene for lager- og industriarealer med god takhøyde i Tønsberg er etter vår oppfatning normalt beliggende i nivå kr. 600,- til kr. 900,- per m<sup>2</sup> BTA/år, avhengig av beliggenhet og standard. Ettersom dette var et attraktivt område for industri og lager samt at leienivået vil inkludere utomhusarealer med mulighet for parkering har vi i vårt verdigrunnlag således lagt til grunn kr. 800,- per m<sup>2</sup> BTA/år.

For kontorlokaler i Tønsberg er leieprisene etter vår oppfatning normalt beliggende i nivå kr. 800,- til kr. 1 700,- per m<sup>2</sup> BTA/år, avhengig av beliggenhet og standard. Kontorarealene anses å være beliggende noe utenfor de mest attraktive områdene i Tønsberg, men nye kontorlokaler oppnår normalt de høyeste leienivåene. Videre vil leienivået inkludere utomhusarealer med mulighet for parkering. Vi har i vårt verdigrunnlag derfor lagt til grunn kr. 1 500,- per m<sup>2</sup> BTA/år.

Normalt beregnes leie av forretningslokaler som en prosentuell andel av omsetning. For forretningslokaler av denne type er leieprisene etter vår oppfatning normalt beliggende i nivå kr. 1 000,- til kr. 1 800,- per m<sup>2</sup> BTA/år i dette området. Forretningslokalene anses å få en noe varierende attraktivitet på bakgrunn av beliggenhet og eksponering, dog anses dette å utgjøre minimalt for denne type forretningsarealer som utgjør en mindre del av et kombinasjonsbygg. I tillegg vil de imidlertid inkludere utomhusarealer med mulighet for parkering. Vi har i vårt verdigrunnlag derfor lagt til grunn kr. 1 400,- per m<sup>2</sup> BTA/år.

Basert på overnevnte vurderinger får vi følgende beregning av vektet leiepris:

	Andel	per m <sup>2</sup> BTA/år
Leiepris lager- og industriarealer	70 %	800
Leiepris kontorarealer	20 %	1 500
Leiepris forretningsarealer	10 %	1 400
<b>Vektet leiepris</b>	<b>100 %</b>	<b>1 000</b>

### 5.2.2.2 – Eiers kostnader

Til fradrag fra overnevnte leiepris kommer eiers kostnader, som normalt henføres til blant annet forsikringspremie, administrasjon/regnskapsførsel og avsetning til vedlikehold. For denne type nybygg er kostnadene erfaringsmessig noe lavere enn for eldre bygg, og basert på vår erfaring har vi for industri/lager-, forretnings- og kontorlokalene benyttet henholdsvis kr. 75,-, 125,- og kr. 150,- per m<sup>2</sup> BTA/år i vårt verdigrunnlag. Basert på tidligere fordelinger mellom de ulike arealtypene gir dette en vektet eierkostnad i nivå kr. 88,- per m<sup>2</sup> BTA/år.

### 5.2.2.3 – Avkastningskrav

Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon, forutsatt ferdig oppført bebyggelse. Basert på at vi anser at de ulike eiendommene har en noe ulik attraktivitet har vi satt opp følgende intervall for rentegrunnlag:

	Lav	Høy
Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	1,20 %	1,20 %
Inflasjon	2,50 %	2,50 %
<b>Realrente</b>	<b>-1,30 %</b>	<b>-1,30 %</b>
Renterisiko/fortjeneste	3,30 %	3,30 %
Markedsrisiko	2,00 %	2,00 %
Objektrisiko	2,60 %	3,00 %
Kurans	0,50 %	0,50 %
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>7,10 %</b>	<b>7,50 %</b>

Renterisiko er vurdert relativt høyt som følge av at 10 års statsobligasjon er på et unormalt lavt nivå, og det er derfor en viss risiko at denne vil stige de neste årene. Dog forventes det at rentenivået vil holde seg relativt lavt de nærmeste årene.

Markedet for investering i næringseiendom er for tiden relativt godt. Markedet i Tønsberg er relativt lite, og det er spesielt selvbrukereiendom og eiendom med lange leieforhold som er attraktive. Imidlertid anses markedet for forretningslokaler å være noe bedre enn øvrige segmenter i dette området.

Objektrisiko henføres den risiko som ligger i investering i denne eiendommen, med tanke på attraktivitet, eksponering, beliggenhet, etc. Eiendommene er beliggende sentralt på Kilen i Tønsberg i et etablert område for næringsvirksomhet og handel. Videre har deler av tomteområdet noe bedre eksponering, bebyggbarhet og adkomstforhold, noe som øker attraktiviteten.

Kuransrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Bebyggelsen vil fremstå som et nybygg og kuransrisikoen er derfor vurdert til å være beliggende i det nedre sjikt.

#### 5.2.2.4 – Verdiberegning eiendommer omfattet av reguleringsplan for reservatveien 6 og 8

Basert på de ulike parameterne beskrevet over samt en skjønnsmessig vurdering av de ulike tomtenes attraktivitet som er gjenspeilet i realavkastningskravet har vi beregnet følgende verdi av næringsarealene ferdig oppført (per m<sup>2</sup> BTA):

Gnr./bnr.	Vektet leienivå/m <sup>2</sup>	Vektet eierkost/m <sup>2</sup>	Realavkastning	Verdi/m <sup>2</sup> BTA
151/528	1 000	88	7,3 %	12 500
151/535	1 000	88	7,0 %	13 036
151/540	1 000	88	7,4 %	12 331
151/541	1 000	88	7,1 %	12 852
151/542	1 000	88	7,1 %	12 852
151/568	1 000	88	7,2 %	12 674

### 5.2.3 – Byggekostnader

Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdig bygg, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader samt utomhusarbeider. Basert på vår erfaring med det angjeldende området anser vi at det er naturlig å oppføre bebyggelse av relativt enkelt standard på de angjeldende eiendommene. Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Som tidligere nevnt består deler av grunnforholdene av kvikkleire. I henhold til mottatt informasjon gjelder dette hovedsakelig hoveddelen av gnr./bnr. 151/535, noe som anses å bidra til å øke byggekostnadene noe for denne eiendommen.

Basert på våre erfaringspriser samt overnevnte grunnforhold har vi har ansatt følgende byggekostnader for de angjeldende tomtene:

Gnr./bnr.	Industri/lager	Kontor	Forretning	Vektet byggekostnad
151/528	8 000	15 000	14 000	10 000
151/535	9 000	16 000	15 000	11 000
151/540	8 000	15 000	14 000	10 000
151/541	8 000	15 000	14 000	10 000
151/542	8 000	15 000	14 000	10 000
151/568	8 000	15 000	14 000	10 000

### 5.2.4 – 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 evt. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-75 % av brutto tomtebelastning.

Eiendommene som omfattes av denne reguleringsplanen er relativt små, dog omfattes de av kun et reguleringsområde. Vi anser således at risikonivået til de ulike eiendommene vil måtte vurderes samlet og således er beliggende i samme nivå.

Vi har i dette tilfellet vurdert den totale risikoen som ligger i prosjektet til å være beliggende noe over det midtre sjikt. Den reguleringsmessige risikoen anses å være relativt lav. Dette henføres blant annet til at eiendommen er ferdig regulert, og at det dermed kun er detaljregulering, ramme-/igangsettelsestillatelse som mangler før en utbygging kan starte. Videre anser vi imidlertid at tid- og projektrisikoen er beliggende i det midtre sjikt. Dette henføres til at det totale prosjektet anses som stort slik at det vil ta noe tid å bygge ut området som helhet.

## 5.2.5 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden

Basert på de ulike parameterne beskrevet over får vi følgende beregning av eiendommene som var omfattet av reguleringsplan for Reservatveien 6 og 8 i henhold til tomteprisbelastningsmetoden:

	Gnr./bnr. 151/528 (per m <sup>2</sup> BTA)	Gnr./bnr. 151/535 (per m <sup>2</sup> BTA)	Gnr./bnr. 151/540 (per m <sup>2</sup> BTA)
Forventet gjennomsnittlig salgspris	12 500	13 036	12 331
Totale byggekostnader	10 000	11 000	10 000
<b>Brutto tomteprisbelastning</b>	<b>2 500</b>	<b>2 036</b>	<b>2 331</b>
Risiko/gevinst utbygger	55,0 %	1 375	1 120
<b>Netto tomteprisbelastning (avr.)</b>	<b>1 125</b>	<b>916</b>	<b>1 050</b>
Direkteavkastning utvikler/investor	12,4 %	9 %	11,6 %
Salgbart areal	3 074	4 474	1 520
<b>Sum verdi per eiendom (avr.)</b>	<b>3 460 000</b>	<b>4 100 000</b>	<b>1 600 000</b>

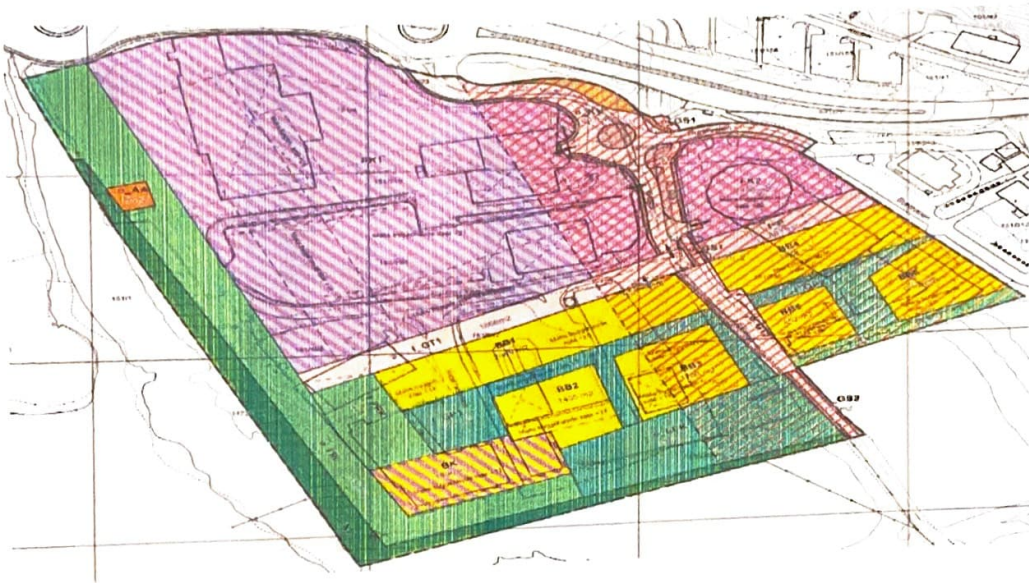
	Gnr./bnr. 151/541 (per m <sup>2</sup> BTA)	Gnr./bnr. 151/542 (per m <sup>2</sup> BTA)	Gnr./bnr. 151/568 (per m <sup>2</sup> BTA)
Forventet gjennomsnittlig salgspris	12 852	12 852	12 674
Totale byggekostnader	10 000	10 000	10 000
<b>Brutto tomteprisbelastning</b>	<b>2 852</b>	<b>2 852</b>	<b>2 674</b>
Risiko/gevinst utbygger	55,0 %	1 569	1 470
<b>Netto tomteprisbelastning (avr.)</b>	<b>1 283</b>	<b>1 283</b>	<b>1 200</b>
Direkteavkastning utvikler/investor	13,9 %	14 %	13,1 %
Salgbart areal	587	2 342	2 294
<b>Sum verdi per eiendom (avr.)</b>	<b>750 000</b>	<b>3 010 000</b>	<b>2 750 000</b>

Basert på verddivurderingene av de ulike eiendommene over får vi følgende totalverdi på hele reguleringsområdet omfattet av reguleringsplan for Reservatveien 6 og 8:

Gnr./bnr.	Konkludert verdi
151/528	3 460 000
151/535	4 100 000
151/540	1 600 000
151/541	750 000
151/542	3 010 000
151/568	2 750 000
<b>Sum verdi</b>	<b>15 670 000</b>

## 6 – VERDIBEREGNING 2 - BASERT PÅ GJELDENDE REGULERING

Som tidligere nevnt skal denne vurderingen beregne verdien av de enkelte byggeområdene basert på gjeldende regulering. Reguleringsplanen består av en rekke felt henhørt til byggeområder, som vist i kartet under. Der det er naturlig med en vurdering i fellesskap med andre felt skal disse vurderes samlet og verdien skal fordeles på de ulike feltene basert på feltareal.



### 6.1 – Påregnelig utnyttelse

Som tidligere nevnt er tomteområdet regulert til en rekke formål, dog hovedsakelig til bebyggelse og anlegg boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse (Felt BB1 - BB6), bolig/kontor (Felt BK) og forretning/kontor (FK1 og FK2). I tillegg er deler av området regulert til avløpsanlegg, lekeplass, gårdsplass, ulike typer samferdsel og infrastruktur, ulike type grønnstruktur, naturvern samt ulike type hensynssoner.

#### 6.1.1 – Påregnelig utnyttelse - boliger

Basert på reguleringsbestemmelsenes føringer vedrørende maksimal utnyttelse relatert til boligformål samt gjennomsnittlige konverteringsfaktorer mellom de ulike arealtype har vi lagt til grunn følgende arealer:

Bolig	Felt BB1-BB3	Felt BB4-BB6	Felt BK	Sum
Totalt bruttoareal (m <sup>2</sup> BTA)	14 054	8 108	3 892	26 054
Totalt bruksareal (m <sup>2</sup> BRA)	13 000	7 500	3 600	24 100
Totalt salgbart bruksareal (m <sup>2</sup> S-BRA)	10 400	6 000	2 880	19 280

Når det gjelder antall boenheter og således leilighetsstørrelser anser vi at disse må tilpasses kravene til parkering og sportsboder som i henhold til reguleringsbestemmelsene skal ligge under felt BB1, BB2, BB3 og GP1, og totalt utgjøre 5 000 m<sup>2</sup> BRA / 5 405 m<sup>2</sup> BTA. Videre anser vi at det kan etableres parkering og boder under felt BB4, BB5, BB6 og GP2 som totalt kan utgjøre 4 944 m<sup>2</sup> BTA (sum areal disse feltene). Reguleringsbestemmelsene anses imidlertid ikke å gi åpning for etablering av parkering under felt BK og vi har derfor vurdert feltene BB1-BB3 og BK samlet. I henhold til Direktoratet for byggekvalitets veiledning til tekniske krav til byggverk §12-10 skal hver boenhet også ha en oppbevaringsplass eller bod på minimum 5 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg vil det medgå noe areal til adkomst for bodene som er avhengig av utforming av bodarealene. Vi har således lagt til grunn at det vil medgå ca. 7 m<sup>2</sup> BRA til hver bod.

Videre skal det etableres minimum 1 parkeringsplass til hver boenhet. Vi har således tatt utgangspunkt i

minimumskravet. Basert på vår erfaring opptar en parkeringsplass i et garasjeanlegg normalt ca. 25-30 m<sup>2</sup> BRA inklusive kjøre- og manøvreringsarealer. Vi har således tatt utgangspunkt i snitt av dette intervallet.

Basert på overnevnte faktorer får vi følgende beregning av antall boenheter og således snittstørrelse på boenhetene henført til feltene BB1-BB3, BB4-BB6 og BK:

Bolig felt BB1-BB3 og BK	Leiligheter	Boder	P-plasser	Sum areal boder og p-plasser
Antall	144	144	144	
Snittstørrelse per boenhet/bod/P-plass	92	7	27,5	
Sum areal (m <sup>2</sup> BRA)		1 008	3 960	4 968
Sum areal (m <sup>2</sup> BTA)		1 090	4 281	5 371

Basert på overnevnte oppstilling har vi således lagt til grunn at det kan etableres totalt 144 leiligheter med en snittstørrelse på ca. 92 m<sup>2</sup> S-BRA totalt på feltene BB1-BB3 og BK, samt at det etableres parkeringskjellere med boder og parkeringsplasser på totalt ca. 5 371 m<sup>2</sup> BTA.

Bolig felt BB4-BB6	Leiligheter	Boder	P-plasser	Sum areal boder og p-plasser
Antall	87	87	87	
Snittstørrelse per boenhet/bod/P-plass	69	7	27,5	
Sum areal (m <sup>2</sup> BRA)		609	2 393	3 002
Sum areal (m <sup>2</sup> BTA)		658	2 586	3 245

Som tidligere nevnt er maksimal utnyttelse på feltene BB4-BB6 oppgitt til 10 500 m<sup>2</sup> BRA, som omfatter boliger, boder, parkering inkludert volum under GP2. Dette betyr at andel bruksareal henført til boliger og bruksareal henført til boder og parkering under terreng vil måtte balanseres / optimaliseres. Basert på en skjønnsmessig vurdering har vi således lagt til grunn at det kan etableres totalt 87 leiligheter med en snittstørrelse på ca. 69 m<sup>2</sup> S-BRA totalt på feltene BB4-BB6, samt at det etableres parkeringskjellere med boder og parkeringsplasser på totalt ca. 3 245 m<sup>2</sup> BTA.



### 6.1.2 – Påregnelig utnyttelse - næringsarealer

Basert på reguleringsbestemmelsenes føringer vedrørende maksimal utnyttelse relatert til næringsformål samt gjennomsnittlige konverteringsfaktorer mellom de ulike arealtype har vi lagt til grunn følgende arealer:

Næring	Felt FK1	Felt FK2	Sum
Totalt bruttoareal (m <sup>2</sup> BTA)	32 432	5 405	37 838
Totalt bruksareal (m <sup>2</sup> BRA)	30 000	5 000	35 000

Når det gjelder fordelingen mellom formålene forretning og kontor henført til feltene FK1 og FK2 er vi av den oppfatning at det er mest formålstjenlig å etablere næringsarealer fremfor kontorarealer i det aktuelle området. I henhold til reguleringsbestemmelsene krever felt FK2 at det etableres minimum 1 835 m<sup>2</sup> BRA kontorarealer og maksimalt 3 165 m<sup>2</sup> næringsarealer. Felt FK1 tillater maksimalt 20 000 m<sup>2</sup> BRA næringsarealer, 5 000 m<sup>2</sup> kontorarealer samt at areal for innvendig varelevering og tekniske rom ikke inngår i begrensningen på 20 000 m<sup>2</sup> BRA næringsareal.

Basert på overnevnte vurderinger samt reguleringsbestemmelsene får vi følgende fordeling av næringsarealene samt beregning av nødvendig størrelse på parkeringsarealer for de ulike feltene:

Næring Felt FK1	Kontor	Forretning	Varelev. og tekniske rom	Sum næring, varelev. og teknisk	Parkering
Antall			-	-	450
Snittstørrelse per P-plass					27,5
Sum areal (m <sup>2</sup> BRA)	5 000	20 000	5 000	30 000	12 375
Sum areal (m <sup>2</sup> BTA)	5 405	21 622	5 405	32 432	13 378

Basert på overnevnte fordeling mellom kontor- og næringsarealer vil dette medføre et krav til totalt 450 parkeringsplasser på totalt ca. 12 375 m<sup>2</sup> BTA for felt FK1, hvorav ca. 1 486 m<sup>2</sup> BTA henføres til kontorene og ca. 11 892 m<sup>2</sup> BTA henføres til næringsarealene.

Næring Felt FK2	Kontor	Forretning	Varelev. og tekniske rom	Sum næring, varelev. og teknisk	Parkering
Antall			-	-	82
Snittstørrelse per P-plass					27,5
Sum areal (m <sup>2</sup> BRA)	1 835	3 165	-	5 000	2 245
Sum areal (m <sup>2</sup> BTA)	1 984	3 422	-	5 405	2 427

Basert på overnevnte fordeling mellom kontor- og næringsarealer vil dette medføre et krav til totalt 82 parkeringsplasser på totalt ca. 2 427 m<sup>2</sup> BTA for felt FK2, hvorav ca. 545 m<sup>2</sup> BTA henføres til kontorene og ca. 1 882 m<sup>2</sup> BTA henføres til næringsarealene.

## 6.2 – Salgsverdi ferdig oppførte boliger

I henhold til tilgjengelig statistikk fra Eiendomsverdi, Kilenbolig.no og oppdragsgiver er deler av det angjeldende tomteområdet, felt BB4-BB6, allerede lagt ut for salg. Prosjektet har en gjennomsnittlig salgspris i nivå kr. 50 500,- per m<sup>2</sup> BRA med salgspriser varierende mellom kr. 40 200,- og kr. 64 900,- per m<sup>2</sup>. Ca. 3 av 4 leiligheter inkluderer parkeringsplass i dette prosjektet og leilighetene har en snittstørrelse i nivå 70 m<sup>2</sup> S-BRA. I tillegg har leilighetene over gjennomsnittet høy standard.

Basert på disse salgsprisene anser vi at feltene BB4-BB6 i det angjeldende prosjektet kan oppnå salgspriser innenfor samme intervall som de overnevnte salgsprisene. Vi anser imidlertid at det faktum at samtlige leiligheter vil få egen parkeringsplass som noe mer attraktivt. Vi har derfor benyttet gjennomsnittlige salgspriser i nivå kr. 52 000,- per m<sup>2</sup> S-BRA inklusive garasje plass for leilighetene på felt BB4-BB6 i vårt verdigrunnlag.

Når det gjelder felt BB1-BB3 og BK anser vi at disse tomtene har en noe bedre beliggenheten enn feltene BB4-BB6 og således normalt vil kunne oppnå høyere salgspriser i nivå +5%, forutsatt samme standard. Vi anser imidlertid at leilighetene vil bli noe større som noe mindre attraktivt. Vi har derfor benyttet gjennomsnittlige salgspriser i nivå kr. 50 000,- per m<sup>2</sup> S-BRA inklusive garasje plass for leilighetene på felt BB1-BB3 og BK i vårt verdigrunnlag.

## 6.3 – Salgsverdi ferdig oppførte næringsarealer

### 6.3.1 – Normal markedsleie næringsarealer inklusive parkeringsfasiliteter

I henhold til reguleringsbestemmelsene kan det etableres forretninger i form av storhandel og hypermarked med salgsflater på henholdsvis minimum 1 500 m<sup>2</sup> og 2 500 m<sup>2</sup>.

Det er ikke utarbeidet offentlig tilgjengelig statistikk for leie av næringsarealer i dette området. Normalt beregnes leie av næringsarealer som en prosentuell andel av omsetning. For forretningslokaler av denne type er leieprisene etter vår oppfatning normalt beliggende i nivå kr. 1 200,- til kr. 1 800,- per m<sup>2</sup> BTA/år i dette området.

Forretningslokalene anses å få en noe varierende attraktivitet på bakgrunn av beliggenhet og eksponering, dog vil arealene inkludere innendørs parkeringsfasiliteter. Videre vil arealene fremstå som nyoppførte. Imidlertid vil arealer henført til varelevering og tekniske rom trekke noe ned, men disse anses som nødvendige for næringsarealene på felt FK1. Vi har i vårt verdigrunnlag derfor lagt til grunn kr. 1 500,- per m<sup>2</sup> BTA/år for felt FK1 og kr. 1 550,- per m<sup>2</sup> for felt FK2.

For kontorlokaler i Tønsberg er leieprisene etter vår oppfatning normalt beliggende i nivå kr. 800,- til kr. 1 700,- per m<sup>2</sup> BTA/år, avhengig av beliggenhet og standard. Kontorarealene anses å være beliggende noe utenfor de mest attraktive områdene i Tønsberg, men nye kontorlokaler oppnår normalt de høyeste leienivåene. Videre vil leienivået inkludere innendørs parkeringsfasiliteter. Vi har i vårt verdigrunnlag derfor lagt til grunn kr. 1 700,- per m<sup>2</sup> BTA/år for både felt FK1 og FK2.

### 6.3.2 – Eiers kostnader

Til fradrag fra overnevnte leiepris kommer eiers kostnader, som normalt henføres til blant annet forsikringspremie, administrasjon/regnskapsførsel og avsetning til vedlikehold. For denne type nybygg er kostnadene erfaringsmessig noe lavere enn for eldre bygg, og basert på vår erfaring har vi for nærings- og kontorlokalene benyttet henholdsvis kr. 150,- og kr. 200,- per m<sup>2</sup> BTA/år i vårt verdigrunnlag. Nivået er noe høyere enn tidligere vurderinger ettersom de også omfatter innendørs parkeringsarealer.

### 6.3.3 – Avkastningskrav

Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon, forutsatt ferdig oppført bebyggelse. Vi har satt opp følgende rentegrunnlag:

	Forretning	Kontor
Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.	1,20 %	1,20 %
Inflasjon	2,50 %	2,50 %
<b>Realrente</b>	<b>-1,30 %</b>	<b>-1,30 %</b>
Renterisiko/fortjeneste	3,30 %	3,30 %
Markedsrisiko	1,70 %	2,20 %
Objektrisiko	2,40 %	2,10 %
Kurans	0,50 %	0,50 %
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>6,60 %</b>	<b>6,80 %</b>

Renterisiko er vurdert relativt høyt som følge av at 10 års statsobligasjon er på et unormalt lavt nivå, og det er derfor en viss risiko at denne vil stige de neste årene. Dog forventes det at rentenivået vil holde seg relativt lavt de nærmeste årene.

Markedet for investering i næringseiendom er for tiden relativt godt. Markedet for investering i næringseiendom er for tiden relativt godt. Markedet i Tønsberg er relativt lite, og det er spesielt selvbrukereiendom og eiendom med lange leieforhold som er attraktive. Imidlertid anses markedet for forretningslokaler å være noe bedre enn øvrige segmenter i Tønsberg.

Objektrisiko henføres den risiko som ligger i investering i denne eiendommen, med tanke på attraktivitet, eksponering, beliggenhet, etc. Eiendommen er beliggende sentralt på Kilen i Tønsberg i et etablert område for næringsvirksomhet og handel. Videre har deler av tomteområdet god eksponering, noe som øker attraktiviteten. Imidlertid trekker størrelsen spesielt størrelsen på forretningsarealene noe opp ettersom det er noe ledighet i området og således usikkerheten til utleie av disse.

Kuransrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Eiendommen vil ved ferdigstilling fremstå som et moderne bygg med antatt god fleksibilitet og arealeffektive lokaler. Kuransrisikoen er derfor vurdert beliggende i det nedre sjikt.

### 6.3.4 – Verdiberegning næringsarealer

Basert på de ulike parameterne beskrevet over har vi beregnet følgende verdi av næringsarealene ferdig oppført (per m<sup>2</sup> BTA):

	Forretning FK1 (per m <sup>2</sup> BTA)	Forretning FK2 (per m <sup>2</sup> BTA)	Kontor (per m <sup>2</sup> BTA)
Forventet årlig gjennomsnittlig leieinntekt	1 500	1 550	1 700
Eiers kostnader	150	150	200
<b>Netto leieinntekt</b>	<b>1 350</b>	<b>1 400</b>	<b>1 500</b>
Avkastningskrav	6,60 %	6,60 %	6,80 %
<b>Verdi iht. avkastningskrav</b>	<b>20 455</b>	<b>21 212</b>	<b>22 059</b>

## 6.4 – Byggekostnader

Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdig bygg, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader samt utomhusarbeider. Basert på vår erfaring med det angjeldende området anser vi at det er naturlig å oppføre bebyggelse av normalt god standard på den angjeldende eiendommen. Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Som tidligere nevnt består deler av grunnforholdene av kvikkleire. Dette anses å bidra til å øke byggekostnadene noe.

Når det gjelder arealer henført til parkering, boder, varelevering, tekniske rom anser vi at normale byggekostnader vil være beliggende i nivå kr. 7 000,- per m<sup>2</sup> BTA, dog noe høyere i områdene med kvikkleire. Dette gir følgende tilleggskostnader per m<sup>2</sup> BTA for de ulike arealtypene og feltene:

	Forretning FK1	Kontor FK1	Bolig BB1-BB3/BK
Arealer henført til p-plasser og boder (m <sup>2</sup> BTA)	11 892	1 486	5 371
Arealer henført til varelevering og tekniske rom (m <sup>2</sup> BTA)	5 405	-	-
<b>Sum tilleggssarealer (m<sup>2</sup> BTA)</b>	<b>17 297</b>	<b>1 486</b>	<b>5 371</b>
Sum byggekostnader per m <sup>2</sup> BTA	7 000	7 000	7 000
<b>Tilleggskostnader per m<sup>2</sup> BTA</b>	<b>5 600</b>	<b>1 925</b>	<b>2 095</b>

	Forretning FK2	Kontor FK2	Bolig BB4-BB6
Arealer henført til p-plasser og boder (m <sup>2</sup> BTA)	1 882	546	3 245
Sum byggekostnader per m <sup>2</sup> BTA	8 000	8 000	8 000
<b>Tilleggskostnader per m<sup>2</sup> BTA</b>	<b>4 400</b>	<b>2 200</b>	<b>3 202</b>

Basert på våre erfaringspriser samt overnevnte tilleggskostnader har vi har ansatt følgende byggekostnader for de ulike arealtypene og feltene:

	Forretning FK1	Kontor FK1	Bolig BB1-BB3/BK
Sum normale byggekostnader per m <sup>2</sup> BTA	13 500	17 500	25 000
Sum tilleggskostnader per m <sup>2</sup> BTA	5 600	1 925	2 095
<b>Sum totale byggekostnader per m<sup>2</sup> BTA</b>	<b>19 100</b>	<b>19 425</b>	<b>27 095</b>
<b>Sum totale byggekostnader boliger m<sup>2</sup> S-BRA</b>			<b>36 615</b>

	Forretning FK2	Kontor FK2	Bolig BB4-BB6
Sum normale byggekostnader per m <sup>2</sup> BTA	14 500	18 500	26 000
Sum tilleggskostnader per m <sup>2</sup> BTA	4 400	2 200	3 202
<b>Sum totale byggekostnader per m<sup>2</sup> BTA</b>	<b>18 900</b>	<b>20 700</b>	<b>29 202</b>
<b>Sum totale byggekostnader boliger m<sup>2</sup> S-BRA</b>			<b>39 462</b>

## 6.5 – 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 evt. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-75 % av brutto tomtebelastning.

Vi har i dette tilfellet vurdert den totale risikoen som ligger i de ulike feltene å være noe ulike på bakgrunn av utbyggingsvolumer. Den reguleringsmessige risikoen anses å være lav etter som feltene er ferdig regulert, og at det dermed kun er ramme-/igangsettelsestillatelse som mangler før en utbygging kan starte. Vi anser imidlertid at tid- og prosjektrisikoen er noe ulik, hovedsakelig på bakgrunn av utbyggingsvolumer, dog vil feltene være avhengig av området som helhet og en utvikling må således samkjøres. Vi er således av den oppfatning at risikoen henført til næringsfeltene og boligfeltene er henholdsvis beliggende i nivå 75% og 65%.

## 6.6 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden

Basert på de ulike parameterne beskrevet over får vi følgende beregning av utviklingspotensialets verdi i henhold til tomteprisbelastningsmetoden:

	Forretning FK1 (per m <sup>2</sup> BTA)	Kontor FK1 (per m <sup>2</sup> BTA)	Bolig BB1-BB3/BK (per m <sup>2</sup> S-BRA)
Forventet gjennomsnittlig salgspris	20 455	22 059	50 000
Totale byggekostnader	19 100	19 425	36 615
<b>Brutto tomteprisbelastning</b>	<b>1 355</b>	<b>2 634</b>	<b>13 385</b>
Risiko/gevinst utbygger	1 016	1 975	8 700
<b>Netto tomteprisbelastning (avr.)</b>	<b>339</b>	<b>658</b>	<b>4 700</b>
<i>Direkteavkastning utvikler/investor</i>	5,2 %	10 %	21,1 %
Salgbart areal	27 027	5 405	13 280
<b>Sum verdi per arealkategori (avr.)</b>	<b>9 150 000</b>	<b>3 560 000</b>	<b>62 420 000</b>

	Forretning FK2 (per m <sup>2</sup> BTA)	Kontor FK2 (per m <sup>2</sup> BTA)	Bolig BB4-BB6 (per m <sup>2</sup> S-BRA)
Forventet gjennomsnittlig salgspris	21 212	22 059	52 000
Totale byggekostnader	18 900	20 700	39 462
<b>Brutto tomteprisbelastning</b>	<b>2 312</b>	<b>1 359</b>	<b>12 538</b>
Risiko/gevinst utbygger	1 734	1 019	8 150
<b>Netto tomteprisbelastning (avr.)</b>	<b>578</b>	<b>340</b>	<b>4 400</b>
<i>Direkteavkastning utvikler/investor</i>	8,9 %	5 %	18,6 %
Salgbart areal	3 422	1 984	6 000
<b>Sum verdi per arealkategori (avr.)</b>	<b>1 980 000</b>	<b>670 000</b>	<b>26 400 000</b>

<b>Sum verdi utviklingsprosjekt (avr.)</b>	<b>104 180 000</b>		
--	--------------------	--	--

Normal direkteavkastning for utviklingsprosjekter er beliggende i nivå 10-18 %. I snitt for hele prosjektet (bolig- og næringsdelen) er direkteavkastningen beregnet til 13,5 %, noe som er beliggende innenfor dette intervallet.

Dette anses å være relativt lavt for prosjekter av denne størrelsen. Dette henføres imidlertid til at oppnåelige salgspriser på næringsdelen er relativt lave i forhold til dagens byggekostnader samt at kostnadene henført til etablering av parkeringskjeller er relativt høye. Den beregnede verdien av prosjektet som helhet er beregnet til kr. 1 702,- per m<sup>2</sup> tomtegrunn for hele planområdet.

## 7 - VERDIØKNING - FORRIGE REGULERING TIL NY REGULERING

Som tidligere nevnt skal vi vurdere eventuell verdiøkning fra forrige regulering til dagens situasjon. Sum verdi for hele tomteområdet henført til tidligere regulering er således som følger:

Gnr./bnr.	Konkludert verdi
151/4	11 620 000
151/249	345 000
151/319	1 270 000
151/534	8 080 000
9311/1	200 000
151/530	4 810 000
151/533	65 000
151/566	1 850 000
151/592	75 000
151/528	3 460 000
151/535	4 100 000
151/540	1 600 000
151/541	750 000
151/542	3 010 000
151/568	2 750 000
<b>Sum verdi forrige regulering</b>	<b>43 985 000</b>

Verdivurdering 2, som skulle omfatte ny regulering, ble utført basert på en individuell vurdering av hvert enkelt byggefelt. Sum verdi for hvert felt samt for hele tomteområdet henført til nåværende regulering er således som følger:

Felt FK1	12 710 000
Felt FK2	2 650 000
Felt BB1	23 690 000
Felt BB2	11 140 000
Felt BB3	12 570 000
Felt BK	15 030 000
Felt BB4	5 790 000
Felt BB5	8 580 000
Felt BB6	12 020 000
<b>Sum verdi gjeldende regulering</b>	<b>104 180 000</b>

Basert på verdivurderingene foretatt basert på forrige regulering samt ny regulering får vi følgende beregning av verdiøkning som følge av ny reguleringsplan:

Totalverdi hele tomteområdet basert på gjeldende regulering	104 180 000
Totalverdi hele tomteområdet basert på forrige regulering	43 985 000
<b>Verdiøkning som følge av ny reguleringsplan</b>	<b>60 195 000</b>

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.  
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

08.05.2016 revidert 08.07.2016

**BER Verdivurdering AS**  
Drammensveien 126 A, 0277 Oslo  
Tlf. 22 56 29 44 – Telefaks: 22 56 23 36  
[www.ber.no](http://www.ber.no)

---

Per Erik Solem  
Siviløkonom M.Sc.

---

Johan Berg-Svendsen  
Siviløkonom MNTF/REV