

Vedlegg 6

P.S. Windegaard as

VERDIVURDERING LILLESAND HAVNEFRONT

SÆRLIGE UTVALGT EIENDOMMER
KOKKENES/VERVEN - LANGBRYGGA - TORVET -
TOMT V/FISKEBAZAREN -
LILLESAND KOMMUNE --- LILLESAND HAVNEVESEN



Grimstad 24.3.2015

P.S. Windegaard AS
Arendalsveien 40
4878 Grimstad
Tlf. 90934227

E-post: ps@windegaard.no

P.S. Windegaard as

Oppdrag

Lillesand kommune v/ Trude Jacobsen har gitt undertegnede i oppdrag å foreta en verditakst av flere eiendommer i forbindelse med søknad om fritak av havnekapitalen for Lillesand.

Vurderingen skal foretas på fritt grunnlag etter takstmannens eget skjønn.

Verdivurderingen omfatter følgende sjønære eiendommer:

Kokkenes/Verven: Gbnr. 47/200, 47/521, 47/521,

Tomt ved Fiskebazaren: Gbnr. 47/392, 47/497,

Langbrygga; Gbnr. 47/295

Tomt «Torvet»: Gbnr. 47/33, 47/495, 47/494

Nærmere opplysninger i forbindelse med oppdraget gis av oppdragsgiver.

Definisjoner og merknader.

Den takstverdien som skal benyttes er forstått som markedsverdi.

Dette kan defineres som:

Den verdi uavhengige interesser er villig til å betale for å kjøpe eiendommen pt. i et åpent utlyst og velfungerende marked.

Utviklingstiden for eiendommene er antatt til minimum 15år. Egne vurderinger vil eventuelt måtte foretas på ethvert tidspunkt i utviklingen da verdibildet forandres. Det er å forvente at det i perioden kan skje mindre vesentlige reguleringsendringer, men ingen er forutsatt eller hensyntatt i vurderingen.

Takstmannen har ikke bindinger til noen part med særinteresser i området eller interesse i særige tall og konklusjoner.

Takstmannen er ikke ansvarlig for beslutninger som fattes som følge av rapportens innhold.

Følgende er fremlagt for takstmannen:

Kart, inntektoversikter, leieavtaler, diverse tilstandsrapporter samt grunnboringsrapport for Verven

KONKLUSJON

Samlet ansettes verdien på takstobjektene til Kr. 26,8mill

Verdiintervallet er beregnet til +/-15%

Ø.S. Windegaard as

Merknader til vurderingene.

Norsk eiendomsøkonomi generelt.

Høsten 2008 droppet markedet generelt som følge av nedgangen i den internasjonale økonomien. Dette resulterte i lavere rentenivå, betydelig større gard av risikovurdering og strengere krav til egenkapital. I alle år senere har det i mange tilfeller vært vanskelig å finansiere nye prosjekter, særlig synes næringslivet å ha tunge løft.

Dette påvirker igjen generelt eiendomsprisene. I mindre byer og tettsteder i agderfylkene har forholdene stedvis, og periodevis, vært utfordrende. På mange måter synes Lillesand kommune å ha klart seg bra. Relativ stor egendekning av arbeidsplasser og foreløpig ikke den typiske sovebyen for Kristiansand som man har forventet. Byutviklingen har tjent byen og man klarer deler av året å markedsføre byen overfor naboen i tillegg til hyttefolk og turister.

Samlet synes vi å være inne i en vanskelig og uforutsigbar situasjon for eiendomsmarkedet samlet.

De senere signaler om nye krav til tilbakebetaling, rentedrop og usikkert arbeidsmarked og stigende sparenivå skaper en uvilje til satsing og nyetablering. Dette innvirker på alt fra leienivå til eiendomspriser.

Fra Opak hjemmeside, rapport høst 2014 er sakset:

Dagens Næringslivs ekspertpanel spår en flat utvikling av leieprisene i alle segmenter første halvår av 2015, foruten segmentet randsone vest som spås ned. Ekspertpanelet har siden forrige markedsrapport kuttet segmentet eldre urasjonelle lokaler. Vi har for kontinuitetens skyld valgt å videreføre dette segmentet basert på egen kvalitetssikring av leieprisene.

I Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø innhenter Dagens Næringsliv opplysninger fra sentrale markedsaktører. Utviklingen i leiepriser i «kystbyene» 2. halvår 2014 er:

- *Kristiansand: leieprisene er uendret 1 400 kr/m²/år*
- *Stavanger sentralt: leieprisene har steget 3 % fra 2 000 til 2 050 kr/m²/år*
- *Stavanger oljemiljø: leieprisene har sunket med 3 % fra 1 700 til 1 650 kr/m²/år**
- *Bergen: leieprisene er uendret 1 475 kr/m²/år**
- *Trondheim: leieprisene har steget 3 % fra 1 700 til 1 750 kr/m²/år*
- *Tromsø: leieprisene er uendret 1 650 kr/m²/år**

DN's lokale eksperter «Kysten rundt» spår oppgang i segmentet Stavanger sentralt. Øvrige segmenter spås flatt, eller ned. Kostnadsreduksjoner i oljebransjen spås gi negativt utslag i leieprisene i segmentet Stavanger oljemiljø. I Bergen forventes salgspriser på kontorlokaler å øke, men økt ledighet i markedet forventes på sikt å gi leieprisnedgang.

Fra mer lokale forhold konstateres en utflating og at det er samme leiepriser år etter år såfremt ikke man bygger nytt. Det er et generelt inntrykk at leieprisens maksimalt gis et løft lik konsumprisindeksen eller 70 til 90% av den. I praksis betyr det at leiekontrakter maksimalt fornyes etter samme løst som har vært gjeldende i foregående periode. Både nærings og boligmarkedet synes svært stedsavhengig også på småsteder.

Områdene som berøres direkte av utbygging i vurderingen er svært begrenset. Takstobjektene er på mange måter å betraktes som rene serviceområder. Eksempelvis Langbrygga og Torvet. Verven er mer blandet, men det ville sannsynligvis gitt en større gevinst med boliger her enn museum og maritimt senter m/ park.

ØS. Windegaard as

På den andre siden er det med på å trygge utviklingen i Lillesand generelt og en optimalisering av verdiene vil sannsynligvis ikke være «best» for kommunen på lengre sikt. Reguleringsplanene vurderes derfor som optimale for byen og endringer gir små eller ingen gevinst over tid. Dagens planer gir derfor et fornuftig verdibilde av angitte eiendommer.

Byggekostnader

Byggekostnadene har de senere år steget noe, men dette knyttes i stor grad til øket arbeid og materiell som følge av endring i forskriftskrav mv.

På totalprosjekter synes det ofte som det har vært en stigning i råtomtprisene som har vært mest avgjørende for prisstigningen totalt sett, forskriftskrav ikke hensyntatt.

Verdivurdering

Takstmannen mener verdien av tomtegrunnen i dette taksttilfellet kan anskueliggjøres etter følgende metoder:

- Metode 1: Tomtearealmetoden (kr /m² tomtegrunn)
- Metode 2: Tomtebelastning pr. m² bebygd areal (= utnyttet areal)
- Metode 3: Differansemodellen - Forholdet mellom samlede kostnader og tomtekostnader

På bakgrunn av særlige vurderinger har jeg konkluder med at differansemodellen isolert sett ikke forteller et bilde av en totalvurdering av noen av objektene.. Modellen er derfor integrert i en vanlig tomtebelastningsberegnung på særlige reguleringsområder og arealer.

Jeg har foretatt vurderinger ved deling i fire takstobjekter; Kokkenes/Verven, Langbrygga, Torvet og Tomt v/ Fiskebazaren. Verdivurderingene er foretatt etter overstående modeller m/ støtteberegninger og vurderingene er rapportert fortløpende i det omfang jeg har funnet nødvendig. Eksempelvis er Kokkenes/ Verven rapportert mer omfattende enn senere listede objekter.

Verdivurderingsmetoder

Metode 1 – Tomteareal metoden

Med unntak av utbyggingsarealer rundt Lillesand by samt enkelttomter i området er det ingen direkte sammenlignbare frie omsetninger av tomter i området. Det faktum at tomtearealer med stort potensiell utnyttelsesgrad selges for store beløp har mindre interesse for et næringsområde tilknyttet denne vurderingen.

Det er dog et prisbilde på fra ca. 600 til kr. 2000 pr. m² som går igjen. Dette er et vesentlig gap og på mange måter vanskelig å forholde seg til, men gir et relativt normalt inntrykk av et prisbilde. Hva som er infrastruktur er svært forskjellig fra sted til sted. Dette gir seg direkte utslag i prisen og infrastruktur må derfor definieres før prisen sammenlignes.

I dette tilfellet forutsettes at infrastrukturen allerede er til stede og definert når utbygging skjer.

Man har den senere tid observert utbyggingsprosjekter mange steder hvor utbyggere har kjøpt opp eiendommer med påstående bebyggelse for rivning. Tomtekostnadene blir da lett historisk høye ut fra pris/m² tomtegrunn man tidligere har hatt.

Imidlertid ser man at tomtearealmetoden med tidligere kjente enhetspriser ofte vil være en grensebetraktnng nedover også for tomtearealer med stor utnyttelsesgrad.

Metoden vil ikke være anvendelig isolert på eiendommene her pga. for store variasjoner i utviklingen. Det er til dels stor variasjon i etableringskostnadene.

På den andre siden gir metoden her et svar i den forstand at man gis en verdi som kan drøftes.

P.S. Windegaard as

Men tallet i seg selv har ingen referanse til mulighetene reguleringsplanen gir. Man tenker på et tall som ikke er dokumentert i dette. Jmfr. under.

Metode 2 – Tomtebelastning pr. bebygd areal (-og utnyttet areal)
(Stedvis og benyttet differansemodellen til støtteberegninger)

For tomteområder med lav utnyttelse vil det normalt være en komplisert metodisk tilnærming å legge til grunn tomtebelastning pr. m² bebygd areal enn metode 1.
I dette tilfellet mener jeg modellen vil være anvendbar. Dette fordi opparbeidelsen av tomtegrunn må inkluderes særskilt parsell for parsell. Nå er situasjonen slik at infrastrukturen er der. (Forholdet bør forhandles som del av beslutningsprosessen)

Metode 2 med tomtebelastning vurderes å være det beste beslutningsgrunnlaget i en samlet vurdering og tillegges derfor størst vekt.

Det er innregulert både boliger og næringsareal. I tillegg båthavn. Så har man kaier, festetomter mv. Teknisk verdi er vesentlig over 0 for kaiene og det er en renoveringsverdi. (se tidligere) Man må betakre de forskjellige alternativer for seg.

Avkastningskrav.

Undertegnede takstmann mener avkastningskravene kan angis etter følgende modell for dette oppdraget.

10 års statsobligasjonsrente	2,50%	Pr. dato
Inflasjon	<u>2,50%</u>	Angitt inflasjonsmål
Realrente	0,00%	(Negativ realrente)
Renterisiko	4,00%	Fordelt med 1,5% på rente og 0,5% på inflasjon. Må ses mot inflasjonsmålet på 2,5% som er brukt over.
Objektrisiko	1,00%	Generell risiko tilknyttet erverv av fast eiendom
Markedsrisiko	1,50%	Henspeiler til den risiko som vurderes påhengt fremtidige leiekontrakter
Byggrisiko	<u>1,00%</u>	Henspeiler til den risiko som tilknyttes utbyggingens attraktivitet i de første 10-15 år
Kapitaliseringsrente/ realavkastningskrav	<u>7,50%</u>	(Samlet forretningsmessig «risiko» = 7,50%)

Et realavkastningskrav på 7,50% kan virke lavt (dvs. høy verdi på objektet) i en usikker verden i et nytt prosjekt, men det forklares ved at dette er strandeiendommer i et sentrum (Lillesand). Leieboertilpassingen foretas av leietaker og avskrives på hans hånd. (Skattemessig forutsettes dette ikke belastes eier.) Dersom utleier bekoster alt vurderes sluttarbeidene som en virksomhet for seg selv uten tilknytning til verdiberegningene.

Særlig om objektene:

Kokkenes / Verven

Eiendommen omfatter gbnr. 47/200-521-520

Samlet areal er angitt til: 10094,4m² + 837,8m² + 322,7m² = 11254,9m²

Ø.S. Windegaard as

Området har vært benyttet til næringsvirksomhet som skipsbygging og trelasthandel i tidligere tider. Senere parkering, båtopplag og bobilparkering. Området er opparbeidet med plassøpte kaikonstruksjoner og noen enkle trebrygger. På eiendommen 47/520 er det oppført et enkelt lagerskur. Første gangs oppført antatt midt på 1850-tallet. Senere ombygget, tilbygget og rebygget.

Verven er en eiendom som pt. er i bruk til forskjellige formål, men som har et reguleringsformål med variert innhold. Dagens situasjon er at Kokkenes samlet gir eier begrensede inntekter. Det er oppgitt ca. 12.600 med tillegg av noe begrenset omfang i 2014. Nye avtaler er under utarbeidelse.

Tomten er planert. Som dekke asfalt, betong, gress eller grusgang. Det er avmerket ca. 30 parkeringsplasser samt 29 bo-bilplasser, som om vinteren er benyttet til båtopplag. Tomtene fungerer samtidig som landfeste for diverse flytebrygger samt gir delvis plass til en tappestasjon for drivstoff til småbåtflassen. I bukt er det båtfeste for et 20-talls småbåter (joller)

Firmaet Grunnundersøkelser AS har foretatt diverse borer på del av eiendommen for bestemmelse av fjellnivået. Det ble samtidig tatt opp en del prøver for undersøkelse mht. miljøsituasjonen på stedet. I rapport datert 24.10.2015 konkluderes det med at disse foreløpige undersøkelser gir signal om behov for ytterligere undersøkelser.

Det er ikke kjent for undertegnede takstmann om det er utarbeidet tiltaksplan. Det må antas at tiltak på eiendommen vil kreve miljøkartlegging og utarbeidelse av Tiltaksplan for sedimentene i sjønære områder og muligens stedvis på land.

Omfanget med tilknyttede utbedringskostnader er ikke klarlagt, men det er ikke usannsynlig at beløpet samlet kan være relativt stort. Med basis i en vurdering av at større områder av sjøbunnen må tildekkes blir kostnadene fort i millionklassen samlet sett. Selve tiltaksplanen er estimert til å koste ca. 200.000,-

Firmaet Stærk & Co har i 2008 foretatt en tilstandsanalyse av dypvannskaia. Kaia opplyses bygget i 1958, dvs. den var 50 år gammel da tilstandsanalysen ble fortatt. Den var iflg. Lillesand kommune beregnet for 2,5t/m² jevnt fordelt nyttelast og en punktlast på 15t fordelt på 1m x 1m. Alt iflg. samme rapport.

Fra rapporten sakes;

«Dypvannskaia har omfattende skader i form av avskallinger, riss/sprekker, bomskader og korrodert armering, med mest skader på bjelkene. Det er utført kontrollberegninger av nyttelastkapasiteten på kaia.---

---Skadene på Dypvannskaia skyldes armeringskorrosjon som følge av at armeringen ligger i betong med for høyt klorinnhold. Omfanget av armeringskorrosjonen er omfattende.»

Stærk & Co angir at de på bakgrunn av egne kontrollberegninger kan antyde en kapasitet på kaia på 2t/m² som jevnt fordelt nyttelast og en punktbelaastning på 15t på et areal på 0,2 x 0,2m. De konkluderer da med at kaia har en redusert kapasitet. Årsaken er armeringskorrosjon og betongavskalling.

Stærk & Co anbefaler sterkt at kaia utbedres innen 1-3 år.

P.S. Windegaard as

På telefon opplyser Lillesand kommune v/ Trude Jacobsen at det ikke er foretatt noen avbøtende tiltak på kaia etter at rapporten forelå. Dvs. forringelsen har fortsatt i 7 år til. Det er da overveiende sannsynlig at kapasiteten er ytterligere forringet. Dette er hensyntatt i de senere verdivurderingene.

Dypvannskaia skal i fremtiden være en del av området og må derfor verdivurderes som del av dette selv om selve kai funksjonen ikke genererer inntekter med basis i selve planen.

Teknisk verdi for Dypvannskai pr. dato

1	Byggekostnader for kaianlegg eks. mva	16,5 mill
2	Fradrag for slit, elde mv. (Jmfr. bl. rapport fra Stærk & Co)	10,1 mill
3	Restverdi samlet	6,4 mill
4	Tomteverdi vurdert på basis av tomtebelastning	1,2 mill
	Samlet verdi på Dypvannskai	7,6 mill

Dette gir en samlet verdi på selve kaianlegget på 7,6 mill eller ca. 12600 kr/m² kaidekke inkl. tomt under. Velger på skjønn å ta med et tilleggsareal på 1000 m². Dvs. selve kaikonstruksjonen har et arealbehov («dekker») et areal på 1600 m².

Pr. m² blir det 7,6 / 1600 = 4750 kr/m²

Dagens rentenivå er mellom 5,5 og 6,5%. Velger 5,5%. Dette gir en verdi på m² «kaiareal» på

$$4.750 \times 0,055 = \underline{261 \text{ kr/m}^2}$$

Avkastningskravet er beregnet til 7,5%.

Dette gir en verdi på selve kaianlegget på $261 \times 13,33 \times 1600 = 5,5 \text{ mill}$ (avrundet) dersom bygget m²- kaiareal legges til grunn

Næringsareal

Deler av reguleringsplanen er avsatt til maritimt senter med et BYA på 2300 m². Et slikt senter kan iflg. planbestemmelserne omfatte klubblokale, museum, serviceanlegg, utstillingslokaler ulike turistkonsept osv.

Pr. d.d. legges til grunn pris på kr. 14.600,-/m² BTA eks mva. for næringslokaler levert som «råbygg» tilknyttet dette tomteareal og iht. denne reguleringsbeskrivelse. Tallet fremkommer delvis vha. statistisk materiale dels basert på takstmannens egne tall og et skjønn for gjennomsnittlig nivå for utleiebare objekter i området.

Kostnadene vil variere avhengig av innredningsgrad. Parkering må løses særskilt, men vurderes av liten verdi som følge av selve planbestemmelserne. Det blir da et areal for seg selv, men vurderes på nåværende stadium å gi samme verdibilde som den øvrige bebyggelse. Det er derfor ikke foretatt særlige beregninger tilknyttet dette. Det vil være en oppgave i tilknytning til detaljering av planen.

Beregnet avkastningskrav på næringsdelen tilsier en netto husleie på ca. 1100 kr for et kostnadsprodukt på 14.600 kr/m² (se tidligere angivelse under byggekostnad) forutsatt angitt avkastningskrav fra tabell over. Til eget bruk kan en rente rundt 6% benyttes og da blir leien under 1000 kr/m². Det er angitt at tomtepriser mellom 600 og 2000 kr/m² er summer som er anvendelige ved salg. Snittet mellom disse tallene blir ca. 1300 kr/m²

Ø.S. Windegaard as

Basert på Byggfaktas snittberegninger er gjennomsnittlig råtomt for et alle prosjekter i Norge ca. 8,4% av totale, Dette ville utgjøre ca. $14.600 \times 0,084 = \text{ca. } 1230\text{kr/m}^2$ i dette tilfellet.
Samlet prosjektverdi er da $14.600 + 1230 = 15.830\text{kr}$.

Reguleringsplanen angir 2300m² som BYA. Tillatt bygghøyde osv. kan romme et stort antall m² BRA dersom bygget deles i etasjer, men det er for spekulativt å regne slik. Det er min oppfatning at et maritimt senter på 2300m² i Lillesand «er mer enn nok»

Dette betyr at tomteverdi hentet fra nybygget blir $2300 \times 1230 = \underline{\text{3,5mill (avrundet)}}$

Småbåthavn

Det er antatt at det kan legges inn 120båtplasser av varierende størrelse med landtilkobling til areal som huser maritimt senter.

Selges/bortleies båtplassene for mellom 50 og 75.000 kr pr. breddemeter og med 30 års avskrivningstid samt en årlig leie på 4.000 kr/ snitt gir det en mulighet for en gevinst i størrelsesorden 500kr/år pr. plass. Dvs. ca. 60.000kr/år. Legges dette inn med et avkastningskrav på 7,5% blir landtilkoblingen etter min modell verdi Kr. 800.000. Dette vurderes som svært nøkternt og det er ikke godskrevet salgsgevinster eller tilsvarende.

(Samlet er tomten for maritimt senter oppmålt til 5200m². Verdien blir da $3,5\text{mill} + 0,8\text{mill} = 4,3\text{mill}$ eller ca. 830kr/m².

Dette kan virke lavt med speiler den risiko en kjøper tar ved en utvikling av dette området innfor dagens plankrav.)

Boligtomter

Det er angitt at det kan bygges 3 boliger. Tomtebelastningen for disse er beregnet till 900.000 i snitt. Prisene er basert på tomteverdier generelt i Lillesand og her har vi små, men snønære muligheter.

Samlet verdi for dette er da. 2,7mill . Tomtearealet er ca. 1daa samlet.

Allmennytige formål

Område for allmennytige formål er angitt til ca. 2000m². Det er svært sterke plankrav rundt dette arealet. Det begrenser verdien sterkt. Dog er det undertegnede oppfatning at verdien ikke kan settes lavere enn vanlig nedlagte opparbeidelseskostnader og mulig inntekts bilde gir mulighet for. Vi har her en sjøbu med en estimert restverdi på ca. 200.000 og en generell mulig opplagsplass eller tilsvarende med et rom for tomtepris rundt 600.000 pr. daa. Dette gir en verdi på 1,4mill totalt for dette arealet

Kaianlegg

Det er over foretatt en skjematiske vurdering av kaianlegget slik det ligger. Verdien er satt til 5,5mill (se over side 6)

Man vet at kaia er under sterkt forfall og at det kun kan stoppes vha. bl.a katodisk beskyttelse. Kostnadene for slike tiltak er estimert til 3 - 4mill eks. mva. Dvs. nær det som er dagens restverdi. Dette medfører at kaia har en meget begrenset verdi pt. som følge av kontinuerlig forfall/stadig sterkere restriksjonsjoner samt store fremtidig oppryddingsrisiko.

Det konkluderes med at verdien på kaikonstruksjonen settes skjønnsmessig til 1mill.

Parkområde og fellesareal.

Det er min oppfatning at dette ikke har en egen markedsverdi innfor gjeldene planstatus. Deres verdi er at de styrker verdien til naboeiendommene.

Ø.S. Windegaard as

Samlet verdi etter denne metoden

1	Parkanlegg mv.	0,0mill
2	Kaianlegg	1,0mill
3	Hustomter	2,7mill
4	Maritimt senter m/ småbåthavn	4,3mill
5	Allmennytige formål	1,4mill
	Sum	9,4mill

Total verdi for takstobjektet er 9,4mill. Dette gir ca. 9,4 /11254m² = 835kr/m² tomtegrunn.

Langbrygga

Eiendommen omfatter gnr. 47/295 og er angitt til 927,5m²

For Langbrygga er det foretatt tilsvarende tilstandsanalyse som for Dypvannskaia. Denne kaia er fra 1980/81 og har en kaifront på 49m.

Kaia er dimensjonert for en jevnt fordelt last på 4t/m² og en punktlast på 70t for 1m². Det er videre hensyntatt et hjultrykk fra kar på 28tonn.

Her konkluderer Stærk & Co med at «*Langbrygga har svært moderat skadebilde og nyttelastkapasiteten er i forhold til de opprinnelige forutsetninger*»

Langbrygga har pt. en tradisjonell kaifunksjon. Selve kaia er inngjerdet og har ISPS status.

Undertegnede er ikke kjent med at det er foretatt miljømessige undersøkelser av noen art på eiendommen.

Kaianlegget er et offentlig byggverk for offentlig formål.

Byggekostnader for kaianlegg beregnet til eks. mva.	12,4mill
Fradrag for slit, elde, vedlikeholdsmangler og nye forskriftskrav mv. Ansatt til 25% + 0,5mill for anvendelighet	3,6mill
Restverdi samlet	8,8mill
Tomteverdi 927,5 m ² vurdert på basis av en tomebelastning Estimert 1mill	1,0 mill
Samlet verdi på Langbrygga	9,8 mill

Hele tomta er ikke bebygget, men jeg finner det riktig å vurdere hele eiendommen under ett.

Dette gir en samlet m² verdi på anlegget på 9,8 / 927m² = 10.572kr/m²

Basert på dagens rente og markedsnivå ansettes en rente på mellom 5,5 og 6,5% som aktuell.

Undertegnede setter renten til 5,5% basert på skjønn. (Lang tidshorisont med meget lav rente)

Stipulert leiesum vurderes da til: 10.572 x 0,055 = 591kr/m²

Avkastningskravet settes til 7,5 % (se tidligere vurderinger) Kapitaliseringsfaktoren utgjør da 100/7,5 = 13,33

Verdien etter denne beregningen blir : 591 x 13,33 x 927 = 7,3mill Avrundet

Lillesand kommune opplyser at det er inntekter til kaia på samlet ca. 630.000kr/2014. Til fradrag kommer provisjoner/gebyrer og estimerte kostnader/utgifter for øvrig. Samlet stipulert til ca.130.000 Netto blir da ca. 500.000. Basert på 7,5% i avkastningskrav blir da verdien multiplisert opp ca. 6,7mill

Ø.S. Windegaard as

Det er ikke i de underliggende beregninger hensyntatt særkostnader som følge av nødvendig ekstra vedlikehold av tilførselsveiene.

Konklusjon

Verdien på kaieiendommen settes til 7mill

Torvet

Takstobjektet omfatter gbnr. 47/33-495 og 494. Deler av takstobjektet er bortfestet (bygg), bortleid (uterestaurant) disponert (Paviljong) og øremerket parkeringsplasser (ca. 70stk)

I tillegg er bryggefront disponert til småbåtanløp mv.

Takstobjektet er byens kjerne og identifiseres som Lillesand. Området er regulert og gir på denne basis en cash flow. Man kan tenke seg en omregulering, men dette alltid på et samfunnmessig fundament, dvs. økonomisk avkastningskrav vil ikke være styrende for reguleringsplanen innhold.

Man kan da tenke seg to ytterverdier av takstobjektets verdi

- A. Kapitaliserte avkastning basert på dagens inntekter.
- B. Basert på parkprinsippet ved at takstobjektet har samme verdi som området rundt generelt.

Ad. A

Det er opplyst at takstobjektet gjennom inntekter fra feste, utleie osv. hadde en inntekt for 2014 på kr. 201850,00 (mail fra Struktur 1 datert 18mars 2015)

Samlet sett anses dette som en meget nøktern inntekt. Etter takstmannens oppfatning kunne denne inntekten økes vesentlig ved en optimalisering av potensialet. Parkeringsinntekter, konsertinntekter, båtfeste osv.

Undertegnede har, basert på skjønn, ansatt mulighetsintervallet opp mot 0,9 mill pr. år inkl. oppgitte inntekter.

Hensyntatt et kapitaliseringskrav på 7,5% blir da verdien estimert til $0,9 \times 13,33 = 12\text{mill}$ for eiendommen samlet.

Denne beregningen kan holdes opp mot selve festeforholdet. Dersom en innløsning etter Tomtefestelovens bestemmelser om 25grr festeavgiften blir verdien 5mill. De resterende 7mill kan da sees mot selve Torvet og de muligheter det gir. (Det er i tillegg svært nøkternt med en 25 gang)

Jeg finner derfor 12mill for takstobjektet som en fornuftig verdi etter modellen.

Ad. B

Det er for omfattende å regne ut en komplett tomtebelastningsberegnung for områdets næringsbebyggelse. Basert på overslag og sammenlignende vurderinger anses det ikke usannsynlig at tomteprisen i området ligger minst på 1.500-2.000 kr/m². (råtomt) For gbnr. 47/33 blir da verdien rundt 5-7mill dersom bryggefronten holdes utenfor.

P.S. Windegaard as

Vurderes dette opp mot at det er ca. 70 merkede parkeringsplasser på tomta med en årlig inntekt rundt 5000 kr/år og en kapitalsiring på 7,5% blir beløpet rundt 5mill virker ikke overnevnte beløp på 5-7mill som oppjustert.

Man forutsetter at det ikke er miljøforhold som vil belaste verdien ved en mulig opprydding.

Konklusjon

Dette betyr at takstobjektets verdi samlet ligger i størrelsesorden 10-12mill. Undertegnede konkluderer med laveste sum pga. særlig aktsomhet mot inntjening i dette området i deler av året pga krav fra Handelstanden mv. Verdien settes til 10mill

Tomt ved Fiskebasaren

Dette omfatter eiendommen gbnr. 47/392 og 47/497. Samlet areal angitt til 191,1m²

Det er litt uklarheter formelt mht. eiendomsgrenser osv. da det er en mellomting mellom punktfester, eiendomstomter osv. i området. Det anbefales at man fortar en nøyaktig oppmåling og grenseoppgang.

Situasjonen er at dette takstobjektet formelt må være å betrakte som en tilleggstomt til et areal.

Verdien på arealet bør kunne stipuleres med basis i en tomteleie i størrelsesorden 250 kr/m² og år. Jmf. Leievurdering utført av Ing. S.Lindeberg den 16.11.2005. Tomteleien her er satt til 200kr/m² i 2005. Nøktern justering gir 250kr/m² d.d. Generert opp gir dette i størrelsesorden en tomtepris på 3.300kr/m² som tillegg. I dette tilfellet blir ikke alle m² likeverdige og snittprisen estimeres ca. 2/3 eller ca. 2000kr/m² eller avrundet Kr. 400.000 for nevnte to tomter og parseller.

Sammendrag alle takstobjekter

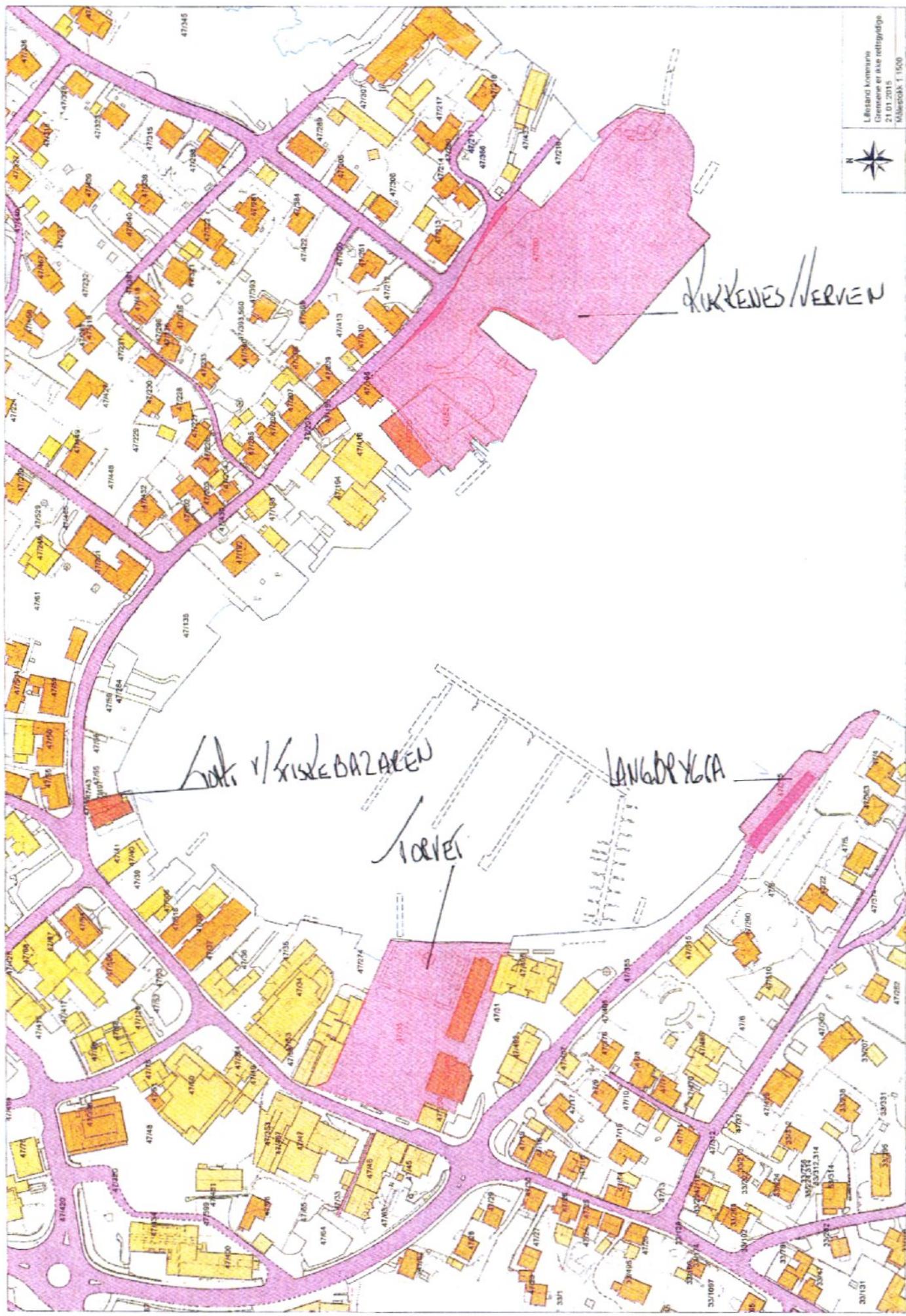
1. Kokkenes/verven	Kr. 9,4mill
2. Langbrygga	Kr. 7,0mill
3. Torvet	Kr. 10,0mill
4. Tomter v/ Fiskebazaren	<u>Kr. 0,4mill</u>
Sum	<u>Kr. 26,8mill</u>

Underhåndsvurderinger tilsier et verdiintervall på +/-15%

Grimstad/Lillesand 24.3.2015
P.S. Windegaard
Takstmann MNTF

Vedlegg:
Kart over Kokkenes/verven og Langbrygga





Lierland kommune
Grensever i ikke rettligge
21.01.2015
MÅLESTOKK 1:1000

