

Notat

Vurdering av salgsverdi Nanset skole og Frostvedt:

Nanset Skole:

- **Rammebetingelser;**
 - Tomt 3 610 m²
 - I dag regulert til offentlige formål- skole.
 - Grenser til områder som er regulert til bolig og næring
 - Kommuneplanens arealdel legger strenge begrensninger i forhold til utnyttelse av tomten til for eksempel boliger.
- Dersom man for eksempel ser for seg å bygge 2 stk 3 etg bygninger med 9 leiligheter i hver, totalt 18 leiligheter. Noe som ville være fullt mulig, og en forsiktig utnyttelse av eiendommen.
- En slik utnyttelse vil kunne gi en tomteverdi på følgende:
 - En bolig i dette området vil kunne tåle en "tomte kost" på 500 000,- pr enhet.
 - Gir en "tomte kost" på 9 000 000,-
 - Fradrag for sanering av eksisterende bygninger oa, 2 500 000,-
 - Salgspris anslagsvis 6 500 000,-
- Problemet er følgende;;;;
 - Krav til uteareal 150m² per enhet, totalt krav 2 700 m²
 - For 11 til 25 boenheter kreves det 800 m² nærlekeplass
 - Dette betyr at en slik utnyttelse til sammen krever 3 500 m² tomt, altså ikke plass til noen boliger.....
 - Noe som igjen betyr: før eiendommen blir regulert og det legges rammebetingelser som gir en optimal utnyttelse av eiendommen er det umulig å si hva en slik eiendom er verdt.

Dersom man kan utnytte eiendommen til boliger med en sentrums utnyttelse kan man få inn opp mot 30 enheter.

Da kan salgsverdien være opp mot 12- 15 mill.

Frostvedt:

- **Rammebetingelser;**
 - Tomt 2 743 m²
 - I dag regulert til offentlige formål- skole.
 - Grenser til områder som er regulert til bolig og friarealer

Kommuneplanens arealdel legger strenge begrensninger i forhold til utnyttelse av tomten til for eksempel boliger

- Samme som for Nanset når det gjelder begrensningene som legges i arealdelen når det gjelder krav til lekeareal og uteoppholdsareal.



- **Optimalt så kan det her bebygges med for eksempel 6 stk 4 mannsboliger, 24 enheter.**
- **Noe som kan gi en salgspris på: Her kan man regne med ”tomtekost” pr enhet på maks 400 000,-= 9 600 000,- kr**
- **Fratrekk for sanering av eksisterende bebyggelse oa, anslagsvis 2 000 000,-**
- **Salgspris blir da 7,6 mill.**

Som det fremgår av dette notat så er det meget vanskelig å si noe om salgsverdi på disse eiendommene, så lenge rammebetingelse er uavklarte.

Larvik
21.11.11

Gjermund Kaupang
sign
Prosjektleder
Larvik kommunale eiendom KF
Gamle Kongevei 6
3250 Larvik
Mobil: 974 24 838