

VERIDIAN

ANALYSE

VERDIVURDERING

TOMT

Furutoppen 2-4, 1940 Bjørkelangen
Gnr. 75, bnr. 416 og 417 i Aurskog-Høland kommune

10.09.2025



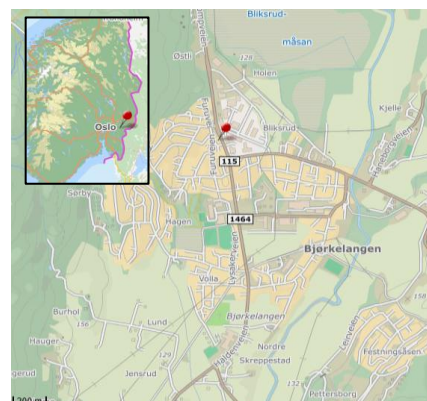
INNHALDSFORTEGNELSE

1 – INNLEDNING/MANDAT	3
2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER	3
3 – VERDIGRUNNLAG	6
3.1 – Premisser	6
3.2 – Metode for verdiberegningen	6
3.3 – Markedsvurdering	7
3.3.1 – Makroøkonomiske forhold	7
3.3.2 – Næringseiendomsmarkedet	7
3.3.3 – Boligmarkedet	7
3.4 – Påregnelig utnyttelse	8
3.5 – Salgspriser boliger	8
3.6 – Byggekostnader	9
3.7 – Risiko/gevinstfordeling	9
3.8 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden	10
3.9 – Nåverdiberegning	10
3.10 – Kontrollberegning tomtearealmetoden	11
4 – KONKLUSJON	12

Tomteareal: I henhold til Statens Kartverk har de angjeldende tomtene et samlet tomteareal på 2 022,5 m².

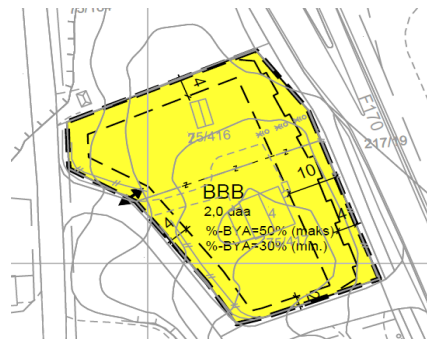
Beliggenhet: Eiendommen er beliggende på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, mellom Oslo og grensen til Sverige. Området består av småhusbebyggelse i form av eneboliger og flermannsboliger, samt næringsbebyggelse med blandet formål.

Eiendommen er beliggende langs riksvei 170 som er hovedfartsåren frem til E22 og Lillestrøm. I tillegg er eiendommen beliggende kort vei fra kollektivtransport i form av busstrasè.



Beskrivelse: Eiendommen består av to gårds- og bruksnumre, og er i dag bebygget med én enebolig. Eneboligen forutsettes å rives i forbindelse med utviklingen av eiendommen.

Regulering: Eiendommen er regulert til boliger i henhold til reguleringsplan for Furutoppen (planID: 0221_20170004), datert 28.10.2019. I henhold til reguleringsbestemmelsene tillates det blokkbebyggelse på eiendommen, med maksimalt tillatt BYA=50 %. Videre tillates det en maksimal mønehøyde på kote +148.0 meter og maksimal gesimshøyde på +147.0 meter. I tillegg er det tillatt etablering av takterrasse på hele eller deler av tiltaket.



Formålet med planen er å sikre en helhetlig utvikling av boliger, herunder blokkbebyggelse. Det skal legges til rette for opparbeidelse av felles lekeplass/uteoppholdsareal på kommunaleid tomt, i tillegg til at det skal opparbeides en nærlekeplass innenfor planområdet. Lekeplass/uteoppholdsareal på kommunal tomt skal være ferdig opparbeidet senest når 50 % av leilighetene har fått brukstillatelse, og forutsettes å være etablert før det kan gis ferdigattest på tiltaket. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det opparbeides 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller. I tillegg skal det etableres 0,2-0,5 gjesteparkingsplass per boenhet. Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav minimum 1 skal være overdekket.

Kommuneplan: I henhold til gjeldende kommuneplan for Aurskog-Høland kommune er eiendommen angitt som eksisterende bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse. Videre er det angitt at bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling, samt at bygningene skal ha god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg med mer. Kravene gjelder også uthus og garasjer. Det er ikke tillatt å benytte ubebygget del av tomt eller fellesområde til utendørs lagring som er sjenerende for nabolaget. Der det er motstrid mellom kommuneplanen og tidligere godkjente reguleringsplaner skal gjeldende reguleringsplan videreføres.

Alle tiltak i utbyggingsområder skal være i samsvar med godkjente detaljreguleringsplaner. Maksimalt tillatt gesimshøyde settes til 10 meter og maksimalt tillatt BYA settes til 70 %. For etablerte bolig- og næringseiendommer kan tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan, såfremt det ikke kan vurderes å være i vesentlig konflikt med ulike interesser i området. Dette gjelder også for fortetting med inntil tre boligenheter i samsvar med områdestrøkets karakter. For områder med konsentrert bebyggelse skal det i tillegg sikres gode felles uteoppholdsarealer.

I henhold til kommuneplanen skal det for frittliggende boligbebyggelse etableres minimum 2 parkeringsplasser per boligenhet, pluss 1 parkeringsplass per sekundærleilighet, hvorav minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være garasjeplass. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen tomtegrunn.

Grunnforurensninger: Det er ikke mottatt informasjon vedrørende forurensninger i grunnen på den angjeldende eiendom. Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Kostnader henført til sanering av forurenset masse er ikke vurdert da dette krever eget mandat. Vi anbefaler derfor alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse samt eventuelt en såkalt Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

3 – VERDIGRUNNLAG

3.1 – Premisser

Oppdraget er som tidligere nevnt å beregne verdien av eiendommen basert på påregnelig utnyttelse i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Verdigrunnlaget tar således utgangspunkt i mottatt informasjon, forelagte utviklingsplaner samt bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan for Furutoppen, datert 28.10.2019.

Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig. Påstående bygningsmasse er således utleibar og kan potensielt generere leieinntekter i en periode frem til byggestart. Vi har imidlertid ikke beregnet verdien av dette inntekspotensialet konkret, men anser det som et positivt element i form av redusert prosjektrisiko.

3.2 – Metode for verdiberegningen

Verdien av tomter og utviklingseiendommer bestemmes av formålet og reguleringsbestemmelsene. Viktige forhold i verdigrunnlaget er størrelsen på utbyggingspotensialet, beliggenhet og bebyggbarhet. Ved beregning av verdien ser man således på påregnelig utnyttelse henført til reguleringsbestemmelser, kommune(del)planer eller andre planføringer, alternativt andre sammenliknbare eiendommer i området eller i sammenliknbare områder. Tomteverdi/utviklingsverdi beregnes normalt etter den såkalte tomteprisbelastningsmetoden, eventuelt med tomtearealmetoden (sammenliknbare 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 sammenliknbare boligeiendommer/-prosjekter i området, mens salgsverdien for næringslokaler normalt beregnes 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 skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet. Bebyggbart areal beregnes i henhold til gjeldende regulering og/eller kommune(del)plan.

Tomtearealmetoden (generell verdi per m² tomt multiplisert med tomteareal) benyttes normalt som kontrollmetode, eller eventuelt som primærmetode i mer perifere områder. Man tar utgangspunkt i det generelle prisnivået for sammenliknbare tomter, dvs. tomter med sammenliknbar beliggenhet, bebyggbarhet, reguleringsstatus, formål, påregnelige utnyttelse og tomteareal.

Tomtens verdi som andel av de totale anleggskostnadene beregnes normalt kun for tomter i perifere strøk eller for tomter med begrenset/intet inntjeningsgrunnlag, så som offentlige bygninger, herunder skoler, sykehus, bibliotek, museer m.fl. Metoden kan også benyttes som kontrollmetode. Man tar utgangspunkt i at tomteverdien normalt utgjør mellom 5 % og 50 % av de totale utviklingskostnadene (i spesielle tilfeller også over/under dette intervallet), der den nedre delen av intervallet er representert ved eiendommer i perifere strøk med begrenset utnyttelse eller spesielle formål, og den øvre delen av intervallet er representert ved attraktive og sentralt beliggende eiendommer med høy utnyttelse og markedsmessige attraktive bruksformål.

Vi har i dette tilfellet kun benyttet tomteprisbelastningsmetoden, da dette gir det mest riktige bildet av en investor/utviklers tankegang ved utvikling av denne type eiendom. Det er imidlertid også foretatt en kontroll av om tomtepris per m² er beliggende innenfor normalnivå for denne type utviklingsprosjekter/dette området.

3.3 – Markedsvurdering

3.3.1 – Makroøkonomiske forhold

Etter en nedgang i BNP for Fastlands-Norge i 2020 på grunn av pandemien tok aktiviteten seg opp igjen i løpet av 2021 og 2022. Aktiviteten fortsatte å øke moderat i 2023 og 2024 med en vekst på henholdsvis 0,7 % og 0,6 %. Veksten har tatt seg noe opp i første halvår 2025 og den årlige veksten forventes å ta seg videre opp fra nivåene i 2024 både i inneværende år og i 2026. Arbeidsledigheten har økt fra ca. 3 % til 4,3 % som følge av lavere sysselsettingsvekst, men det forventes en relativt flat eller svak synkende utvikling de neste årene. Våren 2020 ble styringsrentene satt ned til 0 % som følge av pandemien, men ble økt til 4,50 % som følge av aktivitetsnivå og høy inflasjon. Kjerneinflasjonen gikk kraftig ned i løpet av 2024 men holder seg fortsatt noe over inflasjonsmålet. I juni ble imidlertid styringsrenten satt ned til 4,25 % som følge av lavere inflasjon, noe styrket krone og økt arbeidsledighet. Det forventes flere rentenedsettelse frem til slutten av 2027, dog vil tempoet avgjøres av utviklingen i prisveksten, kronekursen, veksten i den norske økonomien, samt internasjonale rentenivå, vekst, inflasjon, handelskrig og konflikter.

3.3.2 – Næringseiendomsmarkedet

I etterkant av pandemien økte inflasjonen kraftig og pengepolitikken ble strammet til med renteøkninger. Sammen med økt usikkerhet medførte dette betydelig dyrere og vanskeligere finansiering, som gav en økning i yieldene og et polarisert marked med større avstand mellom prisforventninger og lavere salgsaktivitet. Transaksjonsaktiviteten tok seg imidlertid noe opp i 2024, dog delvis fremtvunget av besittere som måtte selge og noe bedring i finansierings-markedet. Selv om aktørene nå er relativt enige om prisnivåene er aktiviteten fortsatt relativt lav i transaksjonsmarkedet som følge av de samme forholdene. Transaksjonsvolumet i første halvår 2025 var det laveste på ti år og det er i hovedsak egenkapitalkjøpere og utenlandske aktører som er kjøpere av eiendommer med de lavest yieldnivåene.

Leiemarkedet viser fortsatt relativt god aktivitet selv om aktiviteten er noe lavere enn de foregående årene. Leieprisene er rekordhøye og det forventes en flat eller svak positiv utvikling, men en ytterligere svekkelse i arbeidsmarkedet og nedgang i konsum vil kunne medføre nedgang. En relativt høy tilførsel av nye arealer kan også bidra til noe økt ledighetsrate i år. Det er således fortsatt noe usikkerhet knyttet til hvordan både transaksjons- og leiemarkedet vil utvikle seg fremover, selv om usikkerheten gradvis har blitt redusert og aktiviteten forventes å ta seg opp.

Næringseiendom		Nivå	Trend
Kontor	Prime yield	4,50 %	→
	Toppleie	6 700	→
Lager	Prime yield	5,50 %	→
	Toppleie	2 200	→
Handel	Prime yield	4,75 %	↘
	Toppleie	34 000	→

3.3.3 – Boligmarkedet

Markedet for boligeiendom i Oslo-regionen har de senere år vært relativt attraktivt på grunn av stor befolkningsvekst og høy etterspørsel kombinert med begrenset tilførsel. En kraftig nedgang i rentenivået under pandemien medførte at boligprisene økte veksttakten til over 12 % i 2020, dog ble prisveksten mer moderat i perioden 2021 til 2023 på grunn av økt rentenivå. Utsikter til lavere rente medførte økt aktivitet og en vekst i salgsprisene på 10 % i 2024. I første kvartal 2025 fortsatte den gode utviklingen med en vekst på 5,5 %, men veksten avtok i andre kvartal og endte på 3,7 % per første halvår 2025. Nyboligmarkedet er imidlertid fortsatt preget av lite byggeaktivitet og lav salgstakt, dog har aktiviteten tatt seg noe opp. Det forventes nå den forventede nedgangen i rentene sammen med begrenset tilbudsside og lavere krav til egenkapital vil medføre økte boligpriser, med leiligheter og storbyene som det mest attraktive segmentet og områdene. Leiemarkedet viser god aktivitet og begrenset tilbudsside med en årlig leieprisvekst på i underkant av 7 %.

I henhold til tilgjengelig statistikk fra EiendomNorge for prisregionen Akershus har boligprisene steget med ca. 4,4 % det siste året, mens prisveksten siste 5 år har vært på ca. 19,0 % (per august 2025). Den kvartalsvise statistikken fra EiendomNorge indikerer imidlertid at prisene i prissonen "Distriktene i Akershus" har steget med ca. 2,7 % det siste året, og prisene er i dag ca. 21,3 % høyere enn for 5 år siden (per 2. kvartal 2025).

I henhold til EiendomNorges prisindeks har prisveksten i Romerike de siste 5 årene vært på 18,22 % fra kr. 44 200,- per m² til kr. 52 300,- per m².

3.4 – Påregnelig utnyttelse

Som tidligere nevnt er eiendommen regulert til boliger, herunder blokkbebyggelse, i reguleringsplan for Furutoppen vedtatt i 2019. Eiendommen som er angitt med feltbetegnelse BBB skal bebygges med maksimalt BYA=50 %, med maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis C+148 og C+147. Basert på mottatt planbeskrivelse tilsvarer dette en bebyggelse oppført over 3-4 etasjer, hvorav bebyggelsen trappes opp fra sør mot nord. Vi tar utgangspunkt i gjennomsnittet av nevnte intervall og legger således til grunn et boligprosjekt på 3,5 etasjer i vårt verdigrunnlag.

Videre skal det i henhold til reguleringsbestemmelsene etableres 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller, 0,2-0,5 gjesteparkeringsplasser per boenhet samt 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Basert på ovennevnte bestemmelser får vi dermed følgende beregning av prosjektets påregnelige utnyttelse:

Tomteareal	2 022,5
BYA %	50 %
BYA m ²	1 011
Etasjer	3,5
Estimert bruttoareal (m² BTA)	3 539
Konverteringsfaktor BRA/BTA	92,5 %
Estimert bruksareal (m² BRA)	3 274
Konverteringsfaktor S-BRA/BRA	80,0 %
Estimert salgbart bruksareal (m² S-BRA)	2 619

Med en gjennomsnittlig boligstørrelse på 75 m² S-BRA per boenhet vil det totale utviklingspotensialet på eiendommen utgjøre ca. 35 boenheter. Som nevnt over skal det i henhold til reguleringsplanen etableres 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller, i tillegg til 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Det skal også etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav 1 av disse skal være under tak. Videre har vi forutsatt at parkeringsbehovet primært dekkes under terreng, men at 1 sykkelparkeringsplass per boenhet etableres på grunn. Parkeringskravet tilsier således at det må etableres 42 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller, samt 70 sykkelparkeringsplasser hvorav halvparten er under terreng. Det legges til grunn 30 m² BTA per biloppstillingsplass inkl. manøvreringsareal og 0,5 m² BTA per sykkelparkeringsplass i parkeringsanlegg under grunn. Videre er det et krav om at leiligheter over 50 m² BRA skal ha en sportsbod på minimum 5 m² BRA, som normalt utgjør ca. 7,5 m² BTA når vegger og adkomst medregnes. Det samlede arealbehovet henført til parkeringskjeller utgjør således ca. 1 540 m² BTA.

3.5 – Salgspriser boliger

De siste 6 månedene er det omsatt 60 brukte leiligheter i Aurskog-Høland kommune, med en gjennomsnittlig salgspris på kr. 47 700,- per m² S-BRA, varierende fra 34 500,- til kr. 68 800,- per m² S-BRA.

Til sammenligning er det lagt ut 7 salgstrinn fordelt på 3 nyboligprosjekter på Bjørkelangen de siste to årene, med en gjennomsnittlig salgspris på ca. kr. 61 000,- per m² S-BRA. Vi anser disse prosjektene som både relevante og sammenlignbare med angjeldende prosjekt, og har således tatt et utvalg av disse i listen under.

Prosjekt	Antall enheter	Boligstørrelser (m ²)			Salgspriser pr. m ²		
		Min.	Snitt	Maks.	Min.	Snitt	Maks.
Linnestad 1940 (trinn 1)	30	43	84	131	39 900	73 000	127 500
Vollahagen (trinn 1)	6	49	49	49	50 800	51 400	52 000
Vollahagen (trinn 2)	16	48	48	48	51 900	52 600	54 000
Utsikten Festningåsen (trinn 1)	30	34	51	74	57 300	64 200	72 900
Gjennomsnitt		44	58	76	49 975	60 300	76 600

Basert på ovennevnte statistikk anslår vi at det bør kunne oppnås salgspriser i nivå kr. 60 000,- til 70 000,- per m² S-BRA. På bakgrunn av dette, samt registrerte bruktboligsalg i øvre del av ovennevnte intervall, anslår vi at det angjeldende prosjektet vil kunne oppnå salgspriser i nivå kr. 67 000,- per m² S-BRA.

3.6 – Byggekostnader

Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdig bygg, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader samt utomhusarbeider. Finanskostnader, byggeledelse og gebyrer utgjør normalt i nivå rundt 20 - 30 %. Basert på vår erfaring med det angjeldende området anser vi at det er naturlig å oppføre bebyggelse av middels standard på den angjeldende eiendommen. Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold.

Basert på våre erfaringspriser har vi har ansatt følgende byggekostnader for det angjeldende prosjektet:

Leilighetsbygg salg (inkl. mva.)	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum kostnad	Per m ² BRA-i
Entreprise - over terreng	3 539 m ²	BTA	29 000	102 641 875	39 189
Entreprise - P-kjeller	1 540 m ²	BTA	13 000	20 020 000	7 644
Sum entreprise				122 661 875	46 833
Byggadm., prosjektering m.m.			15,0 %	18 399 281	7 025
Infrastrukturbidrag	3 274 m ²	BRA	1 000	3 273 922	1 250
Sum ekskl. finans				144 335 078	55 108
Finans			7,0 %	10 103 455	3 858
Sum boligdel nybygg (avr.)				154 440 000	59 000

3.7 – 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 ev. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Utviklere/investorer beregner ofte denne risikoen basert på sitt krav til direkteavkastning i det enkelte prosjektet. Denne direkteavkastningen basert på investert kapital i utviklingsprosjekter ligger normalt i nivå 10-18 % i sentrale områder, men kan ligge vesentlig høyere for prosjekter med stor grad av usikkerhet knyttet til blant annet reguleringsmessige forhold (utnyttelsesgrad/formål) og markedsmessige forhold (salgspriser/byggekostnader).

Markedet for utviklingseiendom i Norge har siden 2020 vært preget av betydelige endringer. Etter pandemien var renten lav, noe som ga økt etterspørsel og høy transaksjonsaktivitet, særlig i de største byene. Fra 2021 har renten økt, kjøpekraften blitt redusert, og byggekostnadene har steget. Entreprisekostnadene har økt vesentlig de siste årene, noe som har redusert lønnsomheten i nye boligprosjekter. Som følge av dette har tomteprisene blitt justert ned for å oppnå økonomisk bærekraft, noe som tilsier at kravene til direkteavkastning for utviklere og investorer har økt.

Vi har i dette tilfellet vurdert den totale risikoen knyttet til makro-/mikrobeliggenhet, kostnader/inntekter samt salgstakt og tidsperspektiv. Eiendommen er ferdig regulert og prosjektet innehar således lav reguleringsrisiko, noe som bidrar til å trekke den totale prosjektrisikoen ned. Imidlertid er markedet på Bjørkelangen relativt begrenset, og vil medføre en viss risiko knyttet til prosjektets salgstakt, dog er denne risikoen relativt moderat henført til prosjektets størrelse. Videre anser vi at det er usikkerhet knyttet til både utviklingskostnader og oppnåelige salgspriser. Dette bidrar til å trekke risikoen opp. Som nevnt tidligere har påstående enebolig et inntekspotensial ved utleie i en prosjekterings- og salgsfase noe som gir redusert prosjektrisiko.

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger anser vi den totale prosjektrisikoen for å være beliggende i øvre del av ovennevnte intervall. Dog vil ikke utviklingsprosjekter av denne typen være regningsvarende med dagens markedssituasjon. Imidlertid vil en lokal investor/utvikler sannsynligvis i dagens marked kunne godta en noe lavere direkteavkastning, dette på grunn av god kjennskap til lokale forhold og markedet generelt.

For det angjeldende prosjektet har vi derfor lagt til grunn en direkteavkastning relatert til investert kapital på 12,0 % basert på ovennevnte risikofaktorer. Dog uten å hensynta tidsrisikoen, som er beregnet individuelt i en kontantstrømsanalyse.

3.8 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden

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

	Leiligheter (per m ² BRA-i)
Forventet gjennomsnittlig salgspris	67 000
Normale byggekostnader	59 000
Brutto tomteprisbelastning	8 000
Risiko/gevinst utbygger	7 179
Netto tomteprisbelastning (avr.)	800
Direkteavkastning utvikler/investor	12,0 %
Gevinst av salgspris (boligdel)	10,7 %
Areal	2 619 m ²
Sum verdi utviklingsprosjekt (avr.)	2 100 000

3.9 – Nåverdiberegning

Ovennevnte verdier forutsetter en utvikling av hele prosjektet umiddelbart. Som tidligere nevnt er eiendommen ferdig regulert noe som vil redusere den totale tidshorisonten på utviklingsprosjektet. Det vil imidlertid medgå tid til planarbeid og vi har således forutsatt en planleggingsperiode på 1 år. Videre er det forutsatt leilighetsbebyggelse i middels standard med parkeringskjeller. Basert på erfaringer med lignende utviklingseiendom har vi skjønsmessig lagt til grunn en utbyggingsperiode på 2 år.

I nåverdiberegningen har vi lagt til grunn inflasjon på 2,00 % per år i henhold til Norges Banks inflasjonsmål. Som diskonteringsrente har vi benyttet 7,00 % realavkastning, noe som gir en nominell neddiskonteringsrente på 9,00 % (inkl. inflasjon). Nivået på diskonteringsrenten henføres til en rekke faktorer, som dagens rentenivå, alternative investeringer, prosjektets attraktivitet med mer. Diskonteringsrenten avhenger også av utviklers lånegrad og øvrige lånebetingelser, og baseres således på en vurdering av investeringens kapitalkostnad, ofte kalt Weighted Average Cost of Capital (WACC). Denne varierer mye fra investor til investor og prosjekt til prosjekt, men er ofte beliggende i nivå 4-15 %.

Basert på dette får vi følgende nåverdiberegning:

År	Fase	Inflasjonsjustert verdi utv.potensial	Nåverdi
1	Planlegging	-	-
2	Utbygging	1 068 608	899 426
3	Utbygging	1 089 980	841 665
4	Ferdig	-	-
Sum nåverdi (avr.)			1 700 000

Nåverdi per kategori/utviklingsfelt	Periode	Direkte- avkastning	Nåverdi per m ² bygg	Nåverdi per m ² tomt	Sum nåverdi (avr.)
Inntekter eksist. bebyggelse	t.o.m. Q3-år 3	n/a	-	-	-
Leiligheter	Q1-år 2 – Q4-år 3	12,3 %	665,- per m ² BRA-i	841	1 700 000
Sum		12,3 %	665,- per m² BRA-i	841	1 700 000

Direkteavkastningen (gevinst av investert kapital) er estimert til 12,3 % etter at utviklingshorisonten er hensyntatt. Dette er således beliggende innenfor normalintervallet på 10-18 %.

Risikoen kan også ses på som en gevinstfordeling mellom utvikler/investor og tomteeier, der gevinsten normalt utgjør i nivå 25-75 % av brutto tomtebelastning. Gevinsten/risikoen utgjør i dette tilfellet ca. 91,9 % etter neddiskontering, det vil si en gevinstfordeling med 91,9 % til en utvikler/investor og 8,1 % til tomteeier. Dette er således beliggende betydelig over normalintervallet beskrevet over, noe som i stor grad henføres til dagens markedsforhold med høye byggekostnader og begrensede salgsinntekter, som gjør prosjektet svært sårbart for kostnadsoverskridelser.

3.10 – Kontrollberegning tomtearealmetoden

Etter vårt skjønn er verdien av utviklingsprosjektet relativt lavt og preget av dagens markedssituasjon. Byggekostnadene har steget markant de siste årene, vesentlig mer enn oppnåelige priser på nye boliger. Dette har ført til stopp i en rekke utviklingsprosjekter, og ofte endring av formål/strategi for en eiendom. Kolkulert verdi blir derfor ofte veldig lav og vi har derfor foretatt en kontrollberegning av eiendommens verdi sett opp mot sammenlignbare tomtosalg.

I henhold til databasen Eiendomsverdi er det omsatt flere tomter til boligformål i området rundt Bjørkelangen som tyder på at det er en viss kjøpsvilje for slike eiendommer i markedet. Det siste året er det omsatt 8 tomter i Bjørkelangen som følger:

Adresse	Tomteareal	Salgsdato	Salgspris	Pris per m ² tomt
Bakkeveien 32, 1940 Bjørkelangen	626 m ²	25.08.2025	500 000	799
75/83, 1940 Bjørkelangen	1 062 m ²	26.02.2025	3 000 000	2 825
75/217, 1940 Bjørkelangen	552 m ²	26.02.2025	3 000 000	5 435
75/433, 1940 Bjørkelangen	160 m ²	10.01.2025	469 600	2 935
75/512, 1940 Bjørkelangen	427 m ²	10.01.2025	469 600	1 100
Nordre Bliksrud vei 16, 1940 Bjørkelan	5 036 m ²	27.12.2024	4 028 800	800
73/490, 1940 Bjørkelangen	876 m ²	23.10.2024	1 300 000	1 484
73/252, 1940 Bjørkelangen	227 m ²	07.10.2024	1 297 500	5 716
Gjennomsnittlig oppnådd salgspris per m² tomt.				1 569

Da gjeldende regulering omfatter både Furutoppen 2 og 4 samlet, vurderes det som mest sannsynlig at en eventuell investor vil erverve eiendommene under ett. Sammenligningen i denne analysen er derfor gjort mot det totale tomtearealet for Furutoppen 2 og 4 samlet. Tomtene i sammenligningsgrunnlaget varierer med hensyn til størrelse og beliggenhet. Av disse vurderes gnr./bnr. 75/83, 75/217 og 73/490 som de mest relevante, ettersom de er avsatt til tilsvarende formål i kommuneplanen. Den aktuelle eiendommen er imidlertid vesentlig større, noe som etter vår vurdering trekker oppnåelig pris per m² noe ned. På dette grunnlag anslås verdien til å ligge i intervallet kr. 1 500–2 500 per m². I beregningsgrunnlaget er det skjønnsmessig lagt til grunn et gjennomsnitt på kr. 2 000 per m², hvilket gir følgende beregning av samlet verdi for eiendommen:

Estimert verdi per m ² tomt	2 000
Tomtestørrelse	2 023 m ²
Sum verdi eiendommen (avr.)	4 050 000

4 – KONKLUSJON

Eiendommens verdi er i utgangspunktet beregnet basert på påregnelig utnyttelse i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser, med utgangspunkt i mottatt informasjon vedrørende fremtidig utvikling av eiendommen. Etter våre beregninger er verdien av utviklingsprosjektet imidlertid meget lav og preget av dagens markedssituasjon henført til høye byggekostnader i forhold til oppnåelige salgsspriser. Det er derimot omsatt flere sammenlignbare tomter det siste året som tilsier at det er en viss kjøpsvilje for slike eiendommer. Vi har derfor benyttet tomtearealmetoden og gjort en analyse av sammenlignbare omsatte tomter for å beregne verdien av den angjeldende eiendommen.

Basert på våre beregninger har vi derfor konkludert med følgende verdi av eiendommen gnr. 75, bnr. 416 og 417 i Aurskog-Høland kommune slik den fremstår i dag:

kr	4 050 000 Kronerfiremillionerfemtitusen 00/100
-----------	---

Som det fremgår av beregningene tilsvarer den konkluderte verdien ca. kr. 2 000,- per m² tomtegrunn.

Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparametrene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Stadige endringer i markedsforholdene medfører dermed at det vil være vanskelig å ansette en eksakt verdi på denne type eiendom.

Vi anser derfor at eiendommens normale markedsverdi er beliggende innenfor et intervall på $\pm 10\%$ av konkludert verdi, det vil si fra kr. 3,6 millioner til kr. 4,5 millioner.

Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Utførende konsulent(er) er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som de ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

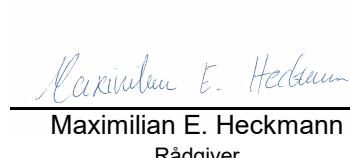
10.09.2025

Veridian Analyse AS

Cort Adelers gate 16, 0254 Oslo

Tlf.: 22 12 00 43

www.veridian.no


Johan Berg-Svendsen
Siviløkonom REV/RICS
Maximilian E. Heckmann
Rådgiver