

Prisvurdering 39 av 43 tomter på Ulvøy
Grunnlag for Styringspartner AS
06.05.2017

Bakgrunn

1. Krogsvæen vurderte disse tomtene i 2010 og estimerte følgende snittpris:
Tomt med infrastruktur og tilgang til båtplass kr 450-550.000,-
Råtomt uten infrastruktur ca kr 240.000,-

Sammenligning med liknende prosjekt i Steinfjellet Hyttegrend: Priser på 15 nye tomter i felt nr 9 ble satt i April 2017. Prisene ble satt til kr 335 -475.000,- (snitt kr 410.000,-) med vei men eks strøm vann og avløp.

Moderasjon i forventninger

I motsetning til virksomheten i Steinfjellet Hyttegrend er det i Lyngvågen en ekstern gruppe som skal stå for planlegging gjennomføring og markedsføring. Med godt utført arbeid kan dette gi en betydelig merverdi for tomtene. Denne ekstra gevinsten bør i stor grad tilfalle utbyggerne.

For oss som grunneiere er det viktig at veien som skal bygges gjør resteiendommen mer attraktiv. Vi vil også tjene på at utbyggerne klarer gjøre området populært.

Oppdeling i grupper. Beskrivelse og moderat prisvurdering.

Tomt 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16

Delvis ganske tett hytteområde. Det må ryddes en del skog for å få lys og utsikt.

Snitt råtomtepris kr. 160.000,- (Spekter kr 150-180.000,-)

Tomt 23, 24, 25, 26, 27, 28

Trivelige tomter på knausene langs veien.

Snitt råtomtepris kr 200.000,- (Spekter kr 180-220.000,-)

Tomt 1, 2, 9, 14, 15, 30, 31.

God beliggenhet, god utsikt, utkant av felt.

Snitt råtomtepris kr 270.000,- (Spekter kr 220-300.000)

Tomt 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 32

Tomtene ligger høgt og fritt med svært god utsikt til hav og skjærgård.

Snitt råtomtepris kr 330.000,- (Spekter kr 290-375.000,-)

Tomt 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39

Tomtene med aller best utsikt og i utkanten av hytteområdet.

Snitt råtomtepris kr 450.000,- (Spekter kr 375-475.000,-)

Om vi da tenker oss et tillegg på infrastruktur på kr 200.000,- pr tomt (i Steinfjellgrenda koster det kr 100.000,-) får vi altså byggeklare tomter fra kr 350.000,- til kr 675.000,-

Altså: Brutto råtomtepriser for 39 tomter Krogsvæen 26.05.2010: kr 9 360 000,-

Brutto råtomtepriser for 39 tomter grunnlag Styringspartner 06.05.2017 kr 10 640 000,-