

Verditakst Tomt

Vikaveien 415?, 9303 SILSAND

SENJA kommune

gnr. 63, bnr. 5

Markedsverdi

23 300 000

Tomteareal 31 149,00 m²



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 15.07.2024

Oppdragsnr.: 19928-1144

Referansenummer: MS2042

Autorisert foretak: Byggtakst Nord AS

Vår ref: 24159



BYGGTAKST NORD AS

www.byggtakst.no . firmapost@byggtakst.no

Gyldig rapport
15.07.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggtakst Nord AS Etablert i 1997

Vi er et frittstående og uavhengig takserings- og rådgivende ingeniørfirma med syv ansatte. Våre takstingeniører er autoriserte på boliger, næringseiendommer og landbruk. Noen er autorisert i TEGoVA som er det høyeste autorisasjon man kan oppnå på Europeisk nivå. Vi jobber med verdi- og skadetaksering, tilstand, uavhengig kontroll, byggekontroll, byggesøknader, reklamasjoner, termografi mv. Før vi påtar oss oppdrag sjekker vi at vår uavhengighet er i orden. Taksten er utarbeidet med bakgrunn i fremlagte dokumenter, egen besiktigelse og innhentede opplysninger/informasjon. Oppdragsgiver må innen 10 dager kontrollere takstdokumentet for de forhold han kjenner til. Avvik meldes tilbake til oss slik at dokumentet blir endret. Dette gjelder ubetinget før rapport benyttes overfor tredjepart. Vi kan ikke gjøres ansvarlig for forhold som oppdragsgiver ville sett ved dokumentkontroll.



Rapportansvarlig

Rennart Guttorm Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
rennart@byggtakst.no
908 59 260



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr23 300 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

23 300 000

Konklusjon markedsverdi

=

23 300 000

Markedsvurdering

Området er BN2 på Klubben.

Industriområdet er relativt nyetablert i regi av Senja kommune. Kommunen har ervervet noe områder, mens andre områder er private. Denne tomten har fin beliggenhet og har lett adgang fra den interne adkomstvegen som er bygget som infrastruktur inne på industriområdet.

Markedsverdi:

Definisjon av markedsverdi er det antatte beløpet eiendommen kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldig innfall.

Forhåndstakst:

Denne takst er en forhåndstakst ettersom den bygger på tomteforhold mv. som ennå ikke er på plass. Dette gjelder bl.a. massefjerning slik at hele tomten legges avrettet på kote 10 til 11 i tråd med reguleringsplan. Vi vil anta at høyden kan reguleres ut fra det som blir å bygges på tomten der den totale høyden er gitt i planen.

Kostnader og inntekter med masser for å etablere terrenget på riktig høyde er noe som faller på eier. Vi vil anta at masser har en viss salgsverdi for eier utover tomteverdien. I tillegg kommer fremlegg av grøfter for VA, oppmåling, målebrev mv.

Verdivurderinger:

Vi legger til grunn at tomten er planert på angitt kote som beskrevet, og at det ført frem grøft til tomtegrensen med rør for elektrisitet, vann og avløp.

Forgrening inne på tomten er ikke medtatt. Kostnader med VA-arbeider inne på tomten, anleggsbidrag for elektrisitet, og evt. tilknytningsavgifter, rensaneanlegg, rekkefølgebestemmelser, innkjøp i infrastruktur som måtte bli pålagt fra kommunen knyttet til det som blir bygget på tomten er "byggekostnader" og inngår ikke i tomteverdien her.

Vi har ikke funnet mange tomter som er solgt privat, og som kan sammenlignes med denne tomten i en distriktskommune. Oftest er nærings- og industritomter solgt fra kommuner som jobber hardt med å tilføre ny industri med varige arbeidsplasser. Dette gir vekst i innbyggertall, gir skatteinntekter og øket rammetilskudd fra Staten. Det er den økonomiske bieffekten kommuner fokuserer på når de selger tomter med priser langt under kostpris.

I Senja kommune med omkringliggende kommuner er det ikke solgt ferdige fjelltomter som denne i BN2 som kan direktefundamenteres som igjen gir lavere byggekostnader. Mange kommuner selger uberørt terreng (ofte benevnt Råtomter), eller oppfylte tomter fra kr. 50 til kr. 300 pr.m2. Dette er subsidierte tomter for å få etablert ønsket næringsvirksomhet. Distriktskommuner har ikke hatt så stor pågang at de har klart å få riktig betalt for mange tomter de har solgt. Innenfor samme prisleie har private tomter ligget som er solgt til land- og sjøanlegg for fiskeoppdrett og tilknyttet virksomhet i distriktskommuner.

De nærmeste tomter som vi mener kan sammenlignes delvis med denne i felt BN2 er en ferdig og "byggeklar" opparbeidet tomt på 10 970,3 m2 med sjølinje på Bergneset i Balsfjord på gnr. 34/46 som den 6.12.2022 ble kjøpt av Perpetuum AS for kr. 12 434 158.- Dette utgjør kr. 1 133.- pr m2. KPI regulert til mai 2424 (+6%) gir dette kr. 1 201.- Perpetuum AS driver Stormoen avfallsmottak og trenger nok større utelager og tilkomst til/fra sjøen. Der er det også solgt tilleggsareal 19,5 dekar til kommunen med pris omkring kr. 750.- pr m2. I Nordkjosbotn er en 4 410 m2 stor tomt, ferdig planert til salgs for kr 900.- pr. m2. Denne har ligget i markedet svært lenge.

I Tromsø er industriområdet på Nord-Tromsøya på oversiden av Ringvegen solgt med priser i dagens kroneverdi fra kr. 1000.- til kr. 1800.-. Fyllingstomter på sjøsiden (ikke utfylt) med mulighet for kai ligger i samme prisområde. Tromsø Havn kjøpte et stort tomteareal i Breivika for i underkant av kr. 2000.- pr m2 som det er bygget Postterminal på. I Tromsø er det stor etterspørsel på næringstomter, men i hovedsak mindre tomter enn BN2.

Verdivurdering BN2:

Om hele BN2 var planert og ble leie ut som uteareal vil beregnet en gjennomsnittlig leieprisen på kr. 50.- pr m2/år. Omregner man dette som festeavgift med 6 % rente gir dette en gjennomsnittlig tomtepris på kr. 833.- pr m2. Omregnet leiepriser gir ofte høyere m2- priser enn markedspriser ved frie salg. Tomten BN2 er meget stor i salgssammenheng og det vil neppe være mange som trenger så stor tomt. Vi vil anbefale å dele tomten i flere parseller da det vil gi fylle behovet for flere kjøpere. Bebyggelsen krever også blå/grønn- næring, som vil utelukke noen virksomheter å etablere seg her. Etterspørselen etter blå/grønn virksomhet er neppe så pågående nå med dagnes finansieringsrenter.

Konklusjon verdi BN2:

Med utgangsprunkt i det vi har nevnt over er det en vanskelig å fastsette en riktig verdi på BN2, men nevnte salg i Balsfjord og omregnet leiepris gir et nivå. Eier må vurdere markedet/etterspørsel, tomtestørrelse mv. Vi tenker at en tomteverdi mellom kr. 600.- og 900.- pr. m2 er mest mulig riktig verdi for hele området i gjennomsnitt. Vi vil være forsiktig i vårt konklusjon og legger oss på kr. 750.- i snitt i denne forhåndstakst for hele BN2. Dette gir en tomteverdi på 31 149 m2 x kr. 750.- pr. m2 = kr. 23 361 750.- ...avrundet til kr. 23 000 000.- Det frie markedet vil til slutt bestemme hva verdien ble. Ved særskilte interesser for tomten kan verdien bli høyere.

Takstdokumentet har en brukstid på 12 måneder. Etter dette, eller ved endret forutsetninger, anbefales oppdatering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	
20.6.2024	Rennart Guttorm Jakobsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	63	5		0	31149 m ²	Reguleringsplan BN2	Eiet

Adresse

Vikaveien 403

Hjemmelshaver

Senjabio AS

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommens adresse: Vi har ikke eksakt adresse på felt BN2. Vi har i systemet benyttet Vikavegen 403 og 415 som nærmest ut fra kart. Dette har ikke verdibetydning.

Området er inne på Klubben industriområde på Grasmyr på Senja. Dette er et nytt industriområde hvor infrastruktur er tilført området, men ikke forgrenet til de ulike regulerte felt. Da tenker vi på tilførsel av elektrisitet, fiber, trykkvann og avløpsvann.

Området er nordøst vendt, har sjøgrunn, lett adkomst på land, og har gode sol og lysforhold. Eiendommen ligger ca. 4 km nord om Silsand sentrum, 6 km. fra Finnsnes sentrum, og det er offentlig bussforbindelse i området.

Barnehage, skoler og butikker på Silsand og Finnsnes. Det er fine muligheter til rekreasjon, jakt og fiske på Senja. Produksjonsbedriften Salmar AS har allerede etablert mottak og fiskeslakteri, og Kassefabrikken har etablert emballasjeproduksjon. Tomtene på vestsiden av Salmar/Kassefabrikken er ikke utbygget.

Tomten som denne verditakst omhandler er tomt BN2 med areal på 31 dekar.

Beskrivelse av tomten

Tomtearealet BN2 ligger mellom fylkesveg og den opparbeidde interne vegen på vestsiden av anlegget til Salmar AS. Deler av tomten er allerede utsprengt til ca. 10-11 moh. som er en planlagt terrenghøyde på denne tomten før bebyggelsen.

I store trekk består tomtene i dette område av fjellgrunn med brukbar kvalitet.

Adkomstvei

Det er opparbeidet offentlig adkomstveg og intern veg til det bebygde området på sjøsiden. Adkomstvegen fører forbi tomten BN2.

Tilknytning vann

Det er fremlagt offentlig vann til industriområdet som kan tilknyttes.

Tilknytning avløp

Det er fremlagt offentlig avløp til industriområdet som kan tilknyttes.

Reguleringsmessige forhold

Områdereguleringsplan for Klubben næringspark. Reguleringsbestemmelser. Plan ID: 1931-2017-02 Saksnummer: 17/893 Datert: 30.11.17 Sist rev.: 07.06.18 Kommunestyre planvedtak: 21.06.18

Planens hensikt:

Næringsparken skal primært beholdes arealkrevende og sjørettet næringsvirksomhet med behov for kai og sjøadgang samt «blå/grønn» næringsvirksomhet og dens foredlings- og leverandørnæring. Blå næring er knyttet til fiskeri og havbruk, grønn næring er tilknyttet landbruk og miljøvennlig utnyttelse av bioråstoff fra fiskeriindustri, havbruk og landbruk.

Byggenivå for tomta BN2 er kote +10. Utnytting er i 5.1.1.c BYA 80 % inkl. parkering ute. Byggehøyde er omtalt i pkt. 5.1.2 – 10 m fra laveste til høyeste på bygget.

Ellers er det flere generelle plan bestemmelser som kan leses i planen.

Totalt sett har området en ønsket type etablering, blå/grønn.

Bygninger på eiendommen

Eiendommen BN2 er ubebygget. Tomten er delvis utsprengt og det ligger løse og faste masser på tomteområdet som er kuppert.

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Vårt mandat er å fastsette en normal markedspris på det angitte tomt(e). Vi tar utgangspunkt i gjeldende regulering og infrastruktur i nærområdet. Vi har ikke vurdert eventuelle kommunale pålegg etter rekkefølgebestemmelser ved utbygging/tiltak. Markedsverdien er en samlet skjønnsmessig verdi for hva vi mener man kan påregne at flere uavhengige interesser på frivillig basis å betale til en frivillig selger. Vi tar ikke hensyn til kjøpere som er villig til å betale en høyere pris på grunn av spesielle interesser. Fastsettelse av verdier er normalt gjort ut fra priser for sammenlignbare tomtarealer. Oppdragsgiver må kontrollere de faktaopplysninger som oppdragsgiver har forutsetning å kontrollere. Evt. feil i fakta må meddeles takstingeniøren som ikke har ansvar for faktafeil som oppdragsgiver ved normal dokumentkontroll burde ha sett.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne

med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.