

TAKSTDOKUMENT

Industrivegen, 6652 SURNADAL

Gnr 71: Bnr 90, bnr 167

1566 SURNADAL KOMMUNE



UTFØRT AV:

Martin Hunnes

Telefon: 40603371

E-post: martin@takstmannoyas.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Sidemannskontroll utført av: Nils Håvar Øyås

Telefon: 464 14 643

E-post: nils@takstmannoyas.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 08.11.2024
Utskriftsdato: 13.12.2024
Dato verdisetting: 02.12.2024
Oppdrag nr: 241574



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	7
4 Verdigrunnlag	8
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon	8
4.4 Inntekter/kostnader	8
5 Verdisetting	10
5.1 Tomteverdi	10
5.2 Teknisk verdi	10

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Verdien av tomten er beregnet ved å innhente priser fra vilkår ved salg av industri- og nærings tomter i Surnadal som ligger på 250,- pr m2 tomt. Ved benyttelse av sammenlignbare priser samt opparbeidelsen som er utført så konkluderes tomteverdien til 325,- pr m2 tomt. Det er da hensyntatt at det må utføres noe skogrydding på tomten. Dette inkluderer netto tomt og opparbeidings kostnader slikt tomten står i dag. Tomtekostnadene henspeiler således kostnaden som må påregnes for anskaffelse av tilsvarende tomt i området.

Markedet vurderer de forskjellige næringseiendommer meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i utnyttelsesgrad, mulige salgsinntekter og risikovurdering.

Kunde:

Røt Eiendom AS /v Finn Dyb-Sandnes
Industrivegen 70, 6652 SURNADAL. Tlf. 90928932

Formål med taksten:

Røt Eiendom AS /v Finn Dyb-Sandnes har gitt takstmann i oppdrag å utføre en prisvurdering av et spesifikt areal liggende på et industriområde på Røt i Surnadal kommune. Det vil være vurdering av oppgitt areal med dagens regulering i Surnadal kommune.

Følgende legges til grunn i verddivurderingen: Verddivurderingen er basert på opplysninger om eiendom i henhold til oversendt dokumentasjon og opplysninger ved befaring fra rekvirent. Det forutsettes at angitt areal og regulering er korrekt.

Metoden for verddivurdering av tomten som vil bli benyttet er sammenlignbar metode, (sammenlignbare priser) på omliggende eiendommer til samme formål i region med faktorjusteringer på ulike forhold ved eiendommen. Denne metoden danner grunnlaget for verdisettingen. Sammenlignbare priser angir verdi pr. m² tomt basert på referansesalg/sammenlignbare salg og gir en indikasjon på hvilken pris som kan forventes oppnådd pr. m² for eiendommen. Man ser på det generelle prisenivået i området og eventuelt den spesielle bruk eiendommen har som utviklingsområde. Forhold som har innvirkning på prisen er beliggenhet, adkomst, bebyggbarhet/ utviklingspotensial og størrelse.

Oppdraget utføres i henhold til Tegova sin standard: European Valuations Standard. Følgende metode legges til grunn for verdisettingen.

Market value: highest and best use value The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Markedsverdi: Markedsverdien er den estimerte verdien på en eiendom omsatt i markedet på datoen for verdisettelsen. Verdien som en villig kjøper og en villig selger i en arms lengde utfører ved en transaksjon etter riktig markedsføring der partene hadde handlet kjent, forsvarlig og uten tvang. Markedsverdien skal dokumenteres på en transparent og tydelig måte.

Egne forutsetninger:

Reguleringsplan og bestemmelser er ikke ytterligere undersøkt annet enn det som fremkommer i taksten. Det er forutsatt i denne verditaksten at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og det forutsettes at:

- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi, utover de forhold som er beskrevet i dette dokumentet.
- eiendommen er fri for forurensede masser.
- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.
- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte.

Forøvrig er vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget (med mindre dette er eksplisitt beskrevet) og forutsettes i denne verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. Verddivurderingen er utført uten å hensynta MVA-betraktning.

Det er opplyst fra rekvirent at tomten skal være oppfylt med byggeklare masser, og det er det som legges til grunn i verdisettingen. Dette er ikke videre undersøkt av undertegnede, og det anbefales at dette sjekkes opp nærmere.

Verdi:

Kr. 2 400 000

Dato verdisetting:

02.12.2024

Takstmenn:

Martin Hunnes Tlf.: 40603371

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 90, bnr 176
Kommune: 1566 SURNADAL KOMMUNE
Adresse: Industrivegen, 6652 SURNADAL



Nils Håvar Øyås Tlf.: 464 14 643

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SURNADAL, 13.12.2024

Martin Hunnes
Takstmann
Telefon: 40603371

Sidemannskontroll utført av: Nils Håvar Øyås
Takstmann
Telefon: 464 14 643

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	31.10.2024		Innhentet	
Reguleringsplaner	31.10.2024		Innhentet	
Eier	31.10.2024	Opplysninger ved befaring	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Eiendommen er beliggende ved industriområde ved Røtet i Surnadal kommune. Eiendommen er en næringstomt uten bebyggelse, som ligger godt eksponert i ett godt opparbeidet industriområde. Arealet er i dag ikke benyttet, og tomten er delvis gjengrodd med kratt og trær. I følge opplysninger fra rekvirent, så er tomten oppfylt med byggeklare masser, men dette må undersøkes nærmere.

Hva slags verdi (markedsverdi etc) En tomts verdi bestemmes av formålet og reguleringsbestemmelsene. Viktige forhold i verdigrunnlaget er størrelsen på utbyggingspotensialet, beliggenhet og bebyggbarhet. Tomtverdi for eiendommen beregnes i dette tilfelle etter sammenlignbar metode, (sammenlignbare priser) på omliggende eiendommer til samme formål med faktorjusteringer på ulike forhold ved eiendommen. Denne metoden danner grunnlaget for verdisettingen. Sammenlignbare priser angir verdi pr. m² tomt basert på referansesalg/ sammenlignbare salg og gir en indikasjon på hvilken pris som kan forventes oppnådd på m² for eiendommen. Man ser på det generelle prisnivået i området og eventuelt den spesielle bruk eiendommen har som utviklingsområde. Forhold som har innvirkning på prisen er beliggenhet, adkomst, bebyggbarhet/utviklingspotensial og størrelse.

Oppdraget utføres i henhold til Tegova sin standard: European Valuations Standard. Følgende metode legges til grunn for verdisettingen.

Market value: highest and best use value The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. Markedsverdi Markedsverdien er den estimerte verdien på en eiendom omsatt i markedet på datoen for verdissettelsen. Verdien som en villig kjøper og en villig selger i en arms lengde utfører ved en transaksjon etter riktig markedsføring der partene hadde handlet kjent, forsvarlig og uten tvang. Markedsverdien skal dokumenteres på en transparent og tydelig måte

Kunde: Røtet Eiendom AS /v Finn Dyb-Sandnes
Industrivegen 70, 6652 SURNADAL. Tlf. 90928932

Formålet med oppdraget Rekvirent ønsker takst på eiendommene som grunnlag for å vurdere viderer bruk eller salg av eiendommen.

Takstmannens status og erfaring Takstmann Øyås AS er et takseringsfirma i Surnadal Kommune på Nordmøre som ble etablert i januar 2014. Sertifisert takstmann siden 2011. Hovedaktiviteten i firma er skadetaksering, boligsalgsrapport, verdi og lånetakst, reklamasjon og byggelånskontroll. Sertifisert for verditaksering av næringseiendommer. Dette oppdraget vil bli utført av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 08.11.2024
Martin Hunnes. Takstmann. Tlf. 464 14 643
Finn Dyb-Sandnes. Coop. Tlf. 90928932
Robert Nergård. Kvatro. Tlf. 97978204

Unntakelser ved inspeksjon Befaring av bygg ble kun utført visuelt. Ved ev. et salg anbefales utdypende beskrivelse av bygningen og tilstand.

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Offentlig adkomst
Vann	kke fremlagt til eiendommen.
Avløp	kke fremlagt til eiendommen.
Regulering	Eiendommen er underlagt reguleringsplan 1566 20060014-014 Plannavn: Bøvrasmøan - Syltøran. Eiendommene er regulert til industri. Grad av utnyttning 40% BYA, gesimshøyde på 12 m.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1566 SURNADAL Gnr: 71 Bnr: 176
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 278,4 m ² Arealkilde: Hentet fra seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Røtet Eiendom AS
Adresse:	Industrivegen, 6652 SURNADAL
Kommentar:	Areal på tomt er ikke oppmålt av takstmann. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk, men opplysningene kan allikevel være ufullstendige
Matrikkel:	Kommune: 1566 SURNADAL Gnr: 71 Bnr: 90
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 104,4 m ² Arealkilde: Hentet fra Seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Røtet Eiendom
Adresse:	Industrivegen, 6652 SURNADAL
Kommentar:	Areal på tomt er ikke oppmålt av takstmann. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk, men opplysningene kan allikevel være ufullstendige.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er ikke benyttet.
Grunnforhold og fundamentering	Trolig løsmasser/morene, det er ikke foretatt geologiske undersøkelser.
Miljø og forurensning	Det er ikke gjort undersøkelser om, klima, helse- eller miljørisiko for å fastsette eiendommens miljøprofil.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Ligger lett til for ut og innkjøring av varer og kjøretøy.
-----------------------------------	--

3.3.5 Andre forhold

Skattetakst:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Sum:											
Total:											

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Sum:											
Total:											

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedsutsikter

Nordmøre og Surnadal har en forsiktig vekst i antall arbeidsplasser og vekst i produksjonsbedrifter. Det investeres i flere produksjonsbedrifter. Området Røtø i Surnadal har nyetablert havn og rororampe som åpner for nye muligheter for området. Generelt en forsiktig men positiv utvikling i markedet for næringsseiendommer.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Surnadal har ca 6000 innbyggere, men har en større bo og arbeidsregion med Sunndal, Rindal og tidligere Halså kommune. Andelen sysselsatte er høyere enn landsgjennomsnittet i område. Det forventes en forsiktig befolkningsutvikling i årene fremover. Næringsstrukturen består av jordbruk, mindre bedrifter innen handel og mindre produksjonsbedrifter. Surnadal har enkelte store hjørnesteinsbedrifter innen prosessindustri og trevare.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtyp	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Sum				

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 90, bnr 176
Kommune: 1566 SURNADAL KOMMUNE
Adresse: Industrivegen, 6652 SURNADAL



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)

Tap ved ledighet, %

Normale eierkostnader, årlig

Eiendommens inntektsoverskudd

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ved å innhente priser fra vilkår ved salg av industri- og næringstomter i Surnadal som ligger på 250,- pr m2 tomt. Ved benyttelse av sammenlignbare priser samt opparbeidelsen som er utført så konkluderes tomteverdien til 325,- pr m2 tomt. Det er da hensyntatt at det må utføre noe skogrydding på tomten. Dette inkluderer nettotomt og opparbeidingskostnader slikt tomten står i dag. Tomtekostnadene henspeiler således kostnaden som må påregnes for anskaffelse av tilsvarende tomt i området.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 7 382,8 m²

Sum areal: 7 382,8 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 399 410

Verdi tomt: 2 399 410

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. I begrepet "normale byggekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen. Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet