

VERDIVURDERING

Tomt i Sortland sentrum , 8400 SORTLAND

Gnr 15: Bnr 43
1870 SORTLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Dag Daae Johansen
Telefon: 915 36 999
E-post: dag@ttv.as
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00
Organisasjonsnr: 997 923 472


VESTERÅLEN

Dato befarings: 27.06.2024
Utskriftsdato: 18.08.2024
Dato verdisetting: 07.08.2024
Oppdrag nr: 23185



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
	3.1 Informasjon fra kunden	4
	3.2 Generell informasjon	4
	3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
	3.3.1 Matrikkeldata	5
	3.4 Bygninger på eiendommen	5
	3.4.1 Tomt i Sortland sentrum	5
4	Verdigrunnlag	6
	4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	6
	4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	7
	4.3 Inntekter/kostnader	7
5	Verdisetting	8
	5.1 Tomteverdi	8
	5.2 Teknisk verdi	8
6	Andre bilder	9

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Verdivurderingen har som formål å angi en samlet verdi av selve tomtegrunnen ved fritt salg.

Til grunnlag for vurderinger og beregninger av verdi legges bl.a. følgende forutsetninger og elementer til grunn:

- reguleringsmessige forhold og -status (parkeringsplass)
- opparbeidelse og mulige/ alternative bruksformål
- beliggenhet, areal og attraktivitet
- områdemessige forhold (evt. begrensninger eller spesielle forhold)
- adkomst
- infrastruktur (vann, avløp, strøm)
- mulighet for tilkobling til de eksisterende ledningsnett vedr. vann og avløp forutsettes da dette er like i nærheten, og det legges til grunn at praktiske- og økonomiske konsekvenser ikke er bekreftet med de tilhørende usikkerheter dette medfører.
- mulighet for tilkobling til det elektriske ledningsnett like i nærheten forutsettes, og det legges til grunn at både praktiske- og økonomiske konsekvenser ikke er bekreftet med de tilhørende usikkerheter dette medfører.
- og markedsmessige forhold
- eiendommens areal i Kjøpmannsgata er hensyntatt i angitt verdi

En sammenfatning av ovennevnte er at eiendommen innehar en unik og særdeles god beliggenhet i et meget attraktivt næringsområde, og fremstår som en av de aller mest attraktive eiendomstomtene i sentrum av Sortland.

Ut fra foretatte beregninger og vurderinger er verdi for beskrevet eiendom satt til :

Markedsverdi / normal salgsverdi: kr. 3.800.000.- (kronertremillioneråttehundretusen00/100)

Markedsverdi er å forstå som normal salgsverdi ekskl. vanlige gebyrer og evt. fradelingskostnad.

Kunde:

Ulrix Eiendom AS
Regine Normanns vei 22A, 8475 STRAUMSJØEN

Formål med taksten:

Verdivurdering av tomt som skal benyttes i forbindelse med lånesøknad, refinansiering eller strukturelle endringer ved gjeldende låneportefølje.

Det bekreftes at undertegnede innehar kompetanse, lang erfaring, teknisk kunnskap og markeds kunnskap for denne type oppdrag.

Egne forutsetninger:

Verdivurdering av eiendom er en kort oppsummering av eiendommens beliggenhet, innhold og økonomiske verdi, og er generelt basert på et betydelig enklere grunnlag enn ved fullverdig "Verditakst", herunder også bl.a. at alle dokumenter tilknyttet eiendommen ikke er kontrollert.

Økonomisk verdi er i hovedsak beregnet med grunnlag i enklere finans- og økonomiske vurderinger enn ved fullverdig "Verditakst", noe som også bør reflekteres ved bruk av dokumentet og informasjon/ verdier i dette.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet, og tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at bygningene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Verdi:

Kr. 3 800 000

Dato verdisetting:

07.08.2024

Takstingeniør:

Dag Daae Johansen Tlf.: 76 12 60 00

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.