

Verdivurdering av tomt

Matrikkel: **Gnr 139: Bnr 39, bnr 111**
Kommune: **4631**
Betegnelse: **Tomteareal**
Adresse: **Kyrkjevegen 64, 5911 ALVERSUND**



Dato befaring: 22.08.2022
Utskriftsdato: 06.09.2022
Oppdrag nr: 22038

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6, 5914 ISDALSTØ
Telefon: 907 23 878

Sertifisert takstmann:

Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 907 23 878
E-post: terje@kleivdaltaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Mandatet var å verditaksere eiendommene som:

- 1) Gjeldande planstatus (offentleg, privat tenesteyting).
- 2) Som bustadareal.

Rapportdata

Kunde:	Alver Kommune
Takstmann:	Terje Kleivdal
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.08.2022. - Terje Kleivdal. Takstmann. Tlf. 907 23 878

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomteareal
-------------------	------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4631 ALVER Gnr: 139 Bnr: 111
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 705 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Alver Kommune
Adresse:	Kyrkjevegen 64, 5911 ALVERSUND
Matrikkel:	Kommune: 4631 ALVER Gnr: 139 Bnr: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	145 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Alver Kommune
Adresse:	Kyrkjevegen 64, 5911 ALVERSUND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	02.09.2022		Innhentet		
Eier	12.08.2022	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.			

Beskrivelser av eiendommen

Eiendommene ligger flott til ved Alverstraumen i Alver kommune, fin sjøutsikt, vestvendt og gode solforhold, eiendommen har sjølinje.

Gangavstand til skole og barnehage, 2 min kjøring til butikk og ca 6 min kjøring til Knarvik senter og ca 30 min kjøring til Bergen sentrum.

Formålet med oppdraget

Taksering av eiendommen i forhold til markedspris.

Vurderingen må ansees som forhåndstakst.

Bygningene på eiendommen er i så dårlig stand at dei vurderes å ikke ha noen verdi.

Kommuneplan og reguleringsplan.

Tomten er i dag regulert til offentlig, privat tenesteyting.

Det er ønskelig å vurdere tomten som bustadformål.

Tomtens anvendelse

Det er 2 eldre bygninger på eiendommen, men bygningene er i dårlig stand.
Tomten har sjølinje.

Vei, vann og kloakkanlegg.

Grenser til offentlig vei.
Tilknyttet offentlig vann og kloakkanlegg.

Utbyggingspotensiale

Regulert som bustadformål:
En en tar utgangspunkt i at det kan bygges opptil 14 leiligheter på eiendommene.
Gjennomsnitt verdi på leilighetene vurderes til kr. 4 000 000.
Normal tomteverdi vil da være 20% - 50 % usikkerhet i markedet. Tomteverdi vurderes til kr. 400 000 pr. enhet.

Regulert slik den er idag (offentlig, privat tenesteyting). 300 kr. pr. m2.

Regulert til næringsformål kan den sammenlignes med Galteråsen som ligger på 550 kr. pr. m2.

Miljø og forurensing

Undertegnede har ikke kjennskaper til noe forurensning i grunnen, nærmere undersøkelse er anbefalt

Konklusjon

Eiendommen ligger flott til ved Alverstraumen med en attraktiv beliggenhet.
Det vil være en del kostnader med infrastrukturen som er vanskelig å beregne.

Eiendommen vil få en høgast tomteverdi viss den reguleres til bustadformål. Den kan sammenlignes med Alver Brygge.

Beregning

Markedsverdi	Eiendommen regulert som idag (offentlig, privat tenesteyting).	550 000
Markedsverdi	Eiendommen regulert til bustadformål, leilighetsbygg med 14 leiligheter.	5 600 000

ISDALSTØ, 06.09.2022



Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 907 23 878

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Skogskledd tomt gbnr. 139. 39.



Gbnr 139.111