

Takst råtomt gnr 16 bnr 817, bnr 819, bnr 823 i Risør kommune. Alternativ 2.



Eiendomsinformasjon

Adresse

Buvikveien
4950 RISØR

Kommune

4201 Risør

Rapportdato

15.01.2024

Befaringsdato

11.01.2024

Matrikkel

Gnr	Bnr	Snr	Fnr	Lnr
16	817	0	0	



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Rapportansvarlig
Takstmann Morten H Storm
AS

Morten Heiberg Storm
Hovedgata 29
4900 TVEDESTRAND
Tlf.: 95 29 26 06

Takst råtomt gnr 16 bnr 817, bnr 819, bnr 823 i Risør kommune.

Taksten er utført av uavhengig takstmann. Taksten gjelder eiendommen gnr 16 bnr 817, bnr 819 bnr 823 i Buvika i Risør kommune.

Det ble foretatt befaring 11.01.24. Tilstede på befaringen var: takstmann Morten H Storm.

Premissene for oppdraget er å tallfeste eiendommens råtomtverdi. I dette alternative er råtomtverdien vurdert som om planlagt reguleringsplan er stadfestet. Denne tilsier at eiendommen kan bebygges med boliger. Det forutsettes at eiendommen kan utnyttes med samme bebygd areal og samme volum av bygningsmassene som i dag, men med boligformål (leilighetsbygg).

Risør kommune har ikke konsesjonsgrense 0 (boplikt) og boligene kan derav nyttes som sekundærboliger. Det er forutsatt i vurderingen at den nye reguleringsplanen ikke vil sette eventuelle begrensninger for dette. Råtomtverdien er markedsverdien på eiendommen med fratrekk av alle verdiøkende tiltak. Tomten er vurdert ut fra de tiltak tomten er tilført og ikke hvilket potensiale tomten eventuelt har. Taksten er basert på at tomten ikke kan/ skal utnyttes på en bedre måte enn ved den bebyggelse som allerede er der men at den kan bebygges med boliger.

Markedsverdien av tomten vurderes ubebygget med tillatelse til alle bygningsmessige tiltak eiendommen er tilført. Tomten er på til sammen 3, 828 dekar.

Fremlagte dokumenter er:

Festekontrakt gnr 16 bnr 817 på 99 år, datert 23.09.2967, 40 år igjen av leietid fra 1964).

Festekontrakt gnr 16 bnr 819 på 99 år, datert 23.03.1971, 40 år igjen av leietid (fra 1964).

Festekontrakt gnr 16 bnr 823 på 40 år, datert 11.09.68, denne er gått ut i 2008 og kan sies opp med oppsigelsesfrist 2 år, ihht tomtefesteloven §9 og § 10.

Normalt innløses festetomter med 25 ganger festeavgift eller 40% av råtomtverdien, det er bortfester som bestemmer hvilket alternativ som brukes. Dette er ikke vurdert da premissene for oppdraget er å vurdere råtomtverdien.

Eiendommen ligger i område regulert til næring/ industri i Reguleringsplanen for Buvika. I denne taksten er det forutsatt at den nye reguleringsplanen tillater bebyggelse av boliger (leiligheter) med til sammen det samme volum og bebygd areal som dagens bebyggelse.

Festeavgiften er i dag kr 5 033 i året.

På eiendommen er det ført opp næringsbygg med utnyttelsesgrad på om lag 80% BYA av tomteareal. Eiendommen har om lag 90 meter strandlinje mot Buvika som er belagt med brygger. Det forutsette at rettighetene til strandlinjen er beholdt.

Eiendommen har meget god beliggenhet med sjøen helt til eiendomsgrensen og nærhet til Risør sentrum. Eiendomsmarkedet for boligbebyggelse med så sjønær beliggenhet er meget godt.

Næringseiendommens normale råtomtverdi vurderes til kr 16 000 000.

Underskrifter

Sted og dato

Tvedestrand, 15.01.2024

