

Verditakst Brandal fiskerihavn

Matrikkel:
Kommune: **1517 HAREID KOMMUNE**
Betegnelse: **Brandal fiskerihavn**
Adresse: **Brandal, 6062 BRANDAL**



Dato befaring: 22.11.2018
Utskriftsdato: 15.05.2019
Revidert dato: 15.05.2019
Oppdrag nr: 51872684

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Norconsult AS
Retirovegen 4, 6019 ÅLESUND
Telefon: 70 17 05 00

Sertifisert takstmann:

Arnt-Ove Roald
Telefon: 911 56 309
E-post: arnt-ove.roald@norconsult.com
Rolle: Uavhengig takstmann



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 ivaretatt gjennom takstmansens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Verdivurdering er bygget på den kjennskap takstmannen har til omsetning av eiendommer i området. Eiendommen er besiktiget ved en enkel visuell gjennomgang. Det er ikke foretatt spesielle undersøkelser med hensyn til evnetuelt skjulte feil eller mangler eller andre bygningsmessige feilkonstruksjoner. Taksten er derfor ikke en tilstandsrapport. Herav kan forekomme forhold ved eiendommen som ikke fremkommer i takstrapporten. Det er ikke foretatt oppmålinger av tomt/konstruksjoner.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil, mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor. Det er forutsatt at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene, og at brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Rapportdata	
Kunde:	Kystverket Midt-Norge
Takstmann:	Arnt-Ove Roald
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.11.2018. - Arnt-Ove Roald. Siv.ing. bygg. Takstmann MNMF. Tlf. 911 56 309
Revisjoner:	Dato: 19.03.2019 Justering, slipp ut. Dato: 15.05.2019 Det meste av nordre molo er ikke bygget av staten/Kystverket. Nordre molo tatt ut av rapporten.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Brandal fiskerihavn

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1517 HAREID Gnr: Bnr:
Areal:	Arealkilde: Norges Eiendommer
Adresse:	Brandal fiskerihavn
Kommentar:	Eiendommen til Kystverket er pr dato ikke registrert med eget gnr/bnr. Kystverket opplyser at moloer i slike fiskerihavner normalt fikk landfeste med rett til adkomst og transport gjennom grunneiererklæringer/kontrakter. For denne havna er ikke erklæring/kontrakt fremlagt, fordi det ble ansett som tilstrekkelig at Hareid kommune ervervet områder for landfeste, og regulerte havneområdet til fiskeriformål.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	22.11.2018		Innhentet	2	Ja
Kommuneplan/ kommunedelsplan/ føresegner	22.11.2018		Innhentet	4	Ja
Brev fra Kystverket v/ Lyså			Innhentet	2	Ja
Norges Eiendommer			Innhentet		

Mandat

Mandat / formål med denne takstrapporten er ansettelse av markedsverdi for fiskerihavn tilhørende Kystverket, slik denne eiendommen fremstod ved befaringen.

Eiendomsdata / Konstruksjoner

Eiendommen består av molo sør av sprengstein/naturstein/blokkstein, lende ca 100 m, med dekke, brystning og trapp i betong.

Molo nord av sprengstein/naturstein/blokkstein har nå lengde ca 150 m, ble bygget/forlenget i flere omganger, i hovedsak/dels utenom Kystverket. Molo nord tas derfor ikke med i denne rapporten som del av angjeldende eiendom.

Byggestart 1955, påkostet deretter i hovedsak i 1959 og 1981, heri ble utført utdyping i havn.

Kai og slipp i havna tilhører ikke eiendommen.

Formål / anvendelse

Eiendommen ble etblert som fiskerihavn. Brukes i dag i hovedsak av hobbyfiskere/småbåteiere.

Beliggenhet og påkjenninger.

Havn er beliggende i Brandal sentrum, på østsiden av Hareidlandet, åpent mot Sulafjorden/Breisundet i øst og nord. Utsatt for tidvis ekstreme bølgepåkjenninger.

Beliggende ved skipsleia. Kjøretid til Ørsta/Volda flyplass Hovden er ca 45 min.

Har alle servicefunksjoner i nærheten.

Vann og avløp. Strøm.

Strøm og utelys er ført frem langs begge moloer.

Grunnforhold. Dybder. Arealer.

Moloer er oppført på antatt naturlig bunn av sand.

Miljø og forurensing

Ingen kjente forurensninger eller forurensningskilder.

Vern og kulturminne

Ingen kjente.

Adkomst

Adkomst til moloer er fra asfaltert gate i Brandal sentrum.

Områdene rundt

Rundt havn er i hovedsak boligbebyggelse, noen naust innenfor moloer.

To stk flytebryggeanlegg er utlagt.

Kommuneplan/kommunedelsplan

Vedlagte reguleringsplan/kommunplan angir to mindre næringsområder i tilknytning til moloer, pluss område for fritidsbebyggelse hvor naust er oppført ved molo sør. Planen angir faresone/flomfare for havnen.

Forsikringsforhold

Eiendommen er ikke forsikret.

Tilstand

Tilstand er vurdert ved enkel visuell besiktigelse. Stedvis er registrert indikasjon på mindre bevegelser i steinplastring på utside av moloer. Videre er registrert sprekker i betongkonstruksjon dekke/trapp.

Eiendomsmarked / potensiale

Kommunplan viser at havn er registrert som faresone for flom, kan bety at eventuell økt/ny (nærings-)aktivitet i/ved havna vill bli gjenstand for ekstra vurderinger fra kommunen.

Sunnmøre og regionen har vært preget av sterk fiskeri-, fiskeforedlings- og verftsbransje. Med endring i fiskeri til mindre antall og mye større fiskefartøy, er slike havner ikke like aktuelle lenger som fiskerihavn, og denne endringen antas å være varig. Derfor antas at tidvis oppganger i fiskeindustrien likevel vil gi liten effekt her da fiskeri er ute. Ytterligere næringsutvikling i havna kan være aktuelt.

Vurderes utvikling i økonomie og marked i en større sammenheng, har siste nedgang i oljebransjen gitt negativ effekt på eiendomsmarkedet, med lavere aktivitet både i leie- og transaksjonsmarkedet, og med lavere kjøpekraft i befolkningen. Dette anses likevel å ha mindre betydning her lokalt, fordi turisme anses å ha en særstilling.

Der er i dag betydelig aktivitet av småbåter i havna. tilgjengelige plasser kan økes betydelig.

Beliggenhet kan være attraktiv, men utsatt for ekstreme påkjenninger fra vind og bølger. Derfor er aktiviteter helt/delvis avhengige av at moloene består og holdes vedlike.

Vi anser at eiendommen videre fremover eventuelt vil kunne selges eller leies ut i forbindelse med næringsaktiviteten eller småbåtaktivitet, med normalt gode priser/leieinntekter.

Konklusjon / verdi

Som et underordnet moment for å ansette markedsverdien er vurdert den tekniske verdi i form av normale byggekostnader i dag for tilsvarende moloer/kaier/konstruksjoner, med fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser m.m.

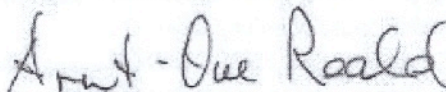
Verdi i tomt tillegges normalt i en verdivurdering. Da her ikke er landarealer i eiendommen, kun landfester med rett til adkomst og transport, settes tomteverdi til null.

Viktigst i verdivurderingen blir herav hvilke interessenter som kan være villige til å kjøpe eiendommen, dvs stat, fylke, kommune, lag/foreninger, firma/næringsdrivende eller private, og hvordan disse kan bedømme attraktivitet, beliggenhet, markedspotensiale m.m. i forhold til hvilken anvendelse de kan gjøre av eiendommen.

På denne bakgrunn vurderes markedspris som eiendommen antas å kunne omsettes for i dagens marked til:

kr 200.000,-

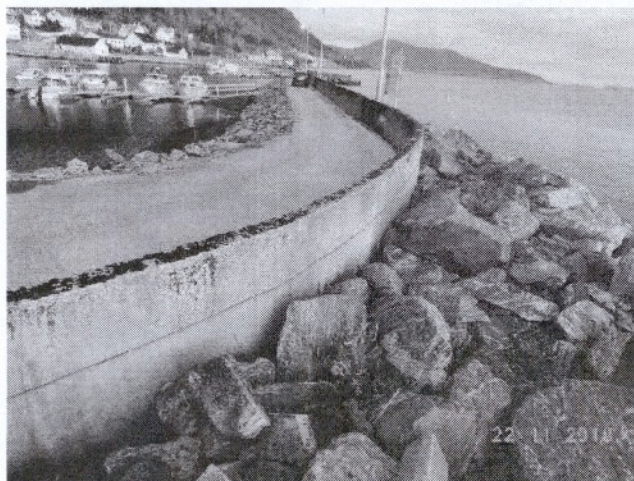
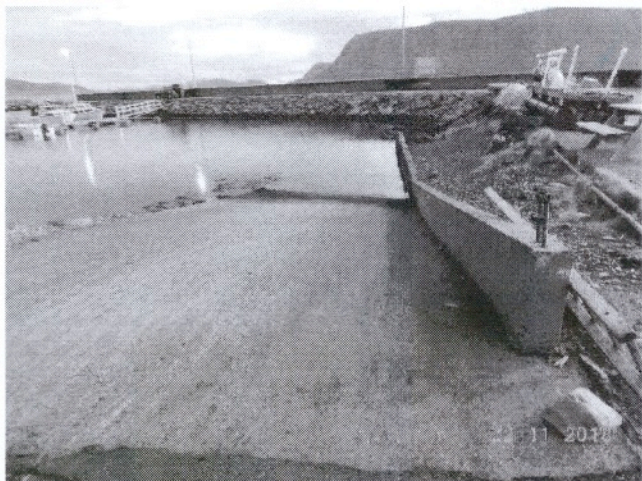
ÅLESUND, 15.05.2019



Arnt-Ove Roald
Siv.ing. bygg. Takstmann MNTF
Telefon: 70170500

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel:
Kommune: 1517 HAREID KOMMUNE
Adresse: Brandal, 6062 BRANDAL

Norconsult AS
Retirovegen 4, 6019 ÅLESUND
Telefon: 70 17 05 00

