

VERDITAKST

Rolvnesvegen 36, 5420 RUBBESTADNESET

Gnr 83: Bnr 103, bnr 134, bnr 136
1219 BØMLO KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Telefon: 959 04 005

E-post: bn-stord@online.no

Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Hagalio 15, 5414 STORD

Telefon: 959 04 005

Organisasjonsnr: 975 350 312

Dato befaring: 23.10.2019

Utskriftsdato: 17.11.2019

Dato verdisetting: 13.11.2019

Oppdrag nr: 18264



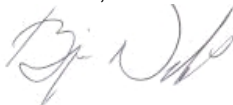
1 Innholdsfortegnelse

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	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Rubbestadneset VGS Internat	6
3.5	Utvendige forhold	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	11
5.4	Kontantstrømsanalyse	12

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Internatet til Rubbestadneset vgs. ligger ved Rubbestadneset sentrum og er oppført med 3. etasjer. Bygningen har en god planløsning og er av eldre dato samt at bygningen er vurdert til å ha høy verneverdi, både i eksteriør og interiør.
- Internatet har høg verneverdi noe som fører til at det er hensyntatt ved markedsvurderingen.
- Kunde:** Hordaland fylkeskommune
Agnes Mowinckels gate 5 Postboks 7900, 5020 BERGEN. Tlf. 98212267/55 23 90 00
- Egne forutsetninger:** Taksten bygger på enkel visuell gjennomgang av bygningen, tegninger og andre opplysninger framlagt og gitt av Guro Klyve leier i forvaltning Egedomsavdeling og Steinar Lexander repr. fra driftsavd.
Det er ikke framlagt rekneskap som syner eiendommen sin driftskostnad. Eigerkostnaden (FDV-kostnaden) er i taksten derfor basert på erfaringstall i henhold til bygningen sin konstruksjon, alder, teknisk standard og påregnelig bruksområde, med ei normal kostnadsfordeling.
- Verdi:** **Kr. 2 550 000**
- Dato verdisetting:** 13.11.2019
- Takstmann:** **Bjørn Nesbø**
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.

STORD, 17.11.2019



Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF
TEGoVA Residential Valuer (TRV)

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger Guro Klyve Leiar forvaltning Eigedomsavdelinga Steinar Lexander repr. fra driftsavd. Infoland.no				

3.2 Generell informasjon

Kunde:	Hordaland fylkeskommune Agnes Mowinckels gate 5 Postboks 7900, 5020 BERGEN. Tlf. 98212267/55 23 90 00
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.10.2019 Hordaland fylkeskommune. Guro Klyve Leiar forvaltning Eigedomsavdelinga. Rubbestadneset vgs. Rune Gåsland rektor. Hordaland fylkeskommune. Steinar Lexander repr. fra driftsavd. Bjørn Nesbø. TEGoVA Residential Valuer (TRV).
Forutsetninger:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Offentlig
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1219 BØMLO Gnr: 83 Bnr: 134
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 713 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi AS
Hjemmelshaver:	Hordaland fylkeskommune
Adresse:	Rolvsnesvegen 36, 5420 Rubbestadneset
Matrikkel:	Kommune: 1219 BØMLO Gnr: 83 Bnr: 136
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 812 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi AS
Hjemmelshaver:	Hordaland fylkeskommune
Adresse:	Rolvsnesvegen 36, 5420 Rubbestadneset
Matrikkel:	Kommune: 1219 BØMLO Gnr: 83 Bnr: 103
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	399 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi AS
Hjemmelshaver:	Hordaland fylkeskommune
Adresse:	Rolvsnesvegen 36, 5420 Rubbestadneset

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Arealet rundt bygningen er godt opparbeidet med beplantet grøntareal. Tilkomsvei er asfaltert. Store deler av tomt som ligger mot vest og nordvest er ikke opparbeidet.
---------------------------	---

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering Eiendommen har et tilfredsstillende godt parkeringsareal., arealet er asfaltert.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Rubbestadneset VGS Internat

Bygningsdata



Byggeår: 1958

Anvendelse: Yrkesskule

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	193		Vaskerom, tørkerom, strykerom, kolonivare rom, traforom, tavlerom, kjølemaskinsrom, 4. stk boder, gang m/trapper og vindfang.
1. etasje	782		Bibliotek, lesesal, kontor 4.stk personalrom, varemottak, matvare rom, grovkjøkken, kjølerom, fryserom, sovealkove, bordtennisrom, dusjrom, badstue, to bad, 6. stk toalett, lager, tilfluktsrom m/sluse, fyrrom, bøttekott, garderobe, gang, trappegang, vindfang.
2. etasje	785		Dagligrom, hovedkjøkken, koldkjøkken, opp vaskerom, spiserom, anretning, mat sal, lager, mellomgang, grupperom, 3. klasserom, bad, to toalett, 8. stk hybler, trapperom, kiosk, bøttekott, gang/korridor.
3. etasje	454		18. stk hybler, bad, to toalett, bøttekott.
Sum bygning:	2 214	0	

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Bygning generelt

Bygningen er oppført med teglstein /betong og isolert bindingsverk med trepanel på mellombygg. Etasjeskillere er av betongdekke. Innvendig inndeling av pusset og malt teglsteinsvegger og plassbygde lettvegger av bindingsverk med plater/ panel etc.



Drenering

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.

Grunn og fundamenter

Betongfundament som er ført ned til fast fjell.

Ytterveggskonstruksjon

Det antas at yttervegger er murt opp av teglstein med puss utvendig og innvendig. Muren antas å være Bergens hullmur eller Engelsk hullmur.

Yttervegger på mellombygg er av isolert bindingsverk med utvendige trepanel.

Fasader

Pusset og malte overflater og trepanel.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer med koblede vinduer og 2- lags isolerglass i trekarmen. 3 stk. to fløyete ytterdører m/enkle glass, malt ytterdør m/ enkelt glass, malt ytterdør m/ 2- lags glass, ytterdør i stål, malt ytterdør.

Takkonstruksjon

Saltak med varmt og kaldt loft.

Taktekking

Tekket med pappshingel

Renner, nedløp og beslag

Metall/plast renner med beslag og nedløpsrør til grunn.

Utvendige trapper

Betongtrapper.

Etasjeskillere

Etasjeskillere er i betong.

Innvendige overflater gulv

Gulvoverflaten er hovedsakelig banebelegg. Gulv i kjeller er malte betonggulv. Gulv i vindfang, gang og midtfløy er belagt med skiferheller.

Gulv i hovedkjøkken og i noen våtrom samt trapperom er belagt med terrazobelegg .

Innvendige overflater vegg

Innvendige bærende og skillevegger mellom rom er pusset og malt. Innvendige lettvegger er bindingsverk med trepanel og malte plater.

Innvendige overflater himling

Himlinger er i hovedsak pusset og malt. To klasserom har systemhimlinger. I mat sal, dagligstue og i enkelte andre rom er det trepanel.

Innvendige dører og vinduer

Malte tredører.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre med belegg m/håndlister, betongtrapper med terrazobelegg med håndlister.

Varme generelt

Bygget betjenes av en olje- el kjeler som er plassert i hovedbygget, oppvarmingen skjer ved radiatorer i bygningen.

Sanitær primær anlegg

1 etasje: 6. toalett m/servant m/speil, dusjrom, badstue og to bad med badekar.
2. etasje: 2. toaletter m/servanter m/speil, bad m/badekar og servant: 8 stk. forrom til hybler m/servanter og speil.
3. etasje: 2. toaletter m/servanter m/speil, bad m/badekar og servant: 19 stk. forrom til hybler m/servanter og speil.
Det er installert 5 beredere i fyrrom. Berederene har hver en kapasitet på 550 liter. Berederene er koblet til olje- el kjeler i hovedbygget og har også innebygget varmeelement.

Ventilasjon primær anlegg

Avtrekksvifte er plassert på loft.
Mekanisk ventilasjon og naturlig ventilasjon i yttervegger.

Gulv på grunn

Gulv antas å ligge på ca 30 cm kult/drensmasser med støpt betongplate.

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 %
Rubbestadneset VGS Internat											
-18. stk hybler, bad, to toalett, bøttekott.											
Hordaland Fylkeskommune	3	454 m ²	190 668	420	1/2019	12/2029	100	420	190 680	1/2030	100
-Bibliotek, lese sal, kontor 4.stk personal rom, varemottak, matvare rom, grovkjøkken, kjølerom, frys											
Hordaland Fylkeskommune	1	782 m ²	437 920	560	1/2019	12/2029	100	560	437 920	1/2030	100
-Dagligrom, hovedkjøkken, koldkjøkken, opp vaskerom, spiserom, anretning, mat sal, lager, mellomgang,											
Hordaland Fylkeskommune	2	785 m ²	443 525	565	1/2019	12/2029	100	565	443 525	1/2030	100
-Vaskerom, tørkerom, strykerom, koloni vare rom, trafo rom, tavlerom, kjølemaskinsrom, 4. stk bodar,											
Hordaland Fylkeskommune	Kjeller	195 m ²	68 250	350	1/2019	12/2029	100	350	68 250	1/2030	100
Sum:			1 140 363						1 140 375		
Total:			1 140 363						1 140 375		

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 %
Rubbestadneset VGS Internat											
-Yrkesskule											
Hordaland Fylkeskommune	Kjeller	195 m ²	68 250	350	1/2019	12/2029	100	350	68 250	1/2030	100
Hordaland Fylkeskommune	2	785 m ²	443 525	565	1/2019	12/2029	100	565	443 525	1/2030	100
Hordaland Fylkeskommune	3	454 m ²	190 668	420	1/2019	12/2029	100	420	190 680	1/2030	100
Hordaland Fylkeskommune	1	782 m ²	437 920	560	1/2019	12/2029	100	560	437 920	1/2030	100
Sum:			1 140 363						1 140 375		
Total:			1 140 363						1 140 375		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
18. stk hybler, bad, to toalett, bøttekott.	454	420	190 668	454	420	190 680
Bibliotek, lese sal, kontor 4.stk personal rom, varemottak, matvare rom, grovkjøkken, kjølerom, frys	782	560	437 920	782	560	437 920
Dagligrom, hovedkjøkken, koldkjøkken, opp vaskerom, spiserom, anretning, mat sal, lager, mellomgang,	785	565	443 525	785	565	443 525

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 103, bnr 134, bnr 136
Kommune: 1219 BØMLO KOMMUNE
Adresse: Rolvsnesvegen 36, 5420 RUBBESTADNESET

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF
Hagalio 15, 5414 STORD



Vaskerom, tørkerom, strykerom, koloni vare rom, trafo rom, tavlerom, kjølemaskinsrom, 4. stk boder,	195	350	68 250	195	350	68 250
Sum	2 216	1 140 363	2 216	1 140 375		

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)						1 140 375
Tap ved ledighet, 10%						114 038
Normale eierkostnader, årlig						
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt			60 000			
Forsikringspremie			36 000			
Driftkostnader			60 460			
Avsetning til løpende vedlikehold			300 000		456 460	
Eiendommens inntektsoverskudd						569 878

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdien er basert på eiendommens plassering, teknisk opparbeiding med installasjoner og infrastruktur, gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **7 924,0 m²**

Sum areal: **7 924,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **4 754 400**

Verdi tomt: **4 754 400**

5.2 Teknisk verdi

Rubbestadneset VGS Internat

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 44 307 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 15 300 000

Sum teknisk verdi – Rubbestadneset VGS Internat 29 007 000

Sum teknisk verdi bygninger 29 007 000

5.3 Nettokapitalisering

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 1,89 %

- Inflasjon: 2,50 %

Realrente, avrundet: -0,61 %

Objektrisiko 3,00 %

Markedsrisiko 15,00 %

Eiendomsrisiko 3,50 %

Renteglidning 1,50 %

Realavkastningskrav: 22,39 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	569 878
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 569 878) når realrenten er 22,39%	2 545 232
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 545 232
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 550 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Realavkastningskravet er valt med utgangspunkt i 10 års Swap-rente, samt eiendommen sin forretningsmessige risiko. Objektrisiko som syner påregnelig risiko som ligg i investering av denne eiendom, med tanke på attraktivitet, beliggenhet, etc. Marknadsrisiko som syner påregnelig risiko i leieavtalen og leiepriser for denne eiendommen. Egedomsrisiko som reflekterer tilhøve ved bygningen og eiendommen, mht tilstand.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,89 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,61 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	15,00 %
Eiendomsrisiko	3,50 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	22,39 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	456 460	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	22,39 %		År:	2019
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	12
Diskontert rente:	24,89 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %			
Kostnadsutvikling:	5,00 %			
Generell ledighet:	10,0 %	F.o.m. år: 2019		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2019	95 030	38 038		9 503	47 489	47 489
2020	1 140 363	479 283		114 036	547 044	438 020
2021	1 140 363	503 247		114 036	523 080	335 361
2022	1 140 363	528 410		114 036	497 917	255 608
2023	1 140 363	554 830		114 036	471 497	193 806
2024	1 140 363	582 571		114 036	443 755	146 051
2025	1 140 363	611 700		114 036	414 627	109 268
2026	1 140 363	642 285		114 036	384 042	81 037
2027	1 140 363	674 399		114 036	351 927	59 461
2028	1 140 363	708 119		114 036	318 207	43 049
2029	1 045 333	681 565		104 533	259 235	28 081
Nåverdi av resultat, sum:						1 737 231

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 103, bnr 134, bnr 136
Kommune: 1219 BØMLO KOMMUNE
Adresse: Rolvsnesvegen 36, 5420 RUBBESTADNESET

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF
Hagalio 15, 5414 STORD



	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		1 263 070
Nåverdi av restverdi:		136 820
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	1 737 231	1 874 052

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 737 231	1 874 052