

VERDITAKST

Rolvnesvegen 36, 5420 RUBBESTADNESET

Gnr 83: Bnr 100, bnr 135
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: 18250



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	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Rubbestadneset VGS. Hovedbygg	6
3.5	Utvendige forhold	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	12
5.4	Kontantstrømsanalyse	12

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Rubbestadneset vgs. ligger ved Rubbestadneset sentrum og er oppført med 3. etasjer. Bygningen har en god planløsning og er holdt i alminnelig god stand. Det legges til grunn at det ikke er noe stort akkumulert vedlikehold som må påregnes. Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har foretatt noe tilstandsanalyse på bygningsmassen.
- 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. 8 420 000**
- 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: 100
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	13 961 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi AS
Hjemmelshaver:	Hordaland fylkeskommune
Adresse:	Rolvsnesvegen 36, 5420 Rubbestadneset
Matrikkel:	Kommune: 1219 BØMLO Gnr: 83 Bnr: 135
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 265,4 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 forstøtningsmurer og beplantet grøntareal. Store deler av tomt som ligger mot vest og nordvest er ikke opparbeidet. Denne del av tomt gir store muligheter for utvidelse samt ny bebyggelse. Tomt mot nordvest som tilstøter hovedeiendommen gir muligheter for opparbeidelse av parkeringsplass.
---------------------------	---

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering	Eiendommen har ikke et tilfredsstillende parkeringsareal, arealet som ligger mot vest og nordvest gir muligheter for opparbeidelse av nytt parkeringsareal.
------------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Rubbestadneset VGS. Hovedbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1956

Anvendelse: Yrkeskule

Tilbygg (i 1973) Benyttes til undervisningsformål.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	311		Teori rom, kontor, svakstrømsutstyr, toalett, vifterom, og kompressorrom, bøttekott, gang, trapperom.
2. etasje	1 243		Rektor/konferanserom, kontor/ekspedisjon, arkiv, fjernarkiv, fysik/kjemi, trapperom, 6. stk kontor, to vestibyler, 13. stk toaletter, 4. stk garderober, 4. stk lager, verksted, el-tavlerom, Fyrrom, vifterom, Tilfluktsrom m/sluse, pauserom, bøttekott, ganger, vindfang og garasje.
3. etasje	2 316		Lærerrom, personalrom, to teorirom, forrom, kopirom, to toalettrom, el-tavlerom, edb-rom, maskin verksted, drift og vedlikeholdsverkstad, undervisningsrom, klasserom, 5. stk kontor, reparasjonshall, verkstedrom for sveis, maskinrom, styringsrom, grupperom, it-rom, møterom, tlf- sentral, maskin-simulator, garderobe, auditorium, trafo-rom, lager, ganger, vestibyler og vindfang.
Sum bygning:	3 870	0	

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Bygning generelt

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong / tre med søyle/dragere konstruksjoner, yttervegger av isolert bindingsverk med fasadeplater. Etasjeskillere har støpte dekker/ elementer. Innvendig inndeling av plassbygde, teglsteinsvegger/mur, lettvegger av bindingsverk med plater etc. Bygningen er oppført med 3 etasjer.

Drenering

Materialvalg på drensledninger er svært forskjellige, her kan for eksempel nevnes, plast, tegl og sementrør. Hva som her er gjeldene er ikke kjent.

Grunn og fundamenter

Søyle- og veggfundament i betong ført ned til fast fjell.

Ytterveggskonstruksjon

1. etasje: Betongstein/betong med utvendige fasadeplater på fasadesider.
2. og 3. etasje: Yttervegger av isolert bindingsverk med utvendige fasadeplater.

Fasader

Fasadeplater.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass i trekarmen. Ytterdører er i aluminium og tre med glassfelt. Hovedytterdør er i aluminium og skiftet i den senere tid og har fotocelle for åpning og lukking. Noen ståldører.

Takkonstruksjon

Betongdekke med kombinasjon av pulttak og flatt tak.

Taktekking

En kombinasjon av pulttak og flatt tak, isolert med isopor, tekket med Icopal Polar PMA 250.

Renner, nedløp og beslag

Metall renner med beslag og nedløpsrør til grunn.

Utvendige trapper

Betongtrapper med skifer i trinn.

Etasjeskillere

Betongdekke.

Innvendige overflater gulv

Gulvoverflaten i bygget er en kombinasjon av malte betonggulv og banebelegg, terrazobelegg ved inngangsparti D.

Innvendige overflater vegg

Malte vegger, teglsteinsvegger, trepanel og fliser / baderomspanel på våtrom.

Innvendige overflater himling

Hvite takplater, malte tak, akunitt-mineral himlingsplater stål/aluminiumsprofiler og rocfon himlingsplater.

Innvendige dører og vinduer

Finerte dører og malte dører, trefyllingsdører og med og uten innebygget glassfelt. Dører mellom brannceller er branndører.

Innvendige trapper

Furutrapp med rekkverk, betongtrapper med terrazobelegg og rekkverk i stål. Betongtrapper med skiferheller i trinn, rekkverk i stål.

Piper/skorsteiner/ildsteder

To teglsteinspiper.

Varmer generelt

Oppvarming med radiatorer fra e- kjel. Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og balansert luft.

Sanitær primær anlegg

1. etasje: To toalett m/servant m/speil og pissoar på det ene toalett.
2. etasje: To toaletter m/servanter m/speil.
2. etasje: To toaletter m/servanter m/speil.

Det er to varmtvannsberedere i fyrrom og har en kapasitet på 550 liter. Beredere er koblet til olje- og elkjele og har også innebygget varmeelementer . Nye beredere i år 2001

Ventilasjon primær anlegg

Ventilasjonsanlegg som er på yttertak på bygget var nytt i 2009, direkte dreven av vifte, vannbåren og roterende varmegjenvinner. Ventilasjonsanlegg fra 1992 reimdreven vifte med vannbordet varmebatteri og kryssveksler.

Ventilasjonsanlegg plassert i 1. etasje er fra 1972. Reimdrevent vifte , vannbordet varmebatteri og ingen varmegjenvinning.

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 100, bnr 135
Kommune: 1219 BØMLO KOMMUNE
Adresse: Rolvsnesvegen 36, 5420 RUBBESTADNESET

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF
Hagalio 15, 5414 STORD



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. Hovedbygg											
-Lærerrom, personalrom, to teorirom, forrom, kopirom, to toalettrom, el-tavlerom, edb-rom, maskin											
Hordaland Fylkeskommune	3	2316 m ²	1 389 600	600	1/2019	12/2029	100	600	1 389 600	1/2030	100
-Rektor/konferanserom, kontor/ekspedisjon, arkiv, fjernarkiv, fysik/kjemi, trapperom, 6. stk kontor,											
Hordaland Fylkeskommune	2	1243 m ²	807 950	650	1/2019	12/2029	100	650	807 950	1/2030	100
-Teori rom, kontor, svakstrømsutstyr, toalett, vifterom, og kompressorrom, bøttekott, gang, trappero											
Hordaland Fylkeskommune	1	311 m ²	124 400	400	1/2019	12/2029	100	400	124 400	1/2030	100
Sum:			2 321 950						2 321 950		
Total:			2 321 950						2 321 950		

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. Hovedbygg											
-Yrkesskule											
Hordaland Fylkeskommune	1	311 m ²	124 400	400	1/2019	12/2029	100	400	124 400	1/2030	100
Hordaland Fylkeskommune	2	1243 m ²	807 950	650	1/2019	12/2029	100	650	807 950	1/2030	100
Hordaland Fylkeskommune	3	2316 m ²	1 389 600	600	1/2019	12/2029	100	600	1 389 600	1/2030	100
Sum:			2 321 950						2 321 950		
Total:			2 321 950						2 321 950		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter

Leienivå på denne type skole er som regel ansatt som funksjon av eiendommens tekniske verdi. På bakgrunn av dagens- og markedsnivå har vi erfaringer med at denne andel er beliggende i et prosent nivå av teknisk verdi.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Lærerrom, personalrom, to teorirom, forrom, kopirom, to toalettrom, el-tavlerom, edb-rom, maskin	2 316	600	1 389 600	2 316	600	1 389 600
Rektor/konferanserom, kontor/ekspedisjon, arkiv, fjernarkiv, fysik/kjemi, trapperom, 6. stk kontor,	1 243	650	807 950	1 243	650	807 950
Teori rom, kontor, svakstrømsutstyr, toalett, vifterom, og kompressorrom, bøttekott, gang, trapperom	311	400	124 400	311	400	124 400
Sum	3 870		2 321 950	3 870		2 321 950

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	2 321 950
Tap ved ledighet, 10%	232 195
Normale eierkostnader, årlig	
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt	120 000
Forsikringspremie	65 000
Driftkostnader	160 000
Avsetning til løpende vedlikehold	650 000
Eiendommens inntektsoverskudd	1 094 755

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: **17 226,4 m²**

Sum areal: **17 226,4 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **11 197 160**

Verdi tomt: **11 197 160**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Rubbestadneset VGS. Hovedbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 78 932 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 36 242 000

Sum teknisk verdi – Rubbestadneset VGS. Hovedbygg 42 690 000

Sum teknisk verdi bygninger 42 690 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,89 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,61 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	5,50 %
Eiendomsrisiko	3,61 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	13,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 094 755
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 094 755) når realrenten er 13,00%	8 421 192
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	8 421 192
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	8 420 000

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	5,50 %
Eiendomsrisiko	3,61 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	13,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	995 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	13,00 %		År:	2019
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	12
Diskontert rente:	15,50 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	10,0 %	F.o.m. år: 2019		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2019	193 496	82 917		19 350	91 230	91 230
2020	2 321 950	1 014 900		232 195	1 074 855	930 610
2021	2 321 950	1 035 198		232 195	1 054 557	790 508
2022	2 321 950	1 055 902		232 195	1 033 853	670 985
2023	2 321 950	1 077 020		232 195	1 012 735	569 073
2024	2 321 950	1 098 560		232 195	991 195	482 224
2025	2 321 950	1 120 532		232 195	969 223	408 255
2026	2 321 950	1 142 942		232 195	946 813	345 295
2027	2 321 950	1 165 801		232 195	923 954	291 739
2028	2 321 950	1 189 117		232 195	900 638	246 214
2029	2 128 454	1 111 824		212 845	803 784	190 248
Nåverdi av resultat, sum:						5 016 381

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	6 745 043
	1 596 485
5 016 381	6 612 866

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	5 016 381	6 612 866