

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: 21.11.2019
Dato verdisetting: 16.11.2019
Oppdrag nr: 18263



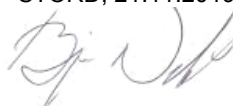
1 Innholdsfortegnelse

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 Blåbygg	6
3.5	Utvendige forhold	7
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	10
5.4	Kontantstrømsanalyse	11

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Rubbestadneset vgs. ligger ved Rubbestadneset sentrum og er oppført med 3. etasjer. Bygningen har en planløsning av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav men er holdt i alminnelig stand. Det legges til grunn at det er 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. 2 890 000**
- Dato verdisetting:** 16.11.2019
- 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, 21.11.2019



Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF
TEGoVA Residential Valuer (TRV)

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger				
Steinar Lexander. repr. fra driftsavd				
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 Egedomsavdelinga. 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 Blåbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1946

Anvendelse: Yrkeskule

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	597		Undervisningsrom, 3. kontor, klasserom, 3. garderober med vaskeremme, 4. stk toalett, trapperom, 3. stk lager, vindfang.
2. etasje	676		Elektro verksted, elektro lab/verksted, to klasserom, verktøyrom, 4. stk kontor, 3. stk garderober, bøttekott, kopirom, 4.stk lager, entre, vindfang.
Loft	150		Lærerrom, prosjekt rom, vifterom, lager, 5. stk kott, loft
Sum bygning:	1 423	0	

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Bygning generelt

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong / tre. Betongmur i 1. etasje og yttervegger over betongmur er av isolert bindingsverk med trepanel. Etasjeskillere har trebjelkelag. Innvendig inndeling av plassbygde, lettvegger av bindingsverk med plater/panel etc. Bygningen er oppført med 3 etasjer.

Drenering

Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.

Grunn og fundamenter

Betongvegger som er ført ned til fast fjell.

Ytterveggskonstruksjon

1. etasje: Betong med pusset og malt overflate utvendig på fasadesider.
2. og 3. etasje: Yttervegger av isolert bindingsverk med utvendig trepanel.

Fasader

Trepanel og pusset og malte overflater.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass i trekarmen som er skiftet i 1983, 1996, 2000, 2006 og 2014. To fløyete ytterdør, malt tredør, en ytterdør i aluminium med glassfelt og en plastdør m/glass.

Takkonstruksjon

Saltak med varmt og kaldt loft.

Taktekking

Tekket med profilerte stålplater.

Renner, nedløp og beslag

Metall/plast renner med beslag og nedløpsrør til grunn.

Utvendige trapper

Betongtrapper med skifer i trinn.

Etasjeskillere

Trebjelkelag.

Innvendige overflater gulv

Gulvoverflaten i bygget er malte betonggulv, ubehandlet gulv i lagerrom, keramiske fliser i gang og garderobe, banebelegg, laminatgulv og tegulv.

Innvendige overflater vegg

Innvendige bærende vegger i 1. etasje er pusset og malt. Innvendige vegger i 2. etasje og på loft er bindingsverk med trepanel og malte plater.

Innvendige overflater himling

MDF- plater og trepanel.

Innvendige dører og vinduer

Malte/lakkete dører og trefyllingsdører.

Innvendige trapper

Innvendige trapper er i tre med håndlister.

Varme generelt

Oppvarming med varmeovner og stråleovner.

Sanitær primær anlegg

1. etasje: 4. toalett m/servant m/speil og garderober.
 2. etasje: 3. toaletter m/servanter m/speil og garderober.
- Bereder er plassert i kott under trapp ny i 2005 198 l.

Ventilasjon primær anlegg

Det er kun deler av 2. etasje som betjenes av ventilasjonssystem. Direkte dreven vifte, elektrisk varmebatteri og kryssvarmeveksler.

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 Blåbygg											
-Elektro verksted, elektro lab/verksted, to klasserom, verkøyrom, 4. stk kontor, 3. stk garderobes,											
Hordaland Fylkeskommune	2	676 m ²	507 000	750	1/2019	12/2029	100	750	507 000	1/2030	100
-Lærerrom, prosjekt rom, vifterom, lager, 5.stk kott, loft											
Hordaland Fylkeskommune	Loft	150 m ²	60 000	400	1/2019	12/2029	100	400	60 000	1/2030	100
-Undervisningsrom, 3. kontor, klasserom, 3. garderobes med vaskeremme, 4. stk toalett, trapperom, 3.											
Hordaland Fylkeskommune	1	579 m ²	246 075	425	1/2019	12/2029	100	425	246 075	1/2030	100
Sum:			813 075						813 075		
Total:			813 075						813 075		

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 Blåbygg											
-Yrkesskule											
Hordaland Fylkeskommune	1	579 m ²	246 075	425	1/2019	12/2029	100	425	246 075	1/2030	100
Hordaland Fylkeskommune	Loft	150 m ²	60 000	400	1/2019	12/2029	100	400	60 000	1/2030	100
Hordaland Fylkeskommune	2	676 m ²	507 000	750	1/2019	12/2029	100	750	507 000	1/2030	100
Sum:			813 075						813 075		
Total:			813 075						813 075		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Elektro verksted, elektro lab/verksted, to klasserom, verkøyrom, 4. stk kontor, 3. stk garderobes,	676	750	507 000	676	750	507 000
Lærerrom, prosjekt rom, vifterom, lager, 5.stk kott, loft	150	400	60 000	150	400	60 000
Undervisningsrom, 3. kontor, klasserom, 3. garderobes med vaskeremme, 4. stk toalett, trapperom, 3.	579	425	246 075	579	425	246 075
Sum	1 405		813 075	1 405		813 075

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		813 075
Tap ved ledighet, 10%		81 308
Normale eierkostnader, årlig		
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt	40 000	
Forsikringspremie	25 000	
Driftkostnader	10 000	
Avsetning til løpende vedlikehold	250 000	325 000
<hr/>		
Eiendommens inntektsoverskudd		406 768

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: **996 100**

Verdi tomt: **996 100**

5.2 Teknisk verdi

Rubbestadneset VGS Blåbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 30 348 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 15 090 000

Sum teknisk verdi – Rubbestadneset VGS Blåbygg 15 258 000

Sum teknisk verdi bygninger 15 258 000

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 6,55 %

Eiendomsrisiko 3,65 %

Renteglidning 1,50 %

Realavkastningskrav: 14,09 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	406 768
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 406 768) når realrenten er 14,09%	2 886 923
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 886 923
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 890 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømsanalysen 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. Eigeomsrisiko 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	6,55 %
Eiendomsrisiko	3,65 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	14,09 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	325 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	14,09 %		År:	2019
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	12
Diskontert rente:	16,59 %		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	67 756	27 083		6 776	33 897	33 897
2020	813 075	341 250		81 308	390 518	334 949
2021	813 075	358 313		81 308	373 455	274 736
2022	813 075	376 228		81 308	355 539	224 338
2023	813 075	395 040		81 308	336 728	182 236
2024	813 075	414 792		81 308	316 976	147 136
2025	813 075	435 531		81 308	296 236	117 943
2026	813 075	457 308		81 308	274 460	93 724
2027	813 075	480 173		81 308	251 594	73 690
2028	813 075	504 182		81 308	227 586	57 173
2029	745 319	485 275		74 532	185 512	39 972
Nåverdi av resultat, sum:						1 579 796

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 100, bnr 135
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:		1 436 315
Nåverdi av restverdi:		309 483
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	1 579 796	1 889 279

Korrekasjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korrekasjoner):	1 579 796	1 889 279