

VERDI- OG LÅNETAKST NÆRINGSEIENDOM

Adresse
Matrikkelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Brynaskogen 25, 5705 VOSS
Gnr. 191 Bnr. 145
VOSS
HORDALAND FYLKESKOMMUNE
29.08.2013

Markedsverdi:

kr 13 500 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Brynaskogen 25		Gnr. 191	Bnr. 145	Snr.	Fnr.
Postnr. 5705	Poststed VOSS	Kommune VOSS		Område/bydel Palmafossen	
Rekvirent Hordaland Fylkeskommune					
Hjemmelshaver(e) HORDALAND FYLKESKOMMUNE					
Tilstede / opplysninger gitt av Jan Kåre Klausen (driftsleder) og Thor Torgersen (megler)				Besiktigelsesdato 29.08.2013	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Tegninger					

Sammendrag

Eiendommen ligger i område regulert til næring. På eiendommen er oppført skolebygg. Skolen underviser i mekaniske fag og håndverksfag. Bygningenes er planlagt som verkstedsbygg med kontorer. Forholdsvis stor tomt som kan gi muligheter for utvidelser av bygningsmassen, men dette er ikke undersøkt nærmere. Eventuelt kan deler av tomten brukes som utelager. Eiendommen ligger et par min kjøring utenfor Voss sentrum.

Premisser - Generelle opplysninger

Bygningen er besiktiget og taksten beskriver bygning på besiktigelsestidspunktet. Taksten er ikke en tilstandsrapport - selv om det kan være opplyst om feil eller skader. Det kan derfor være risiko for feil og mangler som ikke er opplyst i takst.

Takstverdi baserer seg på rentabilitetsberegning av bygning brukt som kombinert kontor og verkstedsbygg. Bygningen kan også egne seg til annen bruk som f.eks produksjon. En slik bruk kan kreve ombygging. Det er ikke foretatt beregninger på kostnader/inntekter ved annen bruk enn som kontor og verkstedsbygg.

Areal beregnet på grunnlag av fremlagte tegninger, som ikke er i målestokk og bare delvis målsatt. NS3940 - 2012 utgaven med takstbransjens retningslinjer er lagt til grunn for arealberegningen.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Næringsområde ca 2,5 km utenfor Voss sentrum, i retning mot Granvin. Hardangervegen går gjennom området, med mye gjennomgangstrafikk. Men eiendommen ligger tilbaketrukket fra veien. I nærheten av området er det også boliger. Barnehage like i nærheten.

Det er butikker i nrområdet. I området er det vesentlig industri og annen næringsvirksomhet. Busstopp like i nærheten. Bank, post mm i Voss sentrum.

Ingen kjent forurensende virksomhet i området.



Reguleringsmessige forhold

Regulert til næring (se vedlagt kart).

For reguleringsmessige planer og bestemmelser må kommunen konfereres. Dette er ikke gjort av takstmann.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 5857,0	Type tomt <input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
---	--	-----------------------------	--------------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Tomten er tilknyttet off. vei, vann og kloakk. Eiendommen ligger mellom Brynalii i nord og Brynaskogen i sør, og har adkomst via naboeiendom gnr 191 bnr 127, fra Brynaskogen.

Det er lett tilkomst inn til eiendommen, også for store lastebiler. Terrenget skråner ned mot nord. Tomten er ikke inngjerdet. Utvendig areal er opparbeidet og dels beplantet, og er sammenhengende med naboeiendommen (nr 27). Det er asfalterte kjøreveier på tomten.

Opparbeidet ca 20 parkeringsplasser på tomten, mot Brynaskogen. Dessuten er det mulig å parkere på asfaltert areal mot nord. Den nordligste del av tomten er naturtomt/beplantet og skråner brattere ned mot Brynalii.

Etablert utvendig vaskeplass. Oljeutskiller på tomten. Opplyst at det er nedgravd spilloljetank, ca 3.000 L.

Eiendommen har god eksponering, også eksponering mot Hardangerveien.

Eiendommens bygninger

Type bygg A Skolebygg	Byggeår 1985-87	Rehab. - ombygd år
Likningstakst ---	Kjøpsår 1993	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringselskap ikke opplyst	Polisenummer	Type forsikring ikke fremlagt



Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Skolebygg

Grunnforhold

Antatt fast grunn. Synlig skiferberg i området.
Det er ikke foretatt bonitering eller annen undersøkelse av grunnen.

Fundamentering

Betongfundamenter.

Bærende konstruksjoner

Betongsøyler og -dragere.

Etasjeskillere

Støpte dekker.

Yttervegger

Sandwichelementer opphengt på betongsøyler, frilagt singel utvendig.

Opprinnelige 2-lags isolerglass i treramme/-karm, aluminiumsmantlet utvendig.

Ytterdør i aluminium og glass.

Totalt 4 stk leddporter: 2 store og 2 mindre.

Innervegger

Dels som murte/støpte vegger, dels som lette trevegger.

Tekniske installasjoner

Det er ikke heis i bygget.

I teknisk rom er plassert balansert ventilasjonsanlegg og kompressor for trykkluft.

Punktavsug i verksted. Slipebu med eget avsug.

Montert traverskran 1,2 tonn i verksted. Opplyst at den er sertifisert, men dette er ikke fremlagt.

Montert oljeutskiller i forbindelse med verksted.

Opprinnelige rør og avløp

VV-tank under trapp, ca 100 L.

Elektrisk anlegg tilpasset dagens bruk. For å kontrollere det elektriske anlegget for feil og mangler anbefales å ta kontakt med autorisert elektriker.

Innvendig standard

Trapp ganger med betongtrapper.

Takhøyde ca 5,6 m under bjelker i verksted.

Toaletter med enkel standard. Også etablert H/C toalett.

Kontorareal har enkel standard.

Takkonstruksjon / yttertak

Saltak med svakt fall.

Betongelementer med papptekking.

Er det tegn til
setningsskader

Ja Nei

Kan sopp /
råtedannelser sees

Ja Nei

Er det tegn til lekkasje
/ fuktskader

Ja Nei

Anbefales en ytterligere
teknisk gjennomgang /
tilstandsrapport

Ja Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor



Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input checked="" type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Bygningen brukes i dag til skolebygg: undervisning på bl.a landbruksmaskiner. Verkstedshall går over 2 plan og har god takhøyde. Det er bygget rom i rommet, med bl.a vaskehall, oljelager og rekvisita. Mezzanin oppå for lett lagring.

Verkstedet har adkomst fra nord. Kontorer ligger i 2.etg med adkomst fra Brynaskogen i sør.

Aktiviteten i bygget medfører mer enn normal slitasje.

Eiendommens potensial

Bygningene er egnet til verkstedsaktivitet og kontorer.

Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger en disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggens utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	u.etg	1012	0	2 trappeganger, kontorer, garderober, toaletter, lager, 2 verkstedshaller, slipebu, vaskehall, oljelager, rekvisita, kompressorrom mm
A	1.etg	171	0	2 trapperom, kontorer, klasserom, ventilasjonsrom mm
A	Mezzanin	89	0	Lett lager
Delsum bygg A		1272	0	
SUM		1272	0	

Kommentarer til planløsningen

BRA er ikke beregnet.

Areal (BTA) er beregnet ut fra fremlagte tegninger.

Planløsningen er tilpasset dagens bruk.



Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
A	u.etg	0	0	0	985	985	900	886500
A	u.etg	0	0	0	27	27	400	10800
A	1.etg	0	0	0	144	144	700	100800
A	1.etg	0	0	0	27	27	200	5400
A	mezzanin	0	0	0	89	89	300	26700
	SUM	0	0	0	1272	1272		1030200

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter

320 000

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie

1 350 200

Spesifiser evt. andre leieinntekter

Det er beregnet leieverdi av uteareal: ca 2.000 m² x kr 120 pr m²/år = 240.000.

Felleskost er beregnet til ca kr 80.000, dvs kr 63 pr m². Disse skal dekke utvendig vedlikehold/snømåking på fellesareal, samt vedlikehold av innvendig fellesareal, og kommunale avgifter.

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det er ikke fremlagt leiekontrakter.

Kommentar til ledige utleiearealer

Eier bruker alt selv.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt

Ja Nei

Forkjøpsrett

Ja Nei

Evt. kommentarer

Bygget har vært i bruk som undervisningsbygg. Det egner seg godt for virksomheter som har behov for areal til reparasjon/vedlikehold på store maskiner.

Kommentarer til Grunnboksbladet

Se vedlagt ubekreftet utskrift fra grunnboken.

Det er ikke registrert heftelser.

1985: Forkjøpsrett for Voss kommune ved salg av ubebygd tomt.

1985: Best. om vann/kloakkledning. Best om anlegg og vedlikehold av ledninger mv.



Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			18 352 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	25	4 588 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 13 764 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 13 764 000
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 4 320 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 18 084 000

Kommentar til teknisk verdiberegning

Teknisk verdi er beregnet på grunnlag av Holte kalkulasjonsnøkkelen. Det er hensyntatt standard. Lagt til for prisstigning.

Teknisk verdi gir uttrykk for verdi slik bygget fremstår i dag, uten ombyggingskostnader.

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	1 350 200
Offentlige avgifter	0		20 000	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	0		40 000	
Vedlikehold / adm	0		90 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		0		150 000
	Normal leieinntekt A	0	Normal leieinntekt B	1 200 200
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	95 000
	NETTO LEIE	0	NETTO LEIE	1 105 200

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Kapitalisert med 8,2% (dvs ca 0,9% realrente og ca 7,3% risiko). 10 års statsobligasjoner ligger pt på ca 2,9% rente. Det er regnet med ca 2,0% inflasjon.

Lån i bank er regnet med ca 5,5% rente, dvs realrente ca 3,5%. 8,2% kapitaliseringsrente tilsvarer 4,7% risiko.

Kreditrisiko utgjør pt ca 1% for selskaper med god kredittverdighet.

Kapitaliseringsrenten er satt med bakgrunn i at denne type bygg normalt er etterspurt i markedet.

Kapitalisert verdi	A ut fra 8.2 % avkastn.	0	B ut fra 8.2 % avkastn.	13 478 000
--------------------	-------------------------	---	-------------------------	------------



Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kostnader. Vedlikehold, administrasjon, forsikring og kommunale avgifter er beregnet omtrentlig og kan avvike. En del av disse kostnadene er tatt med som fakturerbare felleskostnader under «andre inntekter» i avsnittet «Areal og leie». Ellers forutsettes kun utvendig vedlikehold, dvs leietakerne har ansvar for innvendig vedlikehold i egne lokaler.

Dagens eier bruker alt selv, og er selvassurandør.

Det er regnet med ca 7% ledighet.

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Området ligger ca 2,5 km utenfor Voss sentrum. Næringsområde som grenser opp mot boligområder. Eiendommen har en god beliggenhet i området med god eksponering mot Hardangervegen, der det er gjennomgangstrafikk. Det er butikker og industri i nærområdet.

Kombinerte verksteds/kontorbygg er normalt lett omsettelige, og passer bl.a. til entreprenør virksomheter o.l. Bygget har en størrelse som egner seg for én bedrift, eller det kan deles opp og leies ut. Leietakertilpasning må påregnes. Det er tilfredsstillende parkeringsmuligheter på egen tomt.

Taksten er ikke en tilstandsrapport; det kan være risiko for feil og mangler som ikke er nevnt i taksten.

Taksten gir en netto yield på ca 8,2%.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Ut fra visuell befarings og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 13 500 000


Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Bergen, 24.10.2013

Geir O. Stenhjem


Geir O. Stenhjem
INGENIØR BEDRIFTSØKONOM (BI)
MEDLEM AV: NITO TAKST

stenhjem.no

Dokumentkontroll

Utskrift fra Eiendomsregisteret er vedlagt:

- ubekreftet utskrift fra grunnboken.
- bygningsopplysninger.
- eiendomsopplysninger.
- eiendommens rettigheter

Tegninger.

Situasjonskart.