

VERDIVURDERING

Tomt for Norheimsund Vidaregåande Skule - alternativ 2

**Gamle Dalavegen 40-46
5600 Norheimsund**

Del av gnr 11 Bnr 10 i Kvam kommune

Innholdsfortegnelse:

Sammendrag

Konklusjon

Generelt

Mandat / Premisser

Hjemmel

Kommentarer til grunnboken

Kommentarer til utleie / leiekontrakt

Beliggenhet / område

Reguleringsmessige forhold

Beskrivelse av tomt

Kort bygningsmessig beskrivelse, areal og anvendelse

Fredet/vernet

Generell markedsvurdering

Teknisk verdiberegning

Markedsverdi

Sammendrag

Gnr 11 bnr 10 i Kvam kommune er opprinnelig en gammel landbrukseiendom. Eiendommen ligger på Sandven, like ovenfor sentrumsbebyggelsen i Norheimsund, ved etablert boligområde. I 2009 ble det vedtatt reguleringsplan for deler av gnr 11 bnr 10, planid nr 123820090016. Den regulerte del har da fått status som boligområde, bolig/forretning/kontor og bolig/kontor.

Denne verdivurderingen omfatter deler av det regulerte arealet. Området ligger innenfor rød, stiplet linje på vedlagt kart, og utgjør ca 15.300 m² (planimetret). På eiendommen er det i dag oppført bolig med utleie, et næringsbygg/driftsbygning og et par mindre bygg som anses ikke å ha økonomisk verdi for denne verdivurderingen.

Et gammelt uthus som ligger på innmark innenfor det aktuelle området, er registrert i Sefrak-registeret med gul trekant.

Området ligger på et høyere platå. Terrenget er forholdsvis flat, lett småkupert. Det er ikke foretatt bonitering.

Følgende beregninger er foretatt:

Verdi av tomten basert på utnyttelse i flg reguleringsplan.

Da eiendommen ikke er utskilt, og det ikke er foretatt reguleringsmessige endringer, må denne verdivurderingen betraktes som en FORHÅNDSTAKST.

Konklusjon

Verdien av den aktuelle parsellen, når det tas hensyn til reguleringsplanen, vil ligge på ca 10-11 mill kr. Salgsprisen ligger som regel lavere, da kjøper overtar risiko for utbygging og salg. Dette kan variere; ofte ligger salgsprisen på ca 50-80% av tomteverdien.

I verdiberegningen er tatt hensyn til rivekostnader for påstående bygninger og for reguleringsendring. Disse kostnadene blir også en del av tomteprisen. Faktiske kostnader kan avvike. Verdi av beregnet inntekts-overskudd ved salg gir grunnlag for markedsverdi av den del av eiendommen.

Følgende regnestykker kan settes opp for verdiberegning av tomten:

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Salgspris tomt, beregnet verdi | Kr 10.400.000 | |
| Salgspris tomt 80% av beregnet verdi | | Kr 9.800.000 |
| Antatte rivekostnader | Kr 700.000 | Kr 700.000 |
| Antatte kostnader reg.endring | Kr 200.000 | Kr 200.000 |
| Total tomtekostnad | Kr 11.300.000 | Kr 10.700.000 |

Basert på ovenstående bør salgsprisen på den takserte parsellen ligge på ca kr 9.800.000, eller en pris på ca kr 650 pr m² tomt.

Bergen 29.01.2015

Geir O. Stenhjem
MNITO-Takst

Generelt

Undertegnede godkjente takstmann med medlemskap i NITO – Takst har etter henvendelse fra Hordaland Fylkeskommune v/ Guro Klyve, foretatt besiktigelse av eiendommen Gamle Dalavegen 40-46 i Norheimsund. Gnr 11 bnr 10 i Kvam kommune.

Befaring ble foretatt 14.01.2015. Tilstede ved befaring var Olav Jarle Sandven, som er hjemmelshaver. Han ga opplysninger og påviste bygninger.

Hensikten med taksten er å ansette en markedsverdi for den del av eiendommen som er nevnt foran, basert på de forutsetninger som er opplyst i taksten.

Verdier er beregnet ut fra mottatte kart, på grunnlag av fremlagte dokumenter og innhentede opplysninger.

Følgende dokumenter og opplysninger er fremlagt/innhentet/vedlagt:

1. Situasjonkart (vedlagt)
2. Arealplankart (vedlagt)
3. Opplysninger fra Eiendomsregisteret (vedlagt)
4. Reguleringsplaner med arealkart og vedtekter (vedlagt)
5. Eiendomsinformasjon fra SE eiendom (vedlagt)

Premisser / mandat

Mandatet er å komme frem til en pris på det markerte tomteareal som Hordaland Fylkeskommune (HFK) kan være interessert i å kjøpe for å bygge ny videregående skole i området. Det er i dag en godkjent reguleringsplan for området. På den planen er det ikke regulert inn areal for skolebygg, det er derfor påregnelig med omregulering/reguleringsendring. Dette medfører kostnader som må tas hensyn til.

I eksisterende plan kan eventuelt dagens hovedbygg og driftsbygning bli stående som utleieobjekter. Dvs utleie til bolig, kontorformål og lager/produksjon. Alternativet er at hovedhus og driftsbygning rives og det bygges nytt. Da vil det medføre en rivekostnad som må tas hensyn til.

Det er flere prinsipper for taksering av næringstomter:

1. Sammenlignbare tomtepriser i området.
2. Kjent økonomisk tomtebelastning i området
3. Tomtepris basert på leieinntekter i hht reguleringsplanen.

I denne taksten er det pkt 1 og 3 som er vurdert.

Taksten er utført i h.h.t. NITO-Taksts regler, bygningsareal er beregnet etter NS3940 med takstbransjens retningslinjer. Taksten er ikke utført på vanlig takstdokument pga spesielle forhold ved verdiberegningen.

Både produksjonsbygg og bolig er oppmålt innvendig, BTA er beregnet. Det er ikke fremlagt tegninger. Andre bygninger på eiendommen er ikke oppmålt eller besiktiget.

Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i bygningsdeler. Ingen konstruksjoner er åpnet og det er ikke foretatt fuktmålinger. Ved åpning av konstruksjoner er det risiko for skader som ikke er omtalt i taksten.

Taksten er basert på bruk av tomten i hht reguleringsplanen. Tomtegrenser er skissert på fremlagt kart, og arealet er ikke oppmålt. Tomteareal er beregnet omtrentlig vha planimeter. Ved nøyaktig oppmåling kan tomtearealet avvike. Det er ikke foretatt statiske vurderinger av bygninger eller boniteringer i grunnen.

Mottaker av taksten og oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og straks gi tilbakemelding til takstmann dersom det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Videre presiseres at takstmann ikke har undersøkt med kommunale og statlige myndigheter om muligheter for å få godkjent bruksendring og/eller få bygning eller tomt konvertert til annet formål.

Ved befaringsvar det snø på eiendommen både på bakken og på bygningenes tak. Dette begrenser oversikten.

Hjemmel:

Olav Jarle Sandven
Vesteråsveien 4 D,
0382 Oslo

Kommentarer til grunnboken

Utskrift fra Eiendomsregisteret er vedlagt. Eldre dokumenter som kun antas å ha historisk betydning eller som er tinglyst vedrørende eiendommens grenser og areal, er ikke overført til Eiendomsregisteret. Ingen dokumenter er uthentet eller undersøkt.

Ingen pengeheftelser er registrert.

Det er registrert en rekke servitutter; avtaler og bestemmelser fra 1878 til 2004, bl.a.:

- Jordskifter
- Bestemmelser om regulering av innsjø/vann/eld
- Bestemmelser om vei.
- Bestemmelse om veierett: rett.haver er bnr 84
- Grensegangsaker
- Bestemmelse om vannledning: rett.haver er bnr 106, bnr 137
- Elektriske kraftledninger
- Avtale om grøft: rett.haver bnr 139.
- Avløsning av bruksrett ved Movatnet
- Deling av part o skyld

Eiendommen er opprettet før 1930. Oversikt over fradelte eiendommer.

Rettigheter på eiendommen (servitutter):

- 1931: Bestemmelser om vei/gjerde. Rett.het hefter i bnr 84.
- 1993: Sameieavtale. Rettighet hefter i bnr 13. Sameiere i bryggebygget i «Steinbryggja». Denne e.d. har 1/6-del.
- 2008: Bestemmelse om vei. Rett.het hefter i bnr 459.

Dokumentene er ikke undersøkt nærmere. Det oppfordres til å kontrollere dokumentene.

Kommentarer til utleie/leiekontrakt

Opplyst at det tidligere har vært utleie i u.etg av våningshuset. Arealet har vært utleid til fylkeskommunal tannlege. Leie for hele u.etg er opplyst til kr 184.000 pr år. Det er ikke fremlagt leiekontrakter.

Opplyst at driftsbygning har vært utleid. Ca ½ arealet var utleid, leieinntekt opplyst til ca kr 90.000 pr år. Det er ikke fremlagt leiekontrakter.

Opplyst at landbruksareal har vært paktet bort de siste ca 20 år. Det er ikke fremlagt leiekontrakter.

Opplyst at det ikke er leieinntekter på bygningene eller eiendommen pr i dag.

Beliggenhet / området

Eiendommen ligger på Sandven i Norheimsund. Norheimsund er kommuneadministrasjonssenteret i Kvam Herad. På tettstedet er det bl.a. butikker, kontorer, kino og fartøyvernssenter. Stedet er et trafikknutepunkt med bussruter til bl.a. Bergen, Voss, Strandebarm, Kvinnherad og andre områder langs Hardangerfjorden. Det er også båtruter til steder i Hardanger.

Norheimsund ligger ca 74 km fra Bergen. Kort kjøreavstand til turområder bl.a. på Kvamskogen. Tettstedet Øystese ligger innen ca 10 min kjøring. Det er ca 1 times kjøring til Voss, der det også er jernbanestasjon.

Sandven-området ligger på en høyde over sentrum i Norheimsund, innen ca 5 min gange. I området har det tidligere vært landbruksaktivitet, nå er en deler av området utbygd med boliger. Bebyggelse består i det vesentlige av frittliggende eneboliger. Det er ny barnehage i området.

Området har gangavstand til de fleste fasiliteter, kort vei til turområder. Det er fine sol- og utsiktsforhold.

Gamle Dalavegen går gjennom området.

Reguleringsmessige forhold

Se vedlagt reguleringsplaner med bestemmelser.

Reguleringsplan for gnr 11, bnr 10 m.fl. Sandven, Norheimsund i Kvam Herad.

Den aktuelle parsellen ligger i området definert til: frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse, felles lekeareal for barn, felles grøntanlegg, område for boliger/kontor og område for bolig/forretning/kontor.

Det er gitt en utnyttelse på %-BYA. Denne ligger fra 45-47 %-BYA i det aktuelle området.

Planen inneholder rekkefølgekrav om parkering, uteoppholdsareal, samleplass for buss, felles avkjørsel, felles lekeareal, felles grøntareal, kjørevei, vann/avløp, gangvei-rett og fortau.

Det er også krav til landskap, murer, gjerde og universell utforming

Plankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt.

For å kontrollere planer og bestemmelser må kommunen kontaktes. Dette er

ikke gjort av takstmann.

Dersom det skal bygges skole må det foretas en reguleringsendring. Store deler av tomten må omreguleres til off. formål/skole. Dette medfører kostnader som det må tas hensyn til.

Beskrivelse av tomt

Opprinnelig gårdsbruk med inn- og utmark. I dag er det ingen drift på bruket. Den aktuelle parsellen skråner lett ned mot vestlig retning og grenser her mot Gamle Dalavegen. På denne delen ligger en bolig med muligheter for næringsutleie i u.etg., samt et uthus som er markert som verneverdig. I tillegg er det noen mindre, enkle bygninger.

På et lavere platå er det bygget en driftsbygning/næringslokale. Dette platået ligger på nordsiden av boligen. Platået er planert flatt og grenser i vest mot vei. Det er kjørbart adkomst til baksiden av bygget.

Eiendommen er tilknyttet off vei og off vann/kloakk. Innkjørsel til begge bygningene er asfaltert. Ved befaring var det snø på eiendommen. Den takserte parsellen grenser i vest/nordvest mot vei, i nord-nordøst mot barnehagen og i østlig retning mot grøntområde. Eiendommen er ikke inngjerdet. Det er god parkering på egen tomt.

Totalt tomteareal er iflg data i Eiendomsregisteret: 200.039 m². Den aktuelle parsellen er ikke oppmålt, men beregnet omtrentlig vha planimeter. Arealet er ca 15.300 m², men kan avvike ved oppmåling.

Kort bygningsmessig beskrivelse, areal og anvendelse.

Denne verddivurderingen er ikke en tilstandsrapport. Oppdraget er å gi en markedsverdi på eiendommen, med de forutsetninger som er opplyst om tidligere. Nedenfor er gitt en kort, generell bygningsmessig beskrivelse:

På eiendommen er det oppført 2 større bygg og et par mindre:

Bygningene benevnes hovedbygg og driftsbygning. Hovedbygg er et bolighus med mulighet for utleie av kontorer i u.etg. Det har tidligere vært tannlegekontorer her. I driftsbygning har det vært drevet kyllingoppdrett tidligere. Senest var det lager/produksjon/verksted. I dag er det ikke leieforhold i dette bygget.

Begge byggene er oppmålt innvendig, BTA er beregnet.

Hovedbygning:



Kort beskrivelse av hovedbygg:

| | | |
|----------|--|---|
| U.etg | Grunnmur i betong, dels utlektet innvendig, VF i trekonstruksjon. Støpt gulv som er fliselagt. Gulvvarme. Innredet for tannlegekontorer med nødvendig røropplegg. Usikkert mht rensing av miljøfarlig avfall. Innvendige vegger i lett trekonstruksjon, glatte dører. Montert Flexivent balansert ventilasjonsanlegg som kun betjener denne etasjen. Montert fast innredning i behandlingsrom og enkelte andre rom. 1.etg har egen, utvendig adkomst på bakkeplan. Universell utforming. | |
| 1.etg | Støpt dekke over u.etg. Yttervegger i trekonstruksjon. 2-lags isolerglass i trerammer/-karm med ekstra, koblet glass utvendig. Trappegang mellom 1.etg og 2.etg; tretrapp. Dører som fyllingsdører i tre, opplyst spesiallaget. | |
| 2.etg | Her gjenstår det en del arbeid. Stue og 2 soverom kan brukes. Det er lagt opp for kjøkken, men ikke montert innredning. På toalett og bad er det ikke montert utstyr, gjenstår også overflater. Skrå himling i loftstue. Fuktmerker ved Velux-vindu. | |
| Loft | Adkomst via nedfellbar stige i gang. Gulv på loft. Kaldt loft, ikke måleverdig. Takkonstruksjon i tre med hanebjelker på kaldt loft. Tak tekket med glasert tegl. | |
| Teknisk: | VVS | <ul style="list-style-type: none"> - Rør-i-rør. Registrert slag i rør i u.etg. - Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i 1. og 2.etg, Flexit |

| | | |
|--|------------|--|
| | | VG400 plassert på kaldt loft. - Flexivent balansert ventilasjon i 1.etg, plassert i tekn. Rom. - Vannbåren varme i gulv i 1.etg og 2.etg - 2 stk VV-tanker á ca 200 L. Den ene skiftet ca 2000. |
| | Elektro | El.skap med automatsikringer, overbelastningsvern og jordfeilbryter i 1. og 2.etg. 3-fase anlegg. El.skap med skrusikringer i u.etg. Montert alarm |
| | Oppvarming | Gruepeis i 1.etg i stue. |
| | Bad | I 1.etg god standard, helfliset. Montert klosett, 1 og 2 vasker, dusjhjørne og opplegg for dusj. Opplegg for vask og tørk på ene bad. I u.etg H/C toalett og vanlig toalett. Enklere standard. |
| | Kjøkken | Norema innredning m/ profilerte fronter. Innbygd oppvaskmaskin. Ventilator ikke koblet til. I u.etg fast innredning på behandlingsrom, samt i lab/kontorer. |

Areal og anvendelse:

| Etasje | Areal BTA m ² | Areal BRA m ² | Planløsning |
|--------------|--------------------------|--------------------------|--|
| U.etg | 175 | 154 | VF I, venterom, resepsjon, korridor, div behandlingsrom, kontorer, HC-toalett, toalett, pauserom, VF II, diverse arkiv og lager, 2 tekniske rom. |
| 1.etg | 169 | 158 | Felles trappegang m/ 2.etg, spisestue, stue, kjøkken, gang, bad, 3 soverom, bad/vaskerom |
| 2.etg | 109 | 107 | Felles trappegang, loftstue, gang, 2 soverom, bod, (toalett, kjøkken, bad) ikke ferdig, raftekott er ikke måleverdige. |
| Loft | 0 | 0 | Kaldt loft (ikke måleverdig) |
| | 453 | 419 | Totalt areal |

Driftsbygning:



Kort beskrivelse av driftsbygning:

Bygning på 1 etasje. Gulv på grunn-løsning. Dels med gulvvarme.

Fundamentert med ringmur og brystning i betong.

Over brystning er det trekonstruksjon med profilerte metallplater utvendig og innvendig. 2-fløyet port i hver ende. 2-lags isolerglass.

Saltak i trekonstruksjon, tekket med profilerte metallplater. Kaldt kryploft over, ikke måleverdig, ikke inspisert. Innvendig takhøyde ca 2,95 m i produksjon/lager mm.

Innvendige vegger i tre og mur.

El.anlegg med skrusikringer.

På toalett er det klosett, vask og dusj. Stråleovn.

I forrom er det VV-tank og stålvaske.

2 varmekassetter leverer til vegg og deler av gulv.

Driftsbygning/lett produksjon:

| Etasje | Areal BTA m ² | Areal BRA m ² | Planløsning |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| 1.etg | 364 | 345 | Forrom, kontor, toalett, produksjon, lager. |
| Loft | 0 | 0 | Kaldt loft, ikke måleverdig. |
| | 364 | 345 | Totalt areal |

Bygget er isolert og har et bra varmeanlegg. Det har bedre standard enn et lagerlokale normalt vil ha, og kan derfor godt egne seg for lett produksjon. Det er kjørbare adkomst til begge porter og parkeringsmuligheter ved bygget i front.

Fredet/vernet

Et gammelt uthus (bygningsnr 17931725 i flg utskrift) som ligger på innmark innenfor ddt aktuelle området, er registrert i Sefrak-registeret med gul trekant: bygget er vernet, men det er ikke meldeplikt for endring/oppussing.

Bygninger kan fredes etter kulturminneloven og vernes etter plan- og bygningsloven.



Vernet uthus.

Grunnlag for verdivurderingen:

På vedlagt reguleringsplan er merket av omtrentlig det areal som HFK vil kjøpe. Ved planimetrering er dette arealet beregnet til ca 15.000 m². Det gjøres oppmerksom på at arealet er omtrentlig og kan avvike ved nøyaktig oppmåling.

Arealet omfatter 6 rekkehusenheter og 2-3 eneboligheter (gult område), parkeringsareal, veier og grøntareal. I tillegg er eksisterende bygg: hovedhus (område 2), driftsbygning (område 1) innenfor området. Det er også lagt inn et nytt kombinert bolig/kontorbygg (område 3) på planen. I verdivurderingen er tatt hensyn til disse enhetene.

Det er foretatt en verdianalyse på den del av reguleringsplanen som er aktuell for HFK å kjøpe. Her er gjort en vurdering av de inntekter som kan legges til grunn for den aktuelle delen. Det er også tatt hensyn til kostnader som er påregnelige. Inntektene er basert på opplysninger om lokale leiepriser og salgspriser. Kostnadene er basert på siste utgave av Holte Byggsafe Kalkulasjonsnøkkelen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at både kostnader og inntekter kan avvike, avhengig av entreprenørens tilgang på arbeid og etterspørsel etter boliger og næringslokaler. Oversikten viser hvor stor tomtebelastning prosjektet kan tåle ut fra gitte premisser. Se ellers vedlegg.

Vedlagte vurdering tar ikke hensyn til følgende:

- Kostnader i forbindelse med rekkefølgekrav
- Kostnader for endring av gjeldende reguleringsplan.
- Kostnader ved omlegging av adkomstvei

Reguleringsplanen gir følgende premisser:

| Område: | Status: | Utnyttelse: |
|--------------|---------------------------|---|
| Gult område: | Bolig- /rekkehustomter | 6 rekkehus, 3 eneboliger |
| Område 1 | Bolig/forretning/kontor | %-BYA = 42% / areal ca 1.775 m ² |
| Område 2 | Bolig/kontor | %-BYA = 42% / areal ca 1.278 m ² |
| Område 3 | Bolig/kontor | %-BYA = 42% / areal ca 1.167 m ² |

På område 1 står eksisterende produksjonsbygg. Det er regnet at dette bygget skal stå og leies ut. Eventuelt selges.

På område 2 står eksisterende bolig og næringsbygg. Det er regnet at dette bygget skal stå og leies ut. Eventuelt seksjoneres og selges.

På område 3 er tenkt nytt bolig/kontorbygg. Dette kan bygges i 2½ etasje, BYA = 490 m². Dette kan også leies ut eller selges.

Registrerte tomtsalg for næring i området:

Det er registrert flere salg av næringstomter i området, men få salg de siste årene. Prisene varierer stort. Undertegnede kjenner ikke til betingelser eller tilstand i forbindelse med disse salgene.

Følgende salg registrert:

Gnr 11 bnr 459 (barnehage, naboeiendom):

Solgt for kr 2.750.000 i 2008. Tomteareal 7.906 m². Pris pr m² = kr 348.

Gnr 11 bnr 442 (forretningsbygg i nærheten, tomten festet bort):

Solgt for kr 7.300.000 i 2006. Tomteareal 7.490 m². Pris pr m² = kr 975.

Gnr 11 bnr 342:

Solgt for kr 5.150.000 i 2009. Tomteareal 5.163 m². Pris pr m² = kr 997.

Gnr 11 bnr 470:

Solgt for kr 306.212 i 2009. Tomteareal 4.790 m². Pris pr m² = kr 64.

Gnr 11 bnr 449:

Solgt for kr 83.064 i 2006. Tomteareal 1.736 m². Pris pr m² = kr 48.

Gnr 11 bnr 488 (Statnett SF):

Solgt for kr 1.200.000 i 2013. Tomteareal 2.796 m². Pris pr m² = kr 429.

Leiepriser for næringsareal:

Megler i området opplyser at det leies ut kontorplasser for ca kr 5.000 pr mnd. For et kontor på 28 m² BTA gir dette en pris på ca kr 2.143 pr m² pr år pr kontorplass. Dette er en høy m²-pris (også i Bergen), og det antas at andel fellesareal også er inkludert i denne prisen, slik at årsleie pr m² er vesentlig lavere.

Årsleie for næringsareal i u.etg i hovedbygg har tidligere hatt leieinntekter på ca kr 1.050 pr m² pr år. I dag antas denne å være høyere og er satt til kr 1.200 pr m²/år i kalkylen. For nybygde kontorlokaler vil leiepris ligge høyere og antas å ligge mellom kr 1.300-1.500 pr m²/år. I kalkylen er brukt kr 1.400 pr m²/år for nye kontorareal.

Leie for lagerareal i området ligger på ca kr 500 pr m²/år. For lett produksjon antas en leie på ca kr 1.000 pr m²/år å være godt oppnåelig. Det er gitt opplysninger om at posten ligger på dette nivået for sorteringsareal i området. I kalkylen er det regnet med leie på kr 1.000 pr m²/år.

Boligpriser:

Det er registrert svært varierende priser på leiligheter i Norheimsund. Priser opp mot kr 60.000 pr m², men dette anses å være et enkelttilfelle. Nye boliger anslås normalt å ligge mellom kr 30.000 og kr 40.000 pr m².

Kapitaliseringsrente:

Med dagens rentenivå vil kapitaliseringsrenten ligge lavt. 10-års SWAP-rente ligger på ca 1,87%. Med en kostnad på ca 0,6% og et bankpåslag på 1,5, vil renten bli ca 4% i dagens marked. En risikomargin på 3-5 – 5% gir en kapitaliseringsrente mellom 7,5% og 9%. I kalkylen er brukt 8%.

10 års statsobligasjoner ligger på ca 1,49%. 8% kapitaliseringsrente gir da en risiko på ca 6,5%.

Med banklån på ca 4% vil risiko være 4% med 8% kapitaliseringsrente.

Teknisk verdi

Det er ikke foretatt teknisk verdiberegning for påstående bygninger.

Markedsverdi:

Eiendommen ligger i et populært boligområde, i kort avstand til Norheimsund sentrum. Boligbebyggelsen i området består av småhus. Dessuten er det barnehage i nærområdet. Eiendommen ligger i et område med fine sol- og utsiktsforhold. Kort vei til busstopp, butikker og off kontorer.

I denne taksten er det lagt frem reguleringsplan for området. Den aktuelle parsellen som skal takseres er ikke regulert for skole. Det er derfor nødvendig å få godkjent en mindre reguleringsendring.

Eiendommen grenser til offentlig vei, og har god eksponering mot veien. Gjennomgangstrafikk i området.

Boligmarkedet i Norheimsund har begrensinger og vil ikke tåle mange boliger ut på markedet samtidig. Det forutsettes at boligene selges over en periode på minst 3 år. Tilsvarende vil det sannsynligvis også være på næringsmarkedet for kontorer.