

promidt

RAPPORTANSVARLIG:

Promidt AS

Tor Skrove

Moafjæra 14, 7606 LEVANGER

Tlf: 90019192

E-post: tor@promidt.no

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Volden skole, Helgådalsvegen 299, 7660 VUKU
Gnr. 180 Bnr. 2 og 6
Verdal
Verdal kommune
12.01.2018

Markedsverdi:

kr 2 700 000



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



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Volden skole, Helgådalsvegen 299	Gnr. 180	Bnr. 2 og 6	Snr.	Fnr.
Postnr. Poststed 7660 VUKU	Kommune Verdal		Område/bydel	
Rekvirent Verdal kommune v/Bjørn Erik Haug				
Hjemmelshaver(e) Verdal kommune				
Tilstede / opplysninger gitt av Jens Roksvåg, vaktmester			Besiktigelsesdato 12.01.2018	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Tilstandsrapport fra 2014, utarbeidet av Arcon Prosjekt AS samt plantegning fra 1997				

Sammendrag

Takstobjektet er en kommunal barneskole beliggende i Volden i Helgådalen, ca 25 km øst for Verdal sentrum. 10-11 km til Vuku, med dagligvareforretning og barne/ungdomskole. Bygget er en trebygning på 1 etasje, oppsatt 1976 og tilbygd 1997. Bygget er tilpasset for ca 40 elever fordelt på 7 klassetrinn samt 5-6 pedagoger.

Premisser - Generelle opplysninger

Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen, slik den framstår på befaringsdagen, som skole/undervisningsbygg, solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er i dette dokument ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen, uten heftelser.

Salget skal være offentlig, skje på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eksempelvis naboer o.l.

Markedsverdien er henført til dagens dato, og vi forutsetter,
at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan
at eiendommen er fullverdiforsikret
at gjeldende krav til brann og rømming er tilfredstillt
at det ikke foreligger uoppfylte pålegg, servitutter, el. som kan påvirke eiendommens verdi.
at eiendommen er fri for forurensende masser
at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen har en flat tomt på 4493 m2. Skolegården er på ca 3500 m2 med asfaltert leke/oppholdsområde med hussker, klatrestativ, sykkeløype, ballbinge, slåballbane samt småbarnslekeplass med dukkestue og akebakke. På nordsiden av bygget er det busslomme og 10 parkeringsplasser for ansatte.

Det bemerkes at hele området var dekket med 20-30 cm snø på befaringsdagen.

Reguleringsmessige forhold

Kommunedelplan/reguleringsplan er ikke gjennomgått.
Eventuelle forbehold som måtte følge av denne, er ikke hensyntatt.



Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 4493,4	Type tomt <input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
---	--	-----------------------------	--------------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Skolen ligger inntil offentlig veg.
Grunnboret vann, felles med samfunnshuset på motsatt side av vegen.
Privat avløp til septiktank, felles med samfunnshuset.
(Opplysninger om vann og avløp er gitt av vaktmester, ikke nærmere undersøkt).

Eiendommens bygninger

Type bygg A Barneskole	Byggeår 1976	Rehab. - ombygd år 1997
Likningstakst ---	Kjøpsår ---	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Barneskole

Grunnforhold

Grunnforholdene er ikke undersøkt.

Fundamentering

Grunnmur/ringmur i betong, utvendig malt.
Krypkjeller under hele bygget, ikke inspisert.
Lufteventiler i muren.

Bærende konstruksjoner

Treverk.

Etasjeskillere

Isolert trebjelkelag over krypkjellere

Yttervegger

Yttervegger i isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel.
Krav til isolasjonstykkelse i 1976 var 10 cm. I 1997 var kravet 15 cm.
Opprinnelige isolerglassvinduer fra 1976 og 1997. Åpningsvinduer fra 1976 har koblet glass.
Vinduer fra 2011 på skolekjøkken.
Opprinnelig hovedinngangsdør med dørautomatikk, 2-fløyet tredør med glassfelt.
Hovedinngangstrapp og rullestolrampe i betong og mur.

Innervegger

Innvendige vegger i bindingsverk. Isolering ikke kjent.
Glatte finerte innerdører fra byggetidspunktene. Delvis med lydkrav.

Tekniske installasjoner

Elektrisk oppvarming, panelovner og stråleovner.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler, fra 2011.
Vann og avløpsrør fra byggeårene.
Wc-er, garderober og sanitærutstyr er hovedsakelig fra 1976.
Skolekjøkken med overflater og innredninger fra 2011.
Handicap-wc fra 1997.

Innvendig standard

Innvendige overflater er i hovedsak som fra byggetidspunktene.
På golvene er det belegg, malt panel, plater og strie på veggene. Malte himlingsplater.



Takkonstruksjon / yttertak

Opprinnelig del har kaldtakskonstruksjon med selvberende takstoler.
Tilbygd del har kompakt takkonstruksjon med innredet loftsrom, bygd i vinkel med opprinnelig del.
Isolasjonstykkelse og lufting av konstruksjonene er ikke undersøkt.
Taket er tekket med Decra aluminiumsplater, antatt fra 1997.
Renner, nedløp og takbeslag i stål.
Alle takflater var snødekt på befaringdagen.

Er det tegn til
setningskader

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 kryssset av for "Ja" i feltene ovenfor

Råteskader på bordkledning.
Tilstand på bjelkelag over krypkjellere er ikke kjent.
Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

0 1 2 3 4 5 6 7 8

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Eiendommen er noe vedlikeholdt og oppgradert i årenes løp, men er generelt en del preget av alder og bruksslitasje.
Dette gjelder både overflater, vinduer/dører, isolering, varme, etc.
Ansatte har tildels trange og uhensiktsmessige arbeidsforhold.

- Bordkledningen mot vest og delvis mot sør er fuktpåkjent, med stedvise råteskader.
- Alderslitasje og fuktavskalling på vinduer fra 1976.
- Hovedinngangsdør fra 1976 med slitasje og utettheter.
- Innvendige overflater i opprinnelig del er alderspreget, med bruksslitasje.
- Fuktskader på overflater i dusjer.
- Sanitærutstyr hovedsakelig fra 1976, med preg av dette.
- Utvendig rullestolrampe har stigning 1:10. Dagens forskrift tillater maks stigning 1:20.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Utbedringer må påregnes.

Eiendommens potensial



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 måleverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn 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 ytterveggen 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)
Barneskole	1	474	435	Vf, gang, aktivitetsrom/kroppsoving, 3 klasserom, skolekjøkken, 4 wc, 2 garderober, 3 dusjrom, bøttekott, personalrom, 2 kontor, handicap-wc og bod.
Barneskole	1	45	0	Leskur med bod
Barneskole	2	65	60	Lagerrom
Delsum bygg Barneskole		584	495	
	SUM	584	495	

Kommentarer til planløsningen

Oppførte arealer er ihht. kontrollmålinger på plassen og mottatt plantegning.

Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet, og det er ikke tatt stilling til om respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente.

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
Barneskole	1	0	0	0	435	474	600	284400
	SUM	0	0	0	435	474		284400

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 284 400

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	Forkjøpsrett <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei
--	---

Kommentarer til Grunnboksbladet

Det er ikke foretatt kontroll av grunnboksblad.

Det forutsettes at det forøvrig ikke finnes heftelser som ikke er tinglyst, eller andre private avtaler på eiendommen.

Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			11 500 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	48	5 520 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 5 980 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 5 980 000
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 600 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 6 580 000

Kommentar til teknisk verdiberegning

Byggekostnadene er beregnet til hva det vil koste å føre opp tilsvarende bygning i dag, etter dagens lovverk og forskriftskrav. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastning og reguleringsbestemmelser. Det er foretatt en reduksjon pga. byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet(kurans) og tekniske anlegg. For kurante eiendommer framkommer ofte avvik mellom den tekniske verdien og markedsverdien.

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	284 400
Offentlige avgifter	0		0	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	0		0	
Vedlikehold / adm	0		0	
Eierkostnader ca 15 %	0		40 000	
	0		0	
Inntektsfradrag		0		40 000
	Normal leieinntekt A	0	Normal leieinntekt B	244 400
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	0
	NETTO LEIE	0	NETTO LEIE	244 400

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Nettokapitaliseringsmetoden innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og krav til forrentning som stilles ved kjøp i dagen marked. Eiendommens leieinntekter er vurdert mot markedsleie, og forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer.

Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav:

Kapitalisert verdi	A ut fra 0 % avkastn.	NaN	B ut fra 9 % avkastn.	2 716 000
--------------------	-----------------------	-----	-----------------------	-----------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Leieinntekter og utgifter er stipulert.

Eierkostnadene inkluderer off. avgifter, forsikring, adminstrasjon og vedlikehold.

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Markedsverdi er beregnet på bakgrunn av stipulerte leieverdier, med bakgrunn i erfaringstall, bygningenes kvalitet, brukbarhet og fleksibilitet, beliggenhet og etter beste skjønn.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 2 700 000



Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Verdal 24.01.2018

Tor Skrove

Dokumentkontroll