

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Adresse	Klubbhus Vinne Skole, 7657 VERDAL
Matrikelnr.	Gnr. 282 Bnr. 66
Kommune	Verdal
Hjemmelshaver(e)	Grunneier: Verdal kommune. Festerett: Vinne Idrettslag
Dato for befaring	10.12.2018 samt møte 20.05.2019
Markedsverdi:	kr 1 100 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Klubbhus Vinne Skole		Gnr. 282	Bnr. 66	Snr.	Fnr.
Postnr. 7657	Poststed VERDAL	Kommune Verdal		Område/bydel	
Rekvirent Anne Segtnan pva. Vinne IL.					
Hjemmelshaver(e) Grunneier: Verdal kommune. Festerett: Vinne Idrettslag					
Tilstede / opplysninger gitt av Anne Segtnan og Torbjørn Veie				Besiktigelsesdato 10.12.2018 samt møte 20.05.2019	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen					

Sammendrag

Takstobjektet er et klubbhus med kjøkken og garderober, beliggende på Vinne skole. Bygget som er oppført i 1992 er bygd i forlengelsen av skolebygningen. Hovedinngang i 1. etasje, som inneholder allrom med tilhørende kjøkken og sanitærrom. Biinngang til kjeller med sanitærrom, garderober og lager. Bygget brukes av idrettslaget ved forskjellige arrangement og tilstelninger. I tillegg leies lokalene ut til bursdager, konfirmasjoner, etc. Skolen har også ved enkelte anledninger leid lokalene.

Premisser - Generelle opplysninger

Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal markedsverdi av denne eiendommen, slik den framstår på befaringsdagen, som et klubbhus/forsamlingslokale.

Markedsverdien er henført til dagens dato, og vi forutsetter, at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan
at eiendommen er fullverdiforsikret
at gjeldende brannkrav er tilfredstilt
at eiendommen er fri for forurensende masser
at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger på en festet tomtedeparsell inne på skolens område. Umiddelbar nærhet til idrettsanlegg, fotballbane, ballbinge og aktivitetspark. Enkel adkomst til romslige og asfalterte parkeringsområder på skolens område.

Reguleringsmessige forhold

Området er i kommunedelplanen avsatt til offentlig og privat tjenesteyting.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 208,6	Type tomt ☒ Festet ☐ Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
Kommentarer vedrørende festekontrakt Festekontrakt er ikke framvist. Tomteparsellen er kontraktsfestet med en leietid i 30 år, fram til 2044.			
Tomtens beskaffenhet Tomteparsellen er på 208 m2 og gjelder bare grunn for bygningskroppen. Alt av uteområde er kommunal grunn. Det bemerkes at eiendomsgrensa på kommunale kart avviker med bygningens plassering.			

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Eiendommens bygninger

Type bygg A Klubbhus	Byggeår 1992	Rehab. - ombygd år
Likningstakst ---	Kjøpsår ---	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Klubbhus

Grunnforhold

Grunnforholdene er ikke undersøkt.

Fundamentering

Antatt sålefundamenter av betong.
Grunnmurer av Leca. Kjellergolv i betong.

Bærende konstruksjoner

Betong, leca og limtre

Etasjeskillere

Isolert trebjelkelag

Yttervegger

Isolert bindingsverk, utvendig med fuget teglsteinsfasader.
Vinduer fra byggeåret med 2-lags isolerglass i lakkerte trekarmner.
Teak ytterdører fra byggeåret i begge etasjer.
Verandadør i 1. etasje med isolerglass, fra 2017.

Innervegger

Bærende vegger i kjeller av mur. Lettvegger i begge etasjer i treverk.

Tekniske installasjoner

Sikringsskap i kott 1. etasje, med måler og automatsikringer.
Bygget har et ventilasjons/avtrekksanlegg. Tilstand og virkningsgrad er ikke kjent.
Elektrisk oppvarming med panelovner, golvarme og "luft-luft" varmepumpe.
Brannslangeskap i 1. etasje.
Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Toalett i 1. etasje med wc og servant.

HC-toalett i 1. etasje med utslagsvask, servant og wc.

Kjøkken i 1. etasje med hvit foliert innredning. laminart benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag i stål. Avsatt plass og opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesone. Kjølerom med kjøleromsdør på magnetlister. Aggregat i delevegg mot toalett. Salg/serveringsluke mot allrom.

HC-toalett i kjeller med wc og dusj.

Dommergarderobe i kjeller med 2 dusjer.

2 stk garderober i kjeller (dame og herre) med wc, servant og 4 dusjer i hver.

Innvendig standard

Innvendig standard hovedsakelig som fra byggeåret.

På golvene er det malt betong i kjeller og beleg i 1. etasje.

Vegger har panel, malt murpuss og våtromsplater i kjeller. Panel, malt strie og malt tegl i 1. etasje.

Malte himlingsplater i kjeller. Plater og panel i 1. etasje.

Takkonstruksjon / yttertak

Tresperrekonstruksjon opplagt på limtredragere og yttervegger.

Taket er tekket med profilerte stålplater av nyere årgang.

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Er det tegn til
setningsskader

Kan sopp / råtedannelser
sees

Er det tegn til lekkasje /
fuktskader

Anbefales en ytterligere
teknisk gjennomgang /
tilstandsrapport

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



☒ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

☒ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

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

Oppsprekking og avskalling på sørvestre hjørne på grunnmuren.

Tegn til fuktinntregning på panel ved limtredragere på gavlvegg mot sør.

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

☐ 0

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☒ 4

☐ 5

☐ 6

☐ 7

☐ 8

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Overflater, kjøkken, sanitærutstyr og tekniske installasjoner er hovedsakelig fra byggeåret.

Normalt godt vedlikeholdt, men likevel noe preg av alder og bruksslitasje.

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

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 målverdig 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 ytterveggs 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)
Klubbhus	Kjeller	205	175	Gang, møterom, kontor, HC-toalett/dusj, 3 garderober m/dusjer, lager og bøttekott
Klubbhus	1. etasje	210	190	Vindfang, gang, trapperom, toalett, HC-toalett, kjøkken, kjølerom, kott samt et stort allrom
Delsum bygg Klubbhus		415	365	
	SUM	415	365	

Kommentarer til planløsningen

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
Klubbhus	Kjeller	0	0	0	205	205	300	61500
Klubbhus	1. etasje	0	0	0	210	210	400	84000
	SUM	0	0	0	415	415		145500

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 145 500

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt

☐ Ja ☐ Nei

Forkjøpsrett

☐ Ja ☐ Nei

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



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			8 250 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	30	2 475 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 5 775 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 5 775 000
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 100 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 5 875 000

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.

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	145 500
Offentlige avgifter	0		0	
Eiendomsskatt	0		0	
Forsikringer	0		0	
Vedlikehold / adm	0		0	
Eierkostnader ca 15%	0		25 000	
	0		0	
Inntektsfradrag		0		25 000
	Normal leieinntekt A	0	Normal leieinntekt B	120 500
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	20 000
	NETTO LEIE	0	NETTO LEIE	100 500

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.	1 117 000
--------------------	-----------------------	-----	-----------------------	-----------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Leieinntekter og utgifter er stipulert.

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

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Beliggenheten og reguleringsbestemmelsene gjør at en evt. annen kjøper enn grunneier er meget lite relevant, noe som vil ha stor innvirkning på markedsverdien.

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

På befaringen ble det opplyst at det i forbindelse med ombygging av skolen, vil dagens klubblokaler bli revet og erstattet av nye.

De nye lokalene i nybygd del av skolen opplyses å bli på mellom 200 og 250 m², og vil inneholde klubblokale samt bruk av garderober og idrettshall.

Basert på en årlig m²-leie på kr 500-550,- pr år, anslås markedsverdien på nye lokaler å ligge på tilnærmet samme nivå.

Verdikonklusjon

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

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 1 100 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Levanger 21.05.2019


Tor Skrove

Dokumentkontroll