

Verditakst

Alders- og sjukeheim

Amundsbotn

5981 MASFJORDNES

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 1 Festenr. 2

MASFJORDEN KOMMUNE



Utført av:

Bjørn Rune Kvinge

Byggm. Bjørn R Kvinge As

Verditakst

Alders- og sjukeheim

Amundsbotn

5981 MASFJORDNES

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 1 Festenr. 2

MASFJORDEN KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Andre forutsetninger/opplysninger

Det er forutsatt at kvar eigeendom kan omsetjast kvar for seg.

Mandat

I forhandlinger med eventuell overtaker av Masfjorden alders- og sjukeheim med tenar bustad og to bustadeigeendom i nærleiken er det ynskje om salsverdi for eigeedomane. Objekta skal i denne samanheng vurderast som pantesikkerheit for finansiering av eit prosjekt der bl.a. nevnte eigeendom inngår.

Sammendrag/konklusjon

Sammendrag:	Det vil ha stor betydning for dagens eigar å få etablert bruk av denne eigedommen og at denne aktiviteten er av ein karakter som passa inn i lokalmiljøet og på sikt kan gje vidare utvikling. Av den grunn vil verdien ved ein overtakelse frå dagens eigar spegla kva potensiale Masfjorden kommune ser. Den markedsverdi som i denne taksten er satt vert i denne samanheng meir å rekna som ein bruksverdi, der det er teke forutsetningar om drift.
Anmerkning og vurdering av takstobjektet:	Takstobjektet er spesielt. Det er likevel med mindre tilpassingar mogleg å ytnytte eksisterende bygningsmasse på mange måtar. Om ikkje alle areala er like effektive vil store delar kunna tilfredsstillast mange behov. I tillegg er det på tomten kapasitet til nybygg.
Generell markedsvurdering:	Objektet kan ha potensiale men det krev at den rette aktør får anledning og kjem på banen.

Markedsverdi

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Konklusjon markedsverdi: **Kr 3 000 000**

20.03.2007

Bjørn Rune Kvinge
Byggm. Bjørn R Kvinge As

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 1 Festenr. 2 KOMMUNE MASFJORDEN

Adresse: Alders- og sjukeheim - Amundsbotn, 5981 MASFJORDNES

(sign)

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 1 Festenr. 2 KOMMUNE MASFJORDEN
Adresse: Alders- og sjukeheim - Amundsbotn, 5981 MASFJORDNES

Rekvirent

Rekvirert av: Masfjorden kommune v/Karstein Totland Tlf.: 90615177

Besiktigelse, tilstede

Dato: 08.03.2007

- Karstein Totland Tlf.: 90615177
- Bjørn Rune Kvinge Takstmann Tlf.: 456 03 190

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Skjøte
Situasjonskart
Tegninger
Tidligere takst

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Masfjorden kommune
Tomt: Festet tomt. Areal 6 670 m² Tenarbustad står også på denne tomten
Konsesjonsplikt: Ingen konsesjon
Adkomst: Kommunal veg til eigedomen.
Vann: Kommunalt vatn
Avløp: Kommunalt avløp
Regulering: Reguleringsplan for Sandnes - Amundsbotn

Andre opplysninger

Tomtens anvendelse: Tomten har tilkomst ved kommunal veg frå riksvegen. Vegen har fyrst avkjørsle til parkeringsplass, går så vidare framfor aldersheimen til boligbebyggelse. Det er også veg rundt til baksida av aldersheimen.
På tomten som er delt i 2 av vegen er det på nedsida av vegen parkeringsplass og hage (areal for nybygg) og på oppsida tett i vegen er aldersheimen bygd.

Beliggenhet: Tomten ligg ved RV 570 ca 1 km sør for fergeleie på Masfjordnes. På eit platå i ei vestvendt li, ca 30 meter over sjøen er eigedomen plassert. På eit platå nedafor og på andre sida av riksvegen ligg Sandnes ungdomsskule. Rundt eigedomen er det spredt småhusbebyggelse.

Topografi, utsikt, sol, skygge: Svært fin plassering med gode sol- og lysforhold og ei flott utsikt over Sandnesosen, Fensfjorden og over mot Monghrad.

Grunnforhold og fundamentering: Bygningane har gode grunnforhold og fundamentering. Det meste står på fjell og sprengstein.
I underetasjen i søre hjørne av sjukeheimen er det teikn som kan tyde på litt setning i dette område.

Konstruksjoner og installasjoner: Eigedomen består av 2 samanbygde bygningar med ulikt byggeår og kvaliteter.
Det elste bygget, aldersheimen er frå 1954 og er eit trehus med tømmer yttervegger, treplank med huntonit på innervegger og etasjeskiller av tre. Det er ingen brannskille hverken vertikalt eller horisontalt i dette bygget og dette har utløyst krav til sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 1 Festenr. 2 KOMMUNE MASFJORDEN

Adresse: Alders- og sjukeheim - Amundsbotn, 5981 MASFJORDNES

	Sjukeheimen bygd i 1966 er eit bygg i mur og betong, der alle branntekniske krav er oppfylt. Bygningane er i lag brukt som alders- og sjukeheim og er utstyrt og innreia til denne bruk.
El-tilknytning, tele og data:	Hovedtilførsel for strøm er ny. Elektriske installasjonar ellers er av varierende kvalitet.
Parkering:	Opparbeida eigen parkeringsplass til 15 - 20 bilar.
Utbyggingspotensiale:	Det er tomteareal for utviding mellom eksisterende bygg og parkeringsplass.

Bygninger på eiendommen

Alders-og sjukeheim - Aldersheim

Byggeår:	1954.
Anvendelse:	Bygget og brukt som aldersheim Ingen bruk i dag

Alders- og sjukeheim - Sjukeheim

Byggeår:	1966.
Anvendelse:	Bygget som sjukeheim og fødstove. Brukt som fødestove første tida men er seinare år berre brukt som sjukeheim.

Arealer og anvendelse

Alders-og sjukeheim - Aldersheim - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Anvendelse
U-etg	186	Kjøkken, vaskeri, lager og tekniske rom
1. etasje	183	Opphaldsrom, enkle og dobbel sengerom
2. etasje	183	Opphaldsrom, enkle og doble sengerom
Loft	114	Tekniske rom og lager
Sum bygning	666	

Alders- og sjukeheim - Sjukeheim - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Anvendelse
U-etg	264	Inngang, garderober og opphaldrom.
1. etasje	294	Enkle og doble sengrom
2. etasje	294	Enkle og doble sengerom
Loft	159	Tekniske rom, opphaldsrom.
Sum bygning	1 011	



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 1 Festenr. 2 KOMMUNE MASFJORDEN
Adresse: Alders- og sjukeheim - Amundsbotn, 5981 MASFJORDNES

Gjenstående arbeider/vedlikehold

Vedlikehold:	Eigedomen var godt vedlikeholdt så lenge den var i bruk. I 2000 fekk Masfjorden kommune ny alders- og sjukeheim og denne eigedomen har for det meste stått ubrukt sidan. Foruten eit mindre antall rom i sjukehusdelen som er mykje, slitt framstår bygningane som godt vedlikeholdne.
---------------------	--

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Alders- og sjukeheim - Aldersheim

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
U-etg	<p>200 Bygning, generelt Ytterveggar i betong. Truleg lite isolasjon. Innvendige bærevegger betong/betonghullstein. Pussa og malte overflater. Betonggulv med belegg.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg. Ellers lite påkosta.</p> <p><i>Vedlikehold:</i> Bra vedlikeholdt. Utidsmessig etter dagens krav.</p>
1. etasje	<p>200 Bygning, generelt Etasjeskille av tre med tregolv, plater og belegg. Underkledd med plater og malt. Ytterveggar av liggende tømmer. Plank innvendige veggjar. Malt huntonitt på veggjar.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.</p> <p><i>Vedlikehold:</i> Bra vedlikeholdt. Utidsmessig.</p>
2. etasje	<p>200 Bygning, generelt Etasjeskille av tre med tregolv, plater og belegg. Underkledd med plater og malt. Ytterveggar av liggende tømmer. Plank innvendige veggjar. Malt huntonitt på veggjar.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.</p> <p><i>Vedlikehold:</i> Bra vedlikeholdt. Utidsmessig.</p>

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 1 Festenr. 2 KOMMUNE MASFJORDEN

Adresse: Alders- og sjukeheim - Amundsbotn, 5981 MASFJORDNES

Loft	<p>200 Bygning, generelt Etasjeskille av tre med tregolv, plater og belegg. Underkledd med plater og malt. Yttervegger av liggende tømmer. Plank innvendige veggar. Malt huntonitt på veggar. <i>Påkostninger:</i> Sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg. <i>Vedlikehold:</i> Bra vedlikeholdt. Utidsmessig.</p>
------	---

Alders- og sjukeheim - Sjukeheim

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
U-etg	<p>200 Bygning, generelt Pussa og malt betong på alle veggar. Malte plater i himling. Belegg på alle golv. Epoxy golv på våtrom. <i>Påkostninger:</i> Brannvarslingsanlegg <i>Vedlikehold:</i> Varierende vedlikehold. Lite påkosta.</p>
1. etasje	<p>200 Bygning, generelt Pussa og malt betong på alle veggar. Malte plater i himling. Belegg på alle golv. Epoxy golv på våtrom. <i>Påkostninger:</i> Brannvarslingsanlegg <i>Vedlikehold:</i> Varierende vedlikehold. Lite påkosta.</p>
2. etasje	<p>200 Bygning, generelt Pussa og malt betong på alle veggar. Malte plater i himling. Belegg på alle golv. Epoxy golv på våtrom. <i>Påkostninger:</i> Brannvarslingsanlegg <i>Vedlikehold:</i> Varierende vedlikehold. Lite påkosta.</p>
Loft	



Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 1 Festenr. 2 KOMMUNE MASFJORDEN

Adresse: Alders- og sjukeheim - Amundsbotn, 5981 MASFJORDNES

200 Bygning, generelt

Pussa og malt betong på alle veggar. Malte plater i himling. Belegg på alle golv.

Epoxy golv på våtrom.

Påkostninger:

Brannvarslingsanlegg

Vedlikehold:

Variierende vedlikehold. Lite påkosta.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 1 Festenr. 2 KOMMUNE MASFJORDEN
Adresse: Alders- og sjukeheim - Amundsbotn, 5981 MASFJORDNES

KONTRAKTER/AREALER

Markedsleie/ledige lokaler

Bygning/areal	Etg.	m ² faktisk	Kr/m ²	Leie pr år beregnet	Fra mnd/år	Reg. %
Alders- og sjukeheim - Aldersheim						
- Aldersheim Aldersheim	Underet asje, 1,2 og 3.etg.	666	350	233 100		100
Sum:		666		233 100		
Alders- og sjukeheim - Sjukeheim						
- Sjukeheim Sjukeheim	Underet asje, 1, 2 og 3. etg.	1 011	450	454 950		100
Sum:		1 011		454 950		
Total:		1 677		688 050		

Kommentar kontrakt/arealer

Kommentar leiekontrakter:	Det er ingen leiekontrakter for eiendomen.
----------------------------------	--

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 1 Festenr. 2 KOMMUNE MASFJORDEN
Adresse: Alders- og sjukeheim - Amundsbotn, 5981 MASFJORDNES

TOMTEVERDI

Tomteareal:	Tomteareal:	6 670 m ²
Tomteverdi:	Tomteverdi:	Kr 330 000

VERDIGRUNNLAG - TEKNISK VERDI

Forutsetninger teknisk verdi

Teknisk verdi er berekna ut frå statistikkpriser for nybygg med fratrekk for elde, slittasje og skader.

Normale byggekostnader

Normale byggekostn.:	<i>Beregnet for hvert bygg med takstagens byggepris.</i>	
	Alders- og sjukeheim Aldersheim	Kr 6 590 000
	Alders- og sjukeheim Sjukeheim	Kr 13 220 000
	Sum normale byggekostnader:	Kr 19 810 000

Teknisk verdi

Grunnlag:	Sum normale byggekostnader:	Kr 19 810 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, forskriftskrav ol.:	Kr 7 200 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader:	Kr 12 610 000
	Tillegg for normale tomtek. (uten hensyn til festeforh.):	Kr 330 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet:	Kr 12 940 000
	Tillegg for sprinkler, varslingsanlegg	Kr 500 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi på takstagen:	Kr 13 440 000

VERDIGRUNNLAG - NETTOKAPITALISERING

Rentegrunnlag

Rentegrunnlag:	Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.:	4,10 %
	- Inflasjon:	-1,50 %
	Realrente: kalkulert 2,56 %, avrundet:	2,60 %
	Inflasjon	1,50 %
	Objekt	4,00 %
	Lokal marked	5,00 %
	Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:	13,10 %

Forutsetninger nettokapitalisering

Kapitaliseringsfaktor er grunna fleira usikkle faktorer for denne type bygg i dette området satt høg.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Bruksnr. 1 Festenr. 2 KOMMUNE MASFJORDEN
Adresse: Alders- og sjukeheim - Amundsbotn, 5981 MASFJORDNES

Brutto leieinntekter

Arealtype	Leiekontrakter			Markedsleie/ledige lokaler		
	m ²	Kr/m ²	Leie pr år	m ² faktisk	Kr/m ² ansatt	Leie pr år beregnet
Eiendommens arealtyper						
Aldersheim				666	350	233 100
Sjukeheim				1 011	450	454 950
Sum:				1 677		688 050

Fradrag i brutto leieinntekter

Brutto leieinntekter:		Kr	688 050
Fradrag:	Off. avgifter og ev. eiendomsskatt:	-10 000	
	Årlig festeavgift:	-7 500	
	Forsikringspremie:	-12 000	
	Forvaltningskostnader pr år:	-2 000	
	Driftskostnader:	-45 000	
	Avsetninger til løpende vedlikehold pr år:	-220 000	
	Sum normale eierkostnader:	-296 500	
Inntektsoverskudd:	Eiendommens inntektsoverskudd:	Kr	391 550

Beregning av kapitalisert verdi

Forutsetninger:	Kapitaliseringsrenta er satt høg grunna spesiell eigedom og plassering.		
Kapitalisert verdi:	Eiendommens inntektsoverskudd Kr 391 550 kapitalisert med 13,1 % gir (avrundet)	Kr	2 990 000

SAMMENLIGNBARE PRISER

Sammenlignbare priser:	Ingen objekt å sammenligne med.	Kr	
-------------------------------	---------------------------------	----	--

KONKLUSJON MARKEDSVERDI

Grunnlag for verdifastsettelsen:	Tomteverdi:	Kr	330 000
	Normale byggekostnader:	Kr	19 810 000
	Teknisk verdi:	Kr	13 440 000
	Kapitalisert verdi:	Kr	2 990 000
	Yield:	%	13,1
Markedsverdi:	På bakgrunn av ovenstående settes markedsverdien til:	Kr	3 000 000