

TAKSTDOKUMENT

Lystad Skule, 6158

Gnr 10: Bnr 8, bnr 17, bnr 29, bnr 31
1520 ØRSTA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Sivilingeniør Trond Ose trond@oseing.no
Telefon: 9064 9375
E-post: trond@oseing.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Ose AS
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 700 45220
Organisasjonsnr: 994 525 174



Dato befaring: 09.02.2021
Utskriftsdato: 03.03.2021
Dato verdisetting: 03.03.2021
Oppdrag nr: 397



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 A - Skolebygg	7
3.4.2 B . Utomhus	9
4 Verdigrunnlag	10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2 Maskiner og inventar	11
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.4 Inntekter/kostnader	11
5 Verdisetting	12
5.1 Tomteverdi	12
5.2 Teknisk verdi	12
5.3 Nettokapitalisering	12
6 Andre bilder	14

2 Sammen drag

Konklusjon/ markeds vurdering:

Tidligere skolebygning på kommunal eiendom beliggende utenfor regulert område på Lystad vest for Ørsta sentrum, bestående av tomt med påstående bygningsmasse.

Virksomheten på eiendommen er p.t. knyttet kun til bruk av eiendommen som lager. Det foreligger ingen leiekontrakter for eiendommen.

Bygningsmassen anses å være i varierende og tildels dårlig vedlikeholdsmessig tilstand, og eiendommen må vurderes for alternativ utnyttelse. Det anses å foreligge muligheter for ytterligere bygningsmessig ekspansjon på eiendommen. Omregulering og bruksendring fra offentlig til privat formål må vurderes.

Verdivurderingen er basert på nettokapitalisering av markedsleie, etter en helhetsvurdering av eiendommens karakter, ansatt markedsleie for den aktuelle type areal og forholdene forøvrig. Også teknisk verdi av eiendommen er beregnet og angitt.

Markedet for omsetning/utleie av næringseiendommer i det aktuelle området anses svakt. Det foreligger ikke opplysninger om direkte sammenlignbare lokale eiendommer som er omsatt den senere tiden. Salget av Rjånes Ungdomssenter kan til en viss grad sammenlignes.

Den aktuelle type eiendom beliggende i mer eller mindre usentrale områder blir ofte solgt til ideelle organisasjoner, eller bygdelag/velforeninger eller organisasjoner/foretak innen service og reiseliv m.v..

Eiendommens framtidige anvendelse vil avhenge av eventuell reguleringsendring og interesse for ny offentlig eller privat virksomhet.

Kunde: Ørsta Kommune, 6150 Ørsta

Formål med taksten: Ansettelse av markedsverdi/verditakst for næringseiendom ved omsetning i fritt marked.

Egne forutsetninger: Oppdraget gjelder verditakst over den faste eiendom, der arealer er beregnet fra tilgjengelige tegninger og angitt i forhold til NS 3940. Taksten omfatter kun den faste eiendom i form av bygningsmasse og opparbeidet tomt som beskrevet i takstdokumentet, eksklusiv driftstilbehør. Verdien av driftstilbehør inkl. f.eks. kraner, løfteutstyr og andre installasjoner tilknyttet selve produksjonen eller næringsdriften på eiendommen kommer i tillegg og er ikke inkludert i takstgrunnlaget.

Det forutsettes at kunden etter mottak straks leser gjennom rapporten nøye og umiddelbart gi beskjed til takstmannen om feil i rapporten som må rettes opp eller tilleggsopplysninger som må tas med.

Verdi: **Kr. 530 000**

Dato verdisetting: 03.03.2021

Takstmann: **Trond Ose Tlf.: 908 91 944**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

ØRSTA, 03.03.2021



Sivilingeniør Trond Ose trond@oseing.no
Senior Takstmann MNT/Bedriftsøkonom
Telefon: 908 91 944

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner		Innhentet før besiktigelse		
Situasjonskart		Innhentet før besiktigelse		
Offentlige planer		Innhentet før besiktigelse		
Eiendomsverdi.no		Innhentet før besiktigelse		
Eier		Opplysninger gitt ved besiktigelsen		
Teknisk etat		Innhentet før besiktigelse		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger i LNF-område utenfor regulert område og består av tomt med påstående bygningsmasse
Kunde:	Ørsta Kommune, 6150 Ørsta
Standarder som legges til grunn	European Valuation Standards EVS2016:8
Retningslinjer	Norsk takst: Takseringshåndbokens Rutine for verditaksering av næringseiendommer samt Etiske retningslinjer og rutiner for medlemmer. I tillegg standardsystemet EVS utgave 2016 (European Valuation Standards) og TEGoVAs etiske retningslinjer for europeiske takstmenn. TEGoVA=The European Group of Valuers Associations.
Takstmannens status og erfaring	OSE AS er medlemsbedrift i Norsk takst, med sertifiserte takstmenn innenfor en rekke områder for fast eiendom: Taksering av skade, skjønn, verditaksering av næringseiendommer, boliger, landbruk og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer. Undertegnede takstmann er sertifisert av Norsk takst, med bakgrunn i erfaring og utdanning som sivilingeniør ved NTNU og Bedriftsøkonom ved BI.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.02.2021 Takstmann og Roger Steinnes.
Unntakelser ved inspeksjon	Befaring er gjennomført utvendig og innvendig på eiendommen med visuell besiktigelse på lett tilgjengelige steder, takflater er besiktiget fra bakken. Ved besiktigelsen var det betydelig med snø og is på alle horisontale flater, inkl. hele tomten.

Forutsetninger:

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

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Offentlig
Vann	Offentlig
Avløp	Septiktank
Regulering	Nei
Kommuneplan	Eiendommen ligger innenfor område som i kommunens arealdel av kommuneplan er disponert for LNF
Dokumentasjon	Det er ikke framlagt dokumentasjon på godkjenningsstatus annet enn hva som følger av vedlegg til taksten, eller eventuelle mangler, brannsynsrapporter, offentlige pålegg eller lignende.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 10 Bnr: 31
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	777,7 m² Arealkilde: www.eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Ørsta Kommune
Matrikkel:	Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 10 Bnr: 8
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 339,4 m² Arealkilde: www.eiendomsverdi.no
Matrikkel:	Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 10 Bnr: 17
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 647,5 m² Arealkilde: www.eiendomsverdi.no
Matrikkel:	Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 10 Bnr: 29
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 065,8 m² Arealkilde: www.eiendomsverdi.no

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Offentlig formål
Tomtens beskaffenhet	Tomten består av fire bruksnr. og ligger på flatt og skånende terreng, dels opparbeidet med asfalterte/grusede kjøre- og biloppstillingsplasser, dels grusbane/idrettsplass og dels naturtomt/terreng.
Grunnforhold og fundamentering	Det antas å være alminnelig faste masser i grunnen, men det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnens beskaffenhet.
Miljø og forurensning	Det foreligger ingen opplysninger om nåværende eller tidligere utslipp av forurensninger til luft, vann eller til grunnen. Takstmannen har ikke utført nærmere undersøkelser. Eier, kjøper eller andre interesserte anmodes om å gjøre egne undersøkelser vedr. dette forholdet. Energivennlighet og energibruk: Det er ikke framlagt energiattest for bygningsmassen. Takstmannen har ikke utført noen vurdering av energivennlighet eller energi-effektivitet.
Utnyttelse	Tomten er på taksttidspunktet ikke fullt utnyttet, og det anses å være muligheter for videre bygningsmessig ekspansjon på tomten.
Spesielle forhold	Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse sammen med eier/rekvirent, framlagt dokumentasjon og muntlige opplysninger gitt i forbindelse med besiktigelsen. Det presiseres at herværende takstrapport ikke er noen teknisk tilstandsrapport. Beskrivelsen er basert på visuell gjennomgang uten inngrep i konstruksjoner eller vurdering av ikke synlige forhold. Tekniske anlegg og installasjoner, herunder vann- og avløps-installasjoner, el-anlegg og ventilasjonsanlegg m.v. er ikke kontrollert mhp. deres tilstandsgrad. Dersom den tekniske tilstand skal vurderes nærmere og dokumenteres kreves det en vesentlig grundigere teknisk kontroll, tilstandsvurdering og -analyse enn herværende oppdrag innebærer. Om eier eller andre interesserte ønsker slik gjennomgang kan undertegnede takstmann kontaktes for nærmere avtale om Tilstandsrapport. Grunnbokutskrift for eiendommen er ikke innhentet dersom dette ikke er spesifikt angitt. Det forutsettes at det ikke foreligger tinglyste heftelser som påvirker verdien av eiendommen negativt. Arealangivelse i taksten refererer seg til NS 3940 vedr. arealmåling. Arealer angitt i leiekontrakter er ofte angitt under andre forutsetninger enn dette, og avvik oppstår dermed. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag. Ingen andre eller spesielle opplysninger enn opplyst i taksten er framlagt for takstmannen eller kjent for ham.
Parkeringsforhold	Det er anlagt parkeringsplasser på egen grunn.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 A - Skolebygg

Bygningsdata



Byggeår: 1961 Kilde: Iht. gitte opplysninger

Tilbygg (i 1981) Tilbygging/ombygging, vestre del

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	960		To inngangspartier, vestibyle vest, gymsal med tilhørende birom, diverse wc-rom, tekniske rom, lagerrom og undervisningsrom. Fri etasjehøyde ca. 5 m i gymsal. Se plantegning i vedlegg.
Loft			Kaldloft med tekniske installasjoner og lagerplass
Sum bygning:	960	0	

Kommentar areal

Arealangivelse i taksten refererer seg til NS 3940 vedr. arealmåling. Arealer angitt i leiekontrakter er ofte angitt under andre forutsetninger enn dette, og avvik oppstår dermed.

Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er oppført i hovedsak etter byggetidspunktetnes normale stedlige byggeskikk.

Grunn og fundamenter

Bygningen ligger i slakt skrånende terreng, der grunnen er antatt å bestå av normalt fast grunn/fylling.

Det er ikke framlagt spesifikke opplysninger om byggegrunnen.

Fundamenter og grunnmur av betong.

Gulv på grunn som støpt betongplate. Deler av byggetrinn 1 har kryprom under gulvet, luke i inngangsparti øst.

Generell terrengbehandling

Terrenget direkte inntil bygningen er i hovedsak opparbeidet med asfalterte og grusede kjøre- og biloppstillingsarealer.

Innredet rom under terreng

Deler av bygget har kryprom med luke i gulv i første byggetrinn.

Denne type rom med gulvnivå under utvendig terreng må betraktes som risikoutsatt mht. fukt.

Rommet er ikke besiktiget pga. manglende tilgjengelighet ved besiktigelsen.

Drenering

Dreneringssystem rundt bygningen av ukjent type/alder.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger over grunnmur i hovedsak av bordkledd bindingsverk, noe betongvegger.
Innvendig platekledd, ukjent grad av isolasjon i eldste del.

Etasjeskillere

Trebjelkelag.

Takkonstruksjon

Taket har bæring av tresperrer/w-takstoler.

Taktekking

Takflate av tre tekket med asfaltpapp av relativt ny dato iht. gitte opplysninger

Renner, nedløp og beslag

Bygningen har utvendige nedløp for takvann, nedløpsrør av metall.

Fasader, utvendige flater

Malte veggflater.

Utvendige dører, vinduer og porter

Ytterdører av tre.

Vinduer av tre med to-lags isolerglass i nyeste del, koblet glass i eldste del.

Innerveggskonstruksjon

I hovedsak lett bindingsverk, platekledd.

Innvendige overflater

Gulvflater i hovedsak med banebelegg/vinyl.

Veggflater i hovedsak med malt glassfiberstrie/malte plater, noe trepanel.

Himlinger av type systemhimling og perforerte plater.

Sanitær primæranlegg

Røropplegg i hovedsak fra byggeår, løpende tilpasset til bruk.

Det er separate wc-rom for herre/dame fordelt i bygget. dels i tilknytning til garderober/dusjrom.

Vv-beredere plassert i teknisk rom.

Ventilasjon primæranlegg

Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg for hele bygget med forvarmet luft og varmegjenvinner.

Elektrisk primæranlegg

Opprinnelig el-anlegg løpende tilpasset til bruk.

Normal standard for formålet.

Annen fast innredning

Undervisningsrom med kjøkkeninnredning/skolekjøkken.

Gymsal med tilhørende apparatrom og sanitærrom.

Annet

Oppvarming:

I hovedsak elektrisk oppvarming med veggmonterte panelovner.

Våtrom dels med elektriske varmekabler i gulv.

Luft/luft varmepumpe er defekt.

Belysning:

Underhengte armaturer, dels innfelte armaturer i himling.

Heiser:

Ingen.

Tekniske rom:

Bygningen har teknisk rom i 1. etasje og på loft/hems.

Andre forhold:

Standard

Bygningen har alminnelig god teknisk standard for byggetidspunktet

Vedlikehold

Bygningen har varierende vedlikeholdsmesig tilstand, preget av manglende bruk og endel oppståtte skader. Det anses å være behov for omfattende renovering, evt. ombygging avhengig av framtidig bruk.

3.4.2 B . Utomhus

Bygningsdata:

Byggeår:

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Annet	5 000		Grusbane og disponibelt areal
Sum bygning:	5 000	0	

Kommentar areal

Angitte arealer er omtrentlige

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

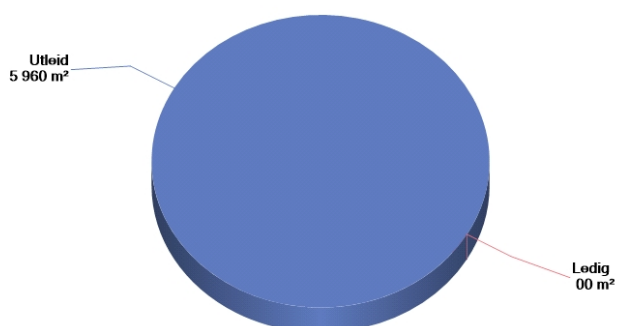
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
A - Skolebygg											
-Skolebygg											
Ørsta Kommune	1	960 m²			1/2021	12/2021	100	50	48 000	1/2022	100
Sum:									48 000		
B . Utomhus											
-Grusbane og disponibelt areal											
Ørsta Kommune	1	5000 m²			1/2021	12/2021	100	10	50 000	1/2022	100
Sum:									50 000		
Total:									98 000		

Bransjer/leiekontrakter:

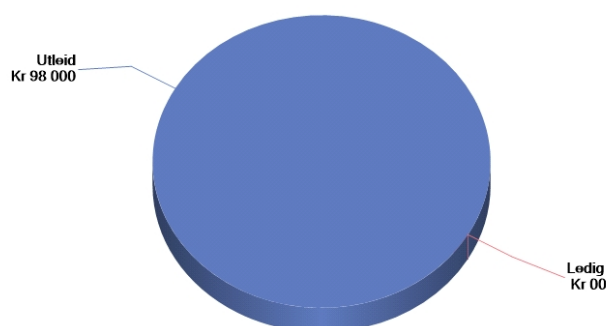
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
A - Skolebygg											
-Skolebygg											
Ørsta Kommune	1	960 m²			1/2021	12/2021	100	50	48 000	1/2022	100
Sum:									48 000		
B . Utomhus											
-Skolebygg											
Ørsta Kommune	1	5000 m²			1/2021	12/2021	100	10	50 000	1/2022	100
Sum:									50 000		
Total:									98 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Maskiner og inventar

Maskiner	Taksten omfatter kun den faste eiendom i form av bygningsmasse og opparbeidet tomt som beskrevet i takstdokumentet, eksklusiv driftstilbehør. Verdien av driftstilbehør inkl. f.eks. kraner, løfteutstyr og andre installasjoner tilknyttet selve produksjonen eller næringsdriften på eiendommen kommer i tillegg og er ikke inkludert i takstgrunnlaget.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Svakt marked for salg/utleie.
Leiepriser utleieobjekter	Det foreligger ingen løpende leiekontrakter. Verdivurderingen er basert på bl.a. nettokapitalisering av markedsleie, etter en helhetsvurdering av løpende leie, lokalenes karakter, ansatt markedsleie for den aktuelle type areal og forholdene forøvrig.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter					
Arealtyp	Kontrakter		Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ² Markedsleie pr år
Grusbane og disponibelt areal	5 000			5 000	10 50 000
Skolebygg	960			960	50 48 000
Sum	5 960			5 960	98 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			98 000
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Vedlikeholdskostnader		20 000	
Bygningsforsikring		10 000	
Eiers administrasjon m.v.		10 000	40 000
Eiendommens inntektsoverskudd			58 000
Kommentar eierkostnader:	Eierkostnader er stipulerte beløp. Øvrige kostnader forutsettes belastet leietakere gjennom felleskostnader og leietakers vedlikeholdsplikter.		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 9 830,4 m²

Sum areal: 9 830,4 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 500 000

Verdi tomt: 500 000

5.2 Teknisk verdi

A - Skolebygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 20 500 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 13 000 000

Sum teknisk verdi – A - Skolebygg 7 500 000

B . Utomhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 0

Sum teknisk verdi – B . Utomhus 0

Sum teknisk verdi bygninger 7 500 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdiansettelsen er basert på kapitalisering av ansatt netto markedsleie etter fradrag for estimerte eierkostnader med mindre annet er angitt. Det er vurdert å ikke foreligge tilstrekkelig grunnlag for verdivurdering med basis i kontantstrømanalyse.

Alle tall og verdiberegninger m.v. i forbindelse med taksering av næringseiendommer er angitt eksklusive merverdiavgift. Dette gjelder både inntekter/leie, utgifter og beregning av tekniske verdier.

Teknisk verdi gjenspeiler dagens byggekostnader for tilsvarende bygg og anlegg, med fradrag for gjenstående arbeid, elde, slit og utidsmessighet m.v., deretter tillagt verdien av tomteareal inkl. opparbeidelse.

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 8, bnr 17, bnr 29, bnr 31
Kommune: 1520 ØRSTA KOMMUNE
Adresse: Lystad Skule, 6158

Ose AS
Vikeøyrane 7, 6150 ØRSTA
Telefon: 700 45220



Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,42 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-1,08 %
Objektrisiko (fast eiendom, 1-3%)	2,00 %
Markedsrisiko (leiepriser, 1-4%)	4,00 %
Eiendomsrisiko (kurans, 1-5%)	4,00 %
Renteglidning (realrente over tid, 1-4%)	2,00 %
Realavkastningskrav:	10,92 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	58 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 58 000) når realrenten er 10,92%	531 136
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	531 136
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	530 000

6 Andre bilder

B . Utomhus Annet



Grusbane og disponibelt areal på vestside