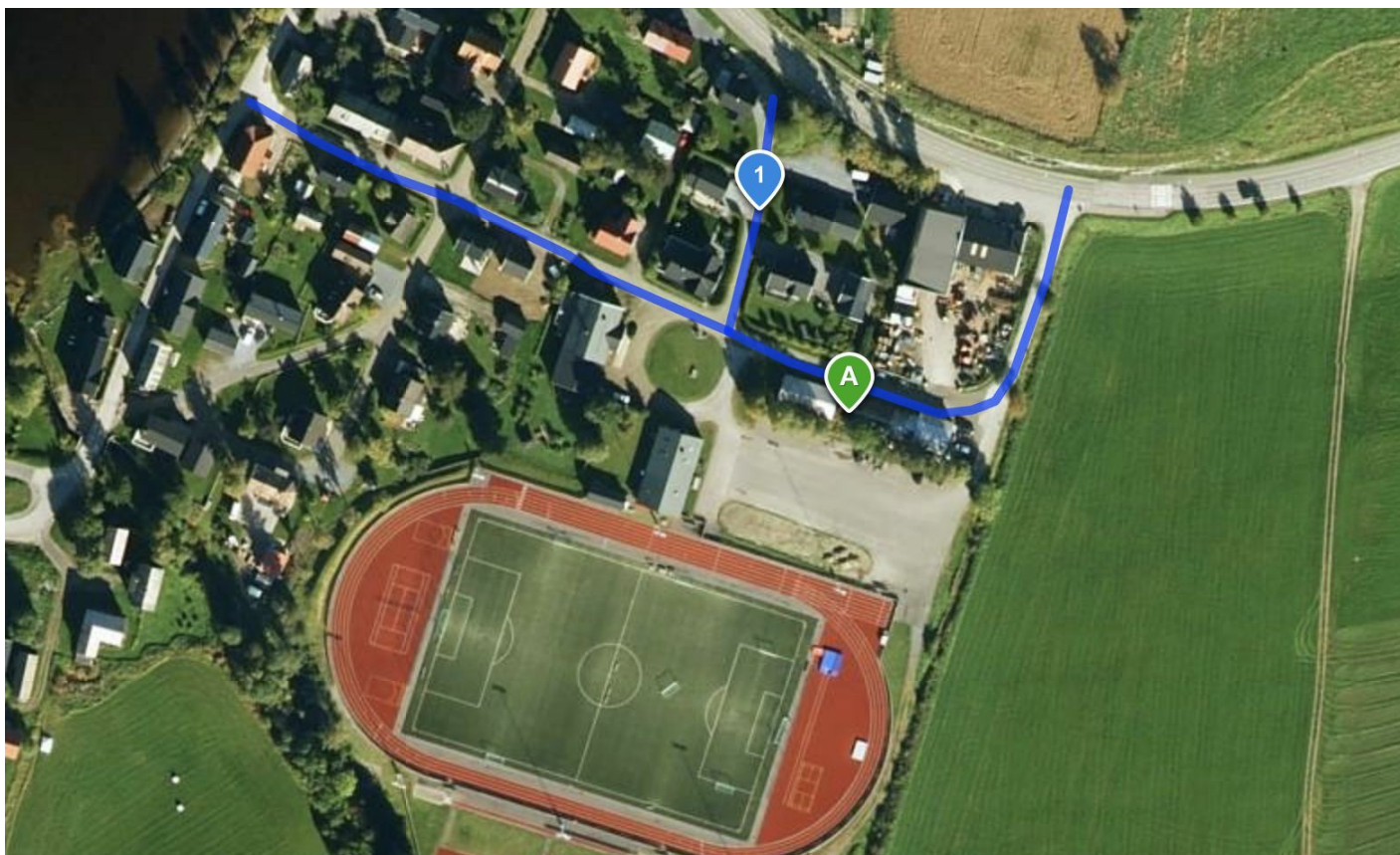


Verditakst over eiendommen

gnr. 14, bnr. 26 i Snåsa kommune



Bygata
YSTAD

7760
Gnr. 14 Bnr. 26
5041 Snåsa kommune

Benevnelse
Garasjer

Tomteareal

BTA
224 m²

2 993 m²

Normal markedsverdi
Kr. 420 000



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

Oppdragsnr.
Rapportdato

530 240
29.05.2020

Rapportansvarlig

Brath Eiendom AS
Takstingeniør: Jørn Brath
Roligheten 3, 7604 LEVANGER
Tlf.: 99 639 739
E-post: brath@nsn.no



Sammendrag

Sentralt beliggende tomt ved Snåsa sentrum/ Vidosen.

Eiendommen er bebygget med 2 garasjebygninger som beskrives i denne taksten samt et idrettsbygg som ikke beskrives da det eies av idrettslaget.

Den ene garasjen er kurant men har behov for oppussing, den andre trenger totalrenovering

Dagens normale salgsverdi
Kr. 420 000,-

Sted og dato

Levanger, 29.05.2020



Jørn Brath

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	BygataYSTSTAD	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	7760	5041	Snåsa	14	26		
Område / bydel	Snåsa - Vidosen						
Verdisettingsformål	Oppdeling og salg.						
Type eiendom	Næringseiendom.						
Rekvirent	Snåsa Kommune v/ Are Tomter						
Hjemmelshaver	Snåsa Kommune						
Forsikring							
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	26.05.2020	
Tilstede	Are Tomter påviste og ga opplysninger.	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Grunnboksutskrift	20.05.2020	☒	
Eiendomsopplysninger fra Statens Kartverk	20.05.2020	☒	
Eiendomsopplysninger fra Ambita	20.05.2020	☒	

Premisser - generell opplysninger

MANDAT:

Taksten er bestilt av eier for å danne grunnlag for verdsetting i forbindelse med salg.
Taksten skal angi verdi for de 2 garasjebyggene separat samt en kvadratmeterpris for tomtareal.
Det er ikke foretatt tekniske undersøkelser eller undersøkelser av tilstand utover åpenbart synlige, påviste forhold.

HABILITET:

Taksten er utført av frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner.
Undertegnede er NITO og Norsk Takst sertifisert for taksering av større næringseiendommer. Innehar også DNVGL sertifisering for tilstandsvurdering.

VERDITAKST:

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi.
Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering.
Takstmann tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand.
Verdi og lånetakst må ikke forveksles med Tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres

PREMISSER:

Taksten er avholdt etter beste skjønn.
Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940.
Arealene er opplyst av eier, ikke kontrollmålt av takstingeniør.
Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt.
Takstkonsklusjonen baserer seg på objektet slik det fremstod på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst.
Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer.
Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk.
Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt.
Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstiller dagens våtroms-norm, med mindre annet er oppgitt.
Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
Møbler og annet innbo er ikke flyttet.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	2 993,2	Kilde	Statens Kartverk
-----------	------	-------	---------	-------	------------------

Tomtens beskaffenhet

VEI:

Bygata er en kommunalt eiet vei.

VANN:

Eiendommen har tilgang til vannleveranse fra offentlig nett.

AVLØP:

Eiendommen har tilgang til offentlig avløpsnett.

STRØMTILFØRSEL:

Strømtilførsel i luftstrekk.

INTERNETT:

I området.

OPPARBEIDELSE:

Plen og grus.

TERRENG:

Flatt.

Områdebeskrivelse

OMRÅDEBESKRIVELSE:

Vidosen er kommunesenteret i Snåsa kommune.

BELIGGENHET:

I tilknytning til sentrum.

MILJØ:

Veiletblert med blandet bebyggelse, næring og idrettsanlegg.

EKSPONERINGSMULIGHETER:

Moderate.

Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Kartutsnitt og utskrift fra Norges Eiendommer følger vedlagt.

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Kjøper bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med *Ferdigattest* eller *Midlertidig Brukstillatelse* som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte men ikke byggemeldte endringer kan undertegnede kontaktes på brath@nsn.no eller tlf: 99 639 739 for bistand.

HVA ER HVA:

Følgende er en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser.

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av et plankart, og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Din eiendom kan være berørt av flere.

Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler, osv. skal ligge.

Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan områdene kan brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares, osv. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass, som for eksempel en mer detaljert plan eller opparbeidelse av vei eller lekeplass, før man kan få lov til å bygge.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene.

Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel.

Arealdelen består av et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som en kommuneplan - en overordnet plan, men på et noe mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Det kan i dag utformes to typer reguleringsplaner:

Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen.

Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplan er utgått som plantype for nye arealplaner, men kommunen har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR SNÅSA KOMMUNE:

Tlf: sentralbord 7413 8200

E-post: postmottak@snasa.kommune.no

www.snasa.kommune.no

HOVEDOPPLYSNINGER:

Nasjonal arealplan ID: 5041_1988003

Administrativ enhet: 5041 Snåsa Kommune

Planident: 1988003

Lovrefereanse: PBL 1985

Plannavn: Viosen

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Status: Endelig vedtatt arealplan

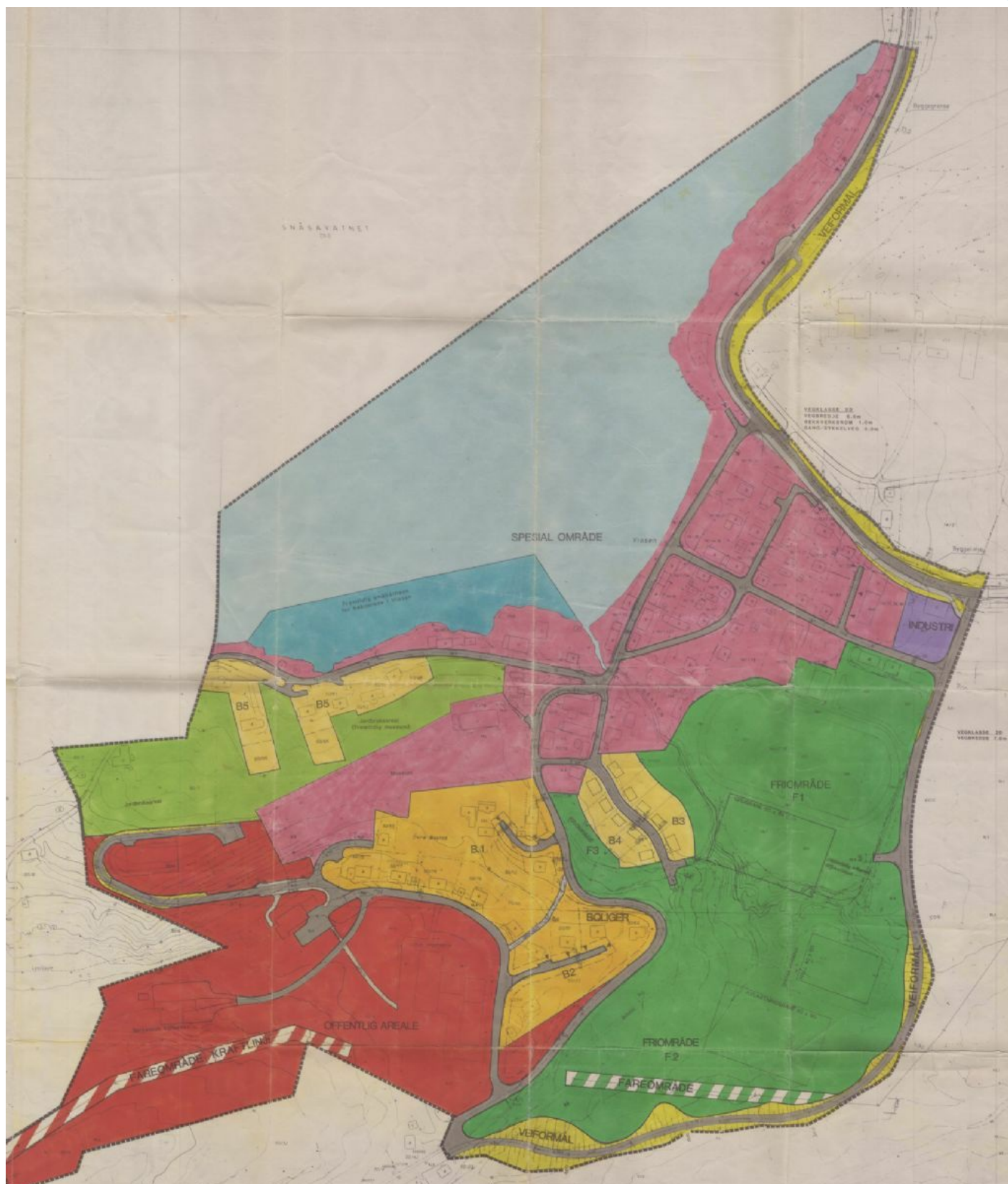
Ikrafttredelsesdato: 03.08.1988

Vertikalnivå: På grunn.

Bestemmelser: På klart og som egen tekst.

Myndighet: Kommunestyret

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Garasjer		

Vernestatus

FØLGENDE OPPLYSNINGER ER HENTET FRA MATRIKKELEN :

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

IKKE TINGLYSTE EIERFORHOLD:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

KULTURMINNER:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten. I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

GRUNNFORURENSNING:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

KLAGE PÅ VEDTAK I MATRIKKELEN:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Garasjer

Beskrivelse av bygningen

Garasje 1:

2-delt garasje der det ene rommet er isolert.

Støpt plate på mark med varmekabler.

Det andre rommet er uisolert og har gruset gulv.

Panelkledd bindingsverk.

Saltak i tre tekket med bølgeblekk.

Generelt oppussings og vedlikeholdsbehov.

Garasje 2:

Gammelt slitt garasjebygg med behov for totalrenovering.



Garasje 1



Garasje 2

Eiendommens utviklingsmuligheter

Det antas å være videre utviklingsmuligheter på eiendommen.

Interessenter bør kontakte regulerende myndighet for å avklare muligheter og føringer.

Snåsa Kommune v/ Are Tomter opplyser at eiendommen vil bli regulert til næring med samme vilkår som naboeiendom.

Arealdisponering

Bygg A: Garasjer

Etasje	BTA	Planløsning
Garasje 1	80	2 garasjerom.
Garasje 2	144	5 garasjerom.
Sum	224	
Arealeffektivitet		
God		

Leiearealer

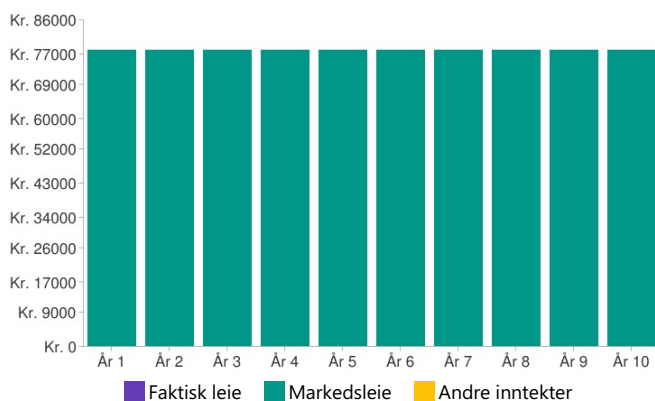
1	Beskrivelse	Garasje 1	Areal	80 m²	
	Leietaker	Ledig for kjøper	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m²	
			Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 1 500,-/m²	
	Ved oppussing stipulert til kr 120.000 vil normal markedsleie for lokalene være kr 3.000/ mnd.		Markedsleie	Kr. 450,-/m²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 36 000,-		
2	Beskrivelse	Garasje 2	Areal	144 m²	
	Leietaker	Ledig for kjøper	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m²	
			Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 2 100,-/m²	
	Ved totalrenovering stipulert til kr 300.000 vil normal markedsleie for lokalene være kr 3.500/ mnd.		Markedsleie	Kr. 292,-/m²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 42 000,-		
Sum			Areal	Leieinntekt	Markedsleie
			224 m²	Kr. 0,-	Kr. 78 000,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato

Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	8,00 %
--------------------	--------

Kommentar

Avkastningskravet for eiendom er normalt sett basert på det risikofrie rentenivå uttrykt ved på 10 - års Statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål fra Norges Bank samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risiko baseres normalt sett på en kombinasjon av følgende faktorer: Renterisiko/fortjeneste, objektrisiko, markedsrisiko for investering i næringseiendom og bygningens kurrans. I dette tilfellet med en beliggenhet i et mindre kommunesentrum vil vi derfor anta at avkastningskravet samlet ligger på mellom 7% og 9% for denne type eiendom. Undertegnede har valgt å legge seg på 8%.

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 0	Kr. 78 000
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 0		
	Eiendomsskatt	Kr. 0		
	Forsikring	Kr. 0		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 0		
	FDV kostnader stipulert	Kr. 15 000	Kr. 15 000	Kr. 15 000
- Ledighet				Kr. 7 800
= Netto leieinntekt			Kr. -15 000	Kr. 55 200
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	8,00 %	Kr. -188 000	Kr. 690 000

Kommentar til eierkostnader

Det er stipulert en samlet kostnad for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) på eiendommen.
 Denne vil kunne variere med valgt standard og servicenivå fra utleiers/ gårdeiers side.

Ledighet

Generell ledighet	10,00 %
-------------------	---------

Kommentar

Det er stort sprang i ledighet for forskjellige typer lokaler.
 Valgt nivå er en konsekvens av nedenfor nevnte parametere:

BYGNINGENS STANDARD:

Lav

BYGNINGENS FLEXIBILITET:

Brukbar.

EIENDOMMEN BELIGGENHET:

God.

GENERELL LEDIGHET I OMRÅDET:

Middels.

ANDRE FORHOLD:

Betydelig renoveringsbehov.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja	☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja	☒ Nei

Kommentar

Det er ikke gitt opplysninger om konsesjonsmessige forhold ved eiendommen. Eventuelle opplysninger om konsesjonsmessige forhold kan undersøkes hos lokale reguleringsmyndigheter.

Kommentarer til grunnboksbladet

Utskrift av grunnboken følger vedlagt.

Alle interessenter eller långivere til eiendommen oppfordres til å sette seg grundig inn i hva som er tinglyst.

Historisk arkiv er ikke undersøkt.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Garasjer	Beregnete byggekostnader		Kr.	896 000	Kr./m ²	4 000
	Verdireduksjon	80%	-	Kr.	716 800	Kr./m ² 3 200
	Teknisk verdi	=	Kr.	179 200	Kr./m ²	800
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr.	179 200	Kr./m ²	800
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr.	239 456	Kr./m ²	80
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr.	418 656		

Kommentar

BEREGNEDE BYGGEKOSTNADER:

Viser hva det ville ha kostet å bygge tilsvarende arealer i dag, med den standard bygningen faktisk har.

VERDIREDUKSJON:

Viser reduksjon i verdi hensyntatt bygningsdelenes levtider, vedlikehold og kurans i forhold til dagens bruk.

RESTVERDI:

Teknisk verdi må ikke oppfattes som bygningenes restverdi. Selv om bygningene er i bruk vil det i en del tilfeller være aktuelt å rive for å bygge nytt. Bygningene kan da rent faktisk ha en negativ verdi grunnet rivningskostnader.

Her er restverdi for bygningene vurdert til kr 140.000 for GARASJE 1 og kr 40.000 for GARASJE 2.

TOMTEVERDI:

Viser tomteverdi inkludert opparbeidelse. Her påvirker beliggenhet og utnyttelsesgrad tomtens verdi.

Tomtens verdi er vurdert til kr 80/ kvm, totalt ca kr 240.000

Kontantstrømsanalyse

			Diskonteringsrente		8,00 %	Generell ledighet		10,00 %	Startdato		29.05.2020
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vedlikehold og administrasjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre kostnader	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	
Ledighet	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	7 800	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	422 400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	445 200	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	
Netto leieinntekt	-367 200	55 200	55 200	55 200	55 200	55 200	55 200	55 200	55 200	55 200	
Nåverdi av kontantstrøm	-353 338	49 182	45 539	42 166	39 042	36 150	33 472	30 993	28 697	26 572	-21 524
								Yield, terminalverdi		8,00%	
								Terminalverdi		690 005	
								Nåverdi av terminalverdi			319 606
								Nåverdi av kontantstrøm			298 082
								Tilsvare yield i dag på			-118,54%

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	4,00 %	5,00 %	6,00 %	7,00 %	8,00 %	9,00 %	10,00 %	11,00 %	12,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	362 000	344 155	327 626	312 301	298 082	284 876	272 601	261 183	250 554	
Kapitalisert verdi	1 380 000	1 104 000	920 000	788 571	690 000	613 333	552 000	501 818	460 000	

Andre verdifaktorer

Eiendommen kan ha reguleringspotensial ved annen utnyttelse.

Dette er ikke hensyntatt i denne vurderingen, men kan være aktuelt for kjøper/ eier. Lokale reguleringsmyndigheter kan kontaktes for opplysninger om hva som kan påregnes tillatt.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

FORUTSETNINGER FOR MARKEDSANALYSEN:

Det er lagt til grunn en diskonteringsrente på 8%.

Dette oppfates å være i tråd med markedet for denne type eiendommer.

KAPITALISERT VERDI:

Ved utleie til markedsvilkår etter oppussing vil kapitalisert verdi være ca 700.000

TEKNISK VERDI:

Ca 180.00 for garasjene, ca 240.000 for tomten.

KONTRANTSTRØM:

Forutsatt fullstendig oppussing og utleie vil nåverdi av kontantstrøm være ca 300.000

MARKEDSVERDI:

Garasje 1: 140.000

Garasje 2: 40.000

Tomt: 80/ kvm.

Samlet markedsverdi for eiendommen er vurdert til kr 420.000.-

ANDRE VERDIFAKTORER:

Det er tatt utgangspunkt i at tomten kan deles og selges stykkvis.

Kjøper vil kunne ha mulighet til å kjøpe med idrettsbygget etter nærmere avtale med idrettslaget.

PANTEKURANS:

Begrenset verdi som pantobjekt før restaurering av bygg eller fradeling og tilpasning av tomt.

SALGSKURANS:

Begrenset, men tilstedeværende marked.

REGULERINGSPOTENSIALE:

Forutsettes regulert til næring på normale vilkår for området.

TOMTENS POTENSIALE:

Betydelig.

BYGNINGENS POTENSIALE:

Betydelig.

KONKLUSJON:

Kurant eiendom og bygningsmasse i moderat prisklasse.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 420 000,-