



Karmøy Kommune
v/Stein Nygaard
Pb. 167
4291 Kopervik
stny@karmoy.kommune.no

Haugesund, 16.11.2020

Verdivurdering Hålandsvegen 175

Etter Deres anmodning har undertegnede foretatt en vurdering av eiendommen gnr. 138, bnr. 7 i Karmøy Kommune, for en vurdering av dagens omsetningsverdi.

Hjemmelshaver: *Karmøy Kommune*

Forutsetning for verdivurdering:

Eiendommen er ikke befart innvendig, kun utvendig. Innvendig er vurdert utfra mottatt takstdokument.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Torvastad, vis a vis Torvastad idrettsanlegg.

Eiendommen

Eiendommen er en skoleeiendom som ble nedlagt som offentlig skole og nå leies som privat skole. Eiendomsmassen består av to bygg:

Hovedbygg ca. 1.331 m² bta:

-Kjeller 150 m² bta med tilfluktsrom.

-1.etasje 1.051 m² bta med vindfang, grupperom, garderobe, kjøkken, 2 x klasserom, 2 x garderober, 4 x wc, 4 x kontor, 2 x personalgarderober, bøttekott, 2 x personal wc, teknisk rom, arbeidsrom, gang, vaktmesterrom, gymsal, lager, 2 x grupperom med wc, bibliotek, vaskerom, 4 x wc med utvendig adkomst.

-Loft 130 m² bta med ventilasjonsrom og lager.

Bygget er opplyst oppført i 1978 og påbygd i 1998. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med steniplater og eternitt, samt teglstein. Tak tekket med bølgeeternitt. Betong etasjeskille mellom kjeller og 1.etg. Treetasjeskille mellom 1. etg og loft. Mekanisk ventilasjon. Elektrisk og vannbåren varme. Skrusikringer.

Trebygg ca. 930 m² bta:

-Underetasje 310 m² bta med 2 x gang/trapp, gang, datarom, vaskerom, lager, 3 x klasserom, grupperom.

-1.etasje 310 m² bta med gang, bøttekott, mellomgang, 2 x grupperom, datarom, 3 x klasserom, trapperom.

-2.etasje 310 m² bta med trapperom, gang, grupperom, datarom, 3 x klasserom.



Bygd i 1925. Trekledning og skifertak. Bygget trenger totalrenovering for å kunne brukes til annet enn lagring.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Tomt

Tomten det skal legges til grunn er ca. 23.770 m² (areal mot øst er tatt ut). Tomten er opparbeidet med plen, parkering/vei, grusede uteplasser, nyere lekeplass og ballplass. Tomten grenser i hovedsak til LNF-områder. Eiendommen er ikke fullt utnyttet.

Eiendommen ligger i kommuneplanen avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Det er ikke noe annet i kommuneplanen som tilsier annen bruk, og verdi basere seg på gjeldende bruk. Men eiendommen kunne alternativt vært et fint boligprosjekt nært idrettsanlegg og ny skole.

Servitutter/heftelser

1894/900039-1/47
05.02.1894

UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/901829-1/47
26.06.1936

ELEKTRISKE KRAFTLINJER
KARMSUND KRAFTLAGS LINJENETT REG.26 06 36.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Verdi

Eiendommens verdi baserer seg på gjeldende bruk, da dette er det kommuneplanen legger opp til. Gjeldende leieavtale er såpass langsiktig og vil bli retningsgivende ved salg til eksterne. Samtidig anses gjeldende leiepris som lav ift markedsleier. Det ligger en tilleggsverdi i at tomten er stor. Dette er hensynstatt. En kjøper av slike eiendommer regner normalt ikke normal avkastning som ved et annet næringsbygg, da det evt anses som transformasjonsområde eller bruk innen for gjeldende bygningsmasse.

Ut fra dagens marked mener vi verdien av eiendommen er **NOK 6 300 000**. Se vedlagte analyse.

Med vennlig hilsen

Meglerhuset Rele AS

Jan Audun Lutro
Næringsmegler MNEF



16.11.2020						
Markedsanalyse av eiendommene Hålandsvegen 175						
gnr. 138, bnr. 7 i Karmøy kommune						
Leieinntekter						
Areal	Antall m2	Leie pr.m2/år	Leie pr.år	Leietaker	Leietid	KPI
Hovedbygg 1. etg inkl uteareal	1 051	238	250 000	Hgsd Interna	31.12.2024	100
Kjeller-loft	280	0	0			
Trebygg eldre	930	50	46 500	Ledig		
Sum	2 261		296 500			
						2020
Oppnåelige leieinntekter				kr	296 500	
Huseiekostnader				50 % kr	148 250	
Antatt arealledighet				0 % kr	-	
Netto husleie					148 250	
Festeavgift						
Netto årlig leie					148 250	
Kjøpspris i forhold til avkastning						
Forklaring		Yield	Netto leiesum	Kjøpspris		
Prestisje		6 %	kr 148 250	kr	2 470 833	
Prestisje		7 %	kr 148 250	kr	2 117 857	
Gode eiendommer		8 %	kr 148 250	kr	1 853 125	
Gode eiendommer		9 %	kr 148 250	kr	1 647 222	
Normale eiendommer		10 %	kr 148 250	kr	1 482 500	
Normale eiendommer		11 %	kr 148 250	kr	1 347 727	
Mindre bra eiendommer		12 %	kr 148 250	kr	1 235 417	
Mindre bra eiendommer		13 %	kr 148 250	kr	1 140 385	
Forklaring			Yield	Sum		
Salgssum i forhold til avkastning			8,2 %	kr	1 800 000	
Tillegg for ubenyttet tomteareal/alternativ bruk				kr	4 500 000	
Salgssum				kr	6 300 000	
Salgssum pr kvm:	kr	2 786				
Tomt:	23.770 m2					
Huseierkostnader stipulert*:						
Fremtidig vedlikehold	kr	50000				
Forsikring	kr	25000				
Andre driftskostnader	kr.	75000				
*som ikke kan påregnes fakturert leietaker.						





Hålandvegen 175

Dato: 16.11.2020

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N

