

# Verditakst over eiendommen

## gnr. 22, bnr. 156 i Vaksdal kommune



**Ragnar Doggergata 4**  
5722 DALEKVAM  
Gnr. 22 Bnr. 156 Fnr. 0 Snr. 0  
4628 Vaksdal kommune

**Benevnelse**  
Næring (forsamlingslokaler) 1 323 m<sup>2</sup>

**BTA**

**Normal markedsverdi**  
Kr. 3 500 000

**Tomteareal** 1 059 m<sup>2</sup>



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

**Oppdragsnr.** 582 637  
**Rapportdato** 20.05.2022

**Rapportansvarlig** Rune Hestnes Taksering AS  
Takstingeniør: Rune Hestnes  
Hausvegen 330, 5286 HAUS  
Tlf.: 91877521  
E-post: post@takstno.no

## Sammendrag

Eiendommen er Dalehallen som er beliggende sentralt i Dale sentrum.

Hallen er oppført i mur, betong, trekonstruksjoner som etg.skille og tak.

Bygget har fire etg. ink. kjeller, med bruttoareal på 1323 m2.

Bygget er i hovedsak i bruk av kommunen til forsamlingslokale og bibliotek, men enkelte utleieforhold til private aktører, herunder; frisør og leilighet.

Det er opplyst om 15 p-plasser tilknyttet eiendommen.

Eiendommen fremstår med et betydelig vedlikeholdsetterslep.

**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 3 500 000,-**

### Sted og dato

Haus, 20.05.2022



Rune Hestnes

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Ragnar Doggergata 4	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	5722 DALEKVAM	4628	Vaksdal	22	156	0	0
Område / bydel							
Verdisettingsformål							
Type eiendom	Næring (forsamlingslokaler)						
Rekvirent	Vaksdal kommune						
Hjemmelshaver	Vaksdal Kommune						
Forsikring							
Ligningsverdi							

## Befaring

Dato	02.05.2022	
Tilstede	Stian Reime, vaktmester og undertegnede.	

## Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
---------------------------	------	---------	-----------

## Premisser - generell opplysninger

Dalehallen er en murt bygning som fremstår slitt og med skader.

I takkonstruksjon er det er skade der bjelkelag som ligger ut i teglvegger er kuttet av og pålasket.

Det er ikke foretatt prøver av treverk som er skadet, men alt ligger til rette for at her er det en skade av ekte hussopp. Dette er usikker med kostnader rundt denne skaden da en ikke kan vite omfanget da sopp kan og pleier vokse i murveggenes hulrom og henter næring fra treverk som stikker inn i hulrommer(bjelker).

Skaden må utbedres om denne del av bygg skulle blitt utleid.

I kjeller under trapp er det betydelig med muggsopper, disse er ikke kartlagt og vet ikke om dette er giftige sopper, men alle muggsopper i bygg må saneres.

## Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	1 058,5	Kilde	
-----------	------	-------	---------	-------	--

### Tomtens beskaffenhet

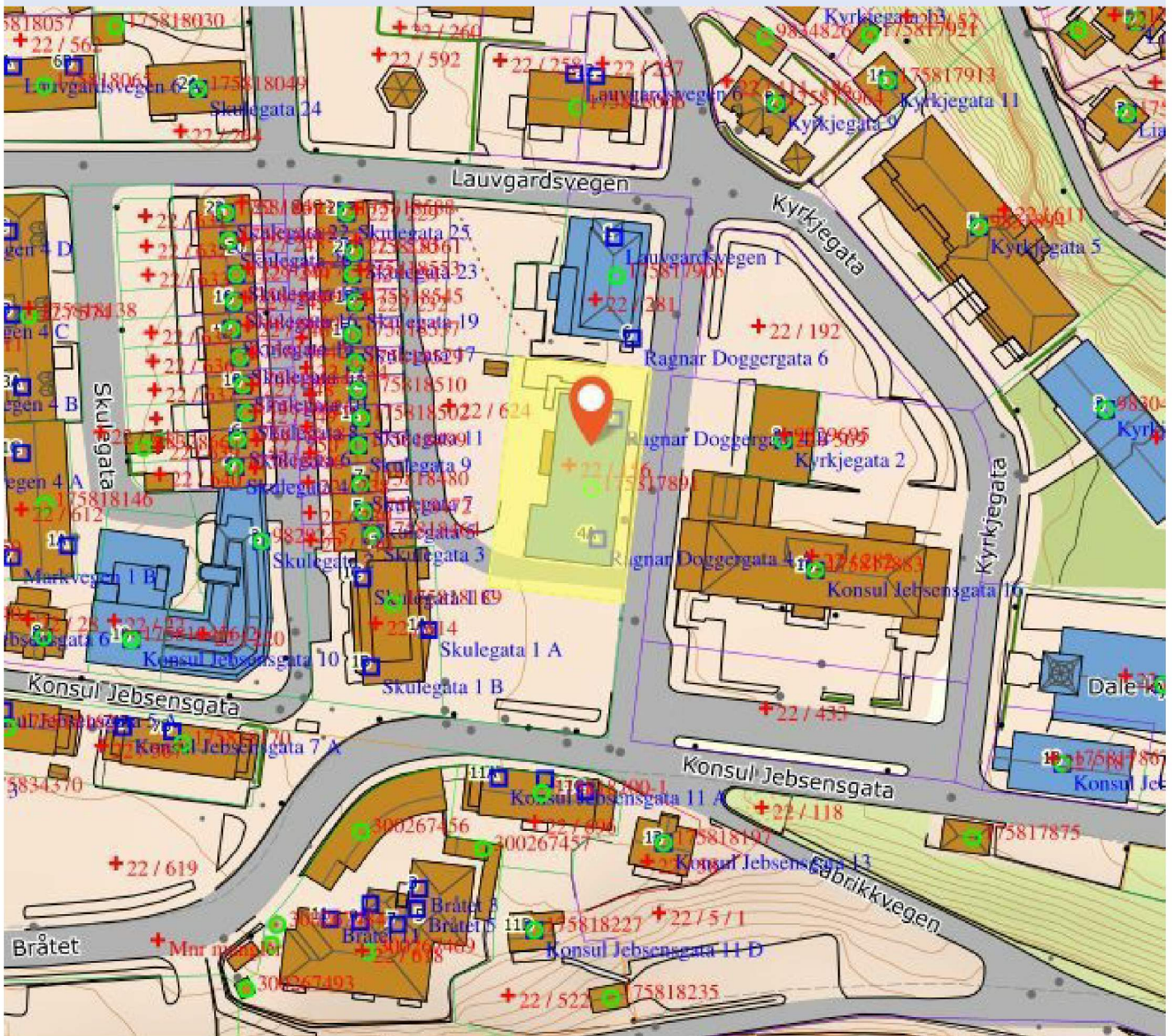
Offentlig tilknyttet vei, avløp og vann.

### Områdebeskrivelse

Dalehallen er beliggende sentralt i Dale sentrum.



Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

Området er regulert, men reguleringsplan er ikke kontrollert av undertegnede.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabilert
A Næring (forsamlingslokaler)	1937	

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Næring (forsamlingslokaler)

Beskrivelse av bygningen

Hallen er oppført i mur og betong. Trekonstruksjoner som etasjeskille og takkonstruksjon.

Eiendommens utviklingsmuligheter



## Arealdisponering

### Bygg A: Næring (forsamlingslokaler)

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Plan U	391	346	Ungdomsklubb, ganger boder og toaletter.
Plan 1	391	352	Møtelokaler, kontorer, ganger, frisør
Plan 2	391	352	Kinosal, gang
Plan 3	150	135	Galleri og åpent ned i kinosal. Leilighet.
<b>Sum</b>	<b>1323</b>	<b>1185</b>	

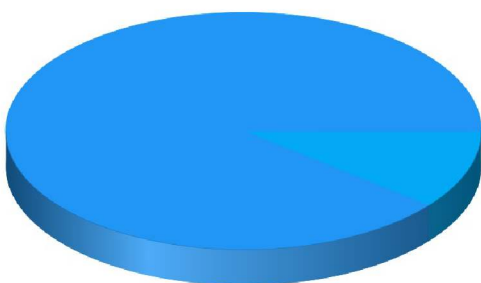
## Leiearealer

1	Beskrivelse	Frisørsalong, areal er anslått	Areal	43 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Frisør	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 1 101,-/m <sup>2</sup>
			Leieinntekt pr. år	Kr. 47 343,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 2 000,-/m <sup>2</sup>
	For eventuelt skifte av leietaker må en påregne en oppgradering av hele bygget.		Markedsleie	Kr. 1 101,-/m <sup>2</sup>
		Markedsleie pr. år	Kr. 47 343,-	
2	Beskrivelse	Rom for testing Covid	Areal	391 m <sup>2</sup>
	Leietaker	Vaksdal kommune/ eget bruk	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 1 000,-/m <sup>2</sup>
			Leieinntekt pr. år	Kr. 391 000,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 2 000,-/m <sup>2</sup>
			Markedsleie	Kr. 1 000,-/m <sup>2</sup>
		Markedsleie pr. år	Kr. 391 000,-	
Sum			Areal	434 m <sup>2</sup>
			Leieinntekt	Kr. 438 343,-
			Markedsleie	Kr. 438 343,-

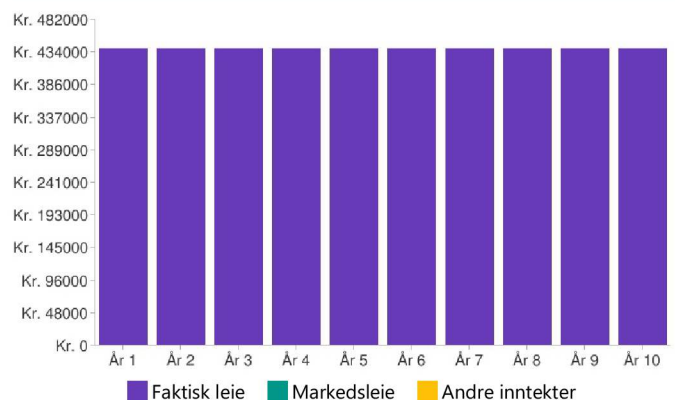
## Andre inntekter

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

Eiendommen ligger i sentrum av Dale, men bygg er ikke tilpasset nye leietakere. Eiendommen er tilpasset tidligere bruk da det var kino i bygget.

## Kapitalisert verdi

		Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt		Kr. 438 343	Kr. 438 343
Andre inntekter		Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 25 000	
	Eiendomsskatt	Kr. 0	
	Forsikring	Kr. 35 000	
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 250 000	Kr. 310 000
- Ledighet			Kr. 109 586
= Netto leieinntekt		Kr. 128 343	Kr. 18 757
<b>Kapitalisert verdi</b>	Diskonteringsrente 8,00 %	<b>Kr. 1 604 000</b>	<b>Kr. 234 000</b>

### Kommentar til eierkostnader

Kostnader er anslått.

## Ledighet

Generell ledighet	25,00 %
-------------------	---------

### Kommentar

Siden en etasje ikke er laget til med gulv siden det tidligere var kino i bygget. Det er ikke grunn til å tro at bygget kan leies ut slik de i dag er innredet og fremstår. Bygg er med mue muggsopper, skader, manglende vedlikehold og råteskade som med stor sannsynlighet og er ekte hussopp-skade.

I etg bruke for testing av covid.

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Næring (forsamlingslokaler)	Beregnete byggekostnader	Kr. 19 845 000	Kr./m <sup>2</sup> 15 000
	Verdireduksjon	85% - Kr. 16 868 250	Kr./m <sup>2</sup> 12 750
	Teknisk verdi	= Kr. 2 976 750	Kr./m <sup>2</sup> 2 250
Sum teknisk verdi uten tomt		= Kr. 2 976 750	Kr./m <sup>2</sup> 2 250
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+ Kr. 6 351 000	Kr./m <sup>2</sup> 6 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr. 9 327 750</b>	

### Kommentar

Selv om teknisk verdi er på 10 mill må en påregne store kostnader med oppgradering eller riving. Undertegnede har derfor vurdert verdien av bygget til verdien av tomten. Det er en betydelig kostnad med riving.

Undertegnede har ikke vurdert att det er vesentlig restverdi i selve bygget.

## Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		8,00 %			Generell ledighet		25,00 %		Startdato		20.05.2022
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM	
Kontraktsfestet leie	438 343	438 343	438 343	438 343	438 343	438 343	438 343	438 343	438 343	438 343		
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>Brutto leieinntekt</b>	<b>438 343</b>	<b>438 343</b>	<b>438 343</b>	<b>438 343</b>	<b>438 343</b>	<b>438 343</b>	<b>438 343</b>	<b>438 343</b>	<b>438 343</b>	<b>438 343</b>		
<b>Generelle kostnader</b>												
Offentlige avgifter	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000		
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Forsikring	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000		
Vedlikehold og administrasjon	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000		
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Ledighet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>Ekstraordinære kostnader</b>												
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>Sum kostnader</b>	<b>310 000</b>	<b>310 000</b>	<b>310 000</b>	<b>310 000</b>	<b>310 000</b>	<b>310 000</b>	<b>310 000</b>	<b>310 000</b>	<b>310 000</b>	<b>310 000</b>		
<b>Netto leieinntekt</b>	<b>128 343</b>	<b>128 343</b>	<b>128 343</b>	<b>128 343</b>	<b>128 343</b>	<b>128 343</b>	<b>128 343</b>	<b>128 343</b>	<b>128 343</b>	<b>128 343</b>		
<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>	<b>123 498</b>	<b>114 350</b>	<b>105 880</b>	<b>98 037</b>	<b>90 775</b>	<b>84 051</b>	<b>77 825</b>	<b>72 060</b>	<b>66 722</b>	<b>61 780</b>	<b>894 977</b>	
								Yield, terminalverdi		8,00%		
								Terminalverdi		1 604 288		
								Nåverdi av terminalverdi			743 096	
								<b>Nåverdi av kontantstrøm</b>			<b>1 638 072</b>	
								Tilsvare yield i dag på			7,54%	

## Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %
Nåverdi av kontantstrøm	1 675 539	1 665 935	1 656 491	1 647 205	1 638 072	1 629 091	1 620 258	1 611 570	1 603 023
Kapitalisert verdi	267 961	258 721	250 097	242 029	234 466	227 361	220 674	214 369	208 414

## Andre verdifaktorer

Utvendig er det noe parkering, men antar det på Dale er vanskelig med utleie av disse plassene.

## Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Slik som eiendommen fremstår i dag og slik den er utleid og brukes er eiendommen vurdert til en årlig kostnad og ikke inntekt.

Undertegnede har vurdert eiendommens verdi til tomteverdi minus rive kostnader.

Men eiendommen kan leies ut frem til riving, men er ikke anbefalt grunnet mye soppskader / muggsopper innvendig i bygg.

## Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi**  
**Kr. 3 500 000,-**