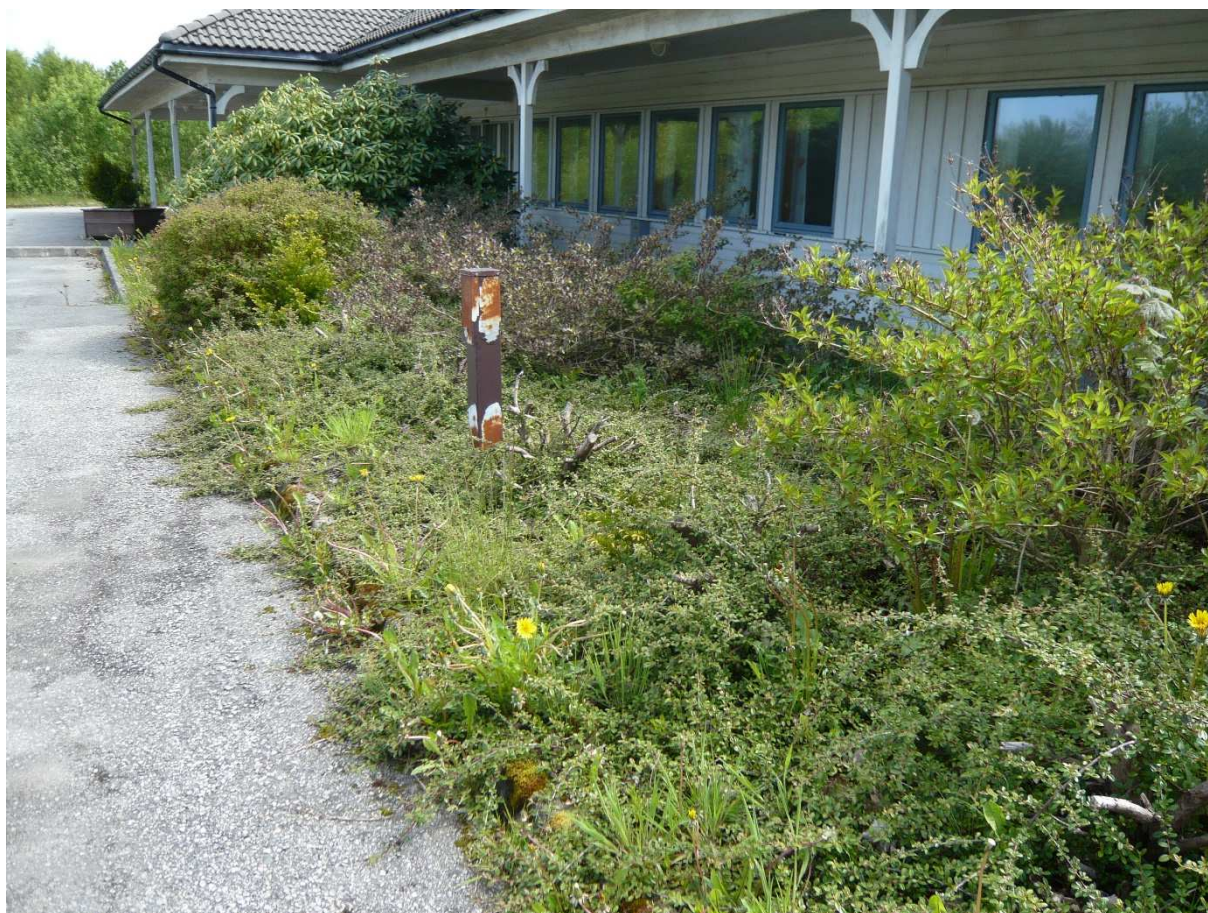


EN VERDIVURDERING AV RISKATUN I SANDNES KOMMUNE



Utarbeidet juni 2017

På oppdrag fra Sandnes kommune

Multum Næringsmegling AS, v/ Kristian Kleiberg



VERDIVURDERING AV RISKATUN I SANDNES KOMMUNE

VÅRT MANDAT

Vi har fått i oppdrag å anslå verdien på eiendommen Riskatunveien 17. Eiendommen består av gnr.109 bnr. 815 i Sandnes kommune. Hjemmelshaver er Sandnes kommune.

Vår bakgrunn for denne vurderingen har vært gjennomgang av reguleringsplan, befaring og opplysninger mottatt fra Sandnes kommune.

Prisanslag vurderes ut ifra erfaringstall, generell markedskunnskap og de fremlagte opplysninger.

OM OMRÅDET

Eiendommen ligger i det området som i dag kalles Riskatun og ligger et lite stykke opp fra Hommersåk. Foruten dette tidligere rehabiliteringssenteret er området preget av boligbebyggelse og noe jordbruk.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen er i dag regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Dette åpner for bruk som barnehage, sykehjem, aldershjem og andre omsorgsfunksjoner. Vi har bare vurdert dagens regulering av eiendommen og ikke sett på eventuelt alternativ bruk.



AREALER OG VERDIER

Tomtearealet for gnr.109 bnr.815 er 8.941 m²

Bebyggelsen er oppgitt å ha et brutto areal på 3.560 m². Det er usikkert om noe av lofts areal er tatt med ettersom dette ikke er innredet i dag. Tekniske installasjoner synes å være fra bygget var nytt.

Ved nærmere ettersyn er det avdekket store tekniske mangler ved deler av bygget. Dette har medført at en hel fløy med bla. svømmebasseng i dag står avstengt.

Tidligere utført rapport konkluderer med nødvendige utbedringskostnader på over 10 mill.kr i 2012 og forfallet er enda større i dag.

VURDERING

I dag er det kun drift i en liten del av bygningsmassen. Inntektene fra barnehagedriften gir ikke noe bilde av mulig leieinntekt på eiendommen.

På grunn av de store rehabiliterings- kostnadene, er det usikkert om det vil være regningssvarende å rehabilitere bygget. Vi har derfor sett på eiendommen som en tomt for videre utbygging innenfor dagens regulering. En omregulering til annet formål vil muligens kunne gi en høyere verdi, men på det nåværende tidspunkt må vi legge til grunn gjeldende regulering.

Denne type tomter i litt usentrale områder, har en verdi på ca 1500 kr/m² dersom de er byggeklare. Vi har ikke lagt inn noen rekkefølgekostnader ettersom infrastruktur allerede er på plass. For å få markedsverdi må en likevel trekke fra rivings- kostnader for dagens bygningsmasse. Disse kostnadene kan kvalitets sjekkes ved å hente inn anbud, men vi vil antyde et nivå på 1,5 – 2 mill.kr.

KONKLUSJON

Basert på ovenstående betraktninger kan vi antyde en verdi 11-12 mill.kr.

Stavanger juni 2017

Multum Næringsmegling AS

Kristian Kleiberg

KILDER: Sandnes kommune, GAB.

