

VERDI- OG LÅNETAKST
TOMT

Hordaland Fylkeskommune

07 MAI 2014

Adresse	Åsane Senter, 5116 ULSET
Matrikkelnr.	Gnr. 189 Bnr. 346
Kommune	BERGEN
Hjemmelshaver(e)	HORDALAND FYLKESKOMMUNE
Dato for befaring	21.03.2014

Tomteareal:	17 156 m ²
Normal markedsverdi:	kr 6 000 pr m ²
Anbefalt låneverdi:	kr



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>

VERDI- OG LÅNETAKST

Tomt



NITO Takst

Divisa Holding AS
Divisjonsleder
Geir O. Stenhjem

1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Åsane Senter		Gnr. 189	Bnr. 346	Fnr.
Postnr. 5116	Poststed ULSET	Kommune BERGEN		Område/bydel Åsane
Rekvirent Hordaland Fylkeskommune				
Hjemmelshaver(e) HORDALAND FYLKESKOMMUNE				Særeie / ektepakt / samboeravtale Nei
Tilstede/opplysninger gitt av Ingen tilstede. Opplysninger ved Guro Klyve (Hordaland Fylkeskommune) og Bjørn Arne Olsen (Bergen Kommune)				Besiktigelsesdato 21.03.2014

2. Premisser - Generelle opplysninger

Parsellen er ikke oppmålt, men opplyst at arealet ca 1,95 daa. Parsellen ligger i sørøstre hjørnet av bnr 346. Arealet av parsellen kan avvike ved oppmåling. Det totale arealet av bnr 346 er oppgitt til 17.156 m².

Det er uthentet ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret. Dokumenter det henvises til er ikke kontrollerte. Det oppfordres til å kontrollere dokumenter.

For å få frem det økonomiske potensial i tomten, er det utarbeidet en kalkulasjonsskjema basert på kostnader for opparbeidelse og eventuelt kjente salgspriser for regulerte tomter i området. På grunnlag av dette er dagens råtomtpris beregnet. Vedlegget, datert 29.04.2014, er en del av takstdokumentet.

Ut fra ovenstående vil råtomtprisen kunne variere ut fra bruk og utnyttning.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Sentralt i Åsane i nærheten av bl.a. U. Phil Skole, Åsane kirke og idrettsanlegg. Det er flere store butikksentra i området. Det er gode veier ut til område fra Bergen sentrum, ca 10-15 min kjøring.

Terrenget i området er flatt. I umiddelbar nærhet er det vesentlig næringsvirksomhet, barnehage, idrettsanlegg og off virksomheter. Men også en del boliger som grenser opp mot området.

Kommunikasjonen i området er god, et par min gange til busstopp.

VERDI- OG LÅNETAKST Tomt

4. Reguleringsmessige forhold - Miljø

Følgende planer berører eiendommen (se også vedlegg):

- planid nr 993.000 (2006): Kommunedelplan Åsane, sentrale deler. Parsellen ligger i område definert som sentrumsområde.
- planid nr 17520000 (2004): Reguleringsplan Åsane. Gnr 188 bnr 24. Idrettsområdet v/ Åsane Senter. Grenser mot bnr 346, men ikke mot den takserte parsellen.
- planid nr 19250000 (2012): Reguleringsplan Åsane. Gnr 188/189/208/190 Åsane Sentrum. Parsellen berøres direkte av planen, og ligger i område definert til bolig og forretning (B/F). Utnytting %-BRA = 250. Byggehøyde søndre halvdel: 19 m, nordre halvdel: 16 m. Dette tilsvarer 5 og 6 etasjer.
- planid nr 18190000: plan under arbeid. Reguleringsplan Åsane gnr 188 bnr 11 m.fl. og gnr 189 bnr 6 m.fl. Åsane sentrumsområde S3.

I kommuneplanen ligger parsellen i sentrumsområde S33.

Parsellen ligger i et område der den vesentlige aktiviteten er forretninger. Den grenser i øst mot kjørevei. Det er tidvis stor trafikk i området. Parsellen har god eksponering mot områdene omkring.

Dette gir 4.875 m² til bebyggelse

5. Tomten

Tomteareal (m²) 17156,2	Type tomt <input type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Punktfestet <input checked="" type="radio"/> Eiet	
Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift kr	Bortfesters navn

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Parsellen er flatplanert og asfaltert. Den brukes i dag til parkeringsareal.

Den grenser i øst mot eksisterende vei. I vest er planlagt ny vei. Eiendommen vil ha god eksponering til områdene omkring.

Det ligger off vann og kloakk i vei. Parsellen har lett adkomst og anses som lett å bebygge. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

6. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Konsesjon:

Ubebygd tomt, egenerklæring om konsesjonsfritak kan forlanges, men ikke i forbindelse med kommunal eller fylkeskommunal overdragelse.

Forkjøpsrett:

Ikke registrert forkjøpsretter.

Heftelser:

2013: Urådighet. Rett.haver er Bergen Kommune.

Servitutter:

1997: Best i flg skjøte. Best om gjerde m. fl. best. Best om anlegg og vedlikehold av ledninger mv. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Best om vei.

VERDI- OG LÅNETAKST Tomt

7. Markedsanalyse

Denne del av gnr 189 bnr 346 er regulert til bolig og forretning. Parsellen er ubebygd og har i lang tid vært brukt til parkering for virksomhetene i området. Det er regnet med noe ryddearbeid for å klargjøre parsellen for bygging, dette er tatt hensyn til.

Parsellen er flat og ligger på nordsiden av eksisterende næringsbygg. Det går off vei inntil parsellen. Lett adkomst.

De kostnader som skal dekkes inn i tomteprisen vil omfatte bl.a. regulering, anlegg av infrastruktur, planering, rekkefølgekrav og riving/rydding.

Det henvises til vedlegg datert 25904.2014, der prinsipper for verdifastlegging er drøftet.

Tomtebelastning vil variere med bruken av parsellen. Boliger kan tåle ca kr 8.000 pr m² BRA. Næring i tåler en lavere tomtebelastning, antatt ca kr 2.000 pr m² BTA for denne e.d., men dette kan variere med virksomheter som etableres på tomten.

Salgspris på ferdig planert tomt for parsellen vurderes å ligge mellom ca kr 6.000-8.000 pr m², og vil avhenge av utnyttelse og type bygg. Det er ikke mange sammenlignbare tomtesalg i området. Verdikonklusjonen baserer seg på vurderingene i vedlegg.

Eiendommen ligger sentralt i Åsane.

Nedenstående verdier er dagens verdi beregnet på grunnlag av det potensial som ligger i tomten hensyntatt eiendommens størrelse.

Verdier er oppgitt pr m²

8. Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for tomten i dagens marked; beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Normal markedsverdi: kr 6 000 pr m²

Anbefalt låneverdi: kr

9. Underskrifter

Sted/Dato

Bergen, 29.04.2014

Takstingeniør


Geir O. Stenhjem

BYGNINGSINGENIØR BEDRIFTSØKONOM (BI)
MEDLEM AV NITO TAKST

stenhjem.no

VERDI- OG LÅNETAKST
Tomt



NITO Takst
Divisa Holding AS
Byggete og eiendom
Geir O. Stenhjem

10. Dokumentkontroll

Situasjonskart
Diverse reguleringsplaner.
Ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret.
Vedlagt beregnet tomtepris.

Bolig og næringsområde B/L - HFK

	Areal m ²	Enhetspris	Kostnader	Tomtebelastning Alt 1	Tomtebelastning Alt 2	Tomtebelastning Alt 3
Tomtebelastning pr m ² bygg	4 875			kr 2 021	kr 2 102	kr 2 426
Kostnader tomt:						
Opparbeidelse	1950	kr (600)	kr (1 170 000)			
Regulering			kr (250 000)			
Riving/bortkjøring asfalt mm	1950	kr (150)	kr (292 500)			
Utomhusanlegg	1100	kr (800)	kr (880 000)			
Felleskostnader	1950	kr (300)	kr (585 000)			
Salgskostnader	6	kr (50 000)	kr (300 000)			
uforutsett 5%			kr (173 875)			
Kapitalkostnader i 2 år 6%			kr (350 532)			
Oppr. kjøpesum justert i 17 år		kr (768 000)	kr (3 881 856)			
Sum kostnader tilrettelagt tomt				kr (7 883 763)		
Alternative påslag:						
Tomtepris:				25% påslag: kr 9 854 704	30% påslag: kr 10 248 892	50% påslag: kr 11 825 645
Priser pr m² tomt hhv netto areal og bruttoareal:						
Pris pr m ² tomt		M ² 2000		kr 4 927	kr 5 124	kr 5 913
Pris pr m ² tomt totalt		2000		kr 4 927	kr 5 124	kr 5 913

Oppstillingen baserer seg på kostnader for å tilrettelegge eiendommen gnr 189 bnr 346 i Bergen.

Opprinnelig kjøpesummen i 1997 var kr 6.750.000 for hele arealet (17.156 m²). Andel av denne summen er også tatt med i kostnadsoppstillingen og tatt hensyn til ved beregning av salgspris pr m² salgbart areal. Beløpet er justert med en forrentning på 10% pa.

Eiers/selgers påslag ved salg av tomt er tatt med (3 eksempler). Disse vil gjenspeile den risiko selger har med utvikling av tomt. De kan også være høyere eller lavere.

Tomteprisen kan basere seg på følgende:

1. salgspriser i området: Det er lite kjente sammenlignbare priser i området. Prisene på næringsstomter vil variere med utbyggingsgrad og type bygg som kan etableres. Priser på næringsstomter i området vil derfor kunne ha store variasjoner.
2. tomtebelastning: Beregnes pr m² oppførbart gulvareal (tomtebelastningsmetoden). Forutsatt gulvareal 4.875 m² BRA. Tomtebelastning pr m² bygg vil avhenge av hva som bygges: kontor, lager, garasje osv.
3. prosent av bebygd e.d.: Prosent av ferdig bebygd eiendom. Ligger på ca 10-15% av byggekostnaden. Byggekostnader for bolig og forretningseiendom er beregnet i eget ark.

Kommentarer:

Tabellen over viser en tomtebelastning fra ca kr 2.000 til i ca kr 2.500 pr m² ferdig bygg (forutsatt 4875 m² BRA). Kostnaden vil variere ut fra hvor mye som kan bebygges, og hvilken type bebyggelse. Boliger vil tåle en mye høyere tomtebelastning enn kontor/næring. I dette område viser salgsprisene at en tomtebelastning på ca kr 8.000 pr m² BRA er påregnelig på leiligheter. Næring vil ligge lavere. En fordeling på kr 8.000 pr BRA m² bolig og kr 2.500 pr BTA m² næring, gir en tomteverdi på 23,6 mill kr. En sannsynlig salgspris vil da ligge på ca ½ parten, dvs rundt 11-12 mill kr.

Tabellen viser pris på byggeklar tomt fra ca kr 4.900 til ca kr 5.900. Kostnadene er fordelt på hele arealet. En pris på ca kr 5.900 pr m² ferdig tilrettelagt tomt anses som reell for denne eiendommen.

Dagens verdi reflekterer tomtens potensial.

Konklusjon:

Basert på ovenstående opplysninger bør prisen for den del av eiendommen som er verdivurdert ligger på kr 5.900 pr m²

Dette er et vedlegg til takstskjema. Se ellers opplysninger i takst.

Bergen, 29.04.2014

Geir O Stenhjem
MNITO-Takst

Næringsområde B/F HFK

Inntekter:	Areal	kvm- pris	Salgsinntekter	Sum leieinntekter	Kostnader	Sum kostnader	Totale inntekter/ utgifter
Leie forretning	900	kr 4 500	kr 4 050 000	kr 4 050 000			
Leie kontor	-	kr -	kr -				
Kjeller	-	kr -	kr -				
Salg 33 leilh 80 m ² a kr 37.000	3 975	kr 25 000	kr 99 375 000	kr 99 375 000			kr 99 375 000
Kostnader:	4 875						
Byggekost leiligheter	3 975	kr 22 000			kr 87 450 000		
Byggekost forretning	900	kr 20 100			kr 18 090 000		
Regulering/bebyggelsesplan					kr 250 000		
Utomhusanlegg	1100	kr 800			kr 880 000		
Rekkefølgekrav	1950	kr 150			kr 292 500		
Uforutsette kostnader ca 5%					kr 5 348 125		
Salgskostnader 33 leiligheter	33	kr 50 000			kr 1 650 000		
Antatte kapitalkostn 5% i 2 år					kr 9 116 850	kr 123 077 475	kr (123 077 475)
Netto inntekt:							
Kapitalisert inntekt 8%				kr 50 625 000			kr 99 375 000
Driftskostnader ca 10%				kr (5 062 500)			
Netto inntekt:				kr 45 562 500			kr 45 562 500
Overskudd/tomteverdi							kr 21 860 025
							kr -
Pris råtomt							kr 21 860 025
Belastning pr m² bolig/næring							kr 4 484
Nettoverdi pr m² råtomt							kr 11 210

Tabellen viser tomteverdien som kan belastes prosjektet. Dvs tomtens potensial.

Det er påregnelig at salgsverdien vil ligge betydelig under dette, ca 50% under, fordi kjøper/utbygger tar en større risiko enn selger.

50% reduksjon gir en salgspris på tomt på ca kr 11.000.000. 70% reduksjon gir en salgsverdi på ca kr 6.600.000

Salgspris pr m² BRA i området ligger på ca kr 37.000. I tabellen er også fellesareal med i m²-prisen. Tilsvarende gjelder for byggekostnad.

Det er ikke tatt hensyn til parkering i utnyttelse.

Bergen 29.04.2014

Utskriftsdato: 11.04.2014 14:26:54
 Brukernavn: GST001

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: Norsk Eiendomsinformasjon as

UBEKR. UTSKRIFT - SKJERM UTVIDET

Ubekreftet utskrift - skjerm utvidet

Enhet: 938 626 367 HORDALAND FYLKESKOMMUNE

Type opplysninger:	Registrerte opplysninger:	Dato for registr.:
Organisasjonsnummer	938 626 367	07.06.1995
Navn	HORDALAND FYLKESKOMMUNE	07.06.1995
Forretningsadresse	Agnes Mowinckels gate 5 5008 BERGEN BERGEN	06.07.2000
Postadresse	Postboks 7900 5020 BERGEN BERGEN	06.07.2000
Organisasjonsform	Fylkeskommune (FYLK)	07.06.1995

Du har søkt på: Knr.: 1201 Gnr.: 189 Bnr.: 346 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr.:09.04.2014

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

29.09.1997 27166

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 6 750 000

Omsetningstype: Fritt salg

Navn: **HORDALAND FYLKESKOMMUNE**

ORG.NR: 938626367

Adresse:

Urådigheter

DOKUMENTER AV SÆRLIG INTERESSE FOR SALG- ELLER PANTSETTELSESADGANG

27.08.2013 717097

URÅDIGHET

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

PENGEHEFTELSE

27.08.2013 717097

URÅDIGHET

Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE

ORG.NR: 964338531

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG
 EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING
 FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET /
 AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER
 HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN
 FESTE KONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:

29.09.1997 27166

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om veg

GRUNNDATA

14.05.1997 13433

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 1201/189/201//
også utskilt fra bnr. 193, 196, 322 og gnr. 188, bnr. 25

RETTIGHET PÅ EIENDOM

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOM

Matrikelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.12.1996	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	17 156,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Areal hentet fra eiendomsbase	Næringsgruppe:			

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikelført:	16.12.1996	Avgiver 1201/189/196	-3 331,0
			Mottaker 1201/189/346	3 331,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikelført:	16.12.1996	Avgiver 1201/189/193	-763,0
			Mottaker 1201/189/346	763,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikelført:	16.12.1996	Avgiver 1201/188/25	-114,0
			Mottaker 1201/189/346	114,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikelført:	16.12.1996	Avgiver 1201/189/322	-2 022,0
			Mottaker 1201/189/346	2 022,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikelført:	16.12.1996	Avgiver 1201/189/201	-10 927,0
			Mottaker 1201/189/346	10 927,0

BYGNING

Matrikelens bolig og bygningsopplysninger

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

ADRESSE

Adresseopplysninger

Matrikkelenhet: Gårdsnr 189, Bruksnr 346 Kommune: 1201 Bergen

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.