

VERDI- OG LÅNETAKST TOMT

Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Åsane Senter, 5116 ULSET
Gnr. 188 Bnr. 24
BERGEN
BERGEN KOMMUNE
21.03.2014

Tomteareal:
Normal markedsverdi:
Anbefalt låneverdi:

36 514 m²
kr 3 000 pr m²
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
Inngående Bolighandel
Geir O. Stenhjem

1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Åsane Senter	Gnr. 188	Bnr. 24	Fnr.
Postnr. 5116	Poststed ULSET	Kommune BERGEN	Område/bydel Åsane
Rekvirent Hordaland Fylkeskommune			
Hjemmelshaver(e) BERGEN KOMMUNE			Særeie / ektepakt / samboeravtale Nei
Tilstede/opplysninger gitt av Opplysninger ved Guro Klyve (HFK) og Bjørn Arne Olsen (Bergen Kommune)			Besiktigelsesdato 21.03.2014

2. Premisser - Generelle opplysninger

Parsellen er ikke oppmålt, men opplyst at arealet ca 2 daa. Parsellen ligger i sørvestre hjørnet av U Phil Skole sin tomt. Arealet av parsellen kan avvike ved oppmåling. Det totale arealet av bnr 24 er oppgitt til 36.514 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 et 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 utnytting.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Sentralt i Åsane i umiddelbar nærhet til U. Phil Skole, til Åsane kirke, idrettsanlegg og 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



NITO Takst
Divisa Holding AS
Inngående bygghandel
Geir O. Stenhjem

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.
- planid nr 19250000 (2012): Reguleringsplan Åsane. Gnr 188/189/208/190 Åsane Sentrum. Parsellen berøres direkte av planen, og ligger i område definert til sentrumsformål og undervisning (S/O1 og S/O2). Utnytting %-BRA = 250. Byggehøyde: 19 m. Dette tilsvarer 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 sør mot kjørevei og i vest mot gangvei.

Dette gir 4.000 m² til bebyggelse

5. Tomten

Tomteareal (m²) 36513,7	Type tomt <input type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Punktfestet <input checked="" type="radio"/> Eiet	
Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift kr	Bortfesterers navn

Kommentarer vedrørende festekontrakt

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

Parsellen er en naturtomt og ligger i et hjørne mot kjørevei og gangvei. Den er forholdsvis flat og bevokst med småskog. Det renner en bekk gjennom parsellen.

Den grenser i sør mot eksisterende vei. I vest mot eksisterende gangvei.

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

VERDI- OG LÅNETAKST Tomt



NITO Takst
Divisa Holding AS
Inngjerdebygghandel
Geir O. Stenhjem

6. Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Konsesjon:

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

Forkjøpsrett:

Ikke registrert forkjøpsretter.

Heftelser:

Ingen heftelser er registrert.

Servitutter:

2004: Best om gjerde m. fl. best. Rett for kommunen å anlegge og vedlikeholde ledninger. mv. Best om anlegg og vedlikehold av ledninger mv. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Best om vei.

Rettighet på eiendommen:

1968: Best om vei. Rett. het hefter i gnr 188 bnr 1.

7. Markedsanalyse

Denne del av gnr 188 bnr 24 er regulert til sentrumsformål og undervisning. Parsellen er ubebygde.

Parsellen er forholdsvis flat og ligger på vestsiden av eksisterende skole. Det går off vei inntil parsellen. Lett adkomst.

De kostnader som skal dekkes inn i tomteprisen vil omfatte bl.a. regulering, planering, opparbeidelse av uteareal og rekkefølgekrav.

Det henvises til vedlegg datert 25.04.2014, der prinsipper for verdifastlegging er drøftet.

Tomtebelastning vil variere med bruken av parsellen. Næring i dette området antas å tåle en tomtebelastning på ca kr 2.000 pr m² BTA. Dette kan variere med utnyttelse og bruk av tomten.

Salgspris på ferdig planert tomt for parsellen vurderes å ligge mellom ca kr 2.000 og kr 4.000 pr m². Det er ikke mange sammenlignbare tomtesalg i området.

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

VERDI- OG LÅNETAKST Tomt



NITO Takst

Divisa Holding AS
Inngående Budsjettkontroll
Geir O. Stenhjem

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 3 000 pr m²

Anbefalt låneverdi: kr

9. Underskrifter

Sted/Dato

Bergen, 29.04.2014

Takstingeniør

Geir O. Stenhjem

stenhjem.no

10. Dokumentkontroll

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

BYGNINGSINGENIØR, BEDRIFTSØKONOM (BN)
MEDLEM AV: NITO TAKST

U Pil skole parsell på Bergen Kommune

Inntekter:	Areal	kvm- pris	Salgsinntekter	Sum leieinntekter	Kostnader	Sum kostnader	Totale inntekter/ utgifter
Leie skole	4 000	kr 2 500	kr 10 000 000				
Leie kontor	-	kr -	kr -				
Kjeller	-	kr -	kr -	kr 10 000 000			
Næringstomter (nto areal m ²)	-	kr 1 500	kr -	kr -			kr -
Kostnader:							
Sprenging/planering	-	kr 525			kr -		
Skole	4 000	kr 22 644			kr 90 576 000		
Regulering/bebyggelsesplan					kr 250 000		
Utomhusanlegg	1300	kr 800			kr 1 040 000		
Rekkefølgekrav	2000	kr 150			kr 300 000		
Uforutsette kostnader ca 5%					kr 4 608 300		
Salgskostnader næringstomter	0	kr 50 000			kr -		
Antatte kapitalkostn 5% i 2 år					kr 7 741 944	kr 104 516 244	kr (104 516 244)
Kostnader:							
Kost pr m ²				kr -			-
Netto inntekt:							
Kapitalisert inntekt 8%				kr 125 000 000			kr -
Driftskostnader ca 10%				kr (12 500 000)			
Netto inntekt:				kr 112 500 000			kr 112 500 000
Overskudd/tomteverdi							kr 7 983 756
							kr -
Pris råtomt							kr 7 983 756
Belastning pr m² næring-m²							kr 1 995,94
Nettoverdi pr m² råtomt							kr 3 991,88

Bergen 29.04.2014

Geir O Stenhjem

U Pil skole parsell på Bergen Kommune

Inntekter:	Areal	kvm- pris	Salgsinntekter	Sum leieinntekter	Kostnader	Sum kostnader	Totale inntekter/ utgifter
Leie skole	4 000	kr 1 500	kr 6 000 000				
Leie kontor	-	kr -	kr -				
Kjeller	-	kr -	kr -	kr 6 000 000			
Næringstomter (nto areal m ²)	-	kr 1 500	kr -	kr -			kr -
Kostnader:							
Sprenging/planering	-	kr 525			kr -		
Skole	4 000	kr 22 644			kr 90 576 000		
Regulering/bebyggelsesplan					kr 250 000		
Utomhusanlegg	1300	kr 800			kr 1 040 000		
Rekkefølgekrav	2000	kr 150			kr 300 000		
Uforutsette kostnader ca 5%					kr 4 608 300		
Salgskostnader næringstomter	0	kr 50 000			kr -		
Antatte kapitalkostn 5% i 2 år					kr 7 741 944	kr 104 516 244	kr (104 516 244)
Kostnader:							
Kost pr m ²				kr -			-
Netto inntekt:							
Kapitalisert inntekt 8%				kr 75 000 000			kr -
Driftskostnader ca 10%				kr (7 500 000)			
Netto inntekt:				kr 67 500 000			kr 67 500 000
Overskudd/tomteverdi							kr (37 016 244)
							kr -
Pris råtomt							kr (37 016 244)
Belastning pr m² næring-m²							kr (9 254,06)
Nettoverdi pr m² råtomt							kr (18 508,12)

Med en leie på kr 1.500 pr m² vil verdien av tomten være negativ i flg overstående.

Bergen 29.04.2014

Geir O Stenhjem

U. Phil Skole

Dagens tomtepris basert på tomtens potensial.

	Areal	Enhetspris	Kostnader	Tomtebelastning		
	m ²			Alt 1	Alt 2	Alt 3
Tomtebelastning pr m ² bygg	4 000			kr 942	kr 981	kr 1 020
Kostnader tomt:			kr -			
Opparbeidelse	2000	kr (600)	kr (1 200 000)			
Regulering			kr (250 000)			
Riving eksisterende bygg	0	kr (300 000)	kr -			
Utomhusanlegg	1300	kr (800)	kr (1 040 000)			
Felleskostnader	2000	kr 300	kr 600 000			
Salgskostnader	0	kr (50 000)	kr -			
uforutsett 10%			kr (189 000)			
Kapitalkostnader i 2 år 6%			kr (199 584)			
Oppr. kjøpesum justert i 10 år		kr (332 000)	kr (861 108)			
Sum kostnader tilrettelagt tomt				kr (3 139 692)		
				Alternative påslag:		
Tomtepris:				20% påslag: kr 3 767 631	25% påslag: kr 3 924 616	30% påslag: kr 4 081 600
				Priser pr m² tomt hhv netto areal og bruttoareal:		
Pris pr m byggbar tomt		M ² 2000		kr 1 884	kr 1 962	kr 2 041
Pris pr m ² tomt totalt		2000		kr 1 884	kr 1 962	kr 2 041

Oppstillingen baserer seg på kostnader for å tilrettelegge eiendommen gnr 188 bnr 24 i Bergen.

Opprinnelig kjøpesummen i 2004 var kr 6.049.000 for hele arealet (36.514 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 tomten. 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 næringstomter vil variere med utbyggingsgrad og type bygg som kan etableres. Priser på næringstomter i området vil derfor kunne ha store variasjoner.
2. tomtebelastning: Beregnes pr m² oppførbart gulvareal (tomtebelastningsmetoden). Forutsatt gulvareal 4.000 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 skole er beregnet i eget ark.

Kommentarer:

Tabellen over viser en tomtebelastning fra ca kr 1.900 til i overkant av kr 2.000 pr m² ferdig bygg (forutsatt 4.000 m² BRA). Kostnaden vil variere ut fra hvor mye som kan bebygges, og hvilken type bebyggelse. De kostnadene som fremkommer i tabellen anses som reelle.

Verdien på tomten (tomtepris) vil variere med selgers påslag. En tomtepris på ca 3,5-4,5 mill kr anses som fornuftig på denne parsellen.

Tabellen viser pris på byggeklar tomt fra ca kr 1.900 til ca kr 2.100. Kostnadene er fordelt på hele arealet (inkl grøntareal). En pris på ca kr 4.000 pr m² ferdig tilrettelagt tomt anses som reell.

Dagens verdi reflekterer tomtens potensial.

Konklusjon:

Basert på ovenstående opplysninger bør prisen for den del av eiendommen som er verdivurdert ligger på kr 4.000 pr m²

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

Bergen, 29.04.2014

Geir O Stenhjem
MNITO-Takst

Utskriftsdato: 11.04.2014 14:26:07
 Brukernavn: GST001

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: Norsk Eiendomsinformasjon as

UBEKR. UTSKRIFT - SKJERM UTVIDET

Ubekreftet utskrift - skjerm utvidet

Enhet: 964 338 531 BERGEN KOMMUNE

Type opplysninger:	Registrerte opplysninger:	Dato for registr.:
Organisasjonsnummer	964 338 531	07.06.1995
Navn	BERGEN KOMMUNE	29.08.1997
Forretningsadresse	Rådhusgaten 10 5014 BERGEN BERGEN	11.11.2013
Postadresse	Postboks 7700 5020 BERGEN BERGEN	13.08.1999
Organisasjonsform	Kommune (KOMM)	07.06.1995

Du har søkt på: Knr.: 1201 Gnr.: 188 Bnr.: 24 Fnr.: Snr.:
 Registreringsenhet:
 STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr.:09.04.2014

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere:
 28.05.2004 17636

HJEMMEL TIL GRUNN
 Kjøpesum: 6 049 000
 Omsetningstype: Annet
 Navn: **BERGEN KOMMUNE**
 ORG.NR: 964338531
 Adresse:

PENGEHEFTELSE

Ingen heftelser registrert.

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:
 28.05.2004 17636

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
 Bestemmelse om gjerde
 Med flere bestemmelser
 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 Bestemmelse om veg

GRUNNDATA

17.10.1968 506581

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 1201/188/1//

02.01.1995 99

SAMMENSLÅING

Sammenføyet med denne matrikkelenhet:
1201/188/464//
Sammenføyet med denne matrikkelenhet:
1201/188/469//
Areal: 49.964 m2.

03.11.2003 36046

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: 1201/188/487//
Også utskilt fra bnr. 485

RETTIGHET PÅ EIENDOM

Servitutter:

11.07.1968 504272 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: 1201/188/1//

EIENDOM

Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.10.1968	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	36 513,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Areal hentet fra eiendomsbase	Næringsgruppe:	Bygge- og anleggsvirksomhet		

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
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.10.2012	Avgiver	1201/188/25	-21,6
		Matrikelført:	25.10.2012	Avgiver	1201/189/201
			Berørt	1201/188/24	0,0
			Berørt	1201/188/174	0,0
			Berørt	1201/188/463	0,0
			Berørt	1201/188/468	0,0
			Berørt	1201/188/474	0,0
			Berørt	1201/188/486	0,0
			Berørt	1201/189/215	0,0
			Berørt	1201/189/219	0,0
			Berørt	1201/189/315	0,0
			Mottaker	1201/189/415	1 585,1
	Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.02.2001	Avgiver	1201/188/24
Mottaker				1201/188/487	13 451,0
Kartforretning	Forretning:	07.04.1995	Mottaker	1201/188/24	49 964,0
Sammenslåing	Forretning:	04.01.1995	Avgiver	1201/188/469	-23 326,0
			Mottaker	1201/188/24	23 326,0
Sammenslåing	Forretning:	04.01.1995	Avgiver	1201/188/464	-14 885,0
			Mottaker	1201/188/24	14 885,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.10.1968	Avgiver	1201/188/1	-11 753,0

Matrikkelført:

Mottaker 1201/188/24 11 753,0

BYGNING

Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger

Annen kontorbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
---------	------	-----	-------------	------------	-----	----

Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
--------------------------	-----------------------	--	--	--	--	--

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bygge- og anleggsvirksomhet	Bebygd areal:	409,0	Rammetillatelse:	08.04.2013
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	691,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	691,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.04.2013
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300363817			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			390,0	390,0				
H02			301,0	301,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ADRESSE

Adresseopplysninger

Matrikkelenhetsnr:	Gårdsnr 188, Bruksnr 24	Kommune:	1201	Bergen
--------------------	-------------------------	----------	------	--------

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.