

## 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 <sup>2</sup> a kr 37.000	3 975	kr 25 000	kr 99 375 000	kr 99 375 000			kr 99 375 000
<b>Kostnader:</b>	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	1 100	kr 800			kr 880 000		
Rekkefølgekrav	13 000	kr 134			kr 1 742 000		
Uforutsette kostnader ca 5%					kr 5 420 600		
Salgskostnader 33 leiligheter	33	kr 50 000			kr 1 650 000		
Antatte kapitalkostn 5% i 2 år					kr 9 238 608	kr 124 721 208	kr (124 721 208)
<b>Netto inntekt:</b>							
Kapitalisert inntekt 7,5%				kr 54 000 000			kr 99 375 000
Driftskostnader ca 10%				kr (5 400 000)			
Netto inntekt:				kr 48 600 000			kr 48 600 000
<b>Overskudd/tomteverdi</b>							kr 23 253 792
							kr -
<b>Pris råtomt</b>							kr 23 253 792
<b>Belastning pr m<sup>2</sup> bolig/næring</b>							kr 4 770
<b>Nettoverdi pr m<sup>2</sup> råtomt</b>							kr 11 925

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 m<sup>2</sup> BRA i området ligger på ca kr 37.000. I tabellen er også fellesareal med i m<sup>2</sup>-prisen. Tilsvarende gjelder for byggekostnad.

Det er ikke tatt hensyn til parkering i utnyttelse.

Bergen 05.05.2014

## Bolig og næringsområde B/L - HFK

	Areal	Enhetspris	Kostnader	Tomtebelastning	Tomtebelastning	Tomtebelastning
	m <sup>2</sup>			Alt 1	Alt 2	Alt 3
Tomtebelastning pr m <sup>2</sup> bygg	4 875			kr 2 440	kr 2 538	kr 2 928
<b>Kostnader tomt:</b>						
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	4875	kr (134)	kr (653 250)			
Salgskostnader 33 leil.heter	33	kr (50 000)	kr (1 650 000)			
uforutsett 5%			kr (244 788)			
Kapitalkostnader i 2 år 6%			kr (493 492)			
Oppr. kjøpesum justert i 17 år		kr (768 000)	kr (3 881 856)			
Sum kostnader tilrettelagt tomt				kr (9 515 885)		
<b>Alternative påslag:</b>						
Tomtepris:				25% påslag: kr 11 894 856	30% påslag: kr 12 370 651	50% påslag: kr 14 273 828
<b>Priser pr m<sup>2</sup> tomt hhv netto areal og bruttoareal:</b>						
Pris pr m <sup>2</sup> tomt		M <sup>2</sup> 2000		kr 5 947	kr 6 185	kr 7 137
Pris pr m <sup>2</sup> tomt totalt		2000		kr 5 947	kr 6 185	kr 7 137

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 m<sup>2</sup>). Andel av denne summen er også tatt med i kostnadsoppstillingen og tatt hensyn til ved beregning av salgspris pr m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> oppførbart gulvareal (tomtebelastningsmetoden). Forutsatt gulvareal 4.875 m<sup>2</sup> BRA. Tomtebelastning pr m<sup>2</sup> 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 2.400 til i ca kr 2.900 pr m<sup>2</sup> ferdig bygg (forutsatt 4875 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA er påregnelig på leiligheter. Næring vil ligge lavere. En fordeling på kr 8.000 pr BRA m<sup>2</sup> bolig og kr 2.500 pr BTA m<sup>2</sup> næring, gir en tomteverdi på ca 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 5.900 til ca kr 7.100. Kostnadene er fordelt på hele arealet. En pris på ca kr 6.000 pr m<sup>2</sup> 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 ligge på kr 5.900 pr m<sup>2</sup>

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

Bergen, 06.05.2014

Geir O Stenhjem  
MNITO-Takst