

VERDI- OG LÅNETAKST TOMT

Adresse	Åsane Senter, 5116 ULSET
Matrikelnr.	Gnr. 188 Bnr. del av 24
Kommune	BERGEN
Hjemmelshaver(e)	BERGEN KOMMUNE
Dato for befaring	21.03.2014

Tomteareal:	ca 2 .000 m ²
Normal markedsverdi:	kr 3 800 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
Inngående kjøpandel
Geir O. Stenhjem

1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Åsane Senter	Gnr. 188	Bnr. del av 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 06.05.2014, er en del av takstdokumentet.

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

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet

Sentralt i Åsane i 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 Bolighandel
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 = 200. 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) ca 2.000		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 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
Inngjøring og handel
Geir O. Stenhjem

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:

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 ubebygd.

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 06.05.2014, 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
Inngjerøveien 1
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;
beskaffenhets, beliggenhets og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Normal markedsverdi: kr 3 800 pr m²

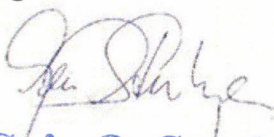
Anbefalt låneverdi: kr

9. Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Bergen, 06.05.2014


Geir O. Stenhjem
BYGNINGSINGENIØR BEDRIFTSØKONOM (BI)
MEDLEM AV NITO TAKST

stenhjem.no _____

10. Dokumentkontroll

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

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	4000	kr 36			kr 144 000		
Uforutsette kostnader ca 5%					kr 4 600 500		
Salgskostnader næringstomter	0	kr 50 000			kr -		
Antatte kapitalkostn 5% i 2 år					kr 7 728 840	kr 104 339 340	kr (104 339 340)
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 8 160 660
							kr -
Pris råtomt							kr 8 160 660
Belastning pr m² næring-m²							kr 2 040,17
Nettoverdi pr m² råtomt							kr 4 080,33

Bergen 06.05.2014

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	4000	kr 36			kr 144 000		
Uforutsette kostnader ca 5%					kr 4 600 500		
Salgskostnader næringstomter	0	kr 50 000			kr -		
Antatte kapitalkostn 5% i 2 år					kr 7 728 840	kr 104 339 340	kr (104 339 340)
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 (36 839 340)
							kr -
Pris råtomt							kr (36 839 340)
Belastning pr m² næring-m²							kr (9 209,84)
Nettoverdi pr m² råtomt							kr (18 419,67)

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

Bergen 06.05.2014

Geir O Stenhjem

U. Phil Skole

Dagens tomtepris basert på tomtens potensial.

	Areal m ²	Enhetspris	Kostnader	Tomtebelastning		
				Alt 1	Alt 2	Alt 3
Tomtebelastning pr m ² bygg	4 000			kr 1 514	kr 1 716	kr 1 917
Kostnader tomt:			kr -			
Opparbeidelse	2000	kr (600)	kr (1 200 000)			
Regulering RS			kr (250 000)			
Riving eksisterende bygg	0	kr (300 000)	kr -			
Utomhusanlegg	1300	kr (800)	kr (1 040 000)			
Felleskostnader	4000	kr (36)	kr (144 000)			
Salgskostnader	0	kr (50 000)	kr -			
uforutsett 10%			kr (263 400)			
Kapitalkostnader i 2 år 6%			kr (278 150)			
Oppr. kjøpesum justert i 10 år		kr (332 000)	kr (861 108)			
Sum kostnader tilrettelagt tomt				kr (4 036 659)		
				Alternative påslag:		
				50% påslag:	70% påslag:	90% påslag:
Tomtepris:				kr 6 054 988	kr 6 862 320	kr 7 669 652
				Priser pr m² tomt hhv netto areal og bruttoareal:		
Pris pr m byggbar tomt		M ² 2000		kr 3 027	kr 3 431	kr 3 835
Pris pr m ² tomt totalt		2000		kr 3 027	kr 3 431	kr 3 835

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 1.500 til i overkant av kr 1.900 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 6-7,7 mill kr anses som fornuftig på denne parsellen.

Tabellen viser pris på byggeklar tomt fra ca kr 3.000 til ca kr 3.800. 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 ligge på kr 3.000 pr m²

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

Bergen, 06.05.2014

Geir O Stenhjem
MNITO-Takst