

U. Phil Skole

Dagens tomtepris basert på tomtens potensial.

	Areal	Enhetspris	Kostnader	Tomtebelastning	Tomtebelastning	Tomtebelastning
	m ²			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:						
Tomtepris:				50% påslag: kr 6 054 988	70% påslag: kr 6 862 320	90% påslag: kr 7 669 652
Priser pr m ² 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 rundt 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 3.800 pr m²

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

Bergen, 06.05.2014

Geir O Stenhjem
MNITO-Takst

beløpet i konklusjonen er korrigert den 25.06.2014 pga en feil i tidligere oppsett.