

OPPSUMMERING AV VERDIVURDERINGER AV EIENDOM HAGELLIA 3. GNR 185 BNR 62, 86, 100, 245 OG 249 I Lindås kommune

Oppfatter at Bergen eiendomsrådgivning og Kyte næringsmegling tar utgangspunkt i dagens leie/leietaker. Opak vurderer markedisleie, uten leieavtale. Dette gir seg spesielt utslag i leienivå, samt betraktninger vedr ledighet og yieldnivå.

Etter min oppfatning vil undertegnet, lang kontrakt med HFK som igjen gir null leietakerrisiko betinge en enda lavere yield. Se regneark under. lavere krav til yield.

	FRA VURDERING BERGEN EIENDOMS RÅDGIVNING	FRA VURDERING OPAK	FRA VURDERING KYTE NÆRINGSMEGLING	KOMMENTARER
Utleiebart areal inne	3 620 kvm	3 620 kvm	3 620 kvm	
Utleiebart areal ute	11 216 kvm	11 216 kvm	0	
Leie 2015	Kr 4 315 200	Kr 5 037 564	Kr 4 030 000	kontrakts beløp 2009 justert for KPI = kr 4,047 mill i dag.
Eierkost	Kr	Kr 506 800 (10%)	Kr 250 000 (6%)	ofte brukt norm i overslag er 10%.
Ledighet	0%	10%	0%	
Yield	7,5%	8,5%	7,5%	+/- 0,25%-poeng tilsvarer ca 1,7/1,8 mill
Salgsverdi/markedsverdi	Kr 49 784 000	Kr 47 000 000	Kr 50 400 000	
7 mål tomter	Kr 10 900 000	Kr 12 000 000	Kr 14 000 000	
Verdivurdering	Kr 60 000 000	Kr 59 000 000	Kr 64 000 000	
kommentarer	Forutsetter at leietaker kjøper eiendom. (nullstiller risiko for ledighet, beholder dagens leie).	I prinsipper for takst defineres salgsverdi som den «pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villig til å betale for den på dato for vurdering».	Antar de er blitt bedt om å uttale seg om sannsynlig salgspris	

2009 vs 2015

Tabell viser beregnet **yield** ved kjøp i 2009 (oppgett til 48 mill) og ved evt. kjøp i 2015.

Siste tabell viser beregnet kjøpesum 2015, gitt tall fra 2009 justert for statistiske endringer.

	Kjøpsum 2009	kjøpesum 2015	Beregnet verdi 2015 (2009 tall justert for Statiske endringer)	kommentar
Leie	Kr 3 656 000	Kr 4 047 000	Kr 4 047 000	Endret for KPI
Eierkost 10%	Kr 365 600	Kr 404 700	Kr 404 700	
Netto leie	Kr 3 290 400	Kr 3 642 300	Kr 3 642 300	
Yield	7,65% beregnet	7,00% beregnet	5,90% endret -1,75%-poeng	Har i perioden endret seg med ca 1,75%-poeng. (Opak rapport)
Verdivurdering bygg	Kr 43 011 764	Kr 52 000 000	Kr 61 733 898	
Verdi 7 mål tomt	Kr 5 000 000	Kr 10 000 000	Kr 10 000 000	Settes skjønnsmessig til 5 mill i 2008 (uregulert) og 10 mill i 2015 (vedtatt områdeplan).
Pris 2008/»verdi 2015»	Kr 48,0 mill	Kr 62,00 mill	Kr 71,7 mill	

Konklusjon

Ut fra disse betraktninger omkring kontantstrøm og avkastningskrav er prisen i 2015 «billigere» enn i 2009.

KJØP VS LEIE

Forenklet oppstilling av konsekvensene av leie/kjøp med 100% lånefinansiering over en leietid; 10 år + 10 år. Hensynstatt kun eiendommens inntekter og utgifter.

Rammer:	Kjøpet prises til 62 mill. Tomter, 7 mål selges, her verdsatt til 10 mill. Ved salg vil gevinstbeskatningen være 28%, dette er ikke hensynstatt.
Lånesum:	52 mill.
Leie:	Dagens leie, justert for KPI.
Eier kostnader:	10% (tommelfingerregel). (Eiers drift kostnader utover felleskostnader)
Rente:	2,75% 10 års fastrente. Naturlig nok stor usikkerhet vedr siste 10 års periode

år	2016	2017	2018-23	2024	2025	sum 10 år	2026	2027-30	2031	2032	2033	2034	2035	sum 20 år
Leie	4 578 000	4 669 560	30 045 272	5 363 857	5 471 134	50 127 823	5 580 556	23 460 883	6 161 385	6 284 613	6 410 305	6 538 511	6 669 282	96 704 787
10% eierkostnader	-457 800	-466 956	-3 004 527	-536 386	-547 113	-5 012 782	-558 056	-2 346 088	-616 139	-628 461	-641 031	-653 851	-666 928	-11 123 336
rente 2,75%	-1 430 000	-1 430 000	-8 580 000	-1 430 000	-1 430 000	-14 300 000	-1 430 000	-5 720 000	-1 430 000	-1 430 000	-1 430 000	-1 430 000	-1 430 000	-28 600 000
likviditet overskudd	2 690 200	2 772 604	18 460 745	3 397 471	3 494 020	30 815 040	3 592 501	15 394 795	4 115 247	4 226 152	4 339 275	4 454 660	4 572 353	71 510 023
akk. likv overskudd	2 690 200	5 462 804	23 923 549	14 659 320	17 785 707		34 407 541	49 802 336	53 917 583	58 143 735	62 483 009	66 937 670	71 510 023	

Gitt samme vilkår i 10 + 10 år vil kjøpsprisen (52 mill) kunne være nedbetalt ila år 16.

HFK er en attraktiv leietaker, som senker kjøpers krav til risikopåslag og dermed senkes krav til yield. Objektet blir billigere.

Min påstand er at HFK kan selge eiendommen med gevinst (salgsbeløp > kjøpesum-akk. overskuddslikviditet) – når som helst i leieperioden.

Ved netto kjøpesum 52 mill, leie 4,047 mill, eierkost 10% er yield tilnærmet lik: 7,0%.

Nesttun 4. juni 2015

Thor Torgersen