

## VURDERING AV AGNES MOWINCKELSGATE 5, GNR 164 BNR 941 I BERGEN – FYLKESBYGGET

Fana Sparebank Næringsmegling har fått i oppdrag å vurdere dagens verdi av eiendommen – under følgende rammer/forutsetninger:

1A Sannsynlig salgssum hvis bygget selges «som det er» med en avtale hvor ny eier forplikter seg til å rehabilitere bygget etter krav-spek utformet av HFK. Normalt gode kvaliteter. HFK forplikter seg til å inngå leieavtale av rehabiliterte lokaler. Leietid min 15 år.

1B Som over, men «kjøper»/byggherre/ny eier er HFH.

2A Sannsynlig salgssum hvis bygget selges «som det er». Uten leietaker, forutsatt fremtidig utleie av lokalene «som de er».

2B Som over, men HFK fortsetter som leietaker i lokalene «som de er» - leietid 15 år.

2A og 2B er etter vår oppfatning lite realistiske. Bygget trenger/må ha oppgradering. Vedlikeholds- og eierkostnader vil etter hvert bli høye.

Leie Sannsynlige leiepriser hvis HFK inngår 15 års leieavtale i eksisterende bygg eller nybygg, beliggende langs bybanen.

### Nøkkelopplysninger

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Adresse:    | Agnes Mowinckelsgate 5     |
| Matrikelnr: | gnr 164 bnr 941            |
| BRA areal:  | 17 661 kvm (iflg grunnbok) |
| Tomt:       | 2 455 kvm (iflg grunnbok)  |

### Arealfordeling BTA - hentet fra tegninger (utleiebare arealer)

|                  |                        |                |             |
|------------------|------------------------|----------------|-------------|
| Parkering:       | U1, U2, 2.etg:         | 4 330 kvm      | 155 plasser |
| Tekniske rom:    | U1, U2, 2.etg, 16.etg: | 2 792 kvm      |             |
| Kontor:          | 1.etg og 3-15. etg:    | 13 333 kvm     |             |
| Uteareal:        |                        | 827 kvm        |             |
| Sykkelparkering: |                        | 250 kvm        |             |
| BTA sum areal:   |                        | 21 532 kvm BTA |             |

### Reguleringsplan

|               |  |
|---------------|--|
| Plannr:       | 60800000                                       |
| Vedtatt:      | 15.06.2016                                     |
| Formål:       | forretning/kontor/tjenesteyting                |
| Mulig ny BRA  | 25 400 kvm (hentet fra kart reg.plan)          |
| Gesimshøyder: | syd k+55, midt K+30, nord K+45 (dagens K+51,2) |

På basis av data fra grunnbok antas det at reguleringsplan åpner for at bygningsmassen kan utvides med ca 7 000 kvm.

## **NOEN FORHOLD SOM PÅVIRKER VERDI/PRIS**

### **Leietaker**

God og solid leietaker, gir sikker kontantstrøm, gir bedre finansiering, gir bedre pris.

### **Leietid**

Lang leietid med god leietaker gir sikker lang kontantstrøm og positiv effekt på pris.

### **Leiepris**

Vi legger til grunn det vi oppfatter som markedsleie.

Leie betales av BTA areal. Dette inkluderer også andel av areal og teknisk areal til felles bruk.

Fellesareal. Fellesareal fordeles normalt forholdsmessig etter leid areal. Leien for fellesareal er normalt lik som for annet areal.

Parkeringsplasser betales som regel pr plass. Vi har her brukt kr 10 000,- pr plass. Dette tilsvarer kr 330,- pr kvm. For uteareal regnes det leie som for parkeringsareal.

I tillegg til leie kommer andel felleskostnader, ofte mellom kr 150,-/200,- pr kvm.

I en kontraktperiode økes normalt leien lik KPI.

### **Felleskostnader**

Typiske felleskostnader er snøbrøyting, vask, vedlikeholds-/serviceavtaler, innvendig vedlikehold o.l. Fordeles normalt forholdsvis etter leid areal. (Felleskostnader skal være et null-regnestykke for huseier).

### **Leietakerrisiko**

Større bygninger må alltid påregne en viss ledighet. I de siste år og sannsynligvis de kommende år har det vært/vil være betydelig ledig kontorareal i Bergen. Økende ledighet har også medført litt fallende leiepriser. Disse forhold gjelder i mindre grad Bergen sentrum enn utenfor.

### **Eierkostnader**

Eiers kostnader og avsetninger til å drifte og å vedlikeholde bygget. (Den del av kostnadene som ikke er felleskostnader). «Nytt» bygg vil normalt gi lavere eierkostnader, før de gradvis øker. I estimater/vurderinger settes eierkostnader ofte som en % av leieinntekter.

### **Arealer**

BRA; areal målt fra innsiden av yttervegger. Areal med lavere takhøyde enn 1,9 m regnes ikke.

BTA; areal målt fra ytterveggenes utside. Som nevnt under leiepris regnes leie av BTA.

### **Fellesarealer**

Areal som disponeres av alle leietakere, som f.eks gangareal og tekniske rom.

### **Fremtidig utbygningspotensiale**

Ny reguleringsplan åpner opp for ytterligere utbygging, vi vurderer potensialet til å være ca 7 000 kvm. Verdien for utbygningspotensialet settes til kr 10 000,- pr kvm, samlet 70 mill.

### **Salgstidpunkt**

Det er et absolutt råd å evt selge på et tidspunkt hvor det fremdeles er leieinntekter. Dette gir kjøper inntekter i en helt nødvendig planleggingsperiode.

### **Finansiering**

Trygg kontantstrøm, forutsigbarhet og begrenset risiko gir mer gunstig finansiering. Lavere rente og redusert krav til egenkapital gir lavere kostnader og høyere belåning/gearing.

### **Rente**

Endring i renten påvirker yield tilsvarende. Rentenivå vil alltid være usikkert.

### **Yield**

Er et begrep som beskriver avkastningskrav av en forventet kontantstrøm. Hovedelementer er rentenivå og risikovurdering, mao lavere rente og lavere risiko gir lavere yield.

Lavere yield gir høyere pris. Delelementer som i størst grad påvirker yield er prøvd beskrevet over.

### **Primeyield**

Detter er et uttrykk for den beste yield man kan oppnå. Mao «alle» forhold er optimale.

For tiden oppfatter vi primeyield i Bergen til å være 4,75%.

### **Kostnadsestimat ved rehabilitering**

Vi har valgt å beregne dette av areal over bakken. BTA ca 16 600 kvm. (areal under bakkenivå antas å kunne «gjenbrukes»).

Bakgrunnstall for rehabiliteringskostnader er hentet fra Holtes kalkulasjonsnøkkel og antatte kostnader i forbindelse med rehabilitering av Lars Hillesgate 30 (Media City).

### **Merverdiavgift**

Eventuelle problemstillinger omkring HFK og merverdiavgift er ikke vurdert her. Vær oppmerksom på at dette kan være en viktig problemstilling. Alle priser og vurderinger er eks mva.

## VURDERING 1 A

**Sannsynlig salgssum hvis bygget selges «som det er» med en avtale hvor ny eier forplikter seg til å rehabilitere bygget etter krav-spek utformet av HFK. Normalt gode kvaliteter. HFK forplikter seg til å inngå leieavtale av rehabiliterte lokaler. Leietid min 15 års.**

### **Arealfordeling/leiepriser i rehabilitert bygg.**

Samlet utleid areal BTA 21 500 kvm, som fordeler seg som følger:

| Type areal                       | størrelse           | leie pr kvm   |
|----------------------------------|---------------------|---------------|
| Kontorareal                      | 13 300 kvm          | à kr 2 500,-  |
| Parkering evt lager <sup>1</sup> | 3 500 kvm           | à kr 333,-    |
| Parkering                        | 800 kvm, 27 plasser | à kr 10 000,- |
| Sykkelparkering                  | 700 kvm             | à kr 333,-    |
| Fellesareal                      | 3 200 kvm           | à kr 2 500,-  |

<sup>1</sup>For sammenligningens skyld bruker vi samme leie som parkering. Som lager vil det være potensiale for en høyere leie.

Vurdering av leiepriser støtter seg til inngåtte kontrakter i Rom Eiendom sitt nybygg i Nonneseterkvartalet, og kontrakter inngått i rehabiliterte bygg arealer i BT-bygget og Media City. Parkering i Bygarasjen er iflg egne nettsider kr 10 800,- pr år.

### **Yield**

5,0%. Solgt med en slik leieavtale med HFK vil bygget være ettertraktet for mange. Kanskje kunne yield vært satt vært enda nærmere primeyield.

### **Rivning-/byggkostnader – rehabiliteringskostnader**

Kr 25 000,- pr kvm BTA av alt areal over bakkenivå.

Vi forutsetter rivning ned til betong og så oppbygging. Som nevnt tidligere er det mye usikkerhet med slike estimat.

### **Verdiberegning rehabilitert bygg**

|  |              |
|--|--------------|
| Sum årlig leie kr 42 918 600,-                                   | kr 42,9 mill |
| -eierkost 7,5%   | kr 3,2 mill  |
| -ledighet 0%   |              |
| Verdi «nybygg» ved yield 5,00%                                   | kr 794 mill  |
| -Rehabiliteringskostnader, BTA 16 600 kvm x Kr 25 000,- pr kvm x | kr 415 mill  |

**Verdi vurdert ferdig rehabilitert og utleid til HFK, fratrukket rehabiliteringskostnader kr 379 mill**

## **VURDERING 1B**

**Estimering av byggets verdi - «som det er», HFK vil selv rehabilitere bygget og fortsette å leie/eie bygget/hjemmelsselskap.**

Vurderinger blir som for vurdering 1 A, justert for evt. høyere eller lavere kostnader når HFK står for nybygg/rehabilitering. Jeg har ingen grunn til å tro at kostnadsbildet blir endret med HFK som byggherre kontra annen byggherrer og kommer derfor til samme resultat i begge tilfeller.

**Verdi vurdert ferdig rehabilitert og eid av HFK, fratrukket rehabiliteringskostnader   kr 379 mill**

Ut fra kjente kostnadsbilder, også nybyggkostander og dagens krav og ønsker for kvaliteter til kontorlokaler vil vi anbefale at det også alternativt vurderes å bygge helt nytt.

## VURDERING 2 A

### Bygget selges som det er, uten leietakere, forutsatt fremtidig utleie av lokalene «som de er».

2A og 2B er- som tidligere nevnt - etter vår oppfatning lite realistiske. Bygget må på litt sikt ha oppgradering.

## NOEN FORHOLD SOM VIL PÅVIRKE VERDI/PRIS

### Arealfordeling/leiepriser

Samlet utleid areal BTA 21 500 kvm, som fordeler seg som følger.

| Type areal      | størrelse          | leie pr kvm   |
|-----------------|--------------------|---------------|
| Kontorareal     | 13 300 kvm         | a kr 1 500,-  |
| Parkering       | 4 300, 155 plasser | a kr 10 000,- |
| Sykkelparkering | 250 kvm            | a kr 333,-    |
| Fellesareal     | 3 650 kvm          | a kr 1 500,-  |

### Leietakerrisiko

Ingen inntekt på kjøpstidspunkt.

I så stort bygg med disse kvaliteter må man påregne mange mindre leietakere og en del gjennomtrekk/ledighet. Spesielt når man skal begynne med tomme lokaler. Ledigheten settes i disse vurderinger til 20% i et 10 års perspektiv. Ledigheten antas å være størst de første årene.

### Eierkostnader

Eierkostnader settes til 25% av «normal leie». Behovet for vedlikehold vil som nevnt etter hvert bli betydelig.

### Finansiering

Ingen kontantstrøm. Krav til egenkapital økes, og kravet vil være betydelig. Stor risiko øker også finansinstitusjons krav til marginer. Det blir en dyr finansiering. Krav til høy EK vil begrense kjøpergruppen betydelig.

### Yield

6,5%. Stort, sentralt bygg/tomt midt i et område som vi må tro og håpe står foran betydelig oppgradering/revitalisering. Likevel; tung finansiering, eldre bygg behov for oppgraderinger, ingen leietakere på overtakelsestidspunkt, sannsynlig behov for leietakertilpasninger osv , alt trekker avkastningskravet oppover.

### Verdi

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Sum årlig leie kr 27 100 000,- | kr 27,1 mill |
| -ledighet 20%                  | kr 5,4 mill  |
| -eierkost 25%                  | kr 6,8 mill  |
| yield                          | 6,5%         |

**Vår vurdering; bygget selges som det er, uten leietakere,  
forutsatt fremtidig utleie av lokalene «som de er»**

**kr 229 mill**

## VURDERING 2 B

### Bygget selges som det er, forutsatt med HFK som leietaker av lokalene «som de er» - leietid 15 år.

(nødvendigheten av oppgradering vil også gjelde her)

Som vurdering 2A, med justering av leietakertakerrisiko, ledighet og dermed yield. HFK er en attraktiv leietaker, yield 5,75%.

### Verdi

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Sum årlig leie kr 27 100 000,- | kr 27,1 mill |
| -eierkost 25%                  | kr 6,8 mill  |
| -ledighet 0%                   | kr 0,0 mill  |
| yield                          | 6,0%         |

**Vår vurdering; bygget selges som det er, forutsatt HFK som leietaker av lokalene «som de er».**

**338 mill**

### USIKKERHET I VURDERINGENE

Alle vurderinger er gjort etter beste skjønn og med basis i vår markeds- og bransjekunnskap. Andre vil helt sikkert gjøre andre vurderinger enn oss. Derfor har vi brutt våre vurderinger opp i delelementer, det gjør det lettere å finne hvor man vurderer annerledes.

Det kan derfor være greit å få en liten illustrasjon på hva forholdsvis små endringer kan medføre av endrede verdier.

Eksempler hentet fra vurdering 1.

| Endring  | endring verdivurdering |
|--|------------------------|
| Alt annet uendret, yield endres med 0,10%                                    | +/- ca 14 mill         |
| Alt annet uendret, leie endres med +/- kr 100,- pr kvm                       | +/- ca 36 mill         |
| Alt annet uendret, eierkost endres med +/- 1%                                | +/- ca 8 mill          |
| Alt annet uendret, rehabiliteringskostnader endres med +/- kr 1 000,- pr kvm | +/- ca 17 mill         |

## **SANNSYNLIG LEIE VED ANNEN LOKASJON ENN SENTRALE SENTRUM – LANGS BYBANEN**

Vi er også blitt bedt om å vurdere hva HFK vil måtte påregne av sannsynlige leiekostnader, ved leie av arealer utenfor sentrum, langs bybanetraseen. Gode, innflytningsklare lokaler, i nybygg, eller nylig rehabilitert bygg. Leiekontraktens varighet min 15 år.

Dagens leiemarked er preget av mye ledige arealer og urealiserte byggeplaner. Dette gjelder spesielt utenfor sentrum, og sterkest i Kokstad/Sandsliområdet.

Vår oppfatning er, og denne bekreftes av huseiere i området at det i dagens marked vil være mulig å leie tilpassede lokaler av normalt god kvalitet i f.eks Kokstadsområdet til rundt kr 1 500,- pr kvm.

Det vil også i samme område vil være mulig å inngå avtale med tomteeier/utbygger om lokaler i nybygg i områder rundt kr 1 700,-/1 800,- pr kvm. Bygd etter Breeam-standard vil prisene øke noe, anslagsvis til vel kr 2 000,-. Alle leieantydninger betinger at HFK betaler mva. i leieforhold.

Bybanetraseen vil i løpet av noen år bli utvidet med strekningen Minde-Fyllingsdalen. Vi tror man vil oppnå tilnærmet samme leiebetingelser også i Fyllingsdalen, kanskje litt høyere leie. I Mindedalen – også kalt næringskorridor syd - tror vi prisene vil være 10-15% høyere, bl.a pga nærhet til sentrum. HFK sine arealbehov vil være betydelige og tidsmessig må man ta høyde for dette i en søkeprosess.

### **Generelt**

Alle utregninger er gjort «i dag». Det er ikke hensynstatt evt betraktninger om nåverdi. Det er heller ikke hensynstatt forhold som bortfall av leie i en rehabiliterings-/byggeperiode, kapitalkostnader osv.

### **Forbehold**

Denne vurdering er basert på opplysninger gitt av representant for eier. Vurderinger er gjort etter beste skjønn uten at Fana Sparebank næringsmegling kan stilles til ansvar for prisvurderinger som evt. måtte vise seg ikke å medføre riktighet.

Nesttun 31. januar 2017

Fana Sparebank Næringsmegling

Thor Torgersen