

Hordaland Fylkeskommune
Postboks 7900
5020 BERGEN

Foretaksnavn: Fana Sparebank Eiendom AS
Foretaksregisteret: Orgnr. 958499558MVA
Dato: 08.05.2018
Oppdragsnr.: 1-17-0031
Ansvarlig megler: Thor Torgersen
Telefon: 98 21 22 69
Epost: thor.torgersen@fanasporeban
k.no

VERDIBETRAKNINGER «NYTT» FYLKESBYGG

FORUTSETNINGER/RAMMER

Samlet areal etter rehabilitering og nybygg ca BTA 27 000 kvm

Rehabiliteret areal ca 20 000 kvm.

«Nybygg» ca BTA 7 000 kvm.

Parkering/sykkelparkering utgjør 1 400 kvm

Bygningsmessige kvaliteter utvendig og innvendig er som det «kreves» for å oppnå aktuell leie, gitt denne/tilsvarende beliggenhet

Andel fellesareal - forutsettes å være «lik det som er normalt».

Standard leiekontrakt benyttes.

Eierkostnader, ledighet, leie, leietid og avkastningskrav/yield som beskrevet under.

VARIABLER SOM PÅVIKER VERDIEN

MED NOEN KOMMENTARER

Eierkostnader, årlige kr 200,-/kvm

Som en tommelfingerregel brukes ofte eierkost lik 10% av leien, uavhengig av nytt eller gammelt bygg, lav eller høy leie.

Her brukes kr 200,- som tilsvarer ca 7-7,5% av leien.

Rehabiliteret og delvis nytt bygg, høy leie.

Anslaget eierkostnad antas å være tilstrekkelig.

Ledighet

10 0000 kvm til utleie, av dette regnes det 20% ledighet. (2 000 kvm)

2 000 kvm ledig areal tilsvarer 7,5% av hele bygget. Nærmer seg nivået for ledighet i Bergen, og det er over nivået for den generelle ledighet i sentrum. 7,5% ledighet bør være «tatt godt i», spesielt når over 60% av arealet allerede er utleid.

Anslag ledighet vurderes å være for høyt.

Leie

kr 2 800,-/kvm for nybygg,
kr 2 700,- for 16 000 kvm til HFK
50% leie til parkering/sykkelparkering.

Dette er leiepriser i øvre del av leiemarkedet i Bergen sentrum, men ikke høyere enn bygg med tilsvarende kvaliteter/beliggenhet.

Antatt leiepris vurderes som litt forsiktig markedspris.

Leietid HFK 10 år

I et evt. salgøyemed ser jeg ikke bort fra at en 15 års avtale hadde påvirket endelig salgpris positivt.

Yield: 4,75% - 5,0%.

Primeyield i Bergen våren 2018 er i to uavhengige markedsrapporter satt til å være henholdsvis 4,25% og 4,75%.
Vår vurdering er at primeyield 4,25% er for optimistisk vurdert.

KONKLUSJON:

Leieinntekter

HFK 16 000 kvm + 1 000 kvm parkering/sykkel; samlet leie kr 44 550 000,-

Utleid 9 600 kvm + 400 kvm parkering/sykkel – 20% ledighet; samlet leie kr 21 952 000,-

Sum leie hele bygget kr 66 502 000,-

Eierkost 27 000 kvm x kr 200,- kr 5 400 000,-

Jeg velger å regne på to alternative yieldnivå.

Den høyeste yield, 5% vektlegger:

rehabiliteret bygg – ikke nybygg. (Ved rehabilitering mister man gjerne litt fleksibilitet og mulighetene til å finne optimale løsninger).

Varslet stigning i renten.

Usikkerhet om byggets fleksibilitet ved endrede krav fra brukere.

Salgsverdi ved yield 5% kr 1,2 mrd

Den laveste yield, 4,75% vektlegger:

Rehabiliteret og delvis nytt bygg.

Fantastisk beliggenhet.

Solid hovedleietaker.

Lett konservativ leie.

Litt høy eierkostnad.


Litt høy ledighet.

Salgsverdi ved yield 4,75%. kr 1,3 mrd

Vurderinger er gjort ut fra opplysninger gitt av Hordaland fylkeskommune og etter beste skjønn.

Nesttun 14. mai 2018

Fana Sparebank næringsmegling



Thor Torgersen