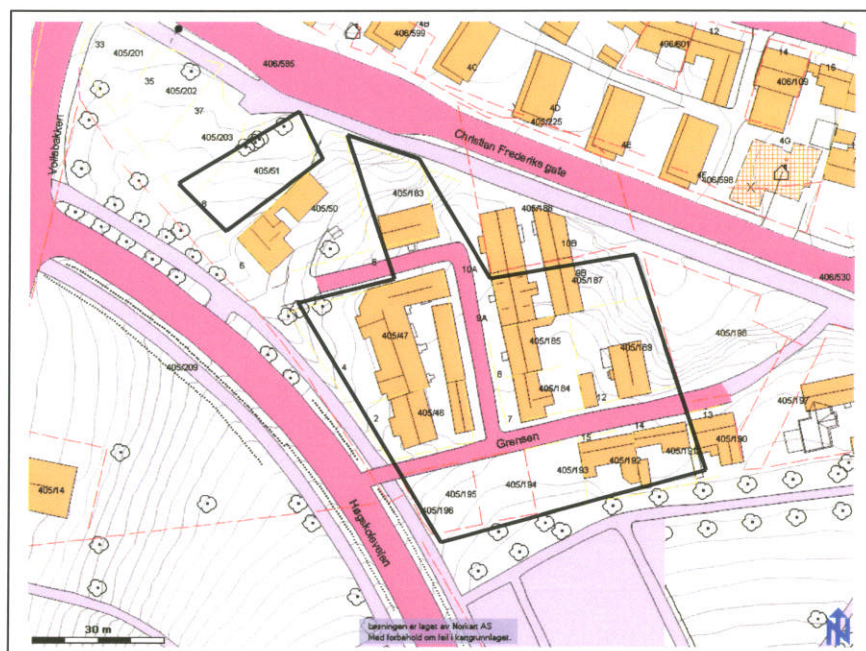


# RAPPORT

Grensen  
TRONDHEIM

for

NTNU



UTARBEIDET AV:

**DnB NOR**  
Næringsmegling

Mars 2008

**INNHOLD:**

1	Oppdraget .....	3
2	Grunnlagsmateriale .....	3
3	Forutsetninger .....	3
4	Eiendommene .....	4
4.1	Beliggenhet .....	4
4.2	Tomt / bygning / bruttoareal .....	4
4.3	Standard .....	4
5	Reguleringsforhold .....	4
6	Leiekontrakter .....	4
7	Markedet .....	5
8	Verdivurdering .....	5
8.1	Vurderingsprinsipper .....	5
8.1.1	Restverdibetraktning .....	5
8.1.2	Utbyggingspotensiale – bolig/næring .....	5
8.2	Rehabiliteringskostnader .....	6
8.3	Verdiberegning – Eksisterende bygningsmasse .....	6
8.4	Verdiberegning – Utbyggingspotensiale .....	7
8.4.1	Utnyttelse .....	7
8.4.2	Verdiberegning – ubebygde areal .....	7
8.5	Verdiansettelse .....	8
8.5.1	Kommentar .....	8
9	OPS - samarbeid med privat entreprenør/investor .....	9
9.1	Vurdering av lønnsomhet .....	9
10	Etablere eget eiendomsselskap .....	11
10.1	Beskrivelse .....	11

## 1 OPPDRAGET

DnB NOR Næringsmegling AS er av Norges Teknisk-naturvitenskaplige universitet v/Frank Arntsen anmodet om å foreta en vurdering av forskjellige alternativer for videre strategi for området Grensen - Høgskoleveien i Trondheim.

Etter avtale med oppdragsgiver har vi valgt å foreta en vurdering på fritt grunnlag, basert på følgende alternativer:

- Verdi av eksisterende bygningsmasse inkl. utbyggingspotensiale
- OPS - samarbeid med privat entreprenør/investor om utvikling og drift av eiendomsmassen.
- Etablere eget eiendomsselskap – salg av 48 % av aksjene til privat entreprenør/investor. Utvikling av bygningsmassen til bolig- og kontorformål

Vi har ikke foretatt en vurdering av eiendomsmassen slik den forvaltes i dag, i det vi har forutsatt at dette ikke er et reelt alternativ.

## 2 GRUNNLAGSMATERIALE

Som grunnlag for vurderingen er følgende dokumenter fremlagt/innhentet:

- Verdivurdering utført av Fokus Krogsvæn Nylander datert 06.10.2006
- Styrenotat NTNU, O-sak 7/07
- Kommunedelplan Elgeseter

## 3 FORUTSETNINGER

Vurderingen er basert på de opplysninger som er fremlagt jfr. pkt. 2 ovenfor, opplysninger om eiendommen fra eier samt egen besiktigelse.

### Hjemmelsforhold og servitutter:

Eiendommenes grunnboksutskrifter som viser heftelser og servitutter er ikke vurdert og vi forutsetter at disse ikke inneholder opplysninger som kan ha prisreduserende effekt.

### Arealopplysninger:

Det er ikke fremlagt arealoversikt over eksisterende bygningsmasse. Vi har foretatt en arealberegning av grunnflaten på det enkelte bygg basert på kartutsnitt hentet fra Trondheim kommunes nettsider. Byggenes totale bruttoareal er vurdert skjønnsmessig på bakgrunn av dette.

### Teknisk tilstand:

Teknisk tilstand for bygningen og de tekniske anlegg er ikke spesielt vurdert, men det er lagt til grunn at bygningsmassen gjennomgående er i dårlig stand og har behov for totalrehabilitering. Vi har i våre vurderinger lagt til grunn NTNUs egne anslag på antatte rehabiliteringskostnader.

### Grunnforhold / forurensninger:

Det er verken foretatt grunnundersøkelser eller undersøkelser om det finnes forurensninger i grunnen. Vi forutsetter at eventuelle kostnader til opprydding av forurenset grunn er eiers ansvar.

Vernestatus:

Området har iht. kommuneplanens bestemmelser bevaringsverdi som kulturminne.

## 4 EIENDOMMENE

### 4.1 Beliggenhet

Eiendommene ligger i området Grensen. Området ligger i Høgskoleparken mellom hovedbygget og Klæbuveien/Vollabakken, avgrenset av Høgskoleveien i sørvest Christian Frederiks gt. i nordøst.

### 4.2 Tomt / bygning / bruttoareal

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Areal	Grunnflate bygg 1	Bruttoareal bygg 1	Grunnflate bygg 2	Bruttoareal bygg 2	Antall boenheter/tomt	Spesielle forhold
Høgskoleveien 2	405	46	337	105	210	50	50	3	
Høgskoleveien 4	405	47	798	325	850	75	75	10	Stengt pga manglende brannsikkerhet
Høgskoleveien 8	405	51	440					Ubebygde tomter	
Grensen 6	405	183	337	105	210			4	
Grensen 9 A og 9 B	405	187	438	100	200	80	160	6	
Grensen 8	405	185	218	85	170			2	
Grensen 7	405	184	197	65	130			1	
Grensen 12	405	189	470	85	170	25	25	2	
Grensen 14	405	191	184	60	120	15	15	1	Stengt pga dårlig standard
Grensen 15	405	192	195	100	200			1	Stengt pga dårlig standard
Grensen 16	405	193	188					Ubebygde tomter	
Grensen 17	405	194	191					Ubebygde tomter	
Grensen 18	405	195	212					Ubebygde tomter	
			<b>4205</b>		<b>2260</b>		<b>325</b>		

### 4.3 Standard

Boligene har en gjennomgående dårlig standard og bærer preg av manglende vedlikehold over lang tid.

## 5 REGULERINGSFORHOLD

Kommunedelplanen Elgeseter ble vedtatt i 1999. Kommunedelplanens bestemmelser gjelder hovedsakelig foran eldre reguleringsplaner- og bestemmelser.

I henhold til kommunedelplanen skal Grensen være boligområde og har bevaringsverdi som kulturminne.

## 6 LEIEKONTRAKTER

Eksisterende leiekontrakter er ikke vurdert/hensyntatt. Verdivurderingen er foretatt på fritt grunnlag og forutsetter at dagens leieforhold kan sies opp på kort varsel.

## 7 MARKEDET

Markedet for kontoreiendommer har i det siste året vært preget av en historisk lav leieledighet og liten nybygging. For utviklingen i leieprisene har dette ført til økte leiepriser, men en økning som vi foreløpig bare har sett starten av. I tillegg har de gode økonomiske tidene ført til økt etterspørsel etter kontorlokaler samt at betalingsviljen og evnen blant leietakerne er blitt større. I 2008 vil volumet av ferdigstilte nybygg være lavere enn etterspørselen og etter våre vurderinger ser det ikke ut til at vi får noe vesentlig volum av ferdigstilte nybygg før i 2009/10.

Aktiviteten i salgsmarkedet og prisutviklingen i 2007, spesielt for normaleiendommer, viste at kjøpersiden var raskere til å tilpasse seg det økte rentenivået - naturlig nok i et stigende rentemarked, mens selgersiden hang noe etter. Uroen i finansmarkedene medførte i tillegg en noe mer restriktiv holdning fra bankene i sin utlånspolitikk og risikovurdering, og dermed dyrere finansiering. Tendensen til at differansen mellom yieldnivået på gode og mindre gode eiendommer har blitt tydeligere i det siste enn hva vi har sett tidligere.

Prispresset på utviklingseiendommer til næringsformål har økt i de siste årene. Dette kan tilskrives den sterke prisutviklingen i leieprisene, og da spesielt for kontorlokaler i de mest attraktive områdene i Trondheim. Interessen for utviklingseiendommer til boligformål har imidlertid avtatt i det siste, noe som skyldes den negative prisutviklingen i 2. halvår 2007, økte renter og usikkerhet knyttet til prisutvikling og salg av nye prosjekter/leiligheter fremover.

## 8 VERDIVURDERING

### 8.1 Vurderingsprinsipper

#### 8.1.1 Restverdibetraktning

Restverdibetraktning er en alternativ verdiberegning ved at vi ut fra statistikk og erfaring beregner eiendommens gjenverdi/restverdi som utgangspunkt for en ombygging. Gjenverdien representerer den verdien en kjøper er villig til å betale for eiendommen som utgangspunkt for ombygging til annet eller samme formål. Tomtebelastningen utgjør en del av beløpet og resten av beløpet utgjøres av de verdier utbygger kan nyttiggjøre seg i forbindelse med ombyggingen. Hensyntatt investors/utbyggers krav til fortjeneste og risikoeksponering vil gjenverdien/restverdien for et slikt prosjekt ligge i intervallet kr. 6.000,- til 13.000,- pr. kvm salgbart bruksareal for bolig. For arealer som skal bygges om til kontor-/næringsformål ligger restverdien normalt i intervallet kr. 2.000,- til 5.000,- pr. kvm BTA.

#### 8.1.2 Utbyggingspotensiale – bolig/næring

Ved verdsetting av ubebygde tomteareal av en viss størrelse fastsettes vanligvis verdien ut fra hvor stor tomtebelastning et byggeprosjekt tåler pr. kvm brutto næringsareal BTA eller for boligprosjekter av salgbart bruttoareal. Salgbart bruttoareal utgjør ca. 80 % av BTA. Dersom man kan bygge 10.000 kvm bygg på en tomt og tomtebelastningen pr. kvm bygg er kr. 1.000,- vil tomten ha en verdi på kr. 10 millioner. Tomtebelastningen varierer avhengig av bruken av bygget og man kan

belaste prosjektet med en høyere tomtebelastning jo høyere leie brukeren er i stand til å betale, alternativt hvor høy utsalgspris man får for boliger. Tomtebelastningen varierer sterkt i forhold til attraktivitet, størrelse på prosjektet og kostnader knyttet til opparbeidelse av infrastruktur.

Tomtebelastning pr. brutto BTA for kontor ligger normalt i intervallet kr. 1.250,- - 4.000,- pr. kvm og for handel i intervallet kr. 1.500,- - 4.000,- (høyere for kjøpesenter og varehus) avhengig av attraktiviteten på prosjektet. For boliger ligger tomtebelastningen normalt i intervallet kr. 3.000,- - 8.000,- pr. kvm salgbart bruksareal. Tomtebelastningen varierer sterkt i forhold til attraktivitet, størrelse på prosjektet og kostnader knyttet til opparbeidelse av infrastruktur.

## 8.2 Rehabiliteringskostnader

Bygningsmassen holder gjennomgående en dårlig standard. For å tilfredsstille dagens krav må det gjennomføres en totalrehabilitering. Vi har vurdert eksisterende bygninger etter restverdi prinsippet, dvs. bygningenes verdi som utgangspunkt for ombygging til boliger.

Vi har ikke gjennomført innvendig befaring av arealene. Det vil derfor forekomme forskjeller i standard og utførelse for lokalene i de ulike bygningsdelene og etasjene. Restverdiene som er anslått må derfor ansees som gjennomsnittspriser.

Basert på mottatt informasjon fra NTNU v/Teknisk avdeling ble rehabiliteringskostnadene for Høgskoleveien 4 anslått til 22,9 millioner kroner i 2006. Dette var imidlertid knyttet til et kombinert kontor- og hybelbygg, og med et tilbygg i bakgården som skulle inneholde heiser, garderober og forbindelse til hovedhuset. Ved ombygging til boligformål er rehabiliteringskostnadene anslått til 25 millioner kroner eks. tilbygg i bakgården.

For den øvrige bygningsmassen er rehabiliteringskostnadene anslått til kr. 1,5 – 2 millioner kroner pr. enhet.

## 8.3 Verdiberegning – Eksisterende bygningsmasse

Nedenfor har vi oppgitt tre forskjellige kvm-priser for ”dagens verdi” – lav, middels og høy. ”Dagens verdi” er ment å gjenspeile den pris markedet er villig til å betale i dag for eiendommen som utgangspunkt for ombygging til boligformål. Vi har lagt til grunn en gjennomsnittlig tomtebelastning for alle typer areal, uavhengig av hvilken etasje eller hvor arealene ligger. Uthus/boder er ikke medregnet i arealene.

Med bakgrunn i anslåtte rehabiliteringskostnader på de forskjellige byggene har vi valgt å foreta en egen verdivurdering av Høgskoleveien 4. De øvrige byggene er vurdert samlet.

Høgskoleveien 4:

Formål	Areal	Restverdi - høy	Restverdi - middels	Restverdi - lav
Bolig		12 000	10 000	8 000
Totalt	650 <sup>1)</sup>	7 800 000	6 500 000	5 200 000

1) Omregnet til salgbart areal fra BTA, 80 % av BTA på 805 kvm.

Høgskoleveien 2, Grensen 6, 7, 8, 9, 12, 14 og 15:

Formål	Areal	Restverdi - høy	Restverdi - middels	Restverdi - lav
Bolig		13 000	11 000	9 000
	1 256 <sup>1)</sup>	16 328 000	13 816 000	11 304 000

1) Omregnet til salgbart areal fra BTA, 80 % av BTA på 1 570 kvm.

#### 8.4 Verdiberegning – Utbyggingspotensiale

De ubebygde tomtene har et samlet areal på 1 031 kvm, som fremkommer slik:

Eiendom	Gnr./bnr.	Areal
Høgskoleveien 8	405/51	440 kvm
Grensen 16	405/193	188 kvm
Grensen 17	405/194	191 kvm
Grensen 18	405/195	212 kvm
		1 031 kvm

I tillegg har vi anslått at Grensen 9 og 12 vil kunne bebygges ytterligere.

##### 8.4.1 Utnyttelse

Det fremgår ikke av Kommunedelplan Elgeseter hvilken utnyttelse som kan påregnes dersom en utbygging av området Høgskoleveien – Grensen aksepteres av Trondheim kommune.

Vi har ikke forespurt Trondheim kommune hvilken utnyttelse som kan forventes dersom en utbygging aksepteres, men foretatt en skjønnsmessig vurdering og oppgitt 3 forskjellige utnyttelser – høy, middels og lav.

Utnyttelse	Høy	Middels	Lav
TU	140 %	120 %	100 %
BTA – Høgskoleveien 8	615	530	440
BTA – Grensen 16, 17 og 18	830	710	590
BTA – Grensen 9 og 12	250	200	150
<b>Totalt</b>	<b>1 695</b>	<b>1 440</b>	<b>1 180</b>

##### 8.4.2 Verdiberegning – ubebygde areal

Vi har lagt til grunn en gjennomsnittlig tomtebelastning for alle typer areal, uavhengig av hvilken etasje eller hvor arealene ligger. Verdien er ment å gjenspeile den pris markedet er villig til å betale i dag for eiendommenes utbyggingspotensiale til boligformål.

	Tomtebelastning pr. kvm	Høy utnyttelse	Middels utnyttelse	Lav utnyttelse
Salgbart areal *		1 354	1 155	940
Bolig	8 000	10 800 000	9 250 000	7 500 000

\*Omregnet til salgbart areal fra BTA, 80 % av BTA

Forutsatt en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 50 kvm gir ovennevnte utnyttelse et antall leiligheter i intervallet 19 – 27 enheter.

## 8.5 Verdiansettelse

Etter å ha foretatt en totalvurdering av eiendommen, har vi etter beste overbevisning og skjønn ansatt eiendommenes verdi til å være:

Eiendom	Verdi
Høgskoleveien 4	6 500 000
Høgskoleveien 2, Grensen 6, 7, 8, 9, 12, 14 og 15	14 000 000
Høgskoleveien 8, Grensen 16, 17, 18 samt 9A og 12	9 250 000
<b>Totalt</b>	<b>29 750 000</b>

Verdiene forutsetter at det ikke kommer "offentlige" krav ut over det som normalt kan forventes, og at Trondheim kommune aksepterer en utbygging av ubebygde tomter som forutsatt i denne verdivurdering.

### 8.5.1 Kommentar

Verdivurderingen i pkt. 8 gir et estimat på eiendommens verdiintervall, med de forutsetninger som her er tatt. Forutsetningen for beregningen er at området er ferdig regulert og dermed forutsigbart for potensielle kjøpere. En endelig verdivurdering av eiendommen vil være avhengig av en avklaring/grundigere gjennomgang av eiendommens utnyttelse med de kommunale planmyndigheter, med hensyn til:

- Tetthet, utnyttelse, etasjehøyder
- Type boliger, leilighetstørrelse, utbyggingstakt m.m.
- Grønt-, leke- og friarealer
- Vegsystem

Videre arbeid og prosess er avhengig av eiers videre strategi for eiendommen. Dersom eier velger å avhende eiendommen anbefales det at eier besørger området regulert før avhending, på grunn av den forholdsvis store verdistigningen som området tilføres ved en regulering. Skulle man velge å realisere eiendommen på et tidligere stadium, vil vi anbefale at man lager mekanismer som fanger opp endringer i utnyttelsesgraden mellom det man markedsfører og det man ender opp med ved endelig regulering.



## 9 OPS - SAMARBEID MED PRIVAT ENTREPRENØR/INVESTOR

### 9.1 Vurdering av lønnsomhet

Vi har i dette alternativ sett på lønnsomheten i et eventuelt samarbeid mellom NTNU og en privat entreprenør/investor om oppgradering av bygningsmassen i området Grensen - Høgskoleparken.

Vi har lagt til grunn at NTNU selger bygningsmassen til en privat entreprenør/investor som forplikter seg til å gjennomføre en totalrehabilitering av bygningsmassen, mot at NTNU leier bygningsmassen tilbake i 20 år. Etter leieperioden forutsettes det at bygningsmassen tilbakeføres NTNU vederlagsfritt, alternativt til en tilbakekjøpspris tilsvarende 50 % av entreprenørens/investors kostpris. Utbygging av ubebygde tomter er ikke vurdert i denne sammenheng.

Forutsatt at årlig leie skal forsvare den totale investeringen (dvs. verdi av eksisterende bygningsmasse + rehabiliteringskostnader) og en normal fortjeneste på denne type prosjekter har vi foretatt følgende beregning:

#### Alternativ 1 – Vederlagsfri tilbakeføring

#### Alternativ 2 – Tilbakekjøpspris tilsvarende 50 % av kostpris

Forutsetninger:		
Investering	8,72 %	80 000
Lånegrad	80 %	64 000
Egenkapital		16 000
Lån 1		
	20 %	12 800
Rente 1		6,3 %
Lån 2	80 %	51 200
Rente 2		6,1 %
Gårdeierkostnader		
		7,0 %
Inflasjon		2,0 %
Indeksregulering		100,0 %
Avskr. grunnlag	80 %	64 000
Avskrivning		2 %
Skatteprosent		0 %
Brutto kvm		1 900
Utbytte til EK hvert år		5 %
Salgsverdi 1 - år 20	0 %	-
Salgsverdi 2 -år 20	0 %	-
EK Avkastning for Investor		
Salgsverdi 1 - 2028		10,2 %
Salgsverdi 2 - 2028		10,2 %
kvm 2008		
Leieinntekter:		
	1 900	7 500
Samlet areal til utleie	1 900	

Forutsetninger:		
Investering	7,56 %	80 000
Lånegrad	80 %	64 000
Egenkapital		16 000
Lån 1		
	20 %	12 800
Rente 1		6,3 %
Lån 2	80 %	51 200
Rente 2		6,1 %
Gårdeierkostnader		
		7,0 %
Inflasjon		2,0 %
Indeksregulering		100,0 %
Avskr. grunnlag	80 %	64 000
Avskrivning		2 %
Skatteprosent		0 %
Brutto kvm		1 900
Utbytte til EK hvert år		5 %
Salgsverdi 1 - år 20	50 %	40 000
Salgsverdi 2 -år 20	50 %	40 000
EK Avkastning for Investor		
Salgsverdi 1 - 2028		10,1 %
Salgsverdi 2 - 2028		10,1 %
kvm 2008		
Leieinntekter:		
	1 900	6 500
Samlet areal til utleie	1 900	

I beregningen er det lagt til grunn 10 % avkastning på egenkapitalen på investert kapital. Normal fortjeneste i eiendomsprosjekter ligger i intervallet < 10 % til + 20 %, hvor Prime-yield eiendommer ligger i den nedre del av intervallet og utviklingsprosjekter i den øvre del. Basert på erfaringstall fra aktører som har gjennomført tilsvarende prosjekter vil et avkastningskrav på 10 % være akseptabelt for en 20 års leiekontrakt med NTNU.

Basert på ovennevnte må NTNU betale en årlig leie på 7,5 millioner kroner for bygningsmassen i 20 år for at investeringen skal være lønnsom for den entreprenør/investor som gjennomfører rehabiliteringen, forutsatt at bygningsmassen skal tilbakeføres vederlagsfritt.

Vi har i tillegg foretatt en alternativ beregning hvor vi forutsetter at NTNU ved leieforholdets slutt skal betale entreprenøren/investor 50 % av kostpris for bygningsmassen. Forutsatt samme avkastning på egenkapitalen vil årlig leie reduseres til 6,5 millioner kroner.

Forutsatt et tilsvarende antall leiligheter som i dag, dvs. 30 enheter, vil leien pr. enhet utgjøre kr. 21.000/kr. 18.000,- pr. mnd. i hhv. alternativ 1 og 2.

Til sammenligning ligger normal markedsleie for tilsvarende type leiligheter i intervallet kr. 8.000,- - 10.000,- pr. mnd.

Omregnet til kontorleie, dvs. årlig leie/antall kvm, utgjør leien kr. 3.950,- og 3.420,- pr. kvm i hhv. alternativ 1 og 2. Til sammenligning ligger gjennomsnittlig leiepris for kontorlokaler i randsone og sentrum på hhv. 1.010,- og 1.380,- pr. kvm (pr. 31.12.2007). For nye kontorprosjekter i Trondheim ligger leieprisene i intervallet 1.800,- - 2.200,- pr. kvm.

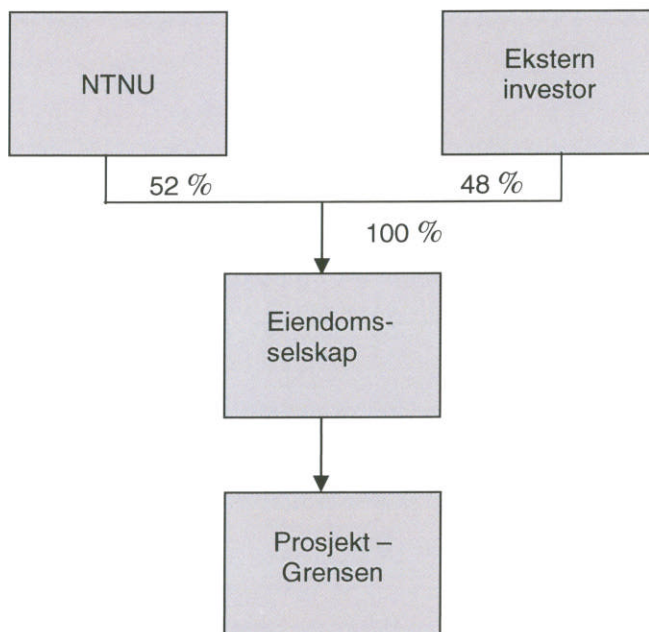
Ovennevnte beregning viser at NTNU vil måtte betale en betydelig merleie med de forutsetninger som er benyttet, sammenlignet med leienivået på tilsvarende leiligheter/kontorlokaler i dagens marked. Merleien vil imidlertid reduseres dersom man hensyntar renteinntekter på salgsinntektene samt restverdien av bygningsmassen i år 20, forutsatt positiv verdiutvikling. Vi har ikke foretatt noen beregning av dette.

For NTNU vil det også være av betydning om det er strategisk viktig å beholde eiendommene og at dette kan "forsvare" ovennevnte leiepriser.

## 10 ETABLERE EGET EIENDOMSSKAP

### 10.1 Beskrivelse

I pkt. 9 har vi foretatt en vurdering av et eventuelt OPS-samarbeid. I dette alternativ har vi vurdert momenter for å eventuelt etablere et eget eiendomsselskap for bygningsmassen og ubebygde tomter innenfor Grensen-området. Deler av selskapet forutsettes solgt til privat entreprenør/investor.



Momenter for å etablere slikt eiendomsselskap kan være:

- Samarbeid med profesjonell eiendomsutvikler
- Salgsinntekter kan benyttes til videre utvikling/rehabilitering
- Reduserer behovet for låneopptak/investeringsmidler
- Bevarer den fremtidige kontrollen over området (forutsatt utleie og ikke salg)
- Kan styre utviklingen av området (forutsetter aksjemajoritet)
- Større andel av verdikjeden
- Eierandelen er fleksibel og omsettelig

Dersom man velger å utvikle området til utleieformål vil det forutsette at NTNU leier bygningsmassen med en leie som forsvarer eiendomsselskapets investeringer, jmf. pkt. 9.

Trondheim, 12.03.2008

  
Tore Berg