

Vurdering verdi av Leangen Travbane sin nåværende eiendom

Dato: 1.10.2013

Verdi av Leangen området

Etter å ha innhentet opplysninger fra flere eiendomsutviklere, entreprenører og meglere er følgende fremkommet:

1. Kolbjørn Selmer og eiendomsmeglere anslår tomtas kontantverdi til ca 300 MNOK
2. Norturatomta – nabo til Leangen og på 76 daa ble solgt til 200 MNOK
3. En av Trøndelags største eiendomsutviklere anslår tomtas kontantverdi i dag til maks 400 MNOK

For å oppnå 1 MILLIARD for området Leangen – forutsetninger

Tomten er på 125 daa

Det forutsettes salg av 2.000 boligenheter. Det betyr ca 20 enheter pr daa på det området som tillates bebygget. Trondheim kommune forlanger i dag 6 enheter. Det er sannsynlig at kommunen kan tillate opptil 10, men 20.....?

Tomtebelastningen med 2.000 enheter vil komme på 500.000 NOK pr enhet.

Forutsetter man en snittstørrelse pr enhet blir tomtebelastningen 6.700 NOK pr m2. Tomtebelastningen er i dette tilfellet realistisk, men ikke antall enheter som vil overskride offentlige rammevilkår.

Får man 10 enheter pr daa som gir 1.000 boenheter, kommer prosjektet ut med et mer realistisk antall som tillates. Et samme regnestykket gir da en tomtebelastning på 13.400 NOK/m2. Antall enheter blir da realistisk, med 13.400 NOK /m2 betaler ikke markedet.

Tar man derimot 10 enheter pr daa, 75 m2 pr enhet i snitt og 7.000 NOK i tomtebelastning pr m2 er man fortsatt optimistisk, men nærmere en realisme. Dette gir en verdi for Leangen på 525 MNOK.

Tomteverdi på **525 MNOK** er inkludert infrastruktur og evt rekkefølgekostnader. Kostnadene må trekkes fra eller betales upfront og uten reguleringsrisiko.

Infrastruktur

Hvis man forutsetter en meget forsiktig på infrastruktur med kostnad pr enhet på 75.000 NOK pr enhet (denne er ofte det dobbelte) og 1.000 enheter så gir dette en kost på 75 MNOK som kommer i fratrekk. Da står man igjen med 550 MNOK – 75 MNOK lik **450 MNOK**.

Dette er ikke en nåverdi, men en verdi som kjøper må forvente å betale deler av **TIDLIGST** når man har en ferdig og endelig reguleringsplan. Mest sannsynlig må man også forvente betalingsutsettelse på deler av dette beløpet til bygging er i gang (IG) og ikke uvanlig når byggingen er endelig ferdig.

Det man ofte glemmer er tidsaspektet. Kjøperens inntektsstrøm utgjøres av salget av boliger evt næringsarealer. Dette gjør at verdien kjøper er villig til å betale for tomten, må stå i forhold til sin kontantstrøm/inntektsstrøm tidsmessig. Og da må man beregne nåverdi av tomta Leangen.

Dersom en utbygging tar **10 – 15 år** vil man få en **drastisk reduksjon i verdien**.

Realistisk nåverdi

Nortura tomta like ved Leangen på 76 daa ble vel solgt til 200 MNOK, men med en avtale om at Nortura skulle leie i 3 til 5 år av Ikano – (IKEAS eiendomsselskap).
(som sikrer en kontantstrøm i prosjekter som Leangen ikke har hvis man selger).

Dette utgjør 2 631 579 NOK pr daa som nåverdi pr daa. Ikano er et av verdens sterkeste konsern og de var villige til å betale dette, med den reguleringsrisiko som forelå. Konkurransen om tomten var stor. Dette er likt Leangen sitt utgangspunkt pr dags dato, Reguleringsrisiko (dvs antall enheter pr daa,

rekkefølgebestemmelser, infrastruktur tiltak, evt skole etc) er ikke avklart pr dags dato og vil ikke være det før tidligst om 2 år fra nå forutsatt at reguleringsplan inn nå.

La oss for enkelthets skyld se bort i fra leiekontrakten som bidrar til kontantstrøm og legge til grunn at Leangen får samme «råtomt pris» (uten at de betaler leie slik Nortura gjør).

Det gir i såfall en nåverdi på Leangen på $2\,631\,579 * 125\text{ daa} = 328\,947\,375\text{ NOK}$ brutto.

Tar man hensyn til skatt så blir det $328\,947\,375\text{ NOK} - \text{ca } 60\,000\,000$ (som er balanseført) = $268\,947\,375 * 28\%$ skatt lik $75\,305\,265\text{ NOK}$ i skatt.

Netto sitter man da igjen med $328\,947\,375 - 75\,305\,265 = 265\,642\,110\text{ NOK}$

Ca 250 MNOK – 290 MNOK vi m.a.o være det travet realistisk bør forvente å kunne sitte igjen med etter salg av Leangen nå.

Hva skal pengene rekke til?

Pengene for Leangen skal dekke tomtererv og bygging av nytt anlegg i f.eks Klæbu.

Ifølge skriv fra styringsgruppen i Midt Norsk Travforbund 28.11.2012 koster anlegget i Klæbu $278\,400\,000\text{ NOK}$ pluss tomtererv.

Området i Klæbu – Tulluan er i dag regulert til næringsformål for industri-, lager og kontorvirksomhet.

Iflg Klæbu kommunes uttalelse 07.02.13

(<http://www.leangen.no/Leangen/versjon2%20evaluering%20av%20omr%c3%a5der%20for%2020Hestesp%20ortsenter.pdf>) skal travet ha 350daa til sitt nye anlegg.

Området er som sagt omregulert til næringsformål. For å være forsiktig kan man si at en betaler $150\,000\text{ NOK}$ pr daa råtomt. Dette gir en ervervkostnad på $52\,500\,000\text{ NOK}$.

En etableringskost av anlegget med erverk blir da $330\,900\,000\text{ NOK}$.

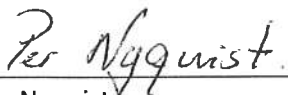
Hvordan man da skal få en realistisk nåverdi på Leangen til å strekke til for

- A) Erverve og bygge et nytt anlegg i Klæbu
- B) Gi tilskudd til de andre regionale banene for oppgradering
- C) Betydelige bidrag inn til DNT med noen midler

forstås ikke.

I beste fall bytter man Leangen med et nytt anlegg i Klæbu og kassa er tom når anlegget er ferdig.

Håper dette var til litt hjelp.



Per Nyquist