

Metodikk for verdsetting av næringseiendommer

Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi.

Med eiendommens objektiviserte omsetningsverdi menes en forsiktig antatt omsetningsverdi, basert på en normal bruksmåte av eiendommen og hvor det ses bort fra forhold som er skiftende, som konjunkturer og eierens konkrete utnytting av eiendommen

Følgende verdiparametere blir benytte for å komme frem til eiendommens omsetningsverdi:

1. Markedsmessige vurdert leiepris avhenger av arealtype (lager, verksted, kontor etc.)
2. Arealledighet / eierkostnader blir vurdert i % av årlig brutto leie (blir fratrukket for årlig brutto leie)
3. Fastsetting av kapitaliseringsfaktor (speiler eiendommen sin attraktivitet som investeringsobjekt; lav kapitaliseringsfaktor gir høyere verdi enn høy faktor – ref 1/x)

Næringseiendom blir oppfatta av de fleste som en investering, som for eksempel verdipapir, bankinnskudd – verdien av en eiendom er relatert til årlig netto inntektsoverskudd, kapitalisert.

Kapitalisering av årlig netto leieinntekt gir eiendommen sin markedsverdi.

Parameter for verdsetting av næringseiendommer:

1. Leiepris

Takstfirmaet vurderer hva årlig objektivisert leieinntekt vil være for eiendommen for å komme frem til eiendommens objektiviserte omsetningsverdi*. Årlig brutto leie fremkommer slik: hva en kvadratmeter av bebygd areal kan leies ut for pr år i det åpne markedet (ofte omtalt som leiemeterpris – kr / m² pr år) - multiplisert med bygningsmassens areal

*Med eiendommens objektiviserte omsetningsverdi menes en forsiktig antatt omsetningsverdi, basert på en normal bruksmåte av eiendommen og hvor det ses bort fra forhold som er skiftende, som konjunkturer og eierens konkrete utnytting av eiendommen

	Lav kr/m ² pr år	Middels kr/m ² pr år	Høy kr/m ² pr år
Kontorbygg	800	1.000	1.500
Lagerbygg	150	550	800
Butikk	700	1.000	2.000

2. Eierkostnader / ledig areal

Fullt utleid bygning i markedet der tilbudet og etterspørsel er i balanse – tilsvarer ledig areal på ca. 4-5 %. Takstfirmaet vurderer hvor stor del av bygningen sine forvaltningsdrift og vedlikeholdskostnader (FDV) som IKKE kan fordeles på leietaker, men er såkalt eierkostnader.

Eierkostnader er kostnader som:

- a) Vedlikeholdskostnader utvendig
- b) Vedlikeholdskostnader innvendig (på fellesareal)
- c) Forsikring (bygning)
- d) Utskifting av tekniske anlegg som ikke lenger økonomisk sett lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte.
- e) Administrasjonskostnader (forvaltning, revisjon m.m.)

Disse eierkostnadene kan i sum utgjøre fra 5-20 % av årlig brutto leie. Samlet vil sjablongmessig vurdert eierkostnader og arealledighet utgjøre +/- 20 %. Er derimot arealledighet (objektivisert sett) stort vil dette prosenttallet øke. Med ledighet her er ment MARKEDSMESSIG vurdert ledig lokale og ikke faktisk ledighet. Det kan være tilfellet der gårdeier er en dårlig forvalter. Dette vil, dersom en skal legge faktisk ledig lokale til grunn, i noen tilfeller «premiere» slike gårdeiere.

3. Forretningsprosent / kapitalisering

I økonomisk sammenheng er dette en utregning av kapitalverdien på et vist tidspunkt av en serie betalinger over en tidsperiode, dividert med et avkastningskrav. Desto mer attraktiv en eiendom er, jo lavere kapitaliseringsfaktor ($X / 0,8$ gir større eiendomsverdi enn $X / 0,9$). Ytterpunktene her er den «risikofrie» investering som for eksempel plassering av kapitalen i en bank m/tilhørende 2-4 % rente – mot en mer risikofylt investering i eiendom som for eksempel vi kreve et høyere avkastningskrav enn det å sette pengene i banken.

Ved vurdering av kapitaliseringsfaktor blir det lagt vekt på:

- Eiendommen sin lokalisering og eksponering
- Tomten
- Bygningen sin tekniske og vedlikeholdsmessige stand
- Bygningens innemiljø
- Bygningens arealeffektivitet
- Hva bygningen kan tilpasses til og fleksibilitet

Krav til kapitaliseringsrenten er vurdert mot:

- Realrente*
- Forretningsmessig risiko
- Attraktivitet i markedet

*Langsiktig statsobligasjonsrente	ca. 3,5 %
<u>Gjennomsnittlig inflasjonsutvikling</u>	<u>ca. 2,5 %</u>
Realrente	ca. 1,0 %

Ved forretningsmessig risiko på for eksempel 10,0 % vil gi et avkastningskrav på 11,0 %.