

OVERORDNET VURDERING AV EIENDOMSVERDIER I OMRÅDET VED REGJERINGSKVARTALET

DATO: 10.04.2013

NOTAT O- 1

Vi er bedt om å vurdere verdien av til sammen 46 eiendommer beliggende i området rundt regjeringskvartalet. Eiendommene består av både nyere og eldre bygg, både næring og bolig. Den forenklede verdiberegningen, inkludert befaring, er utført i uke 15 og 16.

Vi skal i dette notatet beskrive litt om de forskjellige parameterne som legges til grunn i vurderingen. Selve vurderingen er vedlagt dette notatet som et Excel ark hvor verdien av hver enkelt eiendom fremkommer med et til-fra tall. Vurderingen er i stor grad basert på skjønn da OPAK kun har befart eiendommene utvendig, ikke har leiekontrakter eller vet tilstanden på den enkelte eiendom. De vurderte verdier må derfor tas for hva de er, det vil si grove til-fra tall. De fleste av eiendommene ligger innenfor hva næringsmeglere kaller CBD området (Central business district). Grensene for hva som regnes som CBD området avviker noe fra næringsmegler til næringsmegler.

Enkelte av eiendommene i statlig eie er i større eller mindre grad skadet etter bombeeksplosjonen i 2011. Disse eiendommene er vurdert som oppgraderte til god/høy standard og verdiberegnet deretter.

Eiendommenes beliggenhet

Alle de vurderte eiendommer ligger i områder av Oslo sentrum som vurderes å være attraktive næringsområder. Enkelte av eiendommene inneholder også boliger. Boligeiendommer vurderes også å være attraktive i markedet med sentrumsnær beliggenhet. Det er meget kort vei til et bredt spekter av offentlige kommunikasjonsmiddel, noe som må sies å være en forutsetning da parkeringsdekningen i området er dårlig. Det finnes et nærliggende parkeringshus i utkanten av området, ved Tinghuset.

Generelt

Den vanligste formen for verdiberegning når det gjelder næringseiendom er å kapitalisere netto leieinntekter/avkastningsverdi. Som en kontroll av verdiberegningen kan dette kvalitetssikres opp mot nylige konkrete salg av sammenlignbare objekter. Dette er en overordnet vurdering hvor vi ikke har leiekontrakter, dvs vet dagens leie, bruttoarealer, eller vet den tekniske tilstanden til byggene. Også andre verdiøkende eller verdiforringende faktorer er ukjente.

Markedsleie

Markedsleie er etter OPAKs syn hva markedet er villig til å betale ved en standard leiekontrakt og med eiendommene ledig. Markedsleie er ikke det maksimale en enkelt potensiell leietaker er villig til å betale for et enkelt lokale, men den leien som av flere uavhengige interessenter anses som passende. En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale spesielt høy leie for å sikre seg en eiendom, men dette er ikke markedsleie. Markedsleie baserer seg på en ordinær leiekontrakt som kan indeksreguleres hvert år.

Eiendommen er vurdert ledig i markedet og basert på markedsleie. Videre legges til grunn at alle måleverdige arealer, som definert i Norsk Standard NS 3940, inkluderes i leiearealene, også teknisk rom og annet som er nødvendig for eiendommens drift. Alle arealer som leies ut måles i bruttoareal BTA.

Vi har i vurderingen basert oss på følgende parametere for leie per m² BTA/år:

Kontorlokaler lav standard	+/- kr 1 700
Kontorlokaler middels standard	+/- kr 2 200
Kontorlokaler høy standard	+/- kr 2 800
Forretningslokaler	+/- kr 3 000
Bolig	+/- kr 2 500

De vurderte leiepriser for kontorlokaler er basert på egen erfaring samt på leieprisstatistikk utarbeidet av DNB og Union.

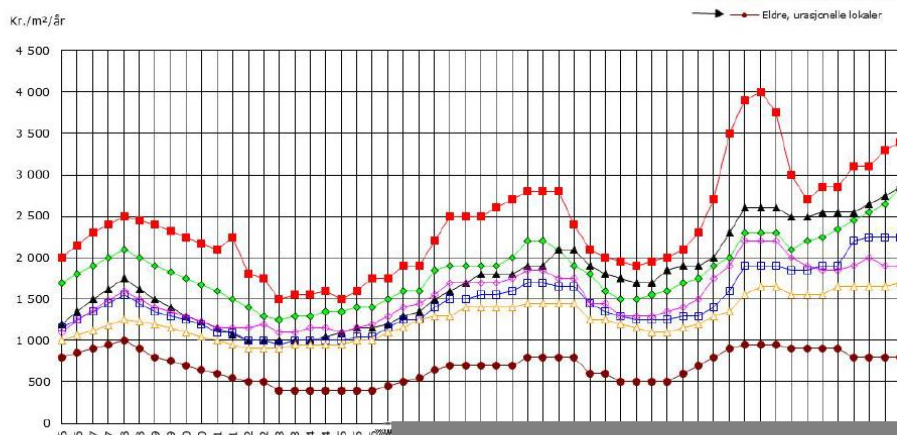
Når det gjelder leienivå for boliger har vi valgt å legge til grunn Oslo kommune/Boligbyggs leieprisstatistikk for leiligheter i Oslo 4. kvartal 2012. Vi har justert tallene for å ta høyde for differansen mellom leilighetsarealer og bruttoarealer BTA. Det er benyttet en differanse på 20 %, dvs at totalt leilighetsareal utgjør ca 80 % av bruttoarealet.

Som kurven utarbeidet av OPAK viser, varierer leieprisene for forskjellige segmenter innen næringseiendom over tid.

KONTORLEIER I OSLO-OMRÅDET

Dagens Næringslivs eiendomsindeks
Kontorlokaler i Oslo-området
Leiepris kr./m²/år
DES 2012

Tendens:
(for 1.
halvår
2013)



Eksempler på leienivåer per m²/BTA/år fra nylig inngåtte leieavtaler er:

Storgata 51	kr 1 800- 1 900
Dronning Maudsgate 15	kr 3 500
Rosenkrantzgate 22	kr 2 700- 3 000
Kirkegata 17	kr 2 300- 2 400

Arealledighet

Arealledigheten i bysentrale områder er vanligvis 6 – 8 % og 10-12 % i mer perifere strøk. Det vurderte området vurderes å ha en ledighet på ca 5 % i snitt.

Eierkostnader

En ordinær leiekontrakt forutsetter at gårdeier bl.a. dekker kostnader til administrasjon, forsikring, eventuelt eiendomsskatt, utvendig vedlikehold og periodisk vedlikehold og utskiftninger av større tekniske anlegg, normalt mellom kr 150,- og kr 250,- pr.m² BTA/år for kontorbygg, og kr 80,- til kr 100,- pr m² BTA/år for lagerbygg/kombibyg. Innenfor eget areal dekker leietaker egne kostnader til energi, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold ved en vanlig standard leiekontrakt. Kort gjenværende leietid kan medføre behov for høyere eierkostnader pga behov for oppgraderinger for lokaler som snart blir ledige, og som ikke allerede er oppgradert av fraflyttende leietaker. Et høyt antall leiekontrakter påvirker også eierkostnadene oppover.

Vi har etter beste evne vurdert eierkostnad i vedlagt Excel ark basert på utvendig befaring og for enkelthets skyld valgt å summere eierkostnad og ledighet i samme kolonne, til 10 % av bruttoleie.

Kapitaliseringsrente

Basis for vurdering av kapitaliseringsrente er først og fremst sammenligning med den alternative avkastning en investor kan få ved investering i sikre og risikofrie 10 års statsobligasjoner. Dermed legges til en risikopremie for den spesifikke eiendomsinvestering som følge av at det kan være mer risikofyllt å investere i eiendom enn i statsobligasjoner. Dersom f.eks. avkastning av 10 års statsobligasjoner er 5,5 % og inflasjonen er 2,5 %, er realrenten differansen 3,0 %.

Det vurderes i tillegg til realrenten et risikotillegg som følge av antatt utvikling i realrentenivå, risiko ved fremtidige leieinntekter og utleie av den spesifikke eiendom, leietakers soliditet, eiendommens beliggenhet, bruk, tilstand, alder og attraktivitet i markedet.

Det er derfor av vesentlig betydning for vurdering av kapitaliseringsrente om en eiendom har en perifer beliggenhet med kort leiekontrakt eller er ledig, eller om den har en sentral beliggenhet og i tillegg har en kommunal eller statlig leietaker med lang leiekontrakt og sikre leieinntekter.

Normalt vurderes kapitaliseringsrenten til mellom 5 % og 9 % for f.eks. kontorbygg i bysentrale områder og mellom 10 % og 12 % i mer perifere områder. Men dette endres fort ved markedssvingninger.

For det vurderte området har vi skjønnsmessig vurdert kapitaliseringsrenten til fra 5,5 til 7 % avhengig av type eiendom.

Avkastningsverdi

Avkastningsverdien er en av flere faktorer som er med på å fastsette markedsverdien for eiendommene slik den fremsto som et selvstendig omsetningsobjekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomt, bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige stand, samt bygningens effektivitet.

Ved vurderingen tas det vanligvis også hensyn til dagens leieinntekt, leiekontraktens reguleringsmuligheter og varighet på leiekontraktene, sett i relasjon til dagens markedsleie. Driftskostnader vurdert også. I dette tilfelle vet vi ikke forannevnte punkter. Vi er derfor nødt til å basere oss på et skjønn av de forskjellige parameterne. Avkastningsverdien er basert på netto leie.

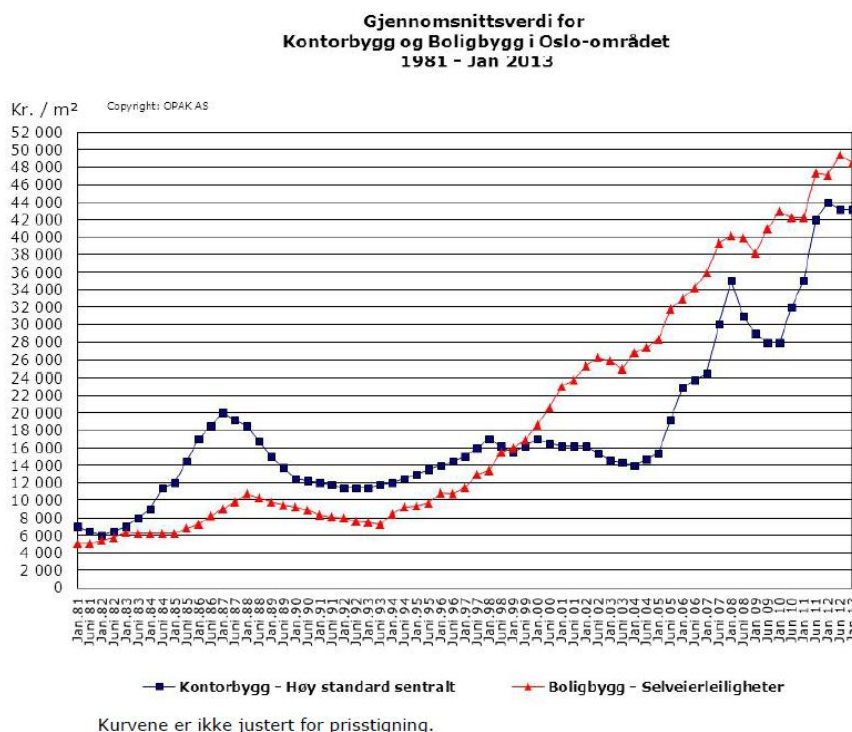
Vi har vurdert markedsleie for alle eiendommene. Videre har vi skjønnsmessig vurdert eierkostnader som gjennomsnitt med 10 % av brutto leie. Arealene er hentet fra notat utarbeidet av oppdragsgiver. Dette medfører selvfølgelig at det kan forekomme avvik på de forskjellige parameterne, men vi mener likevel at vi innenfor en til-fra verdi vil treffe.

Arealene for bygg som ikke er eid av oppdragsgiver er opplyst av Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo. Disse arealene er bruksarealer (BRA). Eiendommer eid av oppdragsgiver vurderes å være bruttoarealer. Bruttoarealer (BTA) som vanligvis benyttes som grunnlag for beregning av verdi, er skjønnsmessig vurdert å være ca 10 % høyere. Da arealgrunnlaget er beheftet med usikkerhet har vi i denne vurderingen valgt å benytte opplyste arealer som grunnlag for vurdering av verdi, dvs antatt bruksareal BRA.

For to av eiendommene, Møllergata 5 og Apotekergata 6, har ikke PBE arealer og arealene er derfor beregnet med grunnlag i situasjonsplan.

Markedet for næring- og boligeiendom i det vurderte området.

Som kurven under viser varierer verdien av nærings- og boligeiendom over tid.



Vi vurderer markedet for næring og boligeiendom i området som godt, men med variasjon i attraktiviteten til de enkelte bygg. De vurderte bygg varierer fra moderne kontorbygg i Akersgata til eldre utidsmessige bygg i for eksempel Møllergata. Dette gjespeles også i vår vurdering av verdi.

Referanser på nylig solgte kontorbygg, eller bygg til salgs med god standard:

- Wergelandsveien 21, 2 800 m², solgt for 116 MNOK, dvs kr 41 430 per m².
- Stortorget 7, 30 000 m², solgt for 950 MNOK *, dvs kr 31 670 per m². prisen er antatt salgsverdi, Akershus Eiendom
- Bygdøy Alle 4, 2 500 m², solgt for 75 MNOK, dvs kr 30 000 per m²

SALGSVERDI

Salgsverdi er den pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villig til å betale for den på dato for vurderingen. En enkel interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesielt høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke salgsverdi. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomtens attraktivitet.

Ved vurderingen er det tatt hensyn til en grov vurdering av teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand. Ved vurderingen er det lagt til grunn en vurdering av antatt markedsleie for eiendommene. Driftskostnadene og ledighet er også vurdert.

Ved salg av mange eiendommer på samme tid vil prisene vanligvis påvirkes.

Vi har i vurdert salgsverdiene for de vurderte bygg til hhv:

Ikke eide bygg:	ca 5,8- 7,8 MRD
Eide bygg:	ca 3,8- 5,1 MRD

Antatte salgsverdier for den enkelte eiendom er vedlagt i Excel ark.

for **OPAK AS**

Øystein Dieseth

Distribusjon:
OPAK v/Asbjørn Hansen

Vedlegg:
Excel ark med vurderte salgsverdier