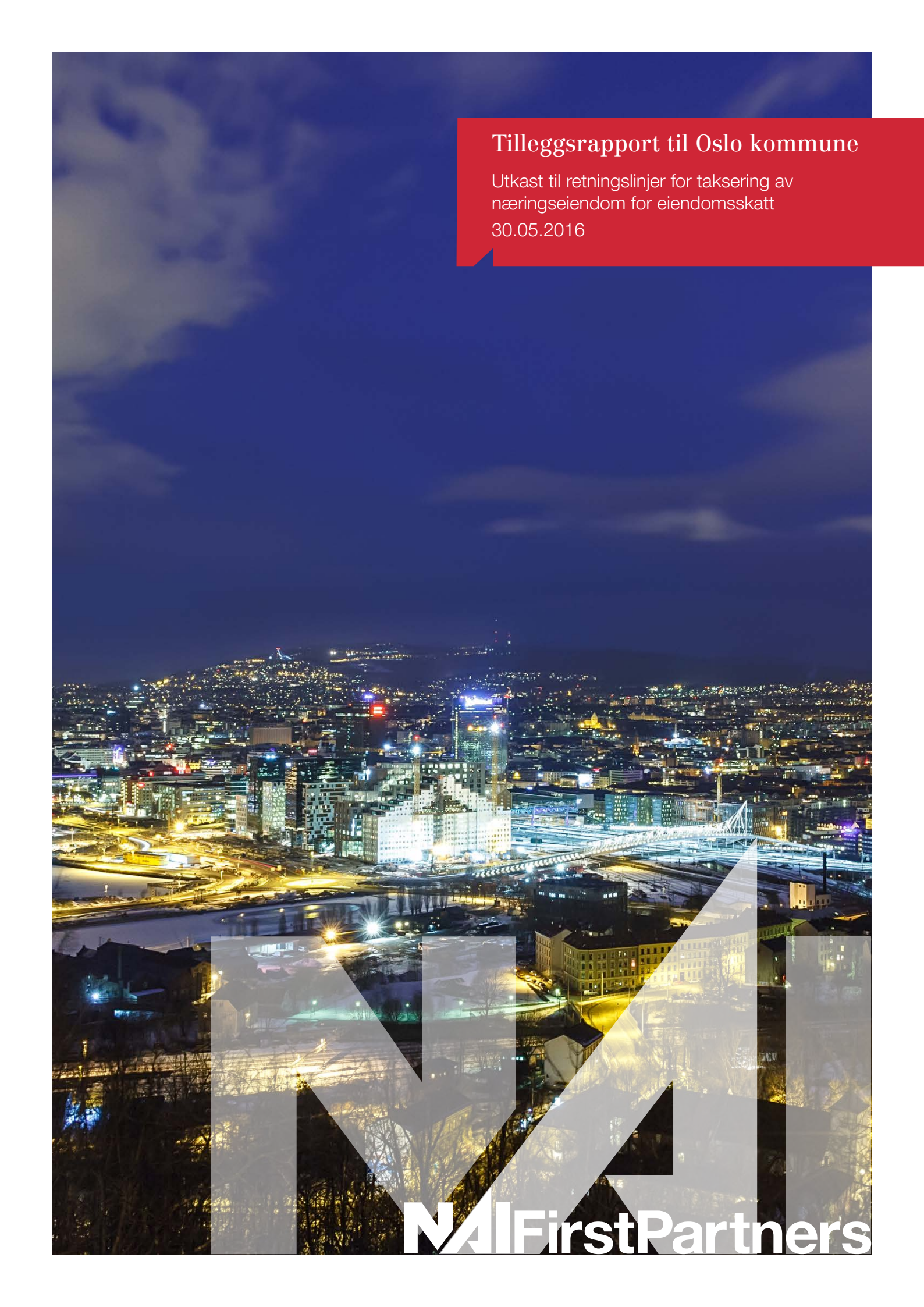


A nighttime aerial photograph of Oslo, Norway, showing the city's lights reflecting on the water and the surrounding hills. The city is densely packed with buildings, and the lights create a vibrant, glowing effect against the dark sky. The water in the foreground is calm, mirroring the city lights. The hills in the background are also lit up, showing the extent of the urban area.

Tilleggsrapport til Oslo kommune

Utkast til retningslinjer for taksering av
næringseiendom for eiendomsskatt

30.05.2016

1. Tilleggsmandat

NAI FirstPartners har blitt tildelt et tilleggsmandat til opprinnelig mandat datert 18.01.2016.

Oslo kommune har etter en gjennomgang med Kommuneadvokaten og sakkyndig nemnd kommet frem til at eiendomsskatten for verk og bruk, samt annen næringseiendom bebygget på festet grunn må fordeles mellom bortfester og fester.

Tilleggsmandatet er å utarbeide utkast til sjablonger for verdiene av næringstomter beliggende i Oslo kommune. Sjablongene må være forenlige med sjablongene som NAI FirstPartners, med bistand fra BER Verdivurdering AS, tidligere har utarbeidet for næringseiendom i Oslo i Utkast til retningslinjer for taksering av næringseiendom.

Denne rapport må leses i sammenheng med vår rapport datert 22.02.2016.

Vi legger til grunn de samme prinsippene for utarbeidelse av markedsverdi og sjablonger, samt eiendomstype og soner.

Forutsetningene for sjablongen/eiendomstype vil variere fra eiendomstype til eiendomstype.

Oppsummert er næringseiendom delt inn i følgende typer:

- Kontor
- Lager
- Handel (1) (Kjøpesenter og "High-Street")
- Handel (2)
- Hotell
- Parkeringsanlegg (inkl. parkeringstomter)
- Ubebygde tomter
- Verk og bruk (inkl. industri)

Videre har vi for hver eiendomstype lagt til grunn geografiske soner. De geografiske sonene varierer noe mellom de ulike eiendomstypene. Imidlertid er Arealstatistikk sin geografiske soneinndeling for Oslo lagt til grunn både for kontor, handel (2), hotell og parkeringsanlegg. For lager er det lagt til grunn 2 soner, mens det for Handel (1) er lagt til grunn punkt-soner, dvs. adresser.

2. Forbehold

Jfr. punkt 1.5 i «*Rapport til Oslo kommune, Utkast til retningslinjer for taksering av næringseiendom for eiendomsskatt*».

3. Tilnærming

Når både bortfester og fester skal skattlegges er oppgaven å finne en rettferdig fordelingsnøkkel for bortfester som skattlegges for tomt og fester som skattlegges for bygg. Føringsen fra Oslo kommune er at den totale eiendomsskatten bortfester og fester betaler, skal tilsvare eiendommens markedsverdi multiplisert med eiendomsskattesatsen. Sum eiendomsskatt for en eiendom skal være lik, uavhengig av om det er festet tomt eller eiet tomt.

I denne tilleggsrapport er det lagt til grunn samme eiendomstyper og soneinndelinger som i rapporten datert 22.02.2016.

Formålet med denne tilleggsrapporten er å fastsette en fordelingsbrøk og sjablonger mellom bortfester og fester for hver eiendomstype og sone. I tillegg har vi tilpasset korreksjonsfaktorene slik at også taksørene skal kunne gjøre korrigeringer av verdiene når de utarbeider takster også for festetomtene.

4. Metode

For å finne fordelingsbrøken mellom bortfester og fester er tomtebelastningsmetoden lagt til grunn.

4.1. Tomtebelastningsmetoden

Metoden beregner den samlede verdien man kommer frem til for ferdig prosjekt etter fradrag av de totale byggekostnader, og hensyntatt fortjeneste utbygger forventer å ha ut fra den nominelle salgssum. Forventet salgsverdi vurderes etter yield og eller nettokapitaliseringsmetode for den aktuelle eiendomstype/sone. Man legger da til grunn markedsleie og markedsmessig yield/avkastningskrav for nybygg. Videre fratrekkes byggekostnader og en fortjenesteandel til kjøper. Nettobeløpet gir tomteverdi.

Markedsleien for nybygg er ofte høyere enn markedsleie for eldre bygg, og avkastningskravet/yielden lavere. Dette medfører for nybygg en høyere samlet markedsverdi for eiendommen, som igjen resulterer i høyere tomteverdi for bortfester.

Det presiseres at dette ikke har betydning for vurdering av markedsverdi ved takseringen for eiendomsskatt da tomtebelastningsmetoden kun anvendes for å komme frem til en fordelingsnøkkel i prosent for splitting av verdien for tomt/bygg i festeforhold. Fordelingsnøkkelen benyttes på markedsverdiene som fremgår av rapporten av 22.02.2015 for splitt verdi tomt og bygg.

Figur 1.

Tomtebelastningsmetoden

Markedsleie

- Eierkostnad

= Netto leie

Netto leie / Yield

= Verdi eiendom

Verdi Eiendom

- Byggekostnad

= Brutto tomteverdi

Brutto tomteverdi

- Fortjeneste/andel til utvikler

= Tomteverdi

Fordelingsnøkkel tomt

Tomteverdi/Verdi eiendom

4.2. Forutsetninger - tomtebelastningsmetoden

Parameterne i tomtebelastningsmetoden er som nevnt ovenfor at man legger til grunn forutsetninger for nybygg. Dette medfører at vi for eiendomstypene kontor, lager og hotell har gjort noen justeringer av henholdsvis normal markedsleie og avkastningskrav/yield sammenlignet med den opprinnelige rapporten datert 22.02.2016. Dette på bakgrunn at nybygg legges til grunn. Markedsleien er i noen tilfeller justert opp, og avkastningskravet-/yield justert noe ned. Dette medfører en høyere markedsverdi for eiendommen som igjen resulterer i høyere tomteverdi for bortfester.

Årsaken til at dette har blitt gjort begrunnes med det faktum at nybygde kontorbygg, lagerbygg og hoteller ofte oppnår en høyere markedsleie/innehar en høyere markedsverdi enn eldre bygg. Det samme kan muligens argumenteres for når det gjelder handel, men motargumentet er at eksempelvis nye kjøpesenter ikke oppnår et premium da det ofte medfører noe risiko å være blant de første leietakerne før handelskonseptet har «satt seg i markedet». Det er heller ikke antatt at et nytt parkeringshus vil oppnå høyere leie enn et eldre parkeringshus.

Direkteavkastning

Utrekningen ved bruk av tomtebelastningsmetoden baseres i denne rapporten på tanken om at utviklers direkteavkastning på et eiendomsprosjekt skal være lik, uavhengig av eiendomstype og soneinndeling så langt det lar seg gjøre. Det forutsettes at en utvikler normalt vil kreve 15 % direkteavkastning på investert kapital. Vi ser derimot at dette

avkastningskravet ikke vil oppfylles for alle eiendomstyper i alle soner. I tilfellene med lav markedsleie og dertil lav markedsverdi på eiendommen, vil høy byggekostnad for prosjektet medføre lavere direkteavkastning. I noen særtilfeller overstiger byggekostnaden eiendommens verdi, noe som resulterer i negativ avkastning og således negativ tomteverdi i denne modellen. I realiteten betyr dette at en utbygger ikke kommer til å gjennomføre et slikt prosjekt. Derimot må det ifm. innføring av eiendomsskatt tas hensyn til allerede eksisterende bygningsmasse på tomten. I tilfellene hvor modellen estimerer negativ tomteverdi, anbefaler vi at det forutsettes en minimumsverdi på tomtegrunnen tilsvarende 5 % av eiendommens totale markedsverdi. Tomt skal aldri tildeles negativ verdi.

Risikofordeling mellom utvikler og tomteeier

Normalt ligger risikofordelingen mellom utvikler og tomteeier i intervallet 25 – 75 %. Fordelingen varierer signifikant i de ulike sonene og for de ulike eiendomstypene. Attraktive soner som Vika – Aker Brygge og Indre by sentrum har gjennomgående lavere risiko enn eksempelvis Oslo ytre øst.

For at utvikler skal oppnå en direkteavkastning på 15 %, har blant annet risikofordelingen mellom utvikler og tomteeier blitt justert. For å oppnå en direkteavkastning i nærheten av 15 % i randsonen medfører dette at utvikler tildeles en høyere risikoprosent.

Sum tomt og bygg er lik, uavhengig av festeforhold

Det kan argumenteres for at en eiendom med festet tomt har lavere markedsverdi enn en eiendom med eiet tomt. Det har derimot blitt lagt til grunn at bortfester sin andel og fester sin andel samlet, har tilsvarende markedsverdi som en eiendom på eiet grunn. Et annet argument er at festeavgiften for næringseiendom ofte kan justeres til markedsvilkår i henhold til lovgivningen slik at man teoretisk skal kunne si at summen av festetomt og bygg skal tilsvare markedsverdi. Det vil således ikke spille noe rolle for eiendommens verdi om tomten er festet eller eiet. I tillegg har det gjennomgående blitt lagt til grunn parametere etter et prinsipp om at man skal være konservative i vurderingene.

Dagens bruk

Dagens bruk skal legges til grunn i vurderingen, det vil si at et eventuelt utviklingspotensial ikke hensynstas. Prinsippet om dagens bruk (as-is) har vært gjennomgående i beregningene av sjablonger, og dette må også gjelde for beregning knyttet til festetomter. Taksørene skal ikke gjøre inngående vurderingen knyttet til regulering og utnyttelsesgrad. Korrigering av verdsettelse må gjøres når utvikling har funnet sted, og ikke basert på potensial.

Byggekostnad

Eiendomstype vil selvsagt ha en stor innvirkning på byggekostnaden, men det er også forskjeller på byggekostnad for samme eiendomstype mellom de ulike sonene. Årsakene til dette er flere, men blant annet kreves det høyere byggekvalitet på Vika – Aker Brygge for å oppnå høyere markedsleie. Videre kan det være mer komplisert og krevende å bygge i bykjerner, områder hvor det er trangt og utvikler må ta hensyn til naboer, veinett, etc.

4.3. Utfordringer med festeavtaler

Det skal beregnes eiendomsskatt av eiendommens totale markedsverdi, dette medfører at bortfester betaler X prosent og fester betaler Y prosent av den samlede eiendomsskatten Z ($X+Y=Z$). Utfordringen som oppstår når eiendomsskatten sjablongmessig skal fordeles mellom to parter, er at en part kan ende med å betale en uforholdsmessig stor andel av eiendomsskatten.

I praksis kan det medføre at bortfester i et slikt tilfelle blir tildelt en høyere eiendomsverdi enn det som er antatt og som opprinnelig dannet bakgrunn til den gjeldende festekontrakten. Dette kan medføre at eiendomsskatten for bortfester i et slikt tilfelle kan virke urimelig høy da bortfester ut fra gjeldende festekontrakt ikke har mulighet å regulere denne (på mange år) som følge av innføring av eiendomsskatt.

Den største risikoen for feil fordeling av eiendomsskatt vil være i tilfellene hvor tomtens verdi er satt høyt. I ytterste konsekvens kan dette medføre at bortfester får en skattekostnad som overstiger festeinntektene. Dette kan skje om festekontrakten er utdatert, ikke indeksregulert/markedsregulert, mv. I denne rapporten forutsettes det derimot at bortfester har festekontrakter som tilsvarer korrekt markedsnivå i de ulike sonene og for de ulike eiendomstypene.

Tabell 1. Oversikt som viser forutsetningene lagt til grunn i tomtebelastningsmetoden, og fordelingsnøkkel verdi tomt og bygg

	Normal markedsleie	Eierkostnad	Sum	Avkastnings- krav	Verdi ferdig bygget	Byggekostnad	Brutto tomtepris	Risiko %	Risiko kr.	Netto tomt- prisbelastning	Direkte avkastning	Tomte- verdi %
Kontor												
Vika-Aker Brygge	3 500	250	3 250	4,50 %	72 222	35 000	37 222	25,40 %	9 454	27 768	15 %	38 %
Indre by sentrum	3 000	250	2 750	4,75 %	57 895	33 000	24 895	30,50 %	7 593	17 302	15 %	30 %
Indre by	2 750	250	2 500	5,25 %	47 619	32 000	15 619	40,00 %	6 248	9 371	15 %	20 %
Skøyen	2 850	250	2 600	5,00 %	52 000	30 000	22 000	31,00 %	6 820	15 180	15 %	29 %
Lysaker (Oslo-siden)	2 300	250	2 050	5,50 %	37 273	28 000	9 273	52,50 %	4 868	4 405	15 %	12 %
Nydalen	2 250	250	2 000	5,50 %	36 364	28 000	8 364	57,00 %	4 767	3 596	15 %	10 %
Bryn-Helsfyr	2 000	250	1 750	6,00 %	29 167	23 000	6 167	62,00 %	3 823	2 343	15 %	8 %
Oslo ytre øst	1 750	250	1 500	6,25 %	24 000	20 000	4 000	78,00 %	3 120	880	15 %	4 %
Oslo ytre syd	1 650	250	1 500	6,25 %	24 000	20 000	4 000	78,00 %	3 120	880	15 %	4 %
Oslo ytre vest	1 950	250	1 700	6,00 %	28 333	22 000	6 333	58,50 %	3 705	2 628	15 %	9 %
Lager												
Grorud, Stovner, Bjørke, Alna, Østensjø, Nordstrand, Sør	1 050	175	875	6,00 %	14 583	9 000	5 583	34,00 %	1 898	3 685	15 %	25 %
Vestre/Nordre Aker, Ullern, Frogner, St. Hanshaugen, Sør	950	175	775	6,50 %	11 923	9 000	2 923	53,00 %	1 549	1 374	15 %	12 %
Handel (1)												
High Street	6 000	450	5 550	5,00 %	111 000	20 000	91 000	16,00 %	14 560	76 440	15 %	69 %
Kjøpesenter	4 000	450	3 550	5,75 %	61 739	20 000	41 739	19,30 %	8 056	33 683	15 %	55 %
Handel (2)												
Vika-Aker Brygge	3 500	450	3 050	5,50 %	55 455	20 000	35 455	20,40 %	7 233	28 222	15 %	51 %
Indre by sentrum	2 000	350	1 650	6,50 %	25 385	20 000	5 385	61,50 %	3 312	2 073	15 %	8 %
Indre by	1 800	300	1 500	6,50 %	23 077	20 000	3 077	90,00 %	2 769	308	14 %	1 %
Skøyen	2 200	300	1 900	6,00 %	31 667	20 000	11 667	35,50 %	4 142	7 525	15 %	24 %
Lysaker (Oslo-siden)	1 700	300	1 400	6,50 %	21 538	20 000	1 538	90,00 %	1 385	154	7 %	1 %
Nydalen	1 700	300	1 400	6,50 %	21 538	20 000	1 538	90,00 %	1 385	154	7 %	1 %
Bryn-Helsfyr	1 350	300	1 050	6,75 %	15 556	20 000	-4 444	73,00 %	-3 244	-1 200	-17 %	-8 %
Oslo ytre øst	1 250	300	950	7,00 %	13 571	20 000	-6 429	77,00 %	-4 950	-1 479	-27 %	-11 %
Oslo ytre syd	1 250	300	950	7,00 %	13 571	20 000	-6 429	77,00 %	-4 950	-1 479	-27 %	-11 %
Oslo ytre vest	1 700	300	1 400	6,50 %	21 538	20 000	1 538	90,00 %	1 385	154	7 %	1 %
Hotell												
Vika-Aker Brygge, Indre by sentrum	3 000	250	2 750	5,00 %	55 000	35 000	20 000	36,00 %	7 200	12 800	15 %	23 %
Indre by, Skøyen, Lysaker, Nydalen, Oslo ytre vest	2 700	250	2 450	5,25 %	46 667	35 000	11 667	52,00 %	6 067	5 600	15 %	12 %
Bryn-Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd	2 250	250	2 000	6,00 %	33 333	32 000	1 333	65,00 %	867	467	3 %	1 %
Parkeringshus												
Vika-Aker Brygge	1 333	75	1 258	5,00 %	25 167	8 000	17 167	19,20 %	3 296	13 871	15 %	55 %
Indre by sentrum	1 167	75	1 092	5,50 %	19 848	8 000	11 848	21,90 %	2 595	9 254	15 %	47 %
Indre by	833	75	758	6,00 %	12 639	8 000	4 639	35,50 %	1 647	2 992	15 %	24 %
Skøyen	600	75	525	6,00 %	8 750	8 000	750	90,00 %	675	75	8 %	1 %
Lysaker (Oslo-siden)	533	75	458	6,00 %	7 639	8 000	-361	81,00 %	-292	-69	-4 %	-1 %
Nydalen	533	75	458	6,00 %	7 639	8 000	-361	81,00 %	-292	-69	-4 %	-1 %
Bryn-Helsfyr	333	75	258	6,50 %	3 974	7 000	-3 026	90,00 %	-2 723	-303	-41 %	-8 %
Oslo ytre øst	167	75	92	7,00 %	1 310	7 000	-5 690	90,00 %	-5 121	-569	-80 %	-43 %
Oslo ytre syd	167	75	92	7,00 %	1 310	7 000	-5 690	90,00 %	-5 121	-569	-80 %	-43 %
Oslo ytre vest	200	75	125	7,00 %	1 786	7 000	-5 214	90,00 %	-4 693	-521	-72 %	-29 %

Tabell 2, Verdi tomt og bygg

Kontor - og kombinasjonsbygg med <50% arealbruk til lager				
Soner	Tomtens andel av eiendommens	Verdi tomt	Verdi bygg	Total verdi
Vika-Aker Brygge	40 %	kr 21 180	kr 31 770	kr 52 950
Indre by sentrum	30 %	kr 9 289	kr 21 675	kr 30 964
Indre by	20 %	kr 4 271	kr 17 083	kr 21 354
Skøyen	30 %	kr 7 623	kr 17 786	kr 25 408
Lysaker (Oslo-siden)	10 %	kr 1 917	kr 17 252	kr 19 169
Nydalen	10 %	kr 2 082	kr 18 734	kr 20 816
Bryn-Helsfyr	10 %	kr 1 692	kr 15 231	kr 16 923
Oslo ytre øst	5 %	kr 567	kr 10 767	kr 11 333
Oslo ytre syd	5 %	kr 634	kr 12 045	kr 12 679
Oslo ytre vest	10 %	kr 1 683	kr 15 149	kr 16 832
Lager - og kombinasjonsbygg med >50% arealbruk til lager				
Soner	Tomtens andel av eiendommens	Verdi tomt	Verdi bygg	Total verdi
Gorud, Stovner, Bjerke, Alna, Østensjø, Nordstrand, Søndre Nordstrand	25 %	kr 2 429	kr 7 286	kr 9 714
Vestre/Nordre Aker, Ullern, Frogner, St. Hanshaugen, Sentrum, Sagene, Grünerløkka, Gamle Oslo	10 %	kr 667	kr 6 000	kr 6 667
Handel (1) - eksklusive handlegater og store kjøpesenter				
Soner	Tomtens andel av eiendommens	Verdi tomt	Verdi bygg	Total verdi
High Street	70 %	kr 73 500	kr 31 500	kr 105 000
Kjøpesenter	55 %	kr 31 087	kr 25 435	kr 56 522
Handel (2) - forretningslokaler, nærsenter og bevertning				
Soner	Tomtens andel av eiendommens	Verdi tomt	Verdi bygg	Total verdi
Vika-Aker Brygge	50 %	kr 25 500	kr 25 500	kr 51 000
Indre by sentrum	10 %	kr 2 231	kr 20 077	kr 22 308
Indre by	10 %	kr 2 031	kr 18 277	kr 20 308
Skøyen	25 %	kr 7 183	kr 21 550	kr 28 733
Lysaker (Oslo-siden)	10 %	kr 1 945	kr 17 502	kr 19 446
Nydalen	10 %	kr 1 945	kr 17 502	kr 19 446
Bryn-Helsfyr	5 %	kr 678	kr 12 878	kr 13 556
Oslo ytre øst	5 %	kr 589	kr 11 196	kr 11 786
Oslo ytre syd	5 %	kr 589	kr 11 196	kr 11 786
Oslo ytre vest	5 %	kr 972	kr 18 474	kr 19 446
Hotell				
Soner	Tomtens andel av eiendommens	Verdi tomt	Verdi bygg	Total verdi
Vika-Aker Brygge, Indre by sentrum	25 %	kr 10 227	kr 30 682	kr 40 909
Indre by, Skøyen, Lysaker, Nydalen, Oslo ytre vest	10 %	kr 3 565	kr 32 087	kr 35 652
Bryn-Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd	5 %	kr 1 148	kr 21 815	kr 22 963
Parkeringshus				
Soner	Tomtens andel av eiendommens	Verdi tomt	Verdi bygg	Total verdi
Vika-Aker Brygge	55 %	kr 11 642	kr 9 525	kr 21 167
Indre by sentrum	45 %	kr 7 500	kr 9 167	kr 16 667
Indre by	25 %	kr 2 639	kr 7 917	kr 10 556
Skøyen	10 %	kr 725	kr 6 525	kr 7 250
Lysaker (Oslo-siden)	10 %	kr 631	kr 5 675	kr 6 306
Nydalen	5 %	kr 315	kr 5 990	kr 6 306
Bryn-Helsfyr	5 %	kr 160	kr 3 045	kr 3 205
Oslo ytre øst	5 %	kr 48	kr 905	kr 952
Oslo ytre syd	5 %	kr 48	kr 905	kr 952
Oslo ytre vest	5 %	kr 68	kr 1 289	kr 1 357

5. Korreksjonsfaktorer / praktisk gjennomføring

Som beskrevet i tidligere rapport, er korreksjonsfaktorene faktorer som taksøren vurderer når han besiktiger eiendommen. Det legges opp til at taksøren skal vurdere indre faktorer (innenfor tomtegrensen) som er forhold knyttet til den angjeldende eiendom. Det kan for eksempel være fradrag for tilstanden til bygningsmassen.

Ytre faktorer (utenfor tomtegrensen) er forhold knyttet til omgivelsene til den angjeldende eiendom. Det kan for eksempel være tillegg for nærhet til kommunikasjonsknutepunkt.

Korreksjonsfaktorene vil variere noe i forhold til type eiendom fordi det vil være forskjellige forhold som vektlegges avhengig av eiendomstypen. Man har forsøkt å holde faktorene like for vurdering av tomter.

Forslag til korreksjonsfaktorer for taksering av tomt er:

Ytre faktor	Indre faktor
Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt	Utnyttelsesgrad
Nærhet til parkering	Parkering på tomt
Nærhet til hovedfartsutårer	Flat/skrå tomt
Beliggenhet i sonen	

I realiteten trenger ikke taksørene når de er ute og takserer å vite om det er festekontrakt eller ikke. Dette bør enkelt kunne løses administrativt ved at Oslo kommune selv foretar en splitt mellom tomteverdi som skal tillegges bortfester, og eiendomsverdi som skal tillegges fester.

Ved å benytte prosentsatsen som fremkommer i kolonnen «Tomtens andel av eiendommens markedsverdi» som er markert i gult, vil den gjenværende prosentandel av eiendomsverdien utgjøre bygningsmassen.

6. Eksempler

For å vise noen reelle eksempler hvordan sjablongene og fordelingen verdi tomt og bygning vil slå ut har vi valgt å ta utgangspunkt i noen kjente transaksjoner i Oslo den senere tid, Q1 og 2 2016. Til tross for at dette er kjente transaksjoner som det har vært skrevet om i media så har vi likevel valgt å anonymisere eiendommene.

Eksemplene viser at sjablongene i mange tilfeller vil være konservative sammenlignet med reell markedsverdi, og man må basere seg på at taksørene gjør selvstendige vurderinger på befaringer og gjør betraktninger knyttet til Justeringsfaktorene.

6.1. Eksempler kontor og handel

	Periode	Sone	Areal	Eiendomstype	Pris	Pris pr m2 BTA	Verdi tomt	Verdi bygg
Virkelig	Q2 2016	Skøyen	5 642	Kontor	79 000 000	14 002		
Sjablong verdi		Skøyen	5 642	Kontor	143 353 817	25 408	43 006 145	100 347 672

Merknad: Dette eksempelet gjelder et eldre kontorbygg på Skøyen med en noe perifer beliggenhet i sonen. I dette tilfellet vil det forutsettes at taksøren gjør fradrag både for indre og ytre justeringsfaktorer. Ved fradrag på cirka 45 % så oppnår man tilnærmet reel verdi. Dette illustrerer at taksøren må gjøre en selvstendig vurdering når han er på befaring.

	Periode	Sone	Areal	Eiendomstype	Pris	Pris pr m2 BTA	Verdi tomt	Verdi bygg
Virkelig	Q2 2016	Ytre Øst	11 000	Kontor	150 000 000	13 636		
Sjablong		Ytre Øst	11 000	Kontor	124 666 667	11 333	6 233 333	118 433 333

Merknad: Dette eksempelet gjelder et noe eldre bygg på Karihaugen i Ytre Øst. For dette eksempelet ser man at sjablongene er noe konservative, og man kan på regne at taksøren ikke vil gjøre store justeringer i dette tilfellet. Verdien for tomt er ikke høy, og det er nettopp fordi verdi pr m2 BTA og byggekostnad ikke samsvarer. Dette har medført liten tilførsel av nybygg i sonene Ytre

	Periode	Sone	Areal	Eiendomstype	Pris	Pris pr m2 BTA	Verdi tomt	Verdi bygg
Virkelig	Q2 2016	Indre By Sentrum	5 714	Kontor	300 000 000	52 503		
Sjablong		Indre By Sentrum	5 714	Kontor	176 926 218	30 964	53 077 865	123 848 353

Merknad: Dette eksempelet gjelder et noe eldre kontorbygg i Indre By Sentrum. Dette er en utviklingseiendom, og kjøper må påregne ytterligere kostnader knyttet til rehabilitering. Det er ikke kjent om kjøper vurderer boligkonvertering. Sjablongverdien er i dette tilfellet konservativ, men man antar at taksøren vil gjøre tillegg på sjablongverdi spesielt for ytre justeringsfaktorer, spesielt beliggenhet i dette tilfellet.

	Periode	Sone	Areal	Eiendomstype	Pris	Pris pr m2 BTA	Verdi tomt	Verdi bygg
Virkelig	Q1 2016	Ytre Øst	4 300	Handel	80 000 000	18 605		
Sjablong		Ytre Øst	4 300	Handel	50 678 571	11 786	2 533 929	48 144 643

Merknad: Dette eksempelet gjelder en handelseiendom i sone Ytre Øst. Sjablongverdien er i dette tilfellet konservativ, og vi er i dette tilfellet noe usikker på hvordan taksøren vil vurdere eventuelle tillegg eller fradrag knyttet til Justeringsfaktorer.