

Tilleggsrapport

Grunnlag sjablongverdier for p-hus

30.11.2016



Innhold

1. Om mandatet.....	2
2. Forutsetningene.....	2
3. Grunnlaget for sonefaktor for parkeringshus.....	3
4. Tallgrunnlaget pr 22.02.16.....	3
5. Vurdering av tallgrunnlaget.....	4
6. Justert tallgrunnlag pr 29.11.16.....	6
7. Konklusjon.....	7

1. Om mandatet

Tilleggsmandatet er knyttet til rapporten «Utkast til retningslinjer for taksering av næringseiendom for eiendomsskatt» datert 22.02.16. Bakgrunnen for tilleggsmandatet er at en del av arealene på parkeringshus får en lav verdi ved bruk av sjablongverdiene, spesielt i sonene Lysaker, Bryn/Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd og Oslo ytre vest.

Oslo kommune ber NAI FirstPartners og BER Verdivurdering AS gjøre en ny vurdering av sjablongene som er satt for parkeringshus, samt gi en utdypende begrunnelse for vurderingen. Videre presiseres det at sjablongene ikke skal endres dersom man mener de er satt riktig. Omfanget på begrunnelsen skal være grundig nok til at nemda kan gjøre en endelig vurdering om sjablongene for parkeringshus bør justeres.

2. Forutsetningene

For ordens skyld har vi oppsummert en rekke av forutsetningene som ble gjort i forbindelse med eiendomstypen «Parkeringshus».

- a. Generelt ble sjablongene utarbeidet pr Q1 2016, og det innebærer at det er markedsbetraktning pr dette tidsrom man må ha som bakteppe når man gjør vurderingen.
- b. Da rapporten ble utarbeidet var man i tvil om hvordan parkeringsareal skulle innhentes. Det ble påpekt av areal kunne være en vesentlig feilkilde. I etterkant ble det besluttet at eierne av eiendommene skulle rapportere inn til Eiendomsskattekontoret riktig areal og type areal pr eiendom. Da rapporten ble utarbeidet var det tenkt at sjablongen i vesentlig grad dekket enhetlige parkeringshus, og ikke enkelte parkeringsplasser knyttet til næringseiendom når eier rapporterer en oppsplitting av eiendomstype pr eiendom. Forutsetningen er derfor endret noe, men verdigrunnlaget bør ikke avvike vesentlig av den grunn.
- c. Man har lagt til grunn at hver parkeringsplass er 30 kvm BTA. Bakgrunnen for arealet var at man erfarer at arealet varierer fra mellom 24 – 32 kvm BTA pr plass inkl. fellesareal og kjørramper. Med en tilnærming som forutsatte at man skulle være forholdsvis konservative med utarbeidelsen av sjablongene la vi til grunn 30 kvm BTA pr p-plass. Tallene er hentet fra en rekke konkrete eksempler på parkeringshus i Oslo. Man tar til etterretning at det i rapporten av 22.02.16 ikke fremgår tydelig at 30 kvm BTA pr p-plass var en forutsetning.
- d. Videre ble det forutsatt at eiendomstypen parkeringshus var en næringseiendom hvor man leier ut et volum av p-plasser, gjerne i sammenheng med annen næringseiendom. Parkeringsplassene skal ikke ses i sammenheng med boligeiendom, men man gjorde en benchmark mot hvor mye en enkelt p-plass ville koste i de forskjellige sonene.
- e. For å komme frem til markedsleie pr. kvm/år så har man lagt til grunn markedsleie for parkeringsplass pr år, og så fordelt på kvm pr. p-plass på 30 kvm for å komme frem til en leie pr kvm/år.
- f. Eierkostnaden ble satt fast i forhold til eiendomstypen, og ikke en faktor knyttet til leienivå pr plass eller kvm. Prinsippet er at eierkostnaden pr. kvm for parkeringshus skal være forholdsvis lik uavhengig av sonen eiendommen ligger i.
- g. Korreksjonsfaktorene er de samme som fremgår av rapportens s. 20 og skal kunne justere sjablongverdiene både opp og ned.

- h. Eiendomstypen gjelder kun for innendørs parkering, og ikke utendørsparkering eller «carport» løsninger.

3. Grunnlaget for sonefaktor for Parkeringshus

Som beskrevet i rapporten av 22.02.16 la vi til grunn følgende underlag ved utarbeidelse av sjablongene:

- Markedsleie for eiendomstype/sone pr. kvm/år
- Fradrag eierkostnad for eiendomstype pr. kvm/år
- Fradrag ledighetsgrad for eiendomstype i prosent
- Yield for eiendomstype/sone i prosent

Tallmaterialet er i vesentlig grad hentet fra statistisk tallgrunnlag, men i noen tilfeller er vurderingene basert på markedskompetanse og skjønn.

4. Tallgrunnlaget pr 22.02.16

Tallgrunnlaget var som følger:

Soner	Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone	Pris pr. p-plass
Vika-Aker Brygge	1 333	75	15,0 %	1 058	5,00 %	kr 21 167	1,00	A	kr 635 000
Indre by sentrum	1 167	75	15,0 %	917	5,50 %	kr 16 667	0,79	B	kr 500 000
Indre by	833	75	15,0 %	633	6,00 %	kr 10 556	0,50	C	kr 316 667
Skøyen	600	75	15,0 %	435	6,00 %	kr 7 250	0,34	D	kr 217 500
Lysaker (Oslo-siden)	533	75	15,0 %	378	6,00 %	kr 6 306	0,30	E	kr 189 167
Nydalen	533	75	15,0 %	378	6,00 %	kr 6 306	0,30	E	kr 189 167
Bryn-Helsfyr	333	75	15,0 %	208	6,50 %	kr 3 205	0,15	F	kr 96 154
Oslo ytre øst	167	75	15,0 %	67	7,00 %	kr 952	0,04	H	kr 28 571
Oslo ytre syd	167	75	15,0 %	67	7,00 %	kr 952	0,04	H	kr 28 571
Oslo ytre vest	200	75	15,0 %	95	7,00 %	kr 1 357	0,06	G	kr 40 714

Tabell 1

Ovennevnte var tallgrunnlaget fra NAI og BER som ble brukt som grunnlag for sjablongene for p-hus.

I tabellen fremgår sonene, gjennomsnitt leiepris nominelle verdier pr. kvm/år, eierkostnad, ledighetsfaktor, nettoleie, yield som er grunnlaget for markedsverdi pr. kvm. Videre fremgår faktor for beregning sjablongen, sonene, samt på bakgrunn av dette fremgår pris pr. p-plass (p-hus næring).

5. Vurdering av tallgrunnlaget

5.1. Leiepris

Som nevnt tidligere så fremgår leiepris pr kvm/år basert på markedpris pr plass/år/mnd.

Tallgrunnlaget og omregningen til leie pr plass/mnd er som følger:

Soner	Gj.snitt leiepris nominelle verdien (kr/kvm)	Leie pr år	Leie pr mnd
Vika-Aker Brygge	1 333	40 000	3 333
Indre by sentrum	1 167	35 000	2 917
Indre by	833	25 000	2 083
Skøyen	600	18 000	1 500
Lysaker (Oslo-siden)	533	16 000	1 333
Nydalen	533	16 000	1 333
Bryn-Helsfyr	333	10 000	833
Oslo ytre øst	167	5 000	417
Oslo ytre syd	167	5 000	417
Oslo ytre vest	200	6 000	500

Tabell 2

Når man vurderer leie pr. plass/mnd så er oppfatningen at markedsleien for Vika-Aker Brygge, Indre by sentrum, Indre by, Skøyen, Lysaker og Nydalen er i samsvar med de erfaringstall som besittes. Da utkastet til retningslinjene ble utarbeidet hadde man diskusjoner om markedsleien for de øvrige sonene, men konkluderte den gang med at det var få rene p-hus i de aktuelle sonene, og leiene var betydelig lavere. For de få rene p-hus som var aktuelle så skulle taksøren kunne justere verdiene opp og ned med korreksjonsfaktorene.

Når man gjør en ny vurdering av tallgrunnlaget for p-hus/p-areal så vil man justere markedsleien noe opp for sonene Bryn/Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd og Oslo ytre vest.

Det er viktig å ta med i betraktningen at det er store variasjon i standard og attraktivitet innenfor de aktuelle sonene, og derav store variasjoner i leiepris. Videre at det i forskjellige p-hus varierer med leie av faste p-plasser og plasser med friflyt. Tanker var at sjablongene til en viss grad skulle ta hensyn til dette, og at taksørene skulle gjøre korrigeringer på befaringen. Det er dog vesentlig å ta med i betraktningen at det i de korrigerende sonene er vesentlig større tilbud på alternative muligheter for parkering utendørs enn i de sonene som er holdt fast, og det er derfor naturlig at markedsleien er vesentlig lavere enn øvrige soner.

Det justerte tallgrunnlaget for markedsleie for de aktuelle sonene blir som følger:

Eksempler/benchmarking:

Bryn Helsfyr

- Fyrstikktorget p-hus, antydnet leie kr 1 800 pr. plass/mnd (eldre p-hus, men prime i sonen)
- Grenseveien 99, antydnet leie kr 1 170 pr. plass/mnd (p-kjeller i kontorbygg)
- Grenseveien 107, antydnet leie kr 1 300 pr. plass/mnd (p-kjeller i kontorbygg)

Oslo ytre vest

- Silurveien 2, antydnet leie fri flyt plasser kr 1 600 pr. plass plass/mnd (nybygg og prime eiendom innenfor sonen Oslo ytre vest)
- P-hus Røa Vækerøveien, antydnet leieforventning fri flyt kr 1 500 pr. plass/mnd (nybygg og prime eiendom innenfor sonen)
- Sørkedalsveien 150, antydnet markedsleie kr 1 500 pr. plass/mnd (p-hus tilknyttet eldre kontorbygg)

Oslo ytre syd

- Bergkrystallen Parkering kr 800 – 1 000 pr plass/mnd
- Lambertseter senter kr 1 400 – 1 500 pr plass/mnd
- Kværnerhallen, kr 1 500 pr plass/mnd

Oslo ytre øst

- Kabelgaten 8, leie kr 1 400 pr plass/mnd

5.2. Eierkostnad

Vi har fulgt prinsippet om at eierkostnaden er den samme uavhengig av hvilken sone eiendommen er beliggende i. Ofte legges det til grunn en prosentandel av markedsleien, men det har man ikke valgt å gjøre i dette tilfellet. Man vurderer eierkostnaden til kr 75 pr kvm/år som markedsmessig, og vil ikke justere denne for noen av sonene.

5.3. Ledighet i %

Fradraget for ledighet har man vurdert til den samme uavhengig av beliggenhet. Ofte settes driften av et p-hus bort til en parkeringsdrifter, men med forskjellige mekanismer som omsetningsleie, o.a. Med utgangspunkt i at vurderingene skal være noe konservative så velger man å fastholde fradraget på 15 % ledighet for alle sonene.

5.3. Yield

Som det fremgår av tallgrunnlaget i punkt 4 så er yield differensiert etter sonene med en betydelig skarpere yield i sonene Vika – Aker Brygge og Indre by sentrum. Videre har man vært noe mer konservative i sonene Indre by, Skøyen, Lysaker og Nydalen, men fortsatt er dette en forholdsvis skarp faktor tatt i betraktning eiendomstypen. For sonene Bryn/Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd og Oslo ytre vest er man noe mer konservative, men samtidig vurderer vi at det var dette som var en riktig vurdering i Q1 2016. Dette fordi man skal favne et varierende omfang av eiendommer innen eiendomstypen p-hus. Eiendom i de aktuelle sonene har oftere en noe lavere kvalitet og mindre etterspørsel etter p-hus siden det oftere er andre parkeringsmuligheter tilgjengelig i mer perifere områder, gjerne utendørs.

6. Justert tallgrunnlag pr 29.11.16

Revurderingen blir at man justerer markedsleien noe opp for sonene Bryn/Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd og Oslo ytre vest, men fastholder de øvrige parameterne.

De justerte tallgrunnlaget blir som følger med basis i vurderingene som er gjort i pkt. 5 om markedsleien.

Tallgrunnlaget og leie pr plass/mnd er som følger:

Soner	Gj.snitt leiepris nominelle		Leie pr mnd
	verdier(kr/kvm)	Leie pr år	
Vika-Aker Brygge	1 333	40 000	3 333
Indre by sentrum	1 167	35 000	2 917
Indre by	833	25 000	2 083
Skøyen	600	18 000	1 500
Lysaker (Oslo-siden)	533	16 000	1 333
Nydalen	533	16 000	1 333
Bryn-Helsfyr	440	13 200	1 100
Oslo ytre øst	340	10 200	850
Oslo ytre syd	340	10 200	850
Oslo ytre vest	440	13 200	1 100

Tabell 3

Tallgrunnlaget for reviderte sjablonger for p-hus er som følger:

Soner	Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm			
							Faktor	Sone	Pris pr. p-plass
Vika-Aker Brygge	1 333	75	15,0 %	1 058	5,00 %	kr 21 167	1,00	A	kr 635 000
Indre by sentrum	1 167	75	15,0 %	917	5,50 %	kr 16 667	0,79	B	kr 500 000
Indre by	833	75	15,0 %	633	6,00 %	kr 10 556	0,50	C	kr 316 667
Skøyen	600	75	15,0 %	435	6,00 %	kr 7 250	0,34	D	kr 217 500
Lysaker (Oslo-siden)	533	75	15,0 %	378	6,00 %	kr 6 306	0,30	E	kr 189 167
Nydalen	533	75	15,0 %	378	6,00 %	kr 6 306	0,30	E	kr 189 167
Bryn-Helsfyr	440	75	15,0 %	299	6,50 %	kr 4 600	0,22	F	kr 138 000
Oslo ytre øst	340	75	15,0 %	214	7,00 %	kr 3 057	0,14	H	kr 91 714
Oslo ytre syd	340	75	15,0 %	214	7,00 %	kr 3 057	0,14	H	kr 91 714
Oslo ytre vest	440	75	15,0 %	299	7,00 %	kr 4 271	0,20	G	kr 128 143

Tabell 4

7. Konklusjon

Sjablongene for p-hus for sonene Bryn/Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd og Oslo ytre vest med begrunnelse som fremgår av pkt. 5 bør justeres opp.