**Løsningsforslag**

Mange av spørsmålene er utformet slik at svarene vil variere med studentens fag-, studie- og erfaringsbakgrunn. De fleste forslagene gir stikkord i retning av hvordan en student kan besvare disse, men ikke noen fullstendig fasitsvar eller f.eks. «sensorveiledning» for å bedømme svarene.

Kvantitative spørsmål har fasitsvar. Det er utarbeidet regneark med tanke på noen av disse.

Løsningsforslagene er utarbeidet per juni 2017.

**Kapittel 1**

1. Hvorfor kan du ha nytte av å lese en norsk lærebok om verdsetting?

* Utenlandske bøker er mer eller mindre rettet mot forholdene i de landene de er skrevet i eller for, som er forskjellig fra forholdene i Norge

2. Du blir spurt om å finne markedsverdien til en hyttetomt. Hva slags kunnskap og erfaring bør du ha for å treffe godt på markedsverdien?

* Teknisk kunnskap og erfaring om hyttetomter, f.eks. forståelse for hvor godt egnet den er for utbygging)
* Juridisk kunnskap og erfaring, f.eks. om festeforhold, reguleringsbestemmelser osv.
* Økonomisk kunnskap og erfaring f.eks. om tilbuds- og etterspørselsforhold i området.

3. Forklar ved hjelp av et eksempel hva forskjellen er på å beskrive hva verdien er og å forklare hvorfor verdien er slik den er.

* (Et krevende spørsmål.) Kan for eksempel knyttes til verdien av en viss egenskap (størrelse, beliggenhet osv.) eller til visse eiendomstyper (sentrale, små leiligheter; jakteiendommer osv.) *Beskrive* går bare ut på en tallmessig konstatering av verdiene, mens *forklaringen* er langt mer komplisert, avhengig av tilbud og etterspørsel, som igjen påvirkes av en rekke faktorer (myndighetsregulering, markedets preferanser, økonomisk rammebetingelser, hvilken informasjon markedet har, psykologiske faktorer osv.)

4. Søk opp henholdsvis ordene «verdsetting», «verdsettelse», «verdivurdering» og «taksering» på nettet. Ser du noe mønster i hvilke sammenhenger, fagområder eller lignende der de ulike ordene brukes?

* Det er en tendens til at «verdsettelse» oftere brukes av revisormiljøer, «verdivurdering» av økonomimiljøer, «verdsetting» blant annet av eiendomsfaglige miljøer. I tillegg brukes «taksering» mye, blant annet av de tradisjonelle takstmiljøene.

**Kapittel 2**

1. Hva er kriteriet for å plukke ut de sammenlignbare salgene?

* Hvilke andre objekter (eiendommer) ville en slik kjøper vurdert som brukbare alternativ til akkurat det objektet (eiendommen du skal verdsette?

2. Hvilke kunnskaper må du ha for å kunne justere sammenlignbare salg riktigst mulig?

* Du må kunne noe om det aktuelle markedet – og akkurat hva slags kunnskap varierer fra marked til marked.

3. Hvilke to steg i sammenligningsmetoden er de mest avgjørende?

* Plukke ut de salgene som ligner «mest».
* Justere for ulikheter.

**Kapittel 3**

1. Hvilke spesielle egenskaper har eiendom sammenlignet med verdsetting?

* En rekke, se sammendraget av kapitlet. Men aller viktigst: Den kan ikke flyttes

2. Søk på «real estate holdout» på nettet. Finn illustrerende bilder for hva som kan skje dersom det er vanskelig å tvinge en eier til å selge.

* Bør være temmelig enkelt å finne fram til temmelig spektakulære bilder.

3. Søk opp «Narita International Airport» på Google maps. Velg å vise flybilde. Hva ligger i søndre del av den nordøstre rullebanen?

* Bl.a. en liten gård, et tempel og en butikk, midt i det som var en planlagt rullebane. Se også flere andre eksempler på eiendommer inne i flyplassområdet som flyplassen og veiene er bokstavelig talt bygd utenom.

4. På hvilke språk kalles fast eiendom henholdsvis «immobilien», «immobilier», «immueble», «immobili» og «imobiliário»?

* «immobilien» - tysk, «immobilier»-fransk, «inmueble»-spansk, «immobili»-italiensk og «imobiliário»-portugisisk

5. Hva er et kadaster eller kataster, og hva kaller vi den norske versjonen?

* Se teksten i boka – på norsk: Matrikkel.

6. Søk opp en tjeneste som viser historiske flybilder eller kart, for eksempel kart.1881.no. Velg for eksempel Stavanger–Sandnes-området eller Oslo. Studer hvordan nye områder har blitt tatt i bruk til utbyggingsformål eller konvertert fra til tettere utbygging. Finnes det fortsatt mulige utbyggingsområder (rent fysisk) i disse områdene?

* Hensikten er å få studenten til å bokstavelig talt se at det ikke er rent fysiske hindringer som begrenser utbygging. Rent fysisk burde det være rikelig med utbyggingsområder i ethvert alternativ.

**Kapittel 4**

1. Søk opp «bundle of rights» på Wikipedia. Gi eksempel på hvilke rettigheter som kan være i «knippet» av rettigheter.

* Se wikipedia (innholdet vil variere over tid), men på den private eiers hånd bl.a.: Rett til å bruke, til å pantsette, til å leie ut, til å selge, til å dele.

2. Teknisk verdi er knyttet til bygningen, mens markedsverdi, investeringsverdi og gjenanskaffelsesverdi er knyttet til rettighetene. Illustrer forskjellen med et eget eksempel der du bruker egne ord.

* (Noe krevende oppgave.) Se eksempelet med garasjen. Kan f.eks. illustreres med en bygning som er utleid med lang leieavtale som er gunstig for leietaker. I så fall vil markedsverdi, investeringsverdi og gjenervervsverdi være lav i forhold til om knippet av rettigheter ikke var begrenset av leieavtalen.

3. Anta at du skal vurdere markedsverdien av en boligeiendom hvor det bor en leietaker som har rett til å bo der vederlagsfritt i to år. Boligeiendommen er fredet etter kulturminneloven.

a) Er «knippet av rettigheter» som selges et «vanlig» knippe?

* Nei.

b) Hvis ikke, nevn eksempel på «vanlige» rettigheter som i dette tilfellet ikke følger med.

* F.eks.: Leieavtalen begrenser særlig eierens anledning til å bruke eiendommen. Fredningen begrenser eierens mulighet til å endre eiendommen.

c) Hvilken betydning har disse forholdene for eiendommens tekniske verdi?

* Ingen.

**Kapittel 5**

1) Søk opp en verdivurdering gjort av en takstmann, en eiendomsmegler og et ekspropriasjonsskjønn (du må kanskje ha hjelp til å finne dokumentene).

a) Omtrent hvor stor del av dokumentet i % beskriver henholdsvis 1) eiendommen, 2) sammenlignbare salg og 3) jussen?

b) Hva finnes av kart og bilder i dokumentene?

* Hensikten er at studenten skal gjøre seg kjent med hvordan vektleggingen i verdivurderingene varierer med hvilken sammenheng verdivurderingen er gjort, og med hvem som har utført verdivurderingen.
* Gjennomgående vil vurderingene fra en eiendomsmegler ha mer vekt på sammenlignbare salg, takstmennene klart mest vekt på beskrivelse av eiendommen, mens et ekspropriasjonsskjønn legger mye vekt på å vise at jussen er korrekt anvendt
* Det forekommer nesten aldri bilder eller kart i et ekspropriasjonsskjønn, mens dette vil være vanligere i vurderinger utført av henholdsvis eiendomsmeglere og takstmenn

**Kapittel 6**

1. Søk opp lista over DNV-GL-sertifiserte «Takstmenn for boligsalgsrapportering». Hva er kravene for å få en slik sertifisering?

* (Spørsmålsstillingen vil bli utdatert når ordningen skifter navn eller opphører)
* Hensikten er at studenten skal gjøre seg kjent med ordningen og hvilke krav som stilles. Pr juni 2017: <https://www.dnvgl.no/services/sertifisert-takstmann-for-boligsalgsrapportering-52225>
  + Dette er kravene som du må oppfylle før du kan få ditt personlige sertifikat:
    - Innsendt søknad
    - Fagbrev
    - Gjennomført x antall boligsalgsrapporter
    - Gjennomført forkurs
    - Gjennomført og bestått elektronisk eksamen
    - Betalt eksamensavgift

2. Søk opp en verdivurdering gjort av en takstmann. Hvilke punkter i IVS 103: Reporting er dekket i takstrapporten?

* Hensikten er at studenten skal reflektere over hvilke punkter en rapport inneholder.
* I mange (de fleste) tilfellene vil rapportene være for knappe til å fullt ut tilfredsstille IVS 103: Reporting på punktene som gjelder
  + beskrivelse av undersøkelsene, framgangsmåten og de viktigste dataene for å komme fram til verdien (verdivurderingen bygger reelt sett på sammenlignbare salg, ofte mer generelt knyttet til takstmannens generelle erfaring om oppnådde priser for lignende eiendommer).

3. Gå inn på www.norgeskart.no og søk opp et område du kjenner. Zoom deg inn til nivået der eiendomsgrensene er synlige, og vis tegnforklaringen. Beveg kartet litt rundt i området. Skift gjerne fram og tilbake mellom å vise kart og flyfoto.

a) Hvor nøyaktige er grensene i det området ifølge matrikkelen?

b) Stemmer grensene overens med det arealet som eierne faktisk bruker?

* Hensikten er at studenten skal reflektere over eiendomsgrensene, inkludert nøyaktighet i kartet og samsvar mellom eiendomsgrenser i kartet i forhold til hvordan eiendommene faktisk blir brukt.
* Hva studenten finner, avhenger av hvilket areal studenten velger. Du kan vurdere å be studentene undersøke et spesielt område, for å oppnå mer spesifikt hva du ønsker, for eksempel
  + Gjøre studenten kjent med verktøyet.
  + Gjøre studenten kjent med at grensene (ofte) er noe usikre.
  + Gjøre studenten kjent med at det er relativt vanlig at bruken ikke alltid nøyaktig følger eiendomsgrensene.

**Kapittel 7**

1. Nevn noen årsaker til at etterspørselen etter hytter på fjellet har økt mer enn etterspørselen etter hytter ved sjøen.

* Hensikten er at studenten skal reflektere over endringene, mer enn å teste «riktig svar».
* Svaret vil avhenger av studentens erfarings- og utdanningsbakgrunn.
* Eksempel på momenter er at behovene som hytter ved sjøen dekker i større grad nå kan dekkes av andre alternativ, f.eks. pga. billige flyreiser til steder med bedre klima; preferansene endres (fjell og fjelltilknyttede aktiviteter vs. sjø), bruksmønster av de ulike hyttene (helgebruk; helårsbruk vs. lengre opphold om sommeren) mv.

2. Nevn noen årsaker til at etterspørselen etter leiligheter har økt mer enn etterspørselen etter eneboliger.

* Hensikt som foregående spørsmål.
* Et hovedmoment er preferanseendringer, befolkningen er enkelt sagt blitt er «urban».
* Et eksempel på et annet moment kan være at tiden til befolkningen er blitt mer verdifull (eneboliger krever mer tid til stell, vedlikehold, transport enn leiligheter).

3. Forklar hvorfor informasjon hos interessentene gjør at delvis skjult god kvalitet reflekteres lettere i prisen enn delvis skjult dårlig kvalitet.

* Se eksempel i teksten: Med mange interessenter med ellers lik betalingsvillighet, holder det at to er klar over en «god» kvaliteten for at denne skal reflekteres i prisen, mens alle unntatt en være klar over den dårlige for at denne skal reflekteres i prisen.

4. Hva peker Thomas-teoremet på når det gjelder om det er de faktiske, «sanne» egenskapene til eiendommen som er avgjørende for markedsverdien?

* Det er ikke hva de «sanne» egenskapene er som er relevant, det er hva markedet «tror» egenskapene er som avgjør betalingsvilligheten og derved markedsverdien.

**Kapittel 8**

1. Finn fram og last ned den gjeldende europeiske standarden fra [www.tegova.org](http://www.tegova.org). Hva er definisjonen av markedsverdi i den gjeldende europeiske standarden?

* Hensikten er først og fremst å motivere studenten til å gjøre seg kjent med TEGoVAs nettside og hvor vedkommende kan finne EVS.
* Definisjonen er pr. juni 2017 i EVS2016, EVS1: «The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.»

2. Hva er henholdsvis gjennomsnittet og standardavviket av følgende serie priser (i millioner kr): 1,9 – 1,8 – 1,9 – 1,85 – 2,1 – 2,2 – 2,0 – 2,1 – 2,0?

* Gjennomsnitt (avrundet) = 1,98 eller 2,0 (nøyaktig: 1,9833…),
* Standardavvik (avrundet) = 0,125 eller 0,12 eller veldig grovt avrundet 0,1 (med mange siffer 0,124721913)
  + Disse standardavvikene forutsetter at tallene er hele populasjonen, ikke et utvalg av en større populasjon. I så fall er standardavviket – med mange siffer – 0,132287566

3. Kristin ba meglervennen sin gjette på markedsverdien av leiligheten, slik markedsverdien er definert i internasjonale standarder. Megleren gjetter 3 millioner. Kristin sier han bommet med 10 %, fordi hun hadde solgt leiligheten for 3,3 millioner samme dag.

a) Hadde Kristin rett i sin begrunnelse av om megleren hadde gjettet feil? Hvorfor / hvorfor ikke?

* Kristin tok feil, fordi pris ikke er noe “bevis” for markedsverdi. Prisen blir mer eller mindre påvirket av tilfeldigheter ved akkurat dette bestemte salget.

b) Kan vi vite om Kristin hadde rett eller feil? Hvorfor / hvorfor ikke?

* Hvis spørsmålet tolkes i betydningen at vi kan vite om markedsverdien var et bestemt beløp, f.eks. 3,3 millioner, så er svaret “nei”. Den helt nøyaktige, «sanne» markedsverdien er i sin natur skjult, selv om den i velfungerende markeder kan anslås temmelig presist.

**Kapittel 9**

1. Hva er stegene i sammenligningsmetoden?

* 1. Finn markedssegmentet.

2. Let fram potensielle sammenlignbare salg.

3. Kontroller de sammenlignbare salgene i forhold til om det er salg som tilfredsstiller

markedsverdidefinisjonen.

4. Velg ut de mest relevante av disse salgene.

5. Juster prisene for at de sammenlignbare salgene er forskjellige fra den eiendommen

du skal verdsette.

6. Til slutt veier du sammen de korrigerte prisene til et anslag på markedsverdien.

2. Hvis en leilighet fulgte prisutviklingen for hele Norge fra januar 2009 til januar 2017 ifølge boligprisstatistikken fra Eiendom Norge, hva ville markedsverdien være i januar 2017 dersom den var kr 2 000 000 i januar 2009? Hvor mye ville en enebolig med tilsvarende forutsetninger ha steget til?

* Studentens mulighet til å løse oppgaven avhenger av om prisindeksene fra Eiendom Norge er tilgjengelig på tidspunktet besvarelsen løses. Pr juni 2017 foreligger tallene i Excel-filen «Sesongjustert\_mai\_2017» (nye filer legges ut noen virkedager etter hvert månedsskifte) som ligger tilgjengelig på <http://eiendomnorge.no/boligprisstatistikken/#boligprisstatistikk>
* Svaret endres dersom Eiendom Norge endrer sin historiske prisindeks.
* Svaret avhenger av om studenten bruker sesongjusterte indekser eller nominelle indekser.
* Månedsindeksen for januar er betegnet «01.01.1009» og 01.01.2017», men noen studenter tolker kanskje opplysningene slik at januarindeksen er angitt som «02.01.2009» og 01.02.2017». Det er en forståelig feil, som vil gi litt andre tall.
* Svaret vil avhenge av om studenten bruker alle siffer i indekstallene (også de som er skjult i visningen i Excel), eller bare de to siffer som er vist.
* Slik indeksen foreligger pr juni 2017 er de nominelle indekstallene hhv. de sesongjusterte indekstallene, faktorene (basert på alle siffer, også de ikke viste) og pris/verdi pr jan 2017:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Month | Nominell indeks | Sesongkorrigert indeks |
| 01.01.2009 | 145,83 | 146,40 |
| 01.01.2017 | 259,65 | 259,22 |
| Faktor | 1,780522599 | 1,770601677 |
| Pr jan 09: | kr 2 000 000 | kr 2 000 000 |
| **Pr jan 17:** | **kr 3 561 045** | **kr 3 541 203** |

3. Anta at du skal vurdere en enebolig i et litt glissent markedsområde. Du har funnet følgende informasjon om eiendommen og sammenlignbare salg:

a) Verdsettingseiendom: 160 m2 P-rom, verditidspunkt 15/4–2017, indeks 195, slitt kjøkken

b) Sammenlignbart salg 1: 180 m2 P-rom, solgt kr 3,2 mill. 15/2–2016, indeks 160, har garasje

c) Sammenlignbart salg 2: 150 m2 P-rom, solgt kr 3,2 mill. 15/8–2016, indeks 175, har utsikt

d) Sammenlignbart salg 3: 165 m2 P-rom, solgt kr 3,2 mill. 15/2–2017, indeks 190, slitt bad

i) Du vurderer per 15/4–2017 ut fra din kunnskap om dette markedssegmentet markedsverdipåvirkningene til følgende: slitt bad til kr – 100 000, slitt kjøkken til kr – 50 000, garasje til kr + 50 000 og utsikt til kr + 200 000.

ii) Hva er ditt anslag for markedsverdien?

iii) Hva er ditt anslag for usikkerhet?

* Studenten kan løse besvarelsen «manuelt» eller ved å bruke Excel-regnearket på bokas nettside. Det siste er klart enklest, men studenten må beherske Excel, og også legge inn indekstallene på korrekt måte i fanen for indekstall.
* Ved «manuell» beregning vil svarene bli noe annet.
* Det er naturlig å bruke en korreksjonsfaktor pr. % endret areal på 0,60 %. Hvis studenten bruker en annen korreksjonsfaktor, vil svaret bli et noe annet.
* Man må ta hensyn til slitt kjøkken. I løsningsforslaget er dette gjort ved at kr 50 000 er trukket fra etter at regnearket har beregnet resultatet. Alternativt kan studenten velge å trekke fra for slitt kjøkken i hvert av de sammenlignbare salgene. Det vil gi en det samme resultatet for både verdi og standardavvik.
* Ved bruk av regnearket blir svarene hhv. verdi **kr 3 520 000**, standardavvik **kr 332 000**.
* 

4. Samme grunnlagsinformasjon som i foregående oppgave, men du har blitt kjent med et helt ferskt salg som du vektlegger dobbelt så mye som de sammenlignbare salgene 1–3, og som har følgende informasjon:

a) Sammenlignbart salg 4: 150 m2 P-rom, solgt kr 3,2 mill. 15/4–2017, har garasje

i) Hva er ditt anslag for markedsverdien nå?

ii) Hva er ditt anslag for usikkerhet nå?

* Samme merknader som over
* Noen studenter vekter kanskje beregning av standardavvik. Det er ikke gjort i dette løsningsforslaget. Ved vektet beregning av standardavvik vil dette bli noe lavere, siden salget vi veier tyngst ligger nærmere gjennomsnittsverdien enn de øvrige sammenligbare salgene.
* I regnearket kan vektingen gjøres ved at det siste salget vektes 200 %, og de andre 100 %, eller at det siste vektes 100 % og de andre 50 %. Resultatene blir like i begge tilfeller.
* Ved bruk av regnearket blir svarene hhv. verdi **kr 3 440 000**, standardavvik **kr 299 000**.
* 

**Kapittel 10**

1. Hvilke metoder tenker amerikanerne på når de snakker om «three approaches to value»?

* Sammenligningsmetoden, investeringstilnærmingen eller -metoden og kostnadstilnærmingen eller -metoden

2. Hvilke fem metoder tenker engelskmennene på når de snakker om «the five methods»?

* Sammenligningsmetoden, investeringstilnærmingen eller -metoden og kostnadstilnærmingen eller –metoden, i tillegg også residualmetoden for utviklingseiendommer og profittmetoden for anslag av årlig inntekt som kommer fra eiendommen.

3. Hva slags hovedtilnærming i tredelingen som brukes i amerikansk litteratur er de to ekstra engelske metodene?

* Det er investeringstilnærminger. (Noe internasjonal litteratur oppgir imidlertid at disse tilnærmingene er kostnadstilnærminger, antagelig fordi de inkluderer at den som verdsetter også tar med kostnader i vurderingen.)

4. Forklar forskjellen mellom sammenligningsmetoden og investeringsmetoden ved å bruke en næringseiendom med forventet differanse mellom utviklingskostnader og sluttverdi på kr 10 000 per m2 BTA som eksempel.

* En krevende oppgave, som studenten kan løse på ulike måter.
* En dyktig student med god forståelse kan velge å illustrere ved å sette opp noen hypotetiske sammenlignbare salg.
* Ved investeringsmetoden må residualen (kr 10 000 per m2 BTA) fordeles mellom investor og tomteeier ut fra en vurdering av bl.a. markedsforholdene i det aktuelle segmentet
* Ved sammenligningsmetoden vil man kunne ta direkte utgangspunkt i de observerte prisene ved tomtesalg, men disse må justeres for ulikheter mellom disse sammenlignbare salgene og det prosjektet som man skal finne markedsverdien til.

5. Illustrer følsomheten i residualmetoden for en utviklingseiendom som har en forventet verdi som ferdigstilt på kr 100 000 000 og forventet utviklingskostnad på kr 90 000 000.

* Hensikten er at studenten skal få bedre forståelse av hvordan residualmetoden er følsom for små endringer i forutsetningene.
* Studenten bør kunne illustrere dette ved å endre utviklingskostnadene og/eller den forventede verdien, gjerne i flere alternative kombinasjoner.
* Residualen (kr 10 000 000 i utgangspunktet) vil bli sterkt påvirket av små justeringer i en av disse faktorene.

6. Søk deg fram til publikasjonen Driftsgranskingar i jord- og skogbruk, rekneskapsresultat 2015. Gå til «Hovudtabell 22».

a) Hva er driftsoverskuddet for de ulike størrelsesgruppene (målt som balansekvantum)?

b) Hva forteller det deg om følsomheten i profittmetoden?

* Hensikten er i hovedsak å gjøre studentene kjent med datakilden, og oppmerksom på at profitten målt som driftsoverskudd varierer mye, bl.a. avhengig av størrelsen på virksomheten.
* Pr juni 2017 tilgjengelig bl.a. fra <https://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/2429401> eller tabellen i egen fil fra <http://nilf.no/statistikk/Driftsgranskinger/2015/Hovedtabell_22_Produksjonsinntekter_kostnader_og_driftsoverskott>
* Tabellen nedenfor er hentet fra siste kilde, limt inn i Excel, noe layoutmessig redigert, samt at jeg har beregnet driftsoverskuddet pr m3 «Solgt og brukt virke».
* 

**Kapittel 11**

1. Hva er hovedtrinnene du går igjennom for å vurdere investeringsverdien?

* 1. Analyser eieren eller den potensielle eieren.
* 2. Vurder hvordan eieren vil utnytte eiendommen.
* 3. Vurder hvilke inntekter og utgifter dette sannsynligvis gir.
* 4. Vurder usikkerheten i disse anslagene.
* 5. Diskonter de framtidige inntektene og utgiftene tilbake til i dag og summer disse.

2. Forklar forskjellen mellom sammenligningsmetoden, investeringsmetoden og beregning av investeringsverdien ved å bruke en næringseiendom med en forventet årlig inntekt på kr 10 000 000 som eksempel.

* Hensikten er å få studenten til å reflektere over forskjellen.
* Oppgaven kan løses på ulike måter.
* Sammenligningsmetoden vil typisk basere seg på nøkkeltal, f.eks. brutto eller netto yield
* Investeringsmetoden vil typisk basere seg på at man kjenner de potensielle investorenes måte å regne på, som kan variere fra segment til segment. I mange tilfeller brukes forenklede metoder. I tillegg vil markedsforholdene i segmentet ha betydning i forhold til hvor langt opp mot investorenes maksimale betalingsvillighet som prisene vil bli drevet.
* Ved beregning av investeringsverdien er det ikke lenger markedsverdien man skal fram til. Ved vurdering/beregning av investeringsverdien legger man til grunn en så korrekt regnestykke som mulig ut fra investeringsteori og kunnskap om markedet. Avkastningskravet må vurderes for den enkelte investor, og utledes fra denne investorens alternative investeringsmuligheter, risikobetraktninger i forhold til denne investorenes portefølje osv.

3. Nevn noen momenter som kan være aktuelt å vurdere når det gjelder den du skal finne investeringsverdien for samt framtidig utnytting av eiendommen.

* Spørsmålet kan kanskje være vanskelig å forstå for enkelte studenter. Det er tenkt to ulike sett momenter; ett for den du skal finne investeringsverdien for, ett annet for den framtidige utnyttingen av eiendommen.
* Eksempler på momenter ang. den du skal finne investeringsverdien for:
  + – Hva gjør eieren selv, og hvilke ressurser leier eieren inn?
  + – Er eieren en passiv investor eller en aktiv forvalter/utvikler?
  + – Hvilke ressurser har eieren tilgang til? Kundekrets, leveringsavtaler, goodwill i markedet
  + osv.
  + – Hvilken profil har eieren? Miljøprofil, masseproduksjon, nisjevirksomhet …
  + – Er eieren opptatt av egen profilering og/eller egen bruk eller ren optimalisering av
  + kontantstrømmer?
* Eksempler på momenter ang. den framtidige utnyttingen av eiendommen:
  + – Skal eiendommen utvikles eller vil eieren drive videre slik den står?
  + – Hva vil eiendommen utvikles til?
  + – Hvor aktivt vil eiendommen forvaltes?
  + – Vil eieren bruke egne ressurser eller innleide ressurser?
  + – Vil eieren bruke eiendommen selv eller leie den ut?

4. Hva er nåverdien av en inntekt på kr 1 000 000 om ti år med

a) en diskonteringsrente på 10 %?

b) 5 %?

c) 20 %?

* Hensikten er å øke studentens oppmerksomhet om diskonteringsrentens betydning.
* Enhver student bør kunne beherske selve regneoperasjonen.
* Oppgaven kan løses på en rekke møter, f.eks. ved hjelp av regnearket på bokas nettsider.
* Noen studenter velger kanskje å skrive negative tall, slik excel angir (jf. tabell nedenfor), men nåverdien er et positivt tall.
* a) kr 385 543,29 (men helst avrundet med færre gjeldende siffer, f.eks. to eller tre)
* b) kr 613 913,25 (men helst avrundet med færre gjeldende siffer, f.eks. to eller tre)
* c) kr 161 505,58 (men helst avrundet med færre gjeldende siffer, f.eks. to eller tre)
* I regnearket på bokas nettsider blir beregningen slik:
* 

5. Regn ut nåverdien av en pengestrøm på kr 10 000 000 i slutten av hvert år i år 1–10, pluss en pengestrøm på kr 140 000 000 i slutten av år 10 (salget av eiendommen).

* Oppgavene kan løses med samme regneark som i oppgave 4, ved hjelp av «prøve og feile», eller ved hjelp av målsøk: Sett resultatet lik investeringen (NB bruk negativt tall) ved å endre diskonteringsrenten.
* Oppgavene kan også løses i Excel ved hjelp av internrentefunksjonen.

a) Regn ut avkastningen i % av pengestrømmene dersom investeringen er på kr 150 000 000 i begynnelsen av år 1.

* 6,16 %
* 

b) Hva blir avkastningen dersom investeringen i begynnelsen av år 1 er på kr 130 000 000?

* 8,22 %
* 

c) Hva blir avkastningen dersom investeringen i begynnelsen av år 1 er på kr 200 000 000?

* 2,30 %
* 

6. Forklar ved hjelp av et eksempel hvorfor det er viktig å vurdere risiko i forhold til hele porteføljen.

* Hensikten er at studenten skal reflektere over virkningen på risiko av en portefølje
* Studenten kan løse oppgaven på ulike måter.
* Noen studenter velger kanskje en «vanlig» porteføljebetraktning med tilfeldige utfall av de ulike investeringene.
* Det mest nærliggende for en lettfattelig illustrasjon er antagelig en illustrasjon med investeringer der utfallet har ulik avhengighet av en hendelse, f.eks.
  + Vær (iskiosken vs. pølse og kakao-kiosken).
  + En reguleringshendelse (nordlige vs. sørlige avkjørselsalternativet og eiendom hhv. ved nordlige og sørlige alternativ)

7. Hva menes med sikkerhetsekvivalent?

* Se teksten i avsnittet «Sikkerhetsekvivalent» kapittel 11.4.
* Studenten vil kanskje velge å støtte seg på annen litteratur, og finner definisjoner som i retning av «Sikkerhetsekvivalent (SE) er sikkert beløp som gjør at investoren er indifferent mellom å motta dette (sikre) beløpet eller å motta det usikre beløpet.»

**Kapittel 12**

1. I hvilke sammenhenger kan det være aktuelt å bruke nedskrevet gjenanskaffelsesverdi som verdibegrep?

* Begrepet er aktuelt å bruke for deler av en eiendom, og særlig for bygninger og anlegg på en eiendom. Begrep er også aktuelt å bruke i forbindelse med regnskap for en hel eiendom der det ikke finnes relevante markeder, for eksempel spesialbygg til offentlige formål.

2. Forklar med egne ord hvilken situasjon hvert av verdibegrepene markedsverdi, investeringsverdi og gjenanskaffelsesverdi er knyttet til.

* Markedsverdi – verdi ut fra pris ved potensielt kjøp eller salg.
* Investeringsverdi – verdi ved å beholde eiendommen.
* Gjenervervsverdi – verdi knyttet til å erstatte et tap av eiendom.

3. Hva er hovedpunktene i framgangsmåten du bruker for å finne gjenanskaffelsesverdien?

* 1. Analyser eieren eller den potensielle eieren.
* 2. Vurder hvordan eieren vil utnytte eiendommen.
* 3. Vurder hvilken funksjon den tapte eller skadede delen har for eieren.
* 4. Finn hvordan denne funksjonen mest hensiktsmessig kan erstattes.
* 5. Finn kostnadene ved den alternative løsningen.
* 6. Fradrag for slitasje, foreldelse og optimering.

4. Forklar med egne ord hovedforskjellen mellom teknisk verdi og gjenanskaffelsesverdi.

* Teknisk verdi er knyttet til det «fysiske» objektet. Gjenanskaffelsesverdi er knyttet til knippe av rettigheter, og er rettet mot et alternativt objekt – det som skal til for å dekke den funksjon som det tapet objektet hadde for eieren.

5. Ta utgangspunkt i en bygning du kjenner der det er vesentlig forskjell på den funksjonen eiendommen ble satt opp for, og den funksjonen eiendommen har for eieren i dag. Beskriv de to ulike funksjonene.

* Ordlyden kan være forvirrende, hensikten er få studenten til å reflektere over bygninger og anlegg som ble utformet med tanke på en bruk som ikke lenger er aktuell.
* Studenten kan besvare dette spørsmålet med en rekke ulike eksempler, blant disse
  + Næringsbygg f.eks. på tidligere industrieiendommer.
  + Garasjer på boligeiendommer som nå brukes til oppbevaring.
  + Boliger med beliggenhet som gjør at de er fraflyttet som helårsbolig, og nå brukes kun som hytter eller ikke brukes i det hele tatt.
  + Militæranlegg av ulike slag, jf. eksempler flere steder i boka.
  + Driftsbygninger på et gårdsbruk.

**Kapittel 13**

1. Hvis du skulle dele helårsboligene inn i kategorier etter bygningstype i forhold til verdsetting, hvordan ville du delt dem inn hvis du skulle delt dem inn i …

a) To kategorier

b) Tre kategorier

c) Fire kategorier

d) Fem kategorier

* Hensikten er å få studenten til å reflektere over kategorisering av boligtyper slik det er mest relevant i forhold til verdsetting.
* Noe *absolutt fasitsvar* finnes nok ikke, men inndelingene nedenfor er de mest aktuelle i de fleste markeder i Norge i dag:
* a) Leiligheter og Eneboliger/delte boliger –
  + Alternativt, men vanligvis mindre relevant: Eneboliger og Leiligheter/delte boliger
* b) Eneboliger, delte boliger og leiligheter
* c) Eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og leiligheter
* d) Eneboliger, rekkehus, vertikaldelte tomannsboliger, horisontaldelte tomannsboliger og leiligheter

2. Hvis du skulle dele helårsboligene inn i kategorier etter eieform til eiendommen i forhold til verdsetting, hvordan ville du delt dem inn i …

a) To kategorier

b) Tre kategorier

c) Fire kategorier

* Hensikten er å få studenten til å reflektere over kategorisering av eieformer slik det er mest relevant i forhold til verdsetting.
* Noe *absolutt fasitsvar* finnes nok igjen ikke, men inndelingene nedenfor er de mest aktuelle i de fleste markeder i Norge i dag:
* a) «Selveier» og andeler
* b) «Selveier», borettslag og aksjeeie («aksjeleilighet»)
* c) «Selveier», borettslag og aksjeeie («aksjeleilighet») og obligasjonseie («obligasjonsleilighet»)

3. Søk opp de vanlige boligkategoriene på finn.no og studer hvordan de ulike boligtypene er utformet.

* Hensikten er at studenten skal gjøre seg kjent med de ulike boligtypene

4. Ranger følgende boligtyper etter hvor festetomt vanligvis har størst påvirkning på markedsverdien: fritidsbolig, leilighet, enebolig, rekkehus.

* Fritidsbolig, enebolig, rekkehus, leilighet (her rangert fra stor til liten påvirkning)

5. Søk opp en enebolig på finn.no nær der du er. Vurder prisantydningen på denne ut fra andre eneboliger som er lagt ut i samme marked.

* Hensikten er at studenten skal få trening i å lete etter sammenlignbare objekter og vurdere pris ut fra disse.
* Du kan eventuelt be studentene ta utgangspunkt i en bestemt bolig som du mener gir best mulig utbytte av oppgaven.
* Vær oppmerksom på at hvilke objekter som ligger ute på finn.no kan variere fra dag til dag.
* Hvis studentene har tilgang på databaser, f.eks. den fra Eiendomsverdi AS, kan oppgaven knyttes til disse.

6. Søk opp en leilighet på finn.no nær der du er. Vurder prisantydningen på denne ut fra andre leiligheter som er lagt ut i samme marked.

* Hensikten er at studenten skal få trening i å lete etter sammenlignbare objekter og vurdere pris ut fra disse.
* Du kan eventuelt be studentene ta utgangspunkt i en bestemt bolig som du mener gir best mulig utbytte av oppgaven.
* Vær oppmerksom på at hvilke objekter som ligger ute på finn.no kan variere fra dag til dag.
* Hvis studentene har tilgang på databaser, f.eks. den fra Eiendomsverdi AS, kan oppgaven knyttes til disse.

7. Søk opp en hytte på finn.no nær der du er. Vurder prisantydningen på denne ut fra andre hytter som er lagt ut i samme marked.

* Hensikten er at studenten skal få trening i å lete etter sammenlignbare objekter og vurdere pris ut fra disse.
* Du kan eventuelt be studentene ta utgangspunkt i en bestemt bolig som du mener gir best mulig utbytte av oppgaven.
* Vær oppmerksom på at hvilke objekter som ligger ute på finn.no kan variere fra dag til dag.
* Hvis studentene har tilgang på databaser, f.eks. den fra Eiendomsverdi AS, kan oppgaven knyttes til disse.

8. Hvordan påvirker utleieplikten på en ny hytte den tekniske verdien av hytta?

* Hensikten er å få studenten til å reflektere over at teknisk verdi er knyttet til det fysiske objektet, ikke til knippet av rettigheter og derved muligheten til å bl.a. disponere over objektet.
* Utleieplikt påvirker ikke hyttas tekniske verdi overhodet.

9. Søk opp nyheter på nettet om «utleieplikt» og «Vinje».

a) Hva forteller nyhetene deg om hvilken påvirkning utleieplikten har for hyttas markedsverdi?

* Oppslagene indikerer at utleieplikt reduserer hyttenes markedsverdi, i alle fall i Vinje, jf. den motstand hytteeierne har mot kommunens forsøk på å håndheve utleieplikten.

**Kapittel 14**

1. Søk opp de siste nyhetene som inneholder ordet yield, for eksempel på nettbaserte, åpne nyhetskilder som «estate nyheter» (per 2017). Hva er prime yield i Oslo nå?

* Svaret varierer over tid. Pr juni 2017 var prime yield ca. 3,75 %.

2. Søk deg fram til følgende rapporter på nettet. Se på rapportene som kan lastes fritt ned.

a) Basalerapporten.

b) Markedsrapporter fra: Akershus Eiendom; DNB næringseiendom; UNION; Malling; NAI FirstPartners; Eiendomsmegler 1.

* Hensikten er at studenten skal gjøre seg kjent med hvilke rapporter som finnes, hva de inneholder og hvordan de kan skaffes.
* Pr juni 2017 må man registrere seg / «bestille» for å få tilsendt enkelte rapporter, herunder rapporten fra Akershus Eiendom.

3. Hva er betyr yield innen næringseiendom?

* Forholdet mellom leieprisen og salgsprisen for eiendommen.
* Svaret kan nyanseres med de ulike yield-begrepene, se teksten i kapittel 14.10.
* Studenten burde helst ikke svare «realavkastning» - det er riktignok en del kilder som hevder at yield tilsvarer «realavkastning» på eiendom, men det er ikke korrekt. (Det er kun korrekt under visse forutsetninger som ikke er realistiske.)

4. Forklar forskjellen på følgende yieldbegrep: bruttoyield, nettoyield, prime yield.

* Se teksten i kapittel 14.10.

5. Forklar forskjellen mellom systematisk og usystematisk risiko.

* Se teksten i kapittel 14.14, under overskriften «Systematisk risiko» og etterfølgende avsnitt.
* Kort sagt er forskjellen at usystematisk risiko er den delen av risikoen som ikke varierer i takt med verdensøkonomien.

6. Hvorfor er det relevant for mange investorer å ta hensyn til usystematisk risiko?

* Se teksten i kapittel 14.14, under overskriften «Systematisk risiko» og etterfølgende avsnitt.
* Kort sagt fordi investorene ikke har anledning til å spre risikoen så godt at de klarer å diversifisere vekk usystematisk risiko.
* Det er mange underliggende årsaker som studenten eventuelt kan nevne, slik som begrenset budsjett (formue), at eiendom kommer i «store porsjoner» og at mange investorer ønsker å spesialisere seg på noen segmenter som de kan bli særlig dyktige i framfor å spre investeringene iht. en teoretisk porteføljetankegang.

7. Hvorfor er det ikke nødvendigvis korrekt å bruke den samme risikojusterte diskonteringsrenten (avkastningskravet) for alle pengestrømmene ved vurdering av investeringsverdien?

* Fordi de ulike pengestrømmene har ulik risikoprofil, f.eks. (studenten kan her eventuelt spesifisere mer konkrete årsaker, herunder):
  + Leieinntekter ha annen risikoprofil enn oppgraderingskostnader.
  + Risikoprofilen kan variere over tid på en annen måte enn det som er forutsetningen for å bruke.
  + Residualverdien (terminalverdien) kan ha annen risikoprofil enn løpende pengestrømmer.

8. Anta at du har vurdert de framtidige pengestrømmene på en korrekt måte for eiendommen «Storgata 1» til kr 10 000 000 i slutten av hvert år i årene 1–10, og en restverdi i slutten av år 10 til kr 100 000 000.

a) Hva blir investeringsverdien ved henholdsvis 5, 7 og 10 % diskonteringsrente?

* Besvarelsen kan løses ved hjelp av regnearket til kapittel 11 (diskontering) på bokas nettside, f.eks. fanen «Tabell 11.1» eller «Tabell 11.3», ved et eget regneark eller ved at studenten beregner verdiene «manuelt» ved hjelp av formler.
* Pass på at kontantstrøm i utgangen av år 10 settes til kr 10 000 000 + kr 100 000 000 = kr 110 000 000.
* Svaret blir hhv. kr 138 608 674,65, kr 121 070 744,62 og kr 100 000 000,00 (positivt fortegn, svaret fortrinnsvis avrundet til f.eks. 2 eller 3 gjeldende siffer).
* 

b) Anta at markedet vurderer de framtidige pengestrømmene 15 % høyere enn det du gjør. Basert på slike (overvurderte) inntekter, har du vurdert markedets avkastningskrav (basert på sammenlignbare salg) til å være 7 % for «Storgata 1». Hva er markedsverdien av «Storgata 1»?

* Hensikten er å gjøre studenten oppmerksom på forskjellen mellom markedsverdi og investeringsverdi.
* Når alle framtidige inntekter øker med 15 %, og diskonteringsrenten er konstant, vil verdien øke med 15 %, så studenten kan egentlig bare direkte øke verdien i 7 %-kalkylen over med 15 %.
* Svaret blir med andre ord **kr 139 231 356,32** (fortrinnsvis avrundet til to, eventuelt tre gjeldende siffer)
* De fleste studenter vil antagelig velge det «trygge» alternativ: Den fulle kalkulasjonen:
* 

9. Anta at du har diskontert en restverdi på kr 100 000 000 i ti år med en risikojustert diskonteringsrente på 10 % og at risikofri rente var 0 %. Hvor stor var sikkerhetsekvivalenten du implisitt la til grunn for restverdien? Hvor stor ville den være dersom risikofri rente var 2 %?

* Ved 0 % rente er sikkerhetsekvivalenten lik nåverdien diskontert med 10 %, lik kr 38 554 328,94 (fortrinnsvis avrundet til to eller tre gjeldende siffer)
* 
* Andre del av spørsmålet kan være krevende.
* Svaret er kr 46 997 511,84
* Svaret finnes ved å prolongere nåverdien vurdert ut fra 10 % med ti år og 2 % rente.
* Ved bruk av regnearket kan dette gjøres ved målsøk ved å beregne hvilken pengestrøm i slutten av siste år som, diskontert med 2 %, blir lik nåverdien som først ble beregnet ved 10 % diskontering (kr 38 554 328,94)
* To alternative framgangsmåter er å bruke formelen for prolongering, eller Excel-funksjonen «=sluttverdi()»:
* 

**Kapittel 15**

1. Du skal vurdere markedsverdien av en hyttetomt ved en fjelldestinasjon der det for tiden er mye nybygging. Nevn hovedtrekkene i hvordan du vil gå fram og momenter du vil ta hensyn til i vurderingen.

* Hensikten er å få studenten til å reflektere over sammenligningsmetoden for markedsverdivurdering.
* Det er rimelig å anta at det også er en del nyere transaksjoner av hyttetomter på stedet.
* Framgangsmåte som ved andre sammenlignbare salg.
* Studenten kan nevne mange ulike momenter å se etter for å finne sammenlignbare salg, og som man må justere for f.eks. (jf. kap. 15.5 under overskriften «Bolig- og hyttetomt»)
* – Forventet utsikt og solforhold
* – Egnethet for bebyggelse (grunnforhold, kostnad ved adkomst, tomteutforming osv.)
* – Størrelse
* – Avstand til naboer
* – Beliggenhet i gate/vei (ytterst/innerst; over/under)
* – Plassering av bygningsmasse; plassering av uteplasser/hage på tomta
* Justering for prisutvikling om nødvendig i forhold til relevant prisindeks – Eiendom Norge publiserer prisindekser for fritidsboliger.

2. Du har hørt at et tidligere 10 daa industriområde i et tettsted ble solgt til en pris på kr 5000 per m2 tillatt BRA til bolig. Hvilke øvrige forhold i forbindelse med salget bør du forsøke å avklare for å bruke salget som et sammenlignbart salg?

* Kvaliteten på svaret vil avhenge av studentens erfarings- og utdanningsbakgrunn.
* En rekke faktorer kan nevnes, blant disse faktorer nevnt i oppgave 1, men i tillegg forhold som er nevnt under opplistingen i kapittel 15.5 Markedsverdi under overskriften «Tomtebelastning som sammenligningsgrunnlag» underoverskrift «Sammenlignbare salg».

3. Forklar med egne ord de to ulike måtene å bruke tomtebelastning på i forbindelse med verdsetting av en utviklingseiendom.

* Hensikten er at studenten skal reflektere over forskjellen mellom de to måtene tomtebelastning brukes på, hhv. som et nøkkeltall i sammenligningsmetoden eller som en residualmetode
* Eksempel på bruk som sammenligningsgrunnlag finnes på s. 255 i boka.
* Tomtebelastning brukt som residual er omtalt i kapittel 15.5 Markedsverdi under overskriften «Residualmetoden: tomtebelastning som investeringstilnærming» og etterfølgende kapitler.

4. Hvordan vurderer en utvikler vanligvis hvor mye man kan betale for et potensielt boligutviklingsprosjekt? Nevn de viktigste kostnadspostene.

* Ut fra en residualkalkyle
* Inndeling av kostnadsposter kan gjøres på ulike måter, studentens besvarelse kan variere med erfaringsbakgrunn.
* Se forenklet eksempel i tabell 15.1.
* Viktigste kostnadspost er entreprisen, deretter vanligvis dekningsbidraget til egen organisasjon.
* Tomtekostnaden er en stor kostnadspost, men i en kalkyle av hvor mye man kan betale framstår den som en residual. Slik spørsmålet er stilt, er det er usikkert om studentene velger å ta med denne som en kostnadspost eller ikke.

5. Nevn viktige punkter du bør undersøke for å verdsette et utbyggingspotensial på en eiendom som allerede er bebygd.

* Studentene kan tolke spørsmålet ulikt. Svaret avhenger av tolkningen.
* En tolkning er at det gjelder en tomt der bebyggelsen skal rives for å klargjøre tomta for et nytt prosjekt.
  + I så fall vil svarene typisk nevne rivekostnader av bebyggelse, inkludert f.eks. om det er særlig kostnadskrevende elementer som asbest mv. Videre kan det nevnes momenter som potensiell forurensning i grunnen og lignende.
* En annen, antagelig mer nærliggende tolkning i lys av teksten i kapitlet, er at det gjelder en videre bebyggelse av tomta, i tillegg til den eksisterende bebyggelsen. Dette er berørt i kapittel 15.6 «Deler av tomt.»
* Momenter som er nevnt der inkluderer
  + Markedsforholdene
  + Eierforholdene
  + Brukerne (eksisterende brukere)
  + Hvordan videre utbygging kan tilpasses de eksisterende byggene.

6. Nevn en eller flere grunner til at en markedsverdivurdering av en teig ikke alltid er lik når den skal vurderes som et tillegg til en tomt som når den samme teigen skal vurderes som et bortfall fra den samme tomta.

* Tillegg til tomter er omtalt i kapittel 15.6 «Deler av tomt» under overskriften «Tillegg til eksisterende tomter»
* Ved tillegg til tomt tilhører ikke teigen en bestemt tomt, slik at differansebetraktning ikke uten videre er en relevant betraktning for å vurdere markedsverdien.
* Passer teigen bare til *en* bestemt tomt, vil markedsverdien vanligvis være lav, ut fra at eieren av akkurat denne tomta ikke må by særlig høyt for å overby andre potensielle kjøpere.

**Kapittel 16**

1. Søk opp informasjonssiden om konsesjon på Landbruksdirektoratets nettsider.

a) Hvilke «rundskriv» er gitt ut som justerer innholdet i rundskriv M-3/2002?

b) Hvilke punkter i M-3/2002 er justert i det enkelte «rundskrivet»?

* Pr juni 2017 ligger informasjonen på <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon>
* Pr juni 2017 er følgende rundskriv gitt ut som justerer M-3/2002, og som fortsatt er gjeldende:
  + M-7/2002 Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon - Kapitaliseringsrentefot m.m. for skog.
    - Justerer kapitaliseringsrentefot samt hensyn ved kjøp av tilleggsskog.
  + M-4/2004 Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.
    - Endringer som tittelen sier.
  + M-1/2010 Endringer i rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Boverdi og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.
    - Endringer som tittelen sier.
  + M-2/2012 Endring i rundskriv M-1/2010 – Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.
    - Endringer som tittelen sier.
  + M-2/2016 Endring i rundskriv M-2/2012. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.
    - Endringer som tittelen sier.

2. Hvorfor er det ofte ikke direkte relevant å sammenligne med eiendommer som er solgt i det åpne markedet når du skal vurdere markedsverdien av en landbrukseiendom som ikke er tenkt solgt i det åpne markedet?

* Blant de viktigste momentene er
  + Odelsforholdene er ofte ulike, og mindre belastende på eiendommer som legges ut i markedet.
  + Det er temmelig ofte kårretter på eiendommer som ikke er tenkt solgt, men sjelden – og i så fall mindre belastende – på eiendommer som legges ut i markedet.

3. Hvordan kan kårretter påvirke markedsverdien av en landbrukseiendom?

* Påvirkningen varierer med hva slags kårrett det er tale om.
* Dersom det er borett for seniorgenerasjonen, har det vanligvis sterkt negativ betydning.
  + Hvor mye avhenger bl.a. av i hvilken bebyggelse boretten gjelder, og hvor denne bebyggelsen ligger (på tunet eller et stykke unna).
* Andre kårretter har som oftest mindre betydning for verdien.

4. Finn fram til matrikkelnummeret (gårdsnummer og bruksnummer) på en landbrukseiendom nær et sted du kjenner. Søk opp eiendommen på Gårdkart (gardskart.no). Hvor store er arealene på landbrukseiendommen i de ulike kategoriene?

* Hensikten er å gjøre studenten kjent med verktøyet.
* Du kan velge å gi studentene i oppgave å undersøke en bestemt eiendom.

5. Ta utgangspunkt i tabellen som illustrerer profittmetoden.

a) Hvor mye endres investeringsverdien per daa for et areal som produserer henholdsvis 300, 400 og 500 kg/daa korn for salg dersom kornprisene reduseres med 20 øre/kg?

b) Hvor mye endres investeringsverdien for de respektive avlingsnivåene med dersom produksjonstilskuddet per daa økes med kr 80?

* Hensikten er å gjøre studenten kjent med hvordan investeringsverdien varierer med avlingsnivået, samt å trene studenten i å bruke tabellen.
* Oppgaven løses enklest ved å bruke Excel-regnearket, men kan også løses «manuelt» ut fra tabellen i boka.
* 
* 
* Merk at en samtidig endring av pris og tilskuddsnivå vil føre til uendret verdi for et avlingsnivå på 400 kg/daa, øke verdien for et avlingsnivå på 300 kg/daa, men redusere verdien for et avlingsnivå på 500 kg/daa.