

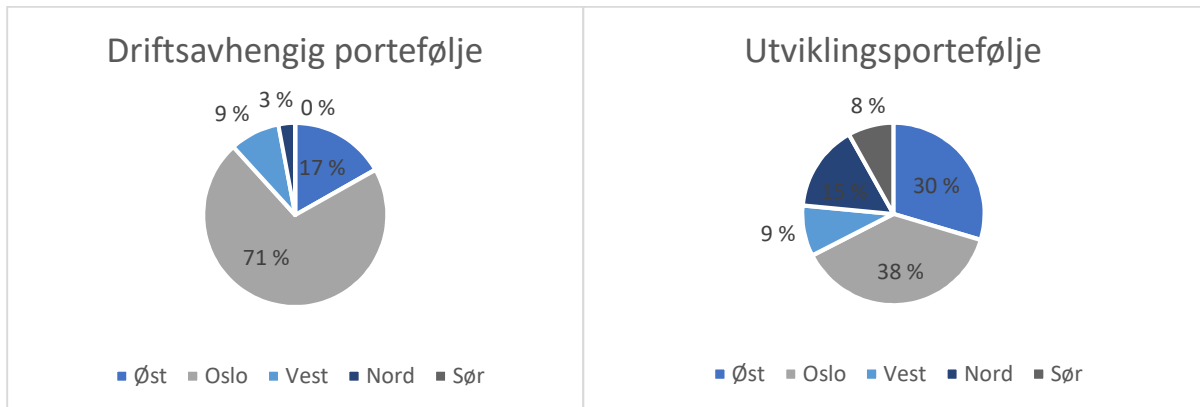
## Verdsettelse av eiendommer – Bane NOR Eiendom AS

Det benyttes to eksterne, uavhengige selskaper for verdsettelse av eiendommer i Bane NOR Eiendom AS. Eiendomsverdiene er samlet for alle heleide selskaper, og oversikten under oppsummerer resultatene fra dette arbeidet.

### Oversikt over verdivurderinger 31.12.2017

	Antall verdivurderinger	Newsec	Cushman & Wakefield	Snitt	Forskjell New/CW	
		MNOK	MNOK	MNOK	MNOK	%
Driftsavhengig portefølje	30	7 617	7 953	7 785	- 336	-4,4 %
Utviklingsportefølje	53	6 158	5 941	6 049	217	3,5 %
Øvrige eiendommer	10	354	407	380	- 53	-15,0 %
<b>Sum markedsverdier</b>	<b>93</b>	<b>14 128</b>	<b>14 300</b>	<b>14 214</b>	<b>- 172</b>	<b>-1,2 %</b>

Overordnet er det typisk en 80/20-regel som er gjeldende for samlet porteføljeværdi, hvor 20 % av eiendommene utgjør 80 % av verdiene. En gjennomgang av de eiendommene på tvers av porteføljene i oversikten over viser at 7 sentrale områder utgjør ca 65 % av den samlede estimerte markedsverdien på 14,2 mrd. kr. Geografisk fordeling av verdier vises under.



Deleide- og tilknyttede selskaper (eierandel <51%) er ikke medtatt i verdsettelsen. Videre er det satt en nedre grense på 20 MNOK, hvor eiendommer med antatt verdi lavere enn dette er utelatt. Eiendommer som i dag har liten eller ingen kommersiell verdi ikke vurdert.

### Driftsavhengige portefølje:

Driftsavhengige eiendommer er jernbanestasjoner (terminalanlegg), verksteder og andre driftsmessig anlegg for jernbanen. Disse er leiet ut både til operatører innenfor samferdsel, men også eksterne leietagere. Typisk tilnærming for verdivurdering er å beregne avkastningsverdien på fremtidige kontantstrømmer basert på en estimert yield.

### Utviklingsportefølje:

Utviklingseiendom er eiendom som er klassifisert som eiendom til utvikling. Slike eiendommer kan være utleiet på mer kortsiktige kontrakter i påvente av reguleringsplaner, mulighetsstudier osv.

Typisk metode for verdivurdering er å estimere dagens verdi av hvor mye som kan bygges, hva vil bygge koste og når kan byggingen starte.

### Øvrige eiendommer:

Øvrige eiendommer innehold enkelte jernbanerelatert anlegg utenfor Oslo, men også boligeiendom som skal utvikles nær sentrum.

Boligers verddivurderinger er typisk areal multiplisert med pris/m<sup>2</sup>-BRA.

### Generelt om verdsetterne, metodikk og rutine:

- Våre to verddivurderingsselskap (Newsec AS og Cushman & Wakefield) er de foretrukne med utgangspunkt i kvalitet og pris. Disse regnes å være i gruppen av de aller mest anerkjente verddivurderingsselskaper i Norge.
- Den ansvarlige leder i begge selskap er REV-sertifisert (REV-sertifisering er utstedt av Norges Takseringsforbund) og helt uavhengig av vår organisasjon. Alle medarbeidere i verddivurderingsselskapene har en mastergrad/siv. økonom/siv. ingeniør innenfor økonomi, revisjon og/eller finans. De fleste er også Autorisert Finansanalytikere i tillegg til en lengre praksistid innen næringsseidomssegmentet.
- Begge verddivurderingsselskap benytter modeller og metodikk basert på anerkjent finansiell teori.
- Verddivurdererne legger til grunn regnskapsstandardene IAS 40 og IFRS 13, men markedsverdiene rapporteres ikke som en del av Bane NOR Eiendoms balanse.
- Det er benyttet markedsdata i verddivurderingen som er basert på direkte observerbar markedsinformasjon og/eller empiri. Begge verddivurderingsselskaper har egne analyseavdelinger som skanner og logger markedsdata daglig i nærings- og boligmarkedet (f.eks. signerte leieavtaler, yield-observasjoner, ledighet, signerte transaksjoner, signerte entrepriseavtaler, vedtatte reguleringsplaner osv). Eiendomsmarkedet i Norge er lite transparent og verddivurderingsselskaper er avhengig av å kunne søke opp informasjon fra media og eget nettverk.
- Verddivurderingene er basert på prinsipper om «beste estimat» (mest sannsynlig utfall) i forutsetninger og slik eiendommen fremstår («as is») på tidspunktet for verddivurderingen.
- Verddivurderingene er underlagt omfattende interne kvalitetssikringsrutiner i Bane NOR Eiendom med en ansvarlig og med involvering av eiendomssjefer og utviklingsjefer.

Oversikt over leveranseprosess som ble påbegynt august september og avsluttet i desember:

	Leveransebeskrivelse	Plan og leveranser 2017
Forarbeid	*Overlevering av faste grunnlagsdata til verddivurderer (areal, reguleringsplan/ (framdrifts)planer, karakteristika for eiendom, (prosjektsjef/eiendomssjef hos BNE, prosjektnr. (Ref. prosjektrapport) relaterte til takst.	August/september
	Standard grunnlagsdata registrert (gårdsnummer/bruksnummer, internt eiendomsnummer, areal, leiekontraksnummer, relevant tilleggsinformasjon for respektive verddivurdering og oversendt til oppdragsgiver. (Ikke selve verddivurdering), tidligere års verddivurderinger	30. september
Gjennomføring	*Oversendelse uttrekk av leietagerliste, grunneierliste, prosjektrapport, *Oppdatert liste over eiendomsansvarlig /prosjektsjefer, Møter med prosjektsjefer	Oktober
	*Mottak av verddivurderinger fra begge verddivurderere	15. november
	*Fordeling/utsendelse til ca. 30-35 ansvarlig eiendomssjefer og prosjektansvarlig for kvalitetssikring (desentralisert kvalitetssikring). (Se vedlegg prosess kvalitetssikring) *Oversendelse av endringsforslag framkommet ved kvalitetssikringen til verddivurderere.	November/desember