Hva er Teknisk verdi?

Teknisk verdi er et begrep som benyttes innenfor eiendomsforvaltning for å kvantifisere verdien av en bygning basert på kostnadene det ville innebære å konstruere en liknende struktur under de nåværende forholdene. Dette innebærer å ta i betraktning de utgiftene som er knyttet til å bygge en tilsvarende konstruksjon på en lignende eiendom, samtidig som man tar hensyn til gjeldende lovgivning, reguleringer og byggekostnader som er relevante på det aktuelle tidspunktet.

I tillegg til å vurdere de ovennevnte faktorene, justeres den tekniske verdien ytterligere ved å ta hensyn til ulike avskrivninger og tilpasninger. Dette innebærer å vurdere bygningens alder og hvordan det påvirker verdien, samt slitasje som naturlig oppstår over tid. Også bygningens tilstand og eventuelle svekkelser som måtte være til stede vurderes. Dersom det er mangler i forhold til nåværende forskrifter, vil dette også trekkes fra i beregningen av den tekniske verdien. I tillegg inkluderer dette eventuelle gjenstående arbeider eller nødvendige oppgraderinger som må utføres på bygningen.

Det er viktig å understreke at teknisk verdi fokuserer primært på bygningens fysiske aspekter og kostnadene knyttet til disse, og ikke på verdien av selve eiendommen den ligger på. Dette står i kontrast til tomteverdien, som er basert på de spesifikke egenskapene ved tomten, slik som dens geografiske beliggenhet. Tomteverdien tar høyde for ulike faktorer som påvirker attraktiviteten til eiendommen, for eksempel nabolagets karakter, nærhet til bysentrum, opplevd sikkerhet, naboer, trafikkforhold, solforhold og utsikt.

Sammen gir teknisk verdi og tomteverdi et mer komplett bilde av en eiendoms totale verdi ved å kombinere vurderinger av både de fysiske bygningsstrukturene og de spesifikke egenskapene ved stedet de er lokalisert på.