



RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOM, VERK OG BRUK I OSLO KOMMUNE

Vedtatt av sakkyndig nemnd 10.06.2016, revidert 22.08.2016, 02.09.2016, 28.10.2016, 02.12.2016, 16.12.2016, 28.04.2017 og 13.06.2022.

1. Bakgrunn

Med hjemmel i lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane § 2 vedtok Oslo bystyre 16. desember 2015 forskrift om eiendomsskatt, Oslo kommune.

I henhold til forskriftens § 6 ii opprettet bystyret en sakkyndig nemnd for taksering av verk og bruk og annen næringseiendom, jf. eiendomsskatteloven § 8A-3 (4). Etter bystyrets vedtak av 2. mars 2016 sak 72 består nemnda av:

Martin Mæland (leder)
Hans-Jacob Hansen (nestleder)
Kathrin Pedersen (medlem)
Per Rønne (vara)
Jan-Olav Helmo (vara)
Bente Bømark-Hanssen (vara)

Nemnda fastsetter med dette retningslinjer om den nærmere fremgangsmåten ved takseringen av næringseiendom i Oslo kommune.

2. Utgangspunkter for takseringen

2.1 Generelt for takseringen

Nemnda følger de til enhver tid gjeldende regler blant annet i eiendomsskatteloven, forvaltningsloven og kommuneloven, samt Oslo kommunes forskrift om eiendomsskatt for 2016. For selve takseringen gjelder eiendomsskatteloven §§ 8 A-2 til 8 A-4. For kraftanlegg gjelder eiendomsskatteloven § 8-B flg.

Det er i tillegg vedtatt egne saksbehandlingsregler for sakkyndig nemnd i Oslo kommune som supplerer retningslinjene her.

I henhold til eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd skal verdien settes til det beløpet som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for under vanlige salgsforhold ved fritt salg.

Eiendomsskatteloven § 8A-2 gir anvisning på at en ved verdsettelsen skal frem til eiendommens objektive omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnytting av eiendommen.

2.2 Generelle utgangspunkter for taksering av verk og bruk

Verk og bruk skal som hovedregel verdsettes til substansverdi. Substansverdi er anleggets tekniske verdi, det vil si gjenanskaffelsesverdi, med fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Tele, kommunikasjons-, kabelfjernsyns- og kraftanlegg og lignende takseres særskilt. Det er særregler for beregning av eiendomsskatt for kraftanlegg, jf. eiendomsskatteloven § 8-B flg.

I spesielle tilfeller, og særlig dersom skattyter anmoder om det, må det vurderes om verdsettelsen av verk og bruk skal baseres på en avkastningsverdiberegning. For at avkastningsverdiberegning skal skje, må følgende vilkår være oppfylt:

- i) Avkastningsverdien må kunne beregnes med en rimelig grad av sikkerhet,
- ii) det er klar forskjell mellom avkastningsverdien og substansverdien, og
- iii) det er temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift.

En objektivisert avkastningsverdiberegning skal ta utgangspunkt i anleggets avkastningspotensiale, ikke den faktiske inntjeningen.

2.3 Generelle utgangspunkter for taksering av annen næringsseiendom (grunn, formål, bruk mv.)

Verdien på bebygde eiendommer skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttingspotensial. Sjablongene under punkt 4 nedenfor baserer seg på dette utgangspunktet.

Eiendommer med næringsbygg under oppføring skal takseres som bebygd næringsseiendom. Næringsbygg anses for å være under oppføring når det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av næringsbygg og oppføringen er påbegynt på eiendommen.

Veigrunn, fellesområder og andre eiendommer som er en del av en hovedeiendom inngår normalt i taksten på hovedeiendommen.

Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstypenummer, jf. punkt 4.1.1. Dersom bygningstypenummer ikke stemmer overens med eiendommens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om.

Eiendommens bygningstypenummer i henhold til matrikkelen er således ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter i henhold til retningslinjene.

Benyttes eiendommen til flere formål, skal eiendommen takseres forholdsmessig etter areal på de aktuelle brukstypene.

2.4 Informasjon til og veiledning av taksørene, prøvetaksering mv.

I samarbeid med eiendomsskattekontoret skal nemnda sørge for at taksørene gis informasjon og veiledning om retningslinjene for takseringen.

Taksørene deltar ikke i den sakkyndige nemndas fastsettelse av de enkelte takstene, men kan møte i nemnda for å presentere og redegjøre for sine takstforslag dersom nemnda har behov for det.

2.5 Informasjon om eiendommene

Før taksering gjennomføres skal det innhentes informasjon om eiendommens eier(e), matrikkelnummer, bygningstypenummer i henhold til matrikkelen, eiendommens faktiske bruk, adresse, areal- og tomtestørrelse. All informasjon registreres i eiendomsskattesystemet.

Før taksering av verk og bruk skal det i tillegg innhentes annen nødvendig informasjon av betydning for verdsettelsen.

Mangler det opplysninger på befaringsdagen, kan befaringen likevel gjennomføres dersom de manglende opplysningene ikke er av betydning for gjennomføringen. Taksørene må i så fall notere at informasjon mangler. Før utkast til takst ferdigstilles må nødvendig informasjon foreligge, være kontrollert og hensyntatt.

2.6 Befaring

Alle eiendommer som takseres skal befares utvendig. For verk og bruk skal eiendommen i tillegg befares innvendig slik at maskiner og anleggsdeler kan tas i betraktning.

For taksering av overføringslinjer for kraft, visse former for teleanlegg mv., vil befaring ofte være uhensiktsmessig eller vanskelig gjennomførbart. Eiendomsskattekontoret skal ta kontakt med eiendommens eier for å få avklart om denne godtar at en takst fastsettes uten befaring.

For annen næringseiendom skal innvendig befaring bare finne sted i den utstrekning det anses nødvendig for å danne seg et tilfredsstillende bilde av eiendommens objektiviserte omsetningsverdi.

I forkant av befaringen skal eier informeres om befaringsens formål, samt gis mulighet til å delta på befaringen.

På befaringen skal taksør kontrollere om innhentet informasjon fremstår som riktig, og legge inn eventuell tilleggsinformasjon og korrigeringer.

Videre skal taksør alltid ta bilder av eiendommen, slik at dette blir lagret sammen med øvrig informasjon om eiendommen. Taksør skal ta bilde av følgende:

- Eiendommen utvendig
- Maskiner og anleggsdeler, jf. punkt 3.1, for verk og bruk.
- Eventuelle egenskaper som har påvirket utkastet til taksten
- Eventuelle egenskaper ved eiendommen som har ført til bruk av korreksjonsfaktorer, jf. punkt 4.1.4.

Når all informasjon og vurderinger er registrert, vil dette samlet danne grunnlag for forslag til eiendomsskattetakst for eiendommen.

Dersom det på befaring av annen næringsseiendom enn verk og bruk avdekkes at hele eller deler av en eiendom kan være å anse som verk og bruk, skal taksør opplyse eiendomsskattekontoret om dette.

3. Ufyllende takstprinsipper for verk og bruk

3.1 Hva som inngår i takstgrunnlaget

Den aktuelle eiendommen med tilhørende anlegg, samt tomtegrunn med opparbeidelseskostnader inngår i takstgrunnlaget. I tillegg inngår integrerte maskiner og anleggsdeler, men ikke løsøre.

Hvorvidt en maskin eller anleggsdel skal medtas som en del av anlegget vil avhenge av en konkret helhetsvurdering, hvor det blant annet vektlegges om maskinen/anleggsdelen:

- i) er fysisk eller teknisk sett en integrert del av eiendommen,
- ii) er nødvendig for anlegget,
- iii) har et fornuftig anvendelsesområde utenfor anlegget,
- iv) er spesiallaget eller spesialtilpasset bygget/anlegget,
- v) er enkel å skifte ut eller flytte er realistisk å skille fra anlegget i et økonomisk eller forretningsmessig perspektiv.

3.2 Verk og bruk under bygging

Verk og bruk under bygging er gjenstand for eiendomsskatt. Verdsettelsen av anlegget skal baseres på investert kapital per 1. januar skatteåret, eventuelt på andre grunnlag som gir et objektivisert bilde av anleggets verdi under bygging.

4. Utfyllende takstprinsipper for ulike typer annen næringseiendom

4.1 Sjablongtaksering av kontor, lager, handel, hotell og parkeringshus

Brukstypene kontor, lager, handel, hotell og parkeringshus sjablongtakseres etter kvadratmeterpris, pris pr kvm BTA, som varierer med brukstype og sone. I punkt 4.1.1-4.1.3 nedenfor omtales brukstypene, sonefaktorene og kvadratmeterprisene nærmere. Sjablongtaksten justeres med korreksjonsfaktorer dersom det er grunnlag for det, jf. punkt 4.1.4, slik at en ved den enkelte takst foretar et konkret skjønn.

4.1.1 Brukstypene kontor, lager, handel, hotell og parkeringshus

Følgende eiendommer inngår her:

- som kontor regnes bygningstypenummer:
 - 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
 - 312 Bankbygning, posthus
 - 313 Mediabygning
 - 319 Annen kontorbygning
- som lager regnes bygningstypenummer:
 - 231 Lagerhall
 - 232 Kjøle- og fryselager
 - 233 Silobygning
 - 239 Annen lagerbygning
- som handel high street regnes bygningstypenummer:
 - 322 Butikk/ forretningsbygning
- som handel regnes kjøpesenter bygningstypenummer:
 - 321 Kjøpesenter, varehus
- som handel (2) regnes bygningstypenummer:
 - 321 Kjøpesenter, varehus
 - 322 Butikk/ forretningsbygning
 - 323 Bensinstasjon
 - 329 Annen forretningsbygning
 - 531 Restaurantbygning, kafébygning
 - 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
 - 533 Gatekjøkken, kioskbygning
 - 539 Annen restaurantbygning

- som hotell regnes bygningstypenummer:
 - 511 Hotellbygning
 - 512 Motellbygning
 - 519 Annen hotellbygning
- som parkeringshus regnes bygningstypenummer:
 - 431 Parkeringshus

4.1.2 Sonefaktorer

Oslo er delt inn i soner basert på postnummer og / eller bydelstilhørighet, med unntak av brukstype handel (1). En oversikt over soneinndelingen og eventuelle adresser for alle brukstyper følger som vedlegg. Nedenfor er sonefaktorene definert for hver sone på hver brukstype.

Kontor er delt inn i 9 soner:

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Vika, Aker Brygge	Indre by Sentrum	Skøyen	Indre by	Nydalen	Lysaker	Bryn- Helsfyr, Oslo ytre vest	Oslo ytre syd	Oslo ytre øst
1,00	0,59	0,48	0,41	0,40	0,37	0,32	0,24	0,22

Lager er delt inn i 2 soner etter bydeler:

A	B
Bjerke Grorud Stovner Alna Østensjø Nordstrand Søndre Nordstrand	Vestre Aker Nordre Aker Ullern Sagene St. Hanshaugen Grünerløkka Gamle Oslo Sentrum Frogner
1,00	0,69

Handel high street er spesifikke adresser, og ikke inndelt med sonefaktor.

Handel kjøpesenter er spesifikke adresser, og ikke inndelt med sonefaktor.

Handel er delt inn i 7 soner:

A	B	C	D	E	F	G
Vika, Aker Brygge	Skøyen	Indre by sentrum	Indre by	Lysaker, Nydalen, Oslo ytre vest	Bryn- Helsfyr	Oslo ytre syd Oslo ytre øst
1,00	0,56	0,44	0,40	0,38	0,27	0,23

Hotell er delt inn i 3 soner:

A	B	C
Vika, Aker Brygge, Indre by sentrum	Indre by, Skøyen, Lysaker, Nydalen, Oslo ytre vest	Bryn – Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd
1,00	0,87	0,56

Parkeringshus er delt inn i 8 soner:

A	B	C	D	E	F	G	H
Vika, Aker Brygge	Indre by sentrum	Indre by	Skøyen	Lysaker, Nydalen	Bryn, Helsfyr	Oslo ytre vest	Oslo ytre øst, Oslo ytre syd
1,00	0,79	0,50	0,34	0,30	0,22	0,20	0,14

4.1.3 Kvadratmeterpriser

Bygningsverdien utgjør sjablongtaksten på eiendom med bebyggelse. Kvadratmeterprisen er beregnet etter bruttoareal (BTA). Kvadratmeterprisen innenfor hver brukstype justeres så med en sonfaktor, ref. 4.1.2.

Kontor, kvadratmeterpris: kr 52 000

Lager, kvadratmeterpris: kr 9 500

Handel high street, kvadratmeterpris: kr 105 000

Handel kjøpesenter, kvadratmeterpris: kr 57 000

Handel, kvadratmeterpris: kr 51 000

Hotell, kvadratmeterpris: kr 41 000

Parkeringshus, kvadratmeterpris: kr 21 000

Sjablongtaksten beregnes ved bruk av følgende funksjon:

Kontor:

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for kontor justert for sonefaktor

Lager:

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for lager justert for sonefaktor

Handel high street

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for Handel high street

Handel kjøpesenter

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for Handel kjøpesenter

Handel:

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for handel justert for sonefaktor

Hotell:

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for hotell justert for sonefaktor

Parkeringshus:

Sjablongtakst = eiendommens BTA * kvadratmeterprisen for parkeringshus justert for sonefaktor

4.1.4 Korreksjonsfaktorer

4.1.4.1 Utgangspunkter

Taksørene skal foreta en konkret og skjønnsmessig vurdering av hver enkelt eiendom. Etter den vurderingen skal taksøren vurdere om det er indre eller ytre faktorer som tilsier at den objektiviserte omsetningsverdien på eiendommen er høyere eller lavere enn den kalkulerende verdien etter punkt 4.1.1 til 4.1.3. I den grad slike faktorer tilsier en korreksjon, skal de dokumenteres med bilde og kommentar.

Indre faktorer er forhold på selve eiendommen som antas å påvirke eiendommens verdi, for eksempel utvendig vedlikehold og parkering på tomt.

Ytre faktorer er lokale forhold i området rundt eiendommen som antas å påvirke eiendommens verdi, for eksempel nærhet til offentlig kommunikasjon og beliggenhet i sone.

For bygg under oppføring skal det gjøres et fratrekk i indre faktor ut ifra byggets ferdigstillelsesgrad. Eiendommens tomteverdi vil utgjøre nedre grense for justeringen av indre korreksjonsfaktor.

Bruk av korreksjonsfaktorer skal begrunnes.

4.1.4.2 Typiske korreksjonsfaktorer for de enkelte brukstypene

Nedenfor følger en oversikt over de mest aktuelle eksemplene på korreksjonsfaktorer for de ulike brukstypene. Oversikten er ikke uttømmende. Andre forhold kan også tilsi en korreksjon.

i. Korreksjonsfaktorer for kontor

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Parkering kjeller/tomt Spesielle forhold (f.eks. signalbygg, o.a.)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Beliggenhet i sone

ii. Korreksjonsfaktor for lager

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Takhøyde Manøvreringsforhold/ parkering på tomt Spesielle forhold (f.eks. signalbygg, o.a.)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til hovedfartsåre Eksposering Beliggenhet i sone

iii. Korreksjonsfaktor for Handel high street, Handel kjøpesenter og Handel

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Nærsenter Parkering kjeller/tomt Etasjustering Restaurant/ bevertning Spesielle forhold (f.eks. eksposering og store glassflater)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Eksposering Beliggenhet i sone

iv. Korreksjonsfaktor for Hotell

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Parkering kjeller/tomt Spesielle forhold (f.eks. konferanse- eller spafasiliteter)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Beliggenhet i sone

v. Korreksjonsfaktor for parkeringshus

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Funksjonalitet – lys og oppmerking Spesielle forhold (f.eks. takhøyde, søyler og manøvreringsplass)	Adkomst til parkering Beliggenhet i sone

4.2 Annen bebygd næringseiendom

For annen bebygd næringseiendom enn den som er omfattet av punkt 4.1 foretas det en alminnelig skjønnsmessig taksering i tråd med eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd.

Egenskaper ved eiendommen som har påvirket taksten skal dokumenteres med bilde.

4.3 Ubebygde tomter

Ubebygde næringseiendommer sjablongtakseres etter kvadratmeterpris, per kvm brutto tomteareal, som multipliseres med en sonefaktor tilsvarende tomtens beliggenhet. Sjablongtaksten justeres med korreksjonsfaktor dersom det er grunnlag for det, slik at en ved den enkelte takst foretar et konkret skjønn.

Kvadratmeterprisen for ubebygget næringseiendom utgjør kr 15 000.

For ubebygde næringseiendommer er Oslo delt inn i tre soner:

A	B	C
Innenfor Ring 1	Mellom Ring 1 og Ring 3	Utenfor Ring 3
1	0,47	0,17

Taksørene skal foreta en konkret og skjønnsmessig vurdering av hver enkelt eiendom. Taksøren skal vurdere om det er indre eller ytre faktorer som tilsier at den objektiviserte omsetningsverdien på eiendommen er høyere eller lavere enn den kalkulerde sjablongverdien. I den grad slike faktorer tilsier en korreksjon, skal de dokumenteres med bilde og begrunnes med kommentar.

Indre faktor er forhold ved selve eiendommen som antas å påvirke eiendommens verdi, for eksempel påregnelig utnyttelse og hvilke kostnader som vil påløpe med å gjøre tomten byggeklar.

Ytre faktorer er lokale forhold i området rundt eiendommen som antas å påvirke eiendommens verdi, for eksempel nærhet til offentlig kommunikasjon, parkering, hovedutfartsårer og beliggenhet i sone.

I utgangspunktet er offentlig regulering av ubebygd areal til næringsformål tilstrekkelig til å regnes som næringseiendom. Uten slik regulering må det foretas en konkret vurdering av eierens utnyttelsesplaner, og næringsutnyttelse må være overveiende sannsynlig for at eiendommen klassifiseres som næringseiendom. Anskaffelse og bebyggelse av tomter for bolig- og hyttesalg regnes ikke som næringsutnyttelse av eiendommen. For bygg under oppføring foretas det en alminnelig skjønnsmessig taksering i tråd med eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd.

4.4 Særlig om festetomter

Ved fastsettelsen av grunnlaget for eiendomsskatten for næringseiendom som står på festet tomt der avtalt festetid er under 99 år, skal verdien av grunnarealet fremkomme, slik at det lar seg gjøre å tilordne eiendomsskatten mellom fester og bortfester.

For fastsettelsen av grunnlaget for eiendomsskatten for næringseiendom som står på festet tomt der avtalt festetid er på 99 år eller mer, eller hvor festeren har en ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning, anses festeren som eieren av tomten. For slike tilfeller er det ikke nødvendig at verdien av tomten fremkommer særskilt av taksten.

Verdien av tomten utgjør normalt en prosentvis andel av den totale verdien av eiendommen inkludert bebyggelse som fremkommer av punkt 3.1 ovenfor. Nedenfor er tomtenes prosentvise andel definert for hver sone på hver eiendomstype.

Kontor:

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Vika, Aker Brygge	Indre by Sentrum	Skøyen	Indre by	Nydalen	Lysaker	Bryn- Helsfyr, Oslo ytre vest	Oslo ytre syd	Oslo ytre øst
40 %	30 %	30 %	20 %	10 %	10 %	10 %	5 %	5 %

Lager:

A	B
Bjerke Grorud Stovner Alna Østensjø Nordstrand Søndre Nordstrand	Vestre Aker Nordre Aker Ullern Sagene St. Hanshaugen Grünerløkka Gamle Oslo Sentrum Frogner
25 %	10 %

Handel high street:

High street (adresse)
70 %

Handel kjøpesenter:

Kjøpesenter (adresse)
55 %

Handel:

A	B	C, D, E	F, G
Vika, Aker Brygge	Skøyen	Indre by sentrum Indre by Lysaker Nydalén Ytre vest	Bryn – Hølsfyr Ytre øst Ytre syd
50 %	25 %	10 %	5 %

Hotell:

A	B	C
Vika, Aker Brygge, Indre by sentrum	Indre by, Skøyen, Lysaker, Nydalén, Oslo ytre vest	Bryn – Hølsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd
25 %	10 %	5 %

Parkeringshus:

A	B	C	D, E	F, G, H
Vika, Aker Brygge	Indre by sentrum	Indre by	Skøyen Lysaker Nydalén	Bryn Hølsfyr Ytre øst Ytre syd Ytre vest
55 %	45 %	25 %	10 %	5 %

Vedlegg:

1. Vedlegg til retningslinjer – soneoversikt næringseiendom
2. Rapport fra NAI – Taksering av næringseiendom
3. Tredjepartsvurdering fra Berg Real Estate
4. Rapport fra NAI – Tomteverdi
5. Rapport fra NAI – Grunnlag sjablongverdi for p-hus

Vedlegg til retningslinjer for taksering av næringseiendom, verk og bruk

Revidert 28.10.2016, 17.03.2017

OVERSIKT SONEINNDELING

1. Kontor, handel, parkeringshus

Eiendommer med adresse i punkt 1.1 nedenfor ligger i sone Vika–Aker brygge, selv om de har postnummer som omfattes av punkt 1.2.

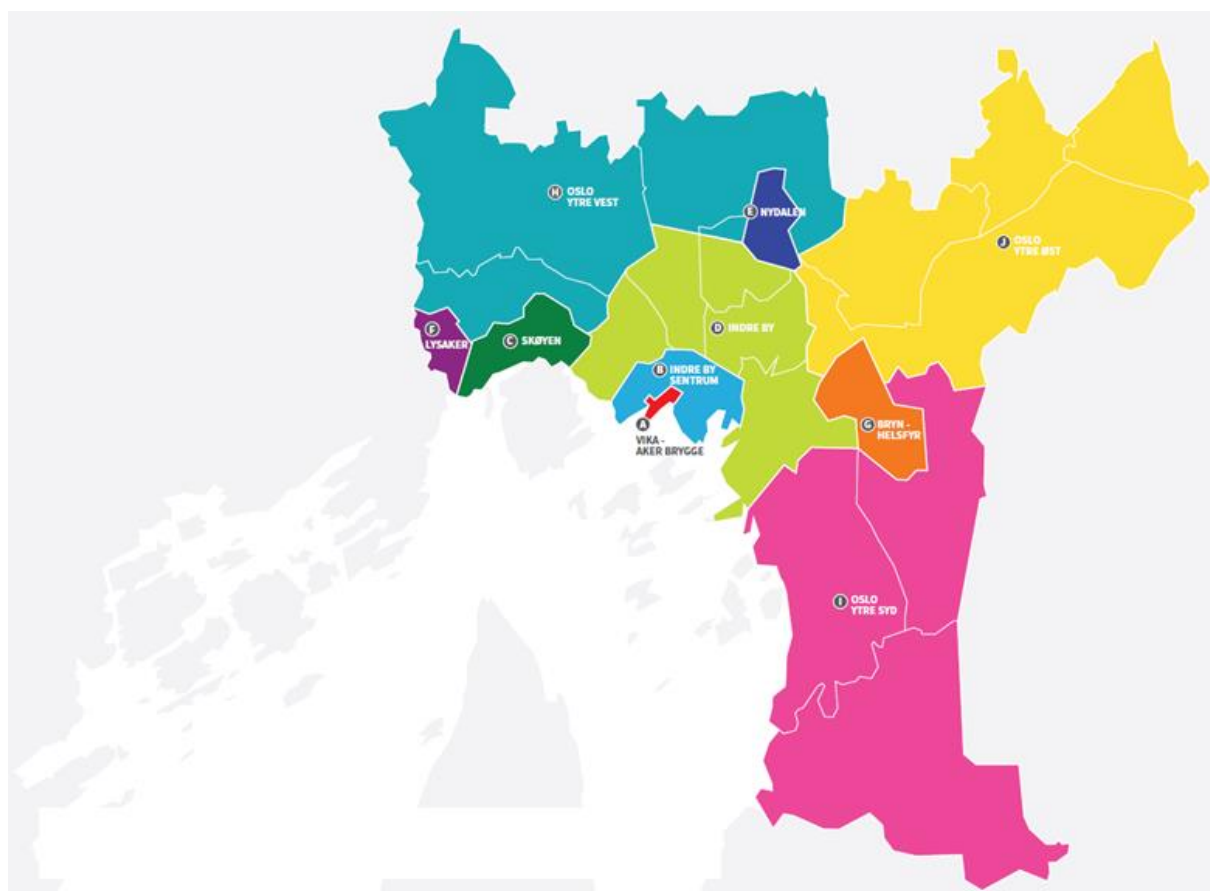
1.1 Vika-Aker Brygge omfatter følgende adresser:

Gateadresse:	Fra	Til	p/o
Albert Nordengens plass			
Beddingen			
Bolette brygge			
Bryggerigata			
Bryggegate			
Bryggetorget			
Brynjulf Bulls plass			
Cort Adelers gate	35a	35b	
Dronning Mauds gate			
Dyne brygge			
Fillipstad brygge			
Fjordalléen			
Fridtjof Nansens plass			
Frognerstranda			
Fru Kroghs brygge			
Grundingen			
Holmens gate			
Huitfeldts gate	28a	36	p
Haakon VII's gate			
Kanalen			
Kavringen brygge			
Klingenberggata			
Kobbernaglen			
Landgangen			
Lille stranden			
Munkedamsveien	3b	59b	p/o
Observatoriegata 21	21	25	o
Olav Selvaags plass			
Olav V's gate			
Roald Amundsens gate			
Rosenkrantzgate	13	21	o
Ruseløkkveien	6	60	p
Ruseløkkveien	59	61	o
Rådhusplassen			
Salmakersvenn Marius Jantzens plass			
Sjøgata			
Sjøgangen			
Stortingsgata			
Stranden			
Strandpromenaden			
Støperigata			
Tjuvholmen allé			
Tordenskioldsgate			

1.2 Oversikt øvrige områder som inngår i sonene:

Indre by sentrum	Indre by	Oslo ytre øst	Oslo ytre syd	Oslo ytre vest	Nydalen	Lysaker	Skøyen	Bryn-Helsfyr
0010	0186	0479	0139	0027	0467-0468	0283-0284	0274-0282	0661-0663
0026	0340	0514	0198	0310	0484	1366	0286-0287	0667
0050	0359	0668	0681	0349	0872			
0270	0445	1182	0683-0694	0370	0880-0881			
0150-0167	0480	0481-0483	1150-1295	0450				
0176-0185	0571	0485-0496	1410-1421	0283-0284				
0250-0257	0168-0175	0572-0576	Bydel Nordstrand	0313-0320				
	0187-0196	0579-0589	Bydel Østensjø	0371-0383				
	0258-0268	0664-0666	Bydel Søndre Nordstrand	0750-0791				
	0271-0273	0669-0680		0850-0864				
	0350-0358	0882-0884		0870-0877				
	0360-0369	0950-1089		0890-0891				
	0451-0465	Bydel Bjerke		Bydel Ullern				
	0469-0478	Bydel Grorud		Bydel Vestre Aker				
	0550-0570	Bydel Stovner		Bydel Nordre Aker				
	0577-0578	Bydel Alna		Bygdøy				
	0650-0659							

1.3 Kart kontor, handel, parkeringshus



2. Handel high street

Eiendomstype handel high street omfatter følgende adresser og kjøpesentre:

Adresser:

Bogstadveien 1 – 66, unntatt 53 A og 53 B

Valkyriegata 1, 3, 5, 7

Hegdehaugsveien 23 – 36

Karl Johans gate 15 – 46

Akersgata 18 – 30

Øvre Slottsgate 8 – 29

Nedre Slottsgate 9 – 21

2.1 Kart handel high street



3. Handel kjøpesenter

Eiendomstype handel kjøpesenter omfatter følgende adresser og kjøpesentre:

Aker Brygge, Bryggegata 9, 0250 Oslo

Steen og Strøm, Nedre Slottsgate 8, 0157 Oslo

Eger Karl Johan, Karl Johans gate 23 B, 0150 Oslo

Paleet, Karl Johans gate 37 – 43, 0162 Oslo

Oslo City, Stenersgata 1, 0050 Oslo

Byporten Shopping, Jernbanetorget 7, 0154 Oslo

GlasMagasinet, Stortorvet 9, 0155 Oslo

Storo Storsenter, Vitaminveien 7 – 9, 0485 Oslo

CC Vest, Lilleakerveien 16, 0283 Oslo

3.1 Kart handel kjøpesenter



4. Lager

Eiendomstype lager er delt inn i to soner fordelt på følgende bydeler:

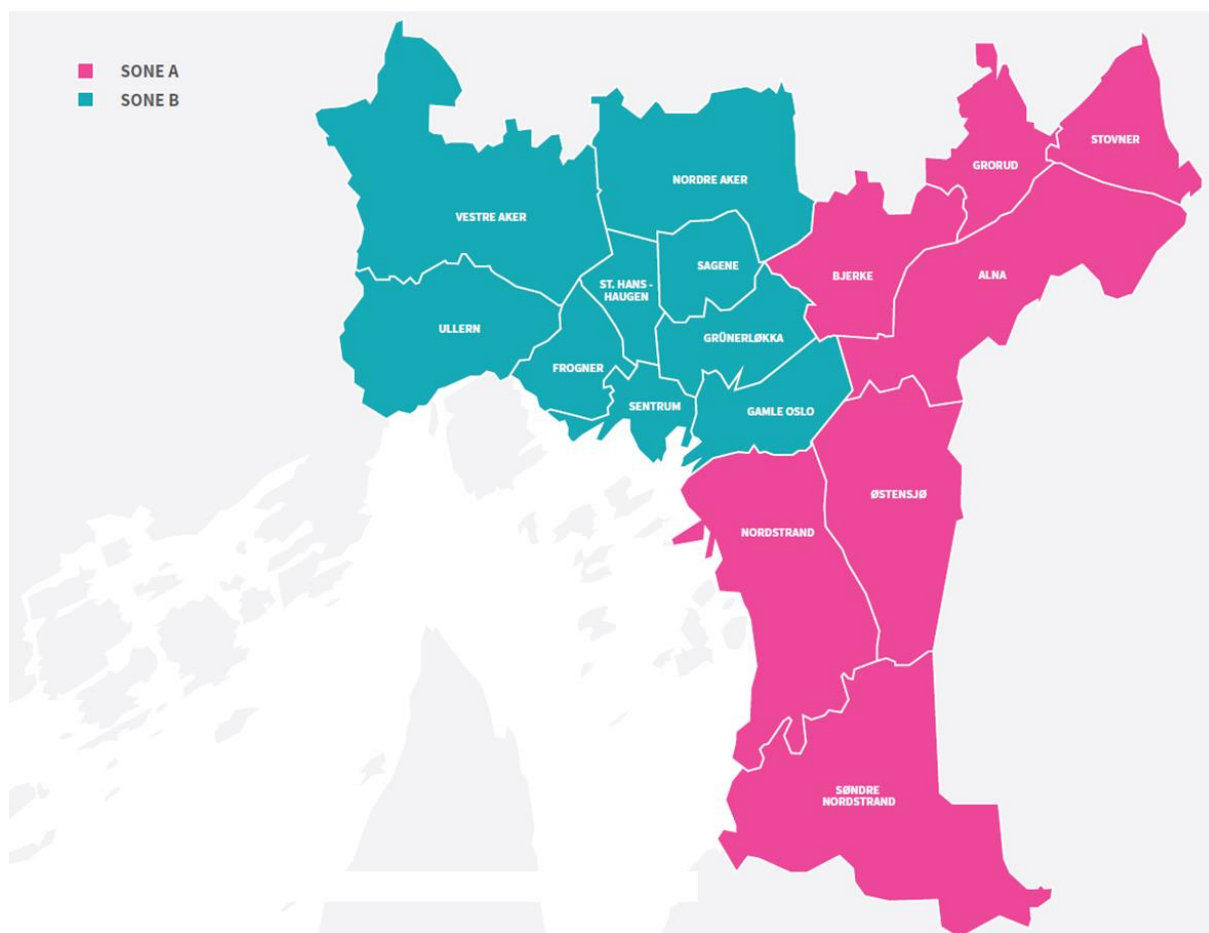
Sone A:

Bydelene Grorud, Stovner, Bjerke, Alna, Østensjø, Nordstrand, Søndre Nordstrand

Sone B:

Bydelene Vestre Aker, Nordre Aker, Ullern, Frogner, St. Hanshaugen, Sentrum, Sagene, Grünerløkka, Gamle Oslo

4.1 Kart lager



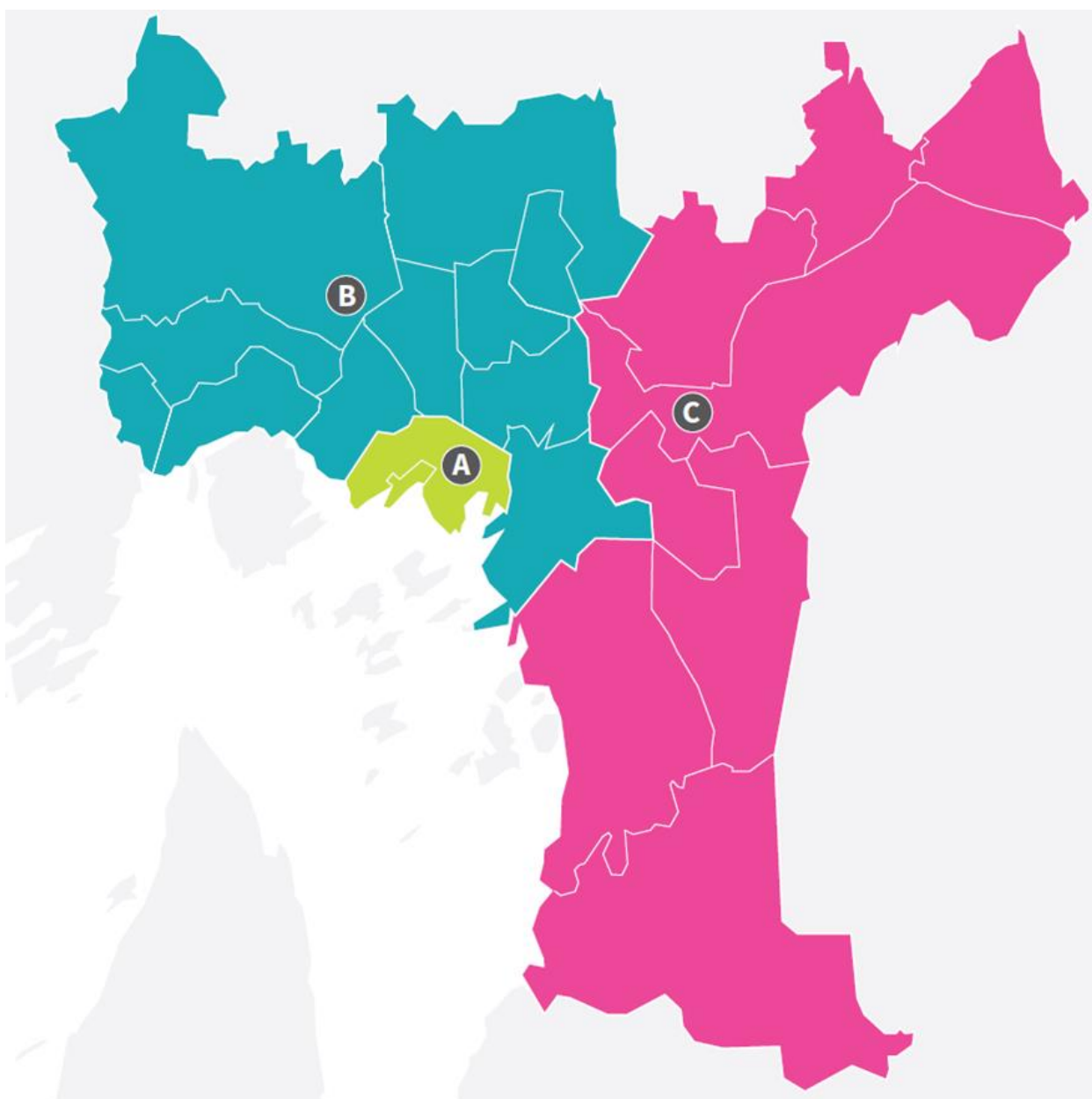
5. Hotell

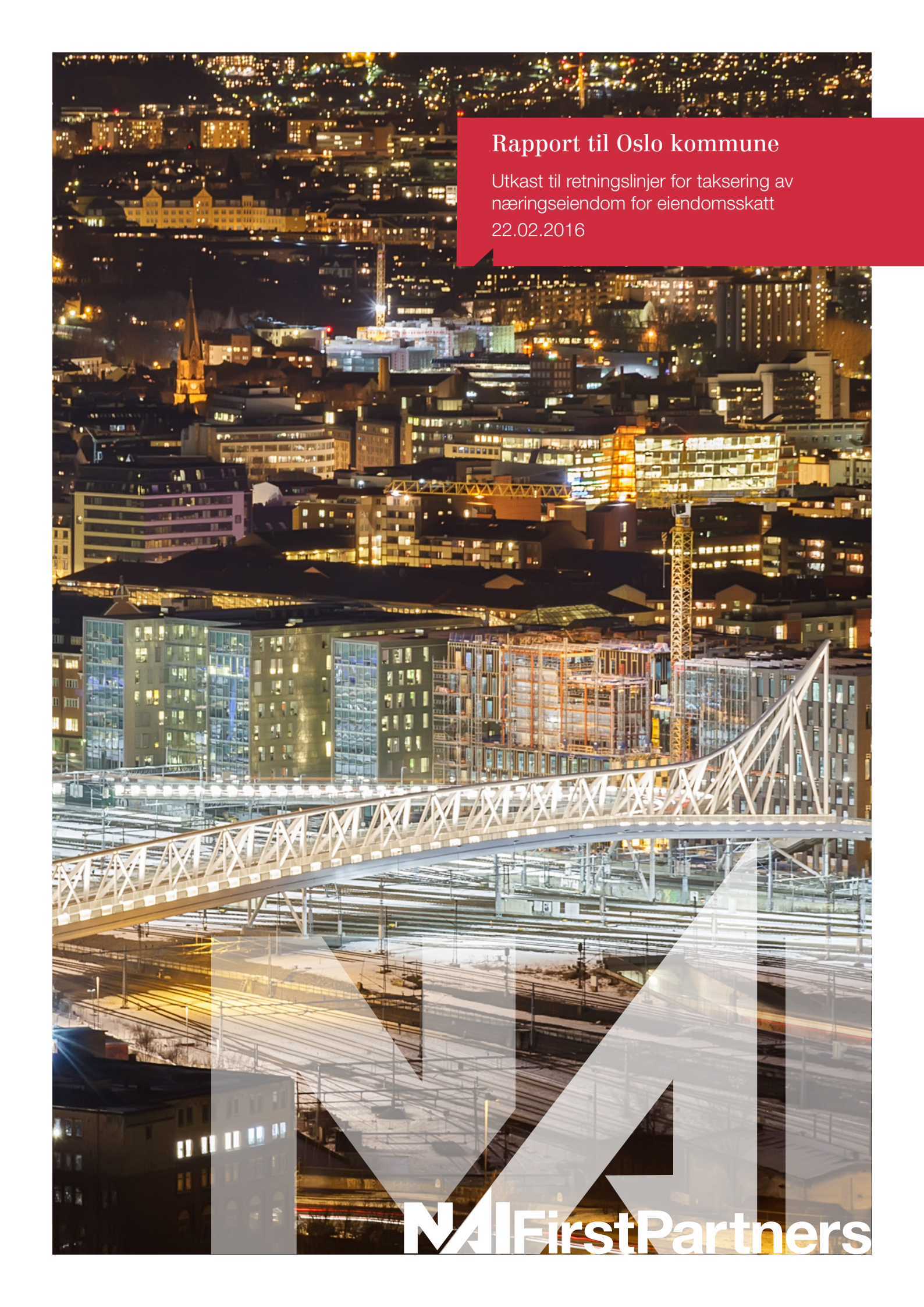
Eiendomstype hotell er delt inn i tre soner, og omfatter følgende postnumre, bydeler og områder:

Sone A	Sone B	Sone C
0010	0186	0661-0663
0026	0340	0667
0050	0359	0479
0270	0445	0514
0150-0167	0480	0668
0176-0185	0571	1182
0250-0257	0168-0175	0481-0483
Vika, Aker Brygge, jf pkt 1.1 ovenfor	0187-0196	0485-0496
	0258-0268	0572-0576
	0271-0273	0579-0589
	0350-0358	0664-0666
	0360-0369	0669-0680
	0451-0465	0882-0884
	0469-0478	0950-1089
	0550-0570	0139
	0577-0578	0198
	0650-0659	0681
	0274-0282	0683-0694
	0286-0287	1150-1295
	0283-0284	1410-1421
	1366	Bydel Bjerke
	0467-0468	Bydel Grorud
	0484	Bydel Stovner

	0872	Bydel Alna
	0880-0881	
	0027	
	0310	
	0349	
	0370	
	0450	
	0283-0284	
	0313-0320	
	0371-0383	
	0750-0791	
	0850-0864	
	0870-0877	
	0890-0891	
	Bydel Ullem	
	Bydel Vestre Aker	
	Bydel Nordre Aker	
	Bygdøy	

5.1 Kart hotell





Rapport til Oslo kommune

Utkast til retningslinjer for taksering av
næringseiendom for eiendomsskatt
22.02.2016

Innhold

Kap 1	Om mandatet	3
1.1.	Innledning.....	3
1.2.	Organisering	3
1.3.	Kort om NAI FirstPartners og BER Verdivurdering	3
1.4.	Mandatet.....	4
1.5.	Forbehold	4
Kap 2	Utgangspunkt	4
2.1.	Våre vurderinger	4
2.2.	Generelt om verdivurderingsprinsipper for verdsettelse av næringseiendom	6
2.2.1.	Kontantstrømsbaserte verdivurderingsmodeller.....	6
2.2.2.	Verdivurderingsprinsipper for verdsettelse av næringstomter	6
2.2.3.	Spesielle forhold relatert til eiendommer med festekontrakt (festetomter)	7
2.3.	Hvordan sikre best mulig tallgrunnlag for areal.....	8
2.4.	Bruk av opplysninger fra Skatteetaten.....	8
Kap 3	Tilnærming og hvordan vi har løst mandatet.....	9
3.1.	Rammebetingelser	9
3.2.	Lov om eigedomsskatt til kommunane	10
3.3.	Praktisk gjennomføring for taksør.....	11
3.4.	Mulige feilkilder.....	12
Kap 4	Metodikk og eksempler.....	13
4.1.	Sonefaktor	13
4.2.	Korreksjonsfaktorer.....	13
4.3.	Eiendomstype og soner.....	14
Kap 5	Grunnlaget for Utkast til retningslinjer for taksering av næringseiendom	15
5.1.	Kontor.....	15

5.1.1.	Verdigrunnlag og soner	15
5.1.2.	Korreksjonsfaktorer for kontor	16
5.2.	Lager	16
5.2.1.	Verdigrunnlag og soner	16
5.2.2.	Korreksjonsfaktorer	17
5.3.	Handel	17
5.3.1.	Verdigrunnlag og soner	17
5.3.2.	Korreksjonsfaktorer	18
5.4.	Hotell	19
5.4.1.	Verdigrunnlag og soner	19
5.4.2.	Korreksjonsfaktorer	20
5.5.	Parkering	20
5.5.1	Verdigrunnlag og soner	20
5.5.2.	Korreksjonsfaktorer	21
5.6.	Ubebygde tomter	21
5.7.	Verk og bruk	22
Kap 6	Kildeoversikt	22
Kap 7	Vedlegg	22

Kap 1 Om mandatet

1.1. Innledning

Iht. forespørsel datert 18.12.2015 fra Oslo kommune, Utviklings- og kompetanseetaten, Avdeling for konserninnekjøp, fikk NAI FirstPartners v/Real Team AS forespørsel om å delta i konkurranse om å avgi tilbud om bistand til utarbeidelse av retningslinjer for taksering av næringseiendom i Oslo ifm. innføring av eiendomsskatt i kommunen fra 2017.

I henhold til mail datert 08.01.2016 fra Oslo kommune, Byrådsavdeling for finans, ble NAI FirstPartners Næringsmegling v/Real Team AS (heretter kalt NAI FirstPartners) sitt tilbud antatt, og det ble den 18.01.2016 skrevet kontrakt mellom Oslo kommune og NAI FirstPartners.

Rapporten fra NAI FirstPartners skal inneholde utkast til retningslinjer for taksering av næringseiendom som takstmennene skal benytte, og vurderingen skal konkludere med en anbefaling på valg av metodikk og tallgrunnlag for verdsettelse av næringseiendommer ifm. innføring av eiendomsskatt i Oslo kommune.

1.2. Organisering

Teamet hos NAI FirstPartners består av Gøril Bergh, Tor Bergan og Petter Bjørge. I tillegg ble BER Verdivurdering AS engasjert som underleverandør til NAI FirstPartners. Teamet fra BER består av Johan Berg-Svendsen og Jonas Nicolai Alme.

I tillegg har ressurspersoner fra Oslo kommune bidratt ved flere møter og gjennomgang mellom partene, samt kommet med verdifulle innspill.

1.3. Kort om NAI FirstPartners og BER Verdivurdering

NAI FirstPartners Næringsmegling er et veletablert megler- og rådgivningsselskap innen næringseiendom. Selskapet er uavhengig og partnereiet, og skaper løsninger og gjennomfører eiendomsprosjekter for kunder over hele landet. Vi leverer tjenester innen kjøp og salg, rådgivning, utleie og søk, samt analyse og verdivurdering.

NAI FirstPartners er tilknyttet det internasjonale nettverket NAI Global som er et av verdens største rådgivnings-/ meglerforetak innen næringseiendom med over 6 700 rådgivere/meglere fordelt på 375 kontorer i mer enn 55 land i alle verdensdeler.

BER Verdivurdering AS er et selskap i BER-gruppen som er et kompetansehus innen næringseiendom med 14 ansatte med uavhengige spesialister innen verdivurdering, økonomisk- og byggteknisk rådgivning. Selskapet bistår både private og offentlige aktører, og har bl.a. eiendomsforvaltere, leietakere, finansinstitusjoner og advokater som sine kunder.

BER har bistått NAI og Oslo kommune i hele prosessen som ressurs både i forbindelse med utformingen og kvalitetssikring av metodikk, tallgrunnlag, type- og soneinndeling.

1.4. Mandatet

Mandatet er å utarbeide utkast til retningslinjer for taksering av alle næringseiendommer i Oslo kommune. Verdien skal settes til det beløp som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for ved et fritt salg på det åpne markedet, i praksis det som blir definert som Markedsverdi.

Nærværende dokument er ment som en forklaring med bakgrunnsstoff over hvordan NAI FirstPartners med bistand fra BER har løst oppgaven for Oslo kommune.

1.5. Forbehold

Alle kvadratmeterverdier som fremkommer i denne rapport er utarbeidet etter beste skjønn og evne for å komme frem til eiendommens antatte skattetakst = markedsverdi.

Markedsverdien er i denne sammenheng definert til å gjelde tidspunktet for overlevering av nærværende rapport, 22.02.2016.

På bakgrunn av en fastsettelse av sjablongmessig markedsverdi som skal omfatte alle de aktuelle eiendommene innenfor Oslo kommune fordelt på eiendomstype, soner, etc., kan det ikke garanteres at verdiene blir helt korrekte. Vurderingene er gjort etter beste skjønn, og ut fra den tid NAI FirstPartners og BER Verdivurdering AS har hatt til disposisjon og i henhold til det mandat som er gitt av Oslo kommune.

NAI FirstPartners og BER Verdivurdering AS tar heller intet ansvar for hvordan den enkelte taksør i ettertid korrigerer markedsverdien ut fra de enkelte korreksjonsfaktorer som kan gi rom for feil verdi, ettersom ansvaret for korreksjonsfaktorer ligger på den enkelte taksør som foretar utvendig befarig for å kunne justere denne sjablongverdien ut fra Indre forhold (forhold som befinner seg innenfor tomteområdet slik som standard og kvalitet etc.) og Ytre forhold (forhold som befinner seg utenfor tomteområdet slik som beliggenhet i sonen, nærhet til parkering etc.).

Kap 2 Utgangspunkt

2.1. Våre vurderinger

Det har vist seg å være en omfattende oppgave, og jo dypere man gravde seg ned i problemstillingene, som i høyeste grad var viktig for å minimere feil, vokste oppgaven. Mye av ressursene har blitt benyttet til å forenkle omfanget og verdsettelsesmetodikkene vesentlig, og allikevel klare å framskaffe gode tallgrunnlag for verdsettelsene som skal utføres for kommunen.

Til orientering har vi hatt dialog med både Bergen og Stavanger kommune i et forsøk på å høste erfaringer fra deres takseringsprosess. Vi skjønnte derimot raskt på bakgrunn av den korte leveringsfristen, kompleksiteten og omfanget med antall eiendommer i Oslo kommune at vi måtte løse Oslos behov ut fra egne kriterier.

Næringseiendom i Oslo kommune representerer meget store verdier. Primært for å fremskaffe faktiske eiendomsverdier burde disse eiendommene takseres enkeltvis da det verdimessig er så store sprik. For å ta et konkret eksempel for å illustrere dette, vil eksempelvis kontoreiendom på Skøyen sprike fra ca. kr 65 000 pr. kvm BTA for Yara-bygget, mens annen kontoreiendom i samme geografiske område kan ha en markedsverdi på rundt kr 10 000 pr. kvm BTA. Det sier seg selv at det da blir utfordrende å lage sjablongverdier pr. kvm BTA som skal ivareta de fleste eiendomstyper og forhold.

I utgangspunktet er vi derfor av den oppfatning at hver eiendom ideelt sett burde takseres individuelt, ettersom det etter vår oppfatning er den eneste metoden for å komme frem til eiendommens korrekte markedsverdi. Verdien for hver enkelt næringseiendom avhenger av en rekke parametre som er individuelt gjeldende for den enkelte eiendom både mht. til eiendommens beskaffenhet, beliggenhet, effektivitet, funksjonalitet, leieforhold og boniteten i disse, osv.

NAI FirstPartners har også stor forståelse for at en slik takseringsmåte ikke kan gjennomføres i praksis ifm. innføring av eiendomsskatt da det er snakk om ca. 10 000 næringseiendommer i Oslo. Både tidsbruk og kostnad ifm. taksering hadde i så fall innebåret at man ikke hadde fått innført eiendomsskatt fra 2017 slik som vedtatt om en slik metode skulle legges til grunn.

Vår oppgave har derfor vært å konsentrere oss om å utarbeide sjablongmessige verdier, som i størst mulig grad skal reflektere eiendommenes reelle verdi for å danne størst mulig provenygrunnlag, uten at man skal havne "over streken" hvilket vil innebære en rekke klager som må behandles i ettertid. Dette er en vanskelig balansegang, men vi mener at tallgrunnlagene er vurdert forholdsvis konservativt.

Ved å benytte en sjablontakst pr. kvm BTA for næringseiendom vil man kunne komme frem til antatt markedsverdi. Særlig etter at en takstmann har gjennomført ytre besiktigelse og korrigeringer i henhold til korreksjonsfaktorene, hvor det gjøres korreksjoner som gjenspeiler eiendommens verdi og særtrekk.

I bestrebelsen på å komme frem til den antatt korrekte sjablongtakst gjeldende for flest mulig av Oslos næringseiendommer, har vi benyttet oss av en oppdeling av de forskjellige typer næringseiendommer innefor forskjellige områder i Oslo. På den måten har vi funnet frem til antatt "gjengs" leie som man benytter innenfor de forskjellige kategoriene.

I denne forbindelse har vi benyttet NAI FirstPartners og BER Verdivurderings markeds kunnskap, kombinert med gjennomgang av statistikk fra Arealstatistikk vedrørende leiepriser, samt opplysninger fra NAI FirstPartners og BER sine egne databaser. Dernest har man skjelt til det som fremkommer fra de enkelte næringsmegleres markedsrapporter.

Ut fra den kvadratmeterleie som blir fastsatt for de enkelte kategoriene, blir det gjort et fradrag for eierkostnader for å finne netto leie. Her benyttes en "gjengs" kvadratmeterpris for eierkostnader for den faktiske eiendomstype og ikke en prosentandel av leienivået.

Videre hensyntas generell ledighet i prosent for denne type eiendom innenfor den enkelte kategori og beliggenhet. Den korrigerte "gjengs" kvadratmeterleien blir så dividert ut fra den

yielden som gjelder for denne type eiendom innenfor den enkelte kategori og beliggenhet. Resultatet vil da være sjablongverdien som blir eiendommens "skattetakst". Det er ut fra denne verdien at taksør kan komme med sine korreksjonsfaktorer, enten opp eller ned.

2.2. Generelt om verdivurderingsprinsipper for verdsettelse av næringseiendom

Vi ønsker å belyse de tradisjonelle verdivurderingsprinsippene for næringseiendom, og med dette få frem poenget om at verdsettelse på bakgrunn av sjablonger ikke vil gi optimalt verdigrunnlag.

Generelt så er tradisjonell verdsettelse av kontantstrømseiendom sammensatt på bakgrunn av resultatene fra to vurderingsmetoder. Den ene er en nettokapitaliseringsmetode, og den andre er en markedssimulering med kontantstrømsanalyse. Beregningene baseres på en analyse av de ulike forhold som vil ha innvirkning på eiendommens verdi, slik som markedsforhold, påstående bebyggelse, leietakersammensetning, eierforhold, reguleringsbestemmelser, eventuelt utbygningspotensial med mer.

2.2.1. Kontantstrømsbaserte verdivurderingsmodeller

Nettokapitaliseringsmetoden innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd og det krav til forrentning som stilles ved kjøp. Forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer.

Kontantstrømsanalysen er en vurdering av forventet kontantstrøm i eiendommen over en tiårsperiode. Verdien fremkommer på bakgrunn av påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier etter kontraktens utløp, tilpasningskostnader, m.v. Markedsleie ansettes ut fra våre erfaringer fra normale markedsleier for tilsvarende lokaler i området. Nåverdien er et resultat av neddiskonterte penge-strømmer i tiårsperioden, samt tenkt salg av eiendommen i år 10, basert på forventningene til leieinntekter i år 11.

Da en kontantstrømsbasert verdivurdering ikke egner seg ved sjablongbeskatning av alle næringseiendommer i Oslo, har vi valgt å benytte yield-basert vurdering (nettokapitaliseringsmetoden).

Kontantstrømsmetoden er basert på en nåverdivurdering, og er den hyppigst foretrukne verdivurderingsmodellen hos profesjonelle eiendomsaktører. Også andre vurderingsmodeller som yield/nettokapitaliseringsmetoden blir benyttet som supplerer eller for å gi raske estimater.

2.2.2. Verdivurderingsprinsipper for verdsettelse av næringstomter

Når det gjelder verdivurderingsprinsipper for verdsettelse av ubebygde tomter, gjøres dette normalt etter helt andre prinsipper enn for bebygde eiendommer som eksempelvis kontor-eiendom. Verdifastsettelse av ubebygde tomter avhenger av flere elementer slik som bruks-

formål, størrelse, utbyggingspotensial og reguleringsmessige forhold som reguleringsplaner, kommune(del)planer m.m., samt beliggenhet, markedssituasjon, forventet avkastning osv.

Tomteverdier beregnes vanligvis etter flere metoder, slik som tomtebelastningsmetoden, tomtearealmetoden (sammenlignbare salg, pris per m² tomt) og verdi av tomt i forhold til bygningsmassens verdi ved ferdigstilling etter utbygging av et område.

Viktige forhold i vurdering av mulige priser og verdigrunnlaget generelt er størrelsen på tomteområdet, utbyggingspotensial, beliggenhet og bebyggbarheten. Med bebyggbarhet menes hvor egnet området er for oppføring av bebyggelse, da sett i forhold til f.eks. grunnforhold, topografi osv.

Tomtebelastningen beregnes som den restverdi som kommer til uttrykk ved å beregne eiendommens normale salgsverdi etter fradrag av de totale byggekostnader inkl. finansiering. Salgsverdien for bebygget næringseiendom er en bestemt faktor av netto leieinntekter, dvs. den forrentning en investor i salgsøyeblikket ønsker å ha av sin kapital, hensyntatt risiko på prosjektet.

Videre benyttes tomtearealmetoden som innebærer å sammenligne tilsvarende salg, samt forholdet mellom tomteverdi og bygningsmassens verdi som kontrollmetodikk.

For eiendomstypene «Ubebygde tomter» og «Verk og bruk» har vi konkludert med at det vil være mest hensiktsmessig at det innhentes særskilte takster for de aktuelle objektene siden det er betydelig mer krevende å utarbeide realistiske sjablonger innenfor lovens bestemmelse om markedspris som grunnlag.

2.2.3. Spesielle forhold relatert til eiendommer med festekontrakt (festetomter)

Normalt vil eiendommer på festetomter bli verdsatt etter en særskilt vurdering. Dersom man kun legger bygningsmassen på eiendommen til grunn, vil dette gi et feil bilde da eier av bygningsmassen har økte driftskostnader ifm. festeavgift. Grunneier (bortfester) på sin side har betydelige inntekter som følge av tilnærmet risikofri innbetaling fra fester.

KLP forsikring er et eksempel på en slik stor grunneier i Oslo som mottar betydelige festeinntekter på denne måten, og man må ifm. innføringen av eiendomsskatt unngå dobbeltbeskatning ved at begge må betale full eiendomsskatt. En splitt er sannsynligvis det naturlige, men vil det i informasjonen om eiendommen som blir presentert taksør fremkomme for hvilke eiendommer det er festekontrakter?

I en vanlig verddivurdering ved salg i markedet ville man til orientering «yieldet» kontantstrømmen til bortfester, og fordelt summen mellom eiendommen og tomteeier.

Eksempel:

En eiendomsbesitter betaler kr 500.000 i årlig festeavgift. En slik festekontrakt (tomten) har i markedet i eksempelet en verdi (basis yield) på 4% av den årlige festeavgiften, hvilket innebærer kr 12,5 mill.

Normalt ville denne verdien blitt behandlet slik at eiendommen har en verdi som ved eiertomt fratrekkes kr 12,5 mill. som følge av de ekstra årlige eierkostnaden som gårdeier har ifm. betaling av festeavgift, og bortfester på sin side ville bli tillagt den samme verdien da det gjenspeiler den løpende inntekten (kontantstrømmen) som bortfester har. Da får man et «nullsum-spill» slik at verdiene mellom tomte- og eiendomsbesitter blir forholdsmessig rettferdig fordelt.

2.3. Hvordan sikre best mulig tallgrunnlag for areal

Takseringen legger til grunn at sjablongtaksten skal multipliseres med antall kvadratmeter for å komme frem til eiendommens verdi. Det er videre opplyst at kommunen selv vil være ansvarlig for å fremskaffe korrekt antall kvadratmeter bruttoareal (BTA) som er gjeldende for hver enkelt eiendom i Oslo.

All erfaring tilsier at det kan være vanskelig å komme frem til riktig antall kvm. den enkelte eiendom utgjør da kommunens opplysninger som ligger i Plan- og Bygningsetaten ofte er mangelfulle. Det kan videre ha skjedd påbygninger eller annet ved eiendommen som ikke er registrert i kommunens arkiver. Det vil også være avvik knyttet til om arealet er oppgitt som bruksareal (BRA) eller bruttoareal (BTA), noe som også kan gi betydelige forskjeller i verdi. Ved beregning av næringseiendommers verdi tar man normalt utgangspunkt i eiendommens bruttoareal, det vil si areal som avgrenses av ytterkant av yttervegger, samt andel av fellesareal, tekniske rom, etc.

For å sikre seg best mulig tilgang på korrekt antall kvm BTA eiendommen utgjør, bør man i den grad det er mulig innhente opplysninger fra flere kilder, nettopp for å ha som et korrektiv eller verifisering av at PBE sine opplysninger er korrekte. I den anledning foreslås å innhente opplysninger fra Skatteetaten.

2.4. Bruk av opplysninger fra Skatteetaten

NAI FirstPartners har i denne sammenheng foreslått å kombinere kommunens opplyste arealer med de arealer eiendomsbesittere selv innrapporterer ifm. opplysninger gitt ifm. fastsettelse av ligningsverdier på eiendommene. Det vises til vedlagte brev om ligningsverdi som omhandler dette mer i detalj, men vi vil understreke følgende: Hvert år innrapporterer eier via skjema RF 1098 antall utleiebare kvadratmeter eiendommen består av. Dersom antall kvadratmeter både opplyst av kommunen og gjennom RF 1098 er sammenfallende, så må man anta at man har riktig underlag for antall kvm som eiendommen består av, noe som igjen vil innebære at sjablongverdien for eiendommen blir mest mulig riktig.

I de tilfellene der tallene fra kommunen og innrapportering gjennom RF 1098 ikke er sammenfallende, og tallet fra RF 1098 er høyest, anbefales det at kommunen benytter dette tallet. Dette som følge at eiendomsbesitter tidligere skriftlig har bekreftet og akseptert arealet ifm. innlevering av RF 1098 og ligningstaksten, og at tallet er et korrekt.

I det tilfelle der tallene fra kommunen og innrapportering gjennom RF 1098 ikke er sammenfallende, og tallet fra kommunen er høyest, anbefales det at eiendommen bør måles opp for å komme frem til et mest mulig korrekt areal. Alternativt kan dette bli fanget opp på forhånd forut for takstmannens besiktigelse slik at eiendommen kan måles opp for å skaffe riktig areal før taksør kommer på befaring.

Tilgang på dagens ligningsverdi for eiendommen kan være meget viktig av flere årsaker. Iht. til loven har alle skatteyttere blitt gitt klageadgang på ligningsverdien av eiendommen dersom de mener ligningsverdien er høyere enn 84 % av eiendommens markedsverdi.

Vi legger til grunn at de eiendomsbesittere som tidligere har hatt for høy ligningsverdi, har benyttet denne klageretten.

Ved å vite at ligningsverdien for eiendommen er akseptert av eiendomsbesitter, vet man samtidig at den gjeldende ligningsverdi er lik eller lavere enn 84 % av eiendommens markedsverdi. Det innebærer at ingen næringseiendom i Oslo kommune skal ha lavere markedsverdi enn ligningsverdi multiplisert med 1,19.

Ut fra ovennevnte resonnement vil det være riktig å si at man aldri kan sette markedsverdien for høyt ved å multiplisere ligningsverdien med 1,19. I de tilfellene hvor ligningsverdien tilsvarer 84 % av markedsverdi, vil man ved bruk av denne metoden få en verdi lik 99,96 % av markedsverdi. I alle andre tilfeller vil markedsverdien bli satt for lavt ved kun å benytte ligningsverdien som eneste faktor, men dette vil bidra til et «gulv» for den sjablongmessige markedsverdi.

Kap 3 Tilnærming og hvordan vi har løst mandatet

3.1. Rammebetingelser

Et grunnleggende utgangspunkt er at eiendomsskatten er en objektskatt, dvs. at det er en skatt på verdien av den faste eiendommen som objekt, og ikke den virksomhet som drives på eiendommen.

Når taksering skal gjennomføres av Oslo kommune er det mange eiendomsopplysninger og forutsetninger som legges til grunn ved tradisjonell verdsettelse som er ikke kjent (f.eks. leieinntekter, gjenværende leietid, soliditeten til leietakere, vedlikeholdsetterslep, m.v.). Det er også konkludert med at individuell taksering er altfor kostnads- og tidkrevende for kommunen til at det er mulig å gjennomføre for alle de 10 000 næringseiendommene som skal takseres innen 2017.

Det er vanlig at kommunene utarbeider sjablongbaserte retningslinjer for takseringen. Dette er både kostnadsbesparende og forenkler takseringsarbeidet sammenlignet med å gjøre en konkret og individuell taksering av hver enkelt eiendom. Ulempen er at feilkildene kan være større, og at verdiene blir satt lavere fordi sjablongene blir satt noe mer konservativt.

Det er ikke noe fasitsvar på hvordan sjablongene skal se ut, men to «hovedtyper» av sjablonger går igjen. Én innebærer at eiendomsskattegrunnlaget fastsettes på grunnlag av en beregnet

kvadratmeterpris for ulike typer bygg (kontor, lager, industri etc.), justert for ulike faktorer som beliggenhet, alder og tilstand etc. Den andre innebærer at man fastsetter en forventet leieinntekt per kvadratmeter (som varierer avhengig av blant annet arealtype og beliggenhet), før det gjøres fradrag for ledighet og eierkostnader. Netto leieinntekt kapitaliseres så opp for å finne eiendomsskattegrunnlaget. Vi ser også andre varianter eller kombinasjoner av disse metodene. Uansett sjablong, er det viktig at kommunen ikke legger opp til en taksering som gir en høyere takst enn eiendommens omsetningsverdi/markedsverdi, da dette med stor sannsynlighet vil føre til unødige klager som kommunen må behandle særskilt i ettertid.

Ved utarbeidelse av utkast til retningslinjer har vi derfor lagt til grunn prinsippet om sjablonger for takseringen. Sjablongene er utarbeidet basert på gjennomsnittstall, statistikk og skjønn. Sjablongene tar utgangspunkt i kvadratmetersatser for ulike typer eiendommer. I tillegg skal det gjøres justeringer av taksør basert ytre og indre faktorer for å tilpasse taksten for den enkelte eiendom.

I utarbeidelsen av sjablonger har vi lagt til grunn statistikk og tallgrunnlag som skal gi riktigst mulig verdi basert på de rammebetingelser som foreligger. For arbeidet som skal gjøres er det derfor helt avgjørende at kommunen får tilgang til eiendommenes areal, spesielt bebyggelsens bruttoareal (BTA).

3.2. Lov om eiendomsskatt til kommunane

Med utgangspunkt i mandatet og «Lov om eiendomsskatt til kommunane» av 29.6.1975, har vi vurdert hvilke bestemmelser som har betydning for utarbeidelse av utkast til retningslinjer for taksering av næringseiendom.

Eiendomsskatteloven inneholder ikke detaljerte regler om hvordan eiendom skal takseres. § 4 beskriver type eiendom som kan skattlegges. På bakgrunn av bestemmelsen har vi kommet frem til grupperingen for type næringseiendom.

Videre beskriver Kapittel 3, § 8 A-1, at eiendomsskatten skal regnes ut fra verdien som blir satt i takseringen. I § 8 A-2 fremgår det at verdien skal settes til markedspris som ved et fritt salg (1), og (2) presiserer at maskiner og annet som er en del av anlegget skal vurderes som en del av eiendommen ved taksering av fabrikker og andre industrielle anlegg. Dette kan f. eks. være traverskraner og lignende.

Av § 8 A-3 (1) fremgår det at eiendommene skal verdsettes med takst, og taksering skal skje hvert 10. år. Det er kommunen som betaler for takstene og utnevner taksørene. Videre fremgår det i (4) at kommunen i stedet kan utnevne en sakkyndig nemd som setter verdien basert på forslag til taksørene. Videre åpner (5) og (6) for at omtaksering kan skje innenfor 10 års perioden dersom det har vært vesentlige endringer ved f.eks. bruken av eiendommen.

3.3. Praktisk gjennomføring for taksør

Retningslinjene for taksering skal fastsettes endelig av den oppnevnte takstnemnd for nærings-eiendommer, og vi belyser med dette forhold som må tas med i betraktningen for den praktiske gjennomføringen for taksørene.

For den praktiske gjennomføringen er det et krav at alle eiendommer som ilegges eiendoms-skatt skal befares av taksør. Det som skal takseres er den faste eiendom, det vil si tomtegrunnen og bygningsmassen. Eiendomsskatteloven har ikke detaljerte regler om verdsettelsen, men begrenser taksten oppad til eiendommens markedsverdi, ref. avsnittet om «Lov om eiedoms-skatt til kommunane».

Ved utarbeidelse av sjablongverdi har man hensyntatt et generelt fradrag for ledighet for det aktuelle området. Dersom en eiendom p.t. ikke er utleid skal ikke taksør gjøre et vesentlig fradrag for dette. Dette på bakgrunn at taksten skal stå i 10 år. Dagens situasjon skal derfor ikke vektlegges vesentlig, men samtidig skal dagens bruk/type eiendom legges til grunn.

De fire faktorene (leiepris, eiers kostnader, ledighet og avkastningskrav) er alle dynamiske i sin form, noe som impliserer at faktorene i realiteten varierer for hver enkelt eiendom. Hver eiendom er unik, og således vil de reelle faktortallene variere deretter. Resultatet av dette, i sin mest ekstreme form, kan bety at en eiendom i realiteten har en markedsverdi signifikant over sjablongtakst, mens naboeiendommen eksempelvis har en markedsverdi betydelig under sjablongsatsen.

Basert på vår erfaring bør en taksør ha mulighet til å korrigere sjablongtaksten med en økning/reduksjon på inntil 50 %. Taksøren med dette kunne sette rett takst for brorparten av næringseiendommene i Oslo. I praksis betyr det at sjablongtaksten skal kunne multipliseres med 0,5 som gir halv verdi, eller den andre veien kunne multipliseres med 1,5 for å gi høyeste justerte verdi. Eiendommene som oppnår ekstremverdier den ene eller andre retning ut over disse grenser og dermed faller utenfor dette intervallet, bør takseres særskilt med befaring både innvendig og utvendig. På bakgrunn av de store skjevhetene innad i hver sone er vår kollektive anbefaling at taksøren selv bør ha mulighet til å foreta negative eller positive korrigeringer av sjablongtaksten med inntil 50 %.

Taksørene får utdelt en iPad/nettbrett hvor takseringssystemet er implementert. Data for angjeldende eiendommer skal fremgå i systemet, i tillegg skal verdien basert på sjablong allerede være utregnet. Taksøren skal derfor kun gjøre justeringer ifølge korreksjonsfaktorene for å påvirke verdien opp eller ned. I utkastet til retningslinjene har vi som nevnt lagt til grunn at verdien av sjablongtaksten skal kunne justeres opp og ned med maksimalt 50 %.

Arbeidet med taksering starter med varsling av hjemmelshaver, som får beskjed om tidspunkt for befaring og invitasjon til å delta. I forkant av befaringen har all tilgjengelig informasjon blitt hentet inn av kommunen, og lagt inn på nettbrett som taksøren har med på befaringen.

På befaringen skal taksøren kontrollere om innhentet informasjon er i tråd med virkeligheten, og legge inn eventuell tilleggsinformasjon og korrigeringer. Videre skal taksøren ta bilder av eiendommen, slik at dette blir lagret sammen med øvrig informasjon på eiendommen.

Taksøren skal kontrollere og notere følgende informasjon:

- Sjablongverdiene (se nedenfor om sjablongverdiene)
- Korreksjonsfaktorene (se nedenfor om korreksjonsfaktorene)

Taksøren foretar en skjønnsmessig vurdering av eiendommen, slik at verdien i størst mulig grad er i samsvar med markedsverdi. Den skjønnsmessige vurderingen skal utelukkende baseres på korreksjonsfaktorene.

Informasjon om eiendommens hjemmelshaver(e), matrikelnummer, adresse, bygningens grunnflate, bruksareal (BRA) og/eller bruttoareal (BTA), tomtestørrelse, regulering, tillatt bruk, eksisterende bruk, hentes fra kommunens registre og legges inn i eiendomsskattesystemet av kommunen før befaringen gjennomføres.

Det gjennomføres befaring på samtlige eiendommer som skal takseres. Befaringen gjennomføres kun utvendig hvis det ikke er vesentlige forhold som tilsier at det også må gjennomføres innvendig befaring.

3.4. Mulige feilkilder

Som beskrevet ovenfor baseres taksene på sjablonger og korreksjonsfaktorer. Sjablongene tar utgangspunkt i kvadratetersatser for de ulike eiendomstypene. Det er derfor helt avgjørende at kommunen har eller får et godt grunnlag for areal på eiendommene som skal takseres. Vi er kjent med at arealoversiktene kommunen sitter med til dels er mangelfulle eller feil. I tillegg er arealet som fremgår av kommunens registre oftest registrert i m² BRA, mens verdsettelse av næringseiendom baserer seg på m² BTA. Systemet må derfor omregne arealet fra BRA til BTA for at utarbeidet tallgrunnlag skal bli riktig. En faktor på 1,1 for å beregne forholdet BRA til BTA er ofte benyttet. Vi vurderer derfor areal som den største feilkilden ved takseringsarbeidet for eiendomsskatt.

I tillegg vil ingen sjablongregler klare å fange opp alle relevante forhold ved hver enkelt eiendom. Poenget med sjablongene er nettopp å forenkle slik at "de fleste" eiendommer kommer riktig ut. Det er derfor uunngåelig at noen vil "vinne" og noen vil "tape" i denne sammenhengen. Når vi har gjort test-utregninger mot faktiske eiendommer konkluderer vi med at de mest attraktive og verdifulle næringseiendommene i Oslo vil komme bedre ut med en større prosentvis "rabatt" sammenlignet med mer ordinære næringseiendommer.

En annen mulig feilkilde vi vil belyse er type eiendom. I eiendomsregisteret til kommunen kan det fremgå en annen bruk enn den reelle, og igjen gi feil verdigrunnlag som følge av det. Det er derfor viktig at taksørene sjekker at registrert eiendomstype sammenfaller med den faktiske bruken av eiendommen.

Kap 4 Metodikk og eksempler

4.1. Sonefaktor

Ved konkret verdsettelse av næringseiendom vil man legge til grunn den neddiskonterte netto leieinntekt, hensyntatt leietakers soliditet, markedsleie, leietid, mv. Ved utarbeidelse av sjablonger så legger man til grunn statistisk underlag for angjeldende eiendomstype i definert sone (beliggenhet).

Sjablongene vil derfor variere fra eiendomstype og soner.

Vi har ved utarbeidelse av sjablongene lagt til grunn følgende underlag:

- Markedsleie for eiendomstype/soner (pr m²/år)
- Eierkostnad for eiendomstype (pr m²/år)
- Ledighetsgrad for eiendomstype/soner (prosent)
- Yield for eiendomstype/soner (prosent)

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

Sonefaktorene baseres på verdi pr m² BTA.

Videre tar vi utgangspunkt i den høyeste verdien pr eiendomstype/soner som blir tallet 1, og så beregnes faktorene for øvrige eiendomstype/soner med å dividere på det høyeste tallet.

Regnestykkene blir som følger:

Markedsverdi pr m² BTA = ((Markedsleie pr m²/år x (1-Ledighetsgrad i %)) – Eierkostnad pr m²/år)/Yield

Det presiseres at dette er en utregning som allerede gjennomført for å finne sjablongverdien, og at nemnda/taksørene i utgangspunktet ikke trenger å bry seg om denne regneoperasjonen.

Markedsverdi Eiendom = Markedsverdi pr m² BTA x arealet (m² BTA)

Korreksjonsfaktor for type/soner = Markedsverdi pr m² BTA / Høyeste verdi for type/soner

4.2. Korreksjonsfaktorer

Korreksjonsfaktorene er 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 siden det vil være forskjellige forhold som vektlegges avhengig av eiendomstypen. Dog har man forsøkt å holde faktorene mest mulig like.

4.3. Eiendomstype og soner

Eiendomsskatteloven skiller grovt sett mellom tre typer eiendommer. Bolig, næringseiendom og verk og bruk.

Ved utarbeidelse av sjablongfaktorer, og for at man skal komme frem til riktigst mulig grunnlag for faktorer har det vært nødvendig å dele næringseiendom i undergrupper/typer nærings-eiendom. Dette er spesielt for Oslo da vi ser store variasjoner i verdi på ulike typer nærings-eiendom og beliggenhet.

Sonen med høyest markedsverdi innenfor angitt eiendomstype er definert med en sonefaktor lik 1,00, i det videre definert som X. Faktoren på de øvrige sonene er beregnet ved å dividere markedsverdien på disse sonene med X. Sone X dividert på sone X gir således en sonefaktor på 1,00.

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

Vi deler næringseiendom 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 fra eiendomstype. 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. Beskrivelse fremgår i Kapittel 5, samt i vedlagte kartgrunnlag.

Kap 5 Grunnlaget for Utkast til retningslinjer for taksering av næringseiendom

5.1. Kontor

5.1.1. Verdigrunnlag og soner

- Markedsverdi kontor pr m² BTA =
((Markedsleie kontor pr m²/år x (1-Ledighetsgrad kontor i %)) – Eierkostnad kontor pr m²/år)/Yield kontor
- Markedsverdi Kontor = Markedsverdi kontor pr m² BTA x arealet (m² BTA)
- Sjablongfaktor for kontor/sone = Markedsverdi kontor pr m² BTA / Høyeste verdi for kontor

Tallmaterialet for kontorleie pr m²/år er basert på tallgrunnlag fra Arealstatistikk. I tillegg har vi valgt å legge til grunn soneinndelingen til Arealstatistikk. Årsaken er at vi vurderer at Arealstatistikk gir det beste og mest solide tallgrunnlaget for leienivå for kontor i Oslo, i tillegg er det en generell aksept for soneinndelingen til Arealstatistikk i bransjen for næringseiendom. Vi vurderer derfor at det vil bli mindre klager på grunnlaget ved å legge til grunn en slik soneinndeling.

Verdigrunnlaget for kontoreiendom i Oslo varierer sterkt basert på blant annet beliggenhet, kvalitet på eiendom og leieforhold. Som belyst tidligere vil man se at de aller mest verdifulle eiendommene får en "rabatt" sammenlignet med ordinære eiendommer i den aktuelle sonen. Tanken er at taksøren skal kunne justere verdien ved befaring knyttet til både forhold i eiendommens omgivelser og selve eiendommen som opplagt påvirker verdien.

Tallgrunnlaget og soneinndelingen blir som følger:

Kontor - og kombinasjonsbygg med <50% arealbruk til lager

Soner	Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone
Vika-Aker Brygge	3 050	250	5,0 %	2 648	5,00 %	kr 52 950	1,00	A
Indre by sentrum	2 100	250	7,0 %	1 703	5,50 %	kr 30 964	0,58	B
Indre by	1 800	250	9,0 %	1 388	6,50 %	kr 21 354	0,40	D
Skøyen	1 950	250	9,0 %	1 525	6,00 %	kr 25 408	0,48	C
Lysaker (Oslo-siden)	1 700	250	12,0 %	1 246	6,50 %	kr 19 169	0,36	F
Nydalen	1 650	250	6,0 %	1 301	6,25 %	kr 20 816	0,39	E
Bryn-Helsfyr	1 500	250	10,0 %	1 100	6,50 %	kr 16 923	0,32	G
Oslo ytre øst	1 250	250	12,0 %	850	7,50 %	kr 11 333	0,21	I
Oslo ytre syd	1 250	250	9,0 %	888	7,00 %	kr 12 679	0,24	H
Oslo ytre vest	1 400	250	7,0 %	1 052	6,25 %	kr 16 832	0,32	G

5.1.2. Korreksjonsfaktorer for kontor

Indre faktorer:

- Tilstand og vedlikehold
- Standard og kvalitet
- Parkering kjeller/tomt
- Spesielle forhold (f.eks. signalbygg, o.a.)

Ytre faktorer:

- Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt
- Nærhet til parkering
- Beliggenhet i sone

Det presiseres at listen over ytre og indre faktorer ikke er en uttømmende liste, og at taksøren står fritt til å angi andre forhold som han/hun mener er relevant for den angjeldende eiendommen.

5.2. Lager

5.2.1. Verdigrunnlag og soner

- Markedsverdi lager pr m² BTA =
(Markedsleie lager pr m²/år x (1-Ledighetsgrad lager i %)) – Eierkostnad lager pr m²/år)/Yield lager
- Markedsverdi Lager = Markedsverdi lager pr m² BTA x arealet (m² BTA)
- Sjablongfaktor for lager/soner = Markedsverdi lager pr m² BTA / Høyeste verdi for lager

Tallmaterialet for markedsleie lager pr m²/år er basert på tallgrunnlag fra erfaring og statistisk grunnlag. Vi har valgt å legge til grunn en soneinndeling i 2 soner. Årsaken er at vi vurderer leienivåene for lager til å variere i vesentlig grad knyttet til nærhet til hovedfartsårer og "cluster" for lager/logistikk. Soneinndelingen er derfor satt på bakgrunn av erfaring og skjønn, (delt inn etter bydeler).

Tallgrunnlaget og soneinndelingen blir som følger:

Lager - og kombinasjonsbygg med >50% arealbruk til lager

Soner	Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone
Grorud, Stovner, Bjerke, Alna, Østensjø, Nordstrand, Søndra Nordstrand	950	175	10,0%	680	7,00%	kr 9 714	1,00	A
Vestre/Nordre Aker, Ullern, Frogner, St. Hanshaugen, Sentrum, Sagene, Grünerløkka, Gamle Oslo	750	175	10,0%	500	7,50%	kr 6 667	0,69	B

5.2.2. Korreksjonsfaktorer

Indre faktorer:

- Tilstand og vedlikehold
- Standard og kvalitet
- Takhøyde
- Navigeringsforhold/parkering på tomt
- Spesielle forhold(f.eks. antall kjøreporter)

Ytre faktorer:

- Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt
- Nærhet til hovedfartsåre
- Eksponering
- Beliggenhet i sone

Det presiseres at listen over ytre og indre faktorer ikke er en uttømmende liste, og at taksøren står fritt til å angi andre forhold som han/hun mener er relevant for den angjeldende eiendommen.

5.3. Handel

5.3.1. Verdigrunnlag og soner

- Markedsverdi handel pr m² BTA =
((Markedsleie handel pr m²/år x (1-Ledighetsgrad handel i %)) – Eierkostnad handel pr m²/år)/Yield handel
- Markedsverdi handel = Markedsverdi handel pr m² BTA x arealet (m² BTA)
- Sjablongfaktor for handel/soner = Markedsverdi handel pr m² BTA / Høyeste verdi for handel

Tallmaterialet for markedsleie handel pr m²/år er basert på tallgrunnlag fra erfaring og tilgjengelig statistikk. Vi har valgt å legge til grunn en inndeling av handel i 2 grupper. Handel (1) som omfatter kun adresser for store kjøpesenter og soner som defineres som "High Street". Dette er eiendommer som er i en egen klasse i leienivå og verdi. Sonene er definert på adresser, så slik at det blir en punktinndeling.

Videre definerer vi gruppen Handel (2) til å gjelde all forretningseiendom som er basert på geografisk inndeling etter Arealstatistikk sin geografiske soneinndeling. Den største gruppen forretningseiendom vil defineres som Handel (2), og gjelder både bevertning, detaljhandel, Storhandel, nærsenter, mv.

Det kan være vanskelig å skille mellom det som er definert som shoppingsenter og det som er definert som nærsenter. En definisjon av kjøpesenter kan være:

Et kjøpesenter består av et stort antall detaljhandels- og servicebedrifter innenfor ulike bransjer, men planlagt, utviklet, eiet og forvaltet som en eiendom samt drives som et enhetlig samarbeid mellom flere. De enkelte funksjoner/bedrifter er samlet i en bygning eller gruppert omkring et torg, gågate eller åpen plass. Senteret har gjerne en egen funksjon for salg og markedsføring av senterets tjenester. Forretninger i et kjøpesenter oppnår høyere omsetning enn frittliggende forretninger.

Mye av samme definisjon kunne også brukes på nærsenter, men vårt skille mellom disse to eiendomstypene relateres til at nærsentrene er mindre og gjerne vokst over tid til å utvikle seg i retning mot et shoppingsenter. Men selv om størrelsen teller for å skille disse to eiendoms-typene, har man ifm. innføring av eiendomsskatt for Oslo kommune lagt vekt på den oppnådde leiepris i senteret og lagt dette til grunn ved gruppeinndeling.

På ovennevnte bakgrunn har man sjablongmessig definert navngitte sentere som shopping-sentre, se vedlegg, og sagt at alle som ikke er på denne listen skal defineres som nærsenter.

Tallgrunnlaget og soneinndelingen blir som følger:

Handel (1) - eksklusive handlegater og store kjøpesenter

Soner	Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone
High Street	6 000	450	5,0 %	5 250	5,00 %	kr 105 000	1,00	A
Kjøpesenter	4 000	450	7,5 %	3 250	5,75 %	kr 56 522	0,54	B

Handel (2) - forretningslokaler, nærsenter og bevertning

Soner	Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone
Vika-Aker Brygge	3 500	450	7,0 %	2 805	5,50 %	kr 51 000	1,00	A
Indre by sentrum	2 000	350	10,0 %	1 450	6,50 %	kr 22 308	0,44	C
Indre by	1 800	300	10,0 %	1 320	6,50 %	kr 20 308	0,40	D
Skøyen	2 200	300	8,0 %	1 724	6,00 %	kr 28 733	0,56	B
Lysaker (Oslo-siden)	1 700	300	8,0 %	1 264	6,50 %	kr 19 446	0,38	E
Nydalen	1 700	300	8,0 %	1 264	6,50 %	kr 19 446	0,38	E
Bryn-Helsfyr	1 350	300	10,0 %	915	6,75 %	kr 13 556	0,27	F
Oslo ytre øst	1 250	300	10,0 %	825	7,00 %	kr 11 786	0,23	G
Oslo ytre syd	1 250	300	10,0 %	825	7,00 %	kr 11 786	0,23	G
Oslo ytre vest	1 700	300	8,0 %	1 264	6,50 %	kr 19 446	0,38	E

5.3.2. Korreksjonsfaktorer

Indre faktorer:

- Tilstand og vedlikehold
- Standard og kvalitet
- Nærsenter
- Parkering kjeller/egen tomt
- Etasjejustering
- Restaurant / bevertning
- Spesielle forhold (f.eks. eksponering og store glassflater)

Ytre faktorer:

- Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt
- Nærhet til parkering
- Eksponering
- Beliggenhet i sonen

Det presiseres at listen over ytre og indre faktorer ikke er en uttømmende liste, og at taksøren står fritt til å angi andre forhold som han/hun mener er relevant for den angjeldende eiendommen.

5.4. Hotell

5.4.1. Verdigrunnlag og soner

Ved vurdering av hotelleiendom baseres det ofte på faktorer knyttet til døgnpris, antatt og historisk grad av belegg, antall rom, verdidøkende fasiliteter (konferansedel og lignende).

Det er sterk variasjon i pris/verdi pr rom fra hotell til hotell, som varierer fra kr 1 million til 3,5 millioner per rom.

- Markedsverdi hotell pr m² BTA = ((Markedsleie hotell pr m²/år x (1-Ledighetsgrad hotell i %)) – Eierkostnad hotell pr m²/år)/Yield hotell
- Markedsverdi Hotell = Markedsverdi hotell pr m² BTA x arealet (m² BTA)
- Sjablongfaktor for hotell/soner = Markedsverdi hotell pr m² BTA / Høyeste verdi for hotell

Etter vurdering har vi besluttet å sette ledighetsgraden til 0 %. Dette har vi gjort fordi det i hovedsak er hotelldriver som leier eiendommen 100 %, og da er det oftest 0 % ledighet i eiendommen. Beleggsprosenten henføres derimot til selve hotelldriften.

Tallgrunnlaget blir som følger:

Hotell									
Soner	Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone	
Vika-Aker Brygge, Indre by sentrum	2 500	250	0,0 %	2 250	5,50 %	kr 40 909	1,00	A	
Indre by, Skøyen, Lysaker, Nydalen, Oslo ytre vest	2 300	250	0,0 %	2 050	5,75 %	kr 35 652	0,87	B	
Bryn-Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd	1 800	250	0,0 %	1 550	6,75 %	kr 22 963	0,56	C	

5.4.2. Korreksjonsfaktorer

Indre faktorer:

- Tilstand og vedlikehold
- Standard og kvalitet
- Parkering kjeller/tomt
- Spesielle forhold (f.eks. konferanse- eller spafasiliteter)

Ytre faktorer:

- Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt
- Nærhet til parkering
- Beliggenhet i sone

Det presiseres at listen over ytre og indre faktorer ikke er en uttømmende liste, og at taksøren står fritt til å angi andre forhold som han/hun mener er relevant for den angjeldende eiendommen.

5.5. Parkering

5.5.1 Verdigrunnlag og soner

Verdigrunnlaget blir som følger:

- Markedsverdi parkering pr m² BTA = ((Markedsleie parkering pr m²/år x (1-Ledighetsgrad parkering i %)) – Eierkostnad parkering pr m²/år)/Yield parkering
- Markedsverdi parkering = Markedsverdi parkering pr m² BTA x arealet (m² BTA)
- Sjablongfaktor for parkering = Markedsverdi parkering pr m² BTA / Høyeste verdi for parkering

Etter vurdering har vi besluttet å sette ledighetsgraden til 15 %. Dette har vi gjort fordi det graden av utleide plasser vil variere, og vi har derfor gjort en snittbetraktning som følge av det.

Tallgrunnlaget blir som følger:

Parkeringhus

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

5.5.2. Korreksjonsfaktorer

Indre faktorer:

- Tilstand og vedlikehold
- Standard og kvalitet
- Funksjonalitet - lys og oppmerking
- Spesielle forhold (f.eks. takhøyde, søyler og manøvreringsplass)

Ytre faktorer:

- Adkomst til parkering
- Beliggenhet i sone

Det presiseres at listen over ytre og indre faktorer ikke er en uttømmende liste, og at taksøren står fritt til å angi andre forhold som han/hun mener er relevant for den angjeldende eiendommen.

5.6. Ubebygde tomter

Verdien på en ubebygd tomt vil være meget varierende basert på reguleringsformål, reguleringsstatus og utnyttelsesgrad.

Som belyst i Kapittel 2 så verdsettes ubebygde tomter ved å benytte tomtebelastningsmetoden. Det vesentlige er at man må gjøre en betraktning knyttet til utnyttelsesgrad eller påregnelig utnyttelsesgrad. Reguleringen kan variere sterkt fra eiendom til eiendom. For eksempel vil en eiendom som er regulert til LNF-område ha en svært lav verdi, mens en eiendom detaljregulert til boligutvikling med høy u-grad vil ha en meget høy verdi. Det vil også være stor variasjon innenfor tomter regulert til samme formål, på grunn av ulik utnyttelsesgrad.

Man har derfor konkludert med, i utkastet til retningslinjer, at det skal gjennomføres særskilt taksering av ubebygde tomter uansett reguleringsformål.

5.7. Verk og bruk

Eiendomstypen «Verk og bruk» er ikke en ensartet gruppe næringseiendom. Det vil være industrieiendom, men også eiendommer hvor det foregår en form for produksjon som f.eks. telenettanlegg, kabelnettanlegg, havner, mv.

Som nevnt tidligere er det helt grunnleggende at eiendomsskatten er en objektskatt, dvs. det er skatt på verdien av den faste eiendommen som objekt, og ikke den virksomhet som drives på eiendommen. Derfor er man klar på at for eiendomstype «Verk og bruk» vil det være særskilte forhold som vil påvirke verdien i mye større grad enn f.eks. for kontoreiendom. Vi legger derfor til grunn at det skal gjennomføres særskilt taksering for næringseiendom som faller innunder definisjonen til denne eiendomstypen.

Kap 6 Kildeoversikt

- Arealstatistikk Q1 2016
- Temabrev Eiendom fra EY, januar 2016
- SSB
- Lov om eieendomsskatt
- Analyse transaksjonsoversikt fra NAI FirstPartners og BER Verdivurdering AS

Kap 7 Vedlegg

- | | |
|-----------|---|
| Vedlegg 1 | Utkast til retningslinjer for taksering av næringseiendom |
| Vedlegg 2 | Excel-ark markedsleie, soneinndeling og korreksjonsfaktorer |
| Vedlegg 3 | Kart med soneinndeling |
| Vedlegg 4 | Adresseliste på High Street og kjøpesentre |
| Vedlegg 5 | Soneinndeling med postnummer fra Arealstatistikk |
| Vedlegg 6 | Brev om ligningstakst og areal som er rapportert til Skatteetaten |

Vedlegg 1

Retningslinjer for taksering av næringseiendom

1. Hjemmelsgrunnlag og virkeområde

Med hjemmel i lov 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane § 2 vedtok Oslo bystyre 16. desember 2015 forskrift om eiendomsskatt, Oslo kommune. Eiendomsskatten skal regnes ut etter verdien som settes på eiendommen etter reglene i eiendomsskatteloven §§ 8 A-2 til 8 A-4.

Retningslinjene her gjelder taksering av næringseiendom.

2. Taksering

Taksering

Ved taksering skal verdien settes til det beløp som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for ved et fritt salg på det åpne markedet.

Det er ikke anledning til å justere takstene i perioden mellom alminnelig takseringer, med mindre eiendommen må omtaksters på grunn av at eiendommen er delt, eller bygninger er revet eller ødelagt, eller det er ført opp nye bygninger eller gjort andre betydelige forandringer.

Informasjon om eiendommene

Før taksering gjennomføres, innhentes informasjon om eiendommens hjemmelshaver(e), matrikkelnummer, adresse, areal- og tomtestørrelse, regulering. All informasjon registreres i eiendomsskattesystemet.

Befaring

Alle eiendommer som takseres skal befares utvendig. Befaringen gjennomføres kun utvendig hvis ikke vesentlige hensyn tilsier at det også må gjennomføres innvendig befaring.

Eier (hjemmelshaver) skal informeres om befaringsens formål, samt gis mulighet til å delta på befaringen.

På befaringen skal taksør kontrollere om innhentet informasjon er i tråd med virkeligheten, og legge inn eventuell tilleggsinformasjon og korrigeringer.

Videre skal taksør ta bilder av eiendommen, slik at dette blir lagret sammen med øvrig informasjon om eiendommen. Taksør må ta bilde av følgende:

- Eiendommen utvendig
- Egenskaper ved eiendommen som har ført til bruk av korreksjonsfaktor, jf. Punkt 3.3.

Når all informasjon og vurderinger er registret, vil dette samlet gi forslag til eiendomsskattetakst for eiendommen.

3. Takstprinsippet for næringseiendom

Næringseiendom sjablongtakseres basert på en kvadratmeterpris. Kvadratmeterprisen varierer avhengig av eiendomstype og sone, jf. punkt 3.1-3.2. Dersom det er behov for en justering av sjablongtaksten, justeres dette ved bruk av indre og ytre korreksjonsfaktorer, jf. punkt 3.3.

3.1 Eiendomstype

Næringseiendom er delt inn i følgende eiendomstyper:

- Kontor
- Lager
- Handel (1)
 - a. High Street (adresse)
 - b. Kjøpesenter (adresse)
- Handel (2)
 - a. Geografisk sonebeliggenhet
- Hotell
- Parkeringshus
- Tomt
- Verk og bruk

3.2 Kvadratmeterpriser

Bygningsverdien utgjør sjablongtaksten på eiendom med bebyggelse. Sjablongtaksten er kalkulert ved bruk av følgende funksjon:

Kontor:

$\text{Sjablongtakst} = \text{eiendommens BTA} \cdot \text{kvadratmeterprisen for kontor justert for sonefaktor}$

Lager:

$\text{Sjablongtakst} = \text{eiendommens BTA} \cdot \text{kvadratmeterprisen for lager justert for sonefaktor}$

Handel (1):

$\text{Sjablongtakst} = \text{eiendommens BTA} \cdot \text{kvadratmeterprisen for handel justert for sonefaktor}$

Handel (2):

$\text{Sjablongtakst} = \text{eiendommens BTA} \cdot \text{kvadratmeterprisen for handel justert for sonefaktor}$

Hotell:

$\text{Sjablongtakst} = \text{eiendommens BTA} \cdot \text{kvadratmeterprisen for hotell justert for sonefaktor}$

Parkeringshus:

$\text{Sjablongtakst} = \text{eiendommens BTA} \cdot \text{kvadratmeterprisen for parkeringshus justert for sonefaktor}$

Kvadratmeterprisen er beregnet etter eiendommens bruttoareal (BTA). Kvadratmeterprisen avhenger av eiendomstype og sonefaktor, hvor sonefaktor 1 definerer eiendomstypens dyreste sone.

Kontor, kvadratmeterpris:	kr	52 950
Lager, kvadratmeterpris:	kr	9 714
Handel (1), kvadratmeterpris:	kr	105 000
Handel (2), kvadratmeterpris:	kr	51 000
Hotell, kvadratmeterpris:	kr	40 909
Parkeringshus, kvadratmeterpris:	kr	21 167

Soneinndeling

Kontor, Handel (1), Handel (2), Hotell og Parkeringshus er delt inn i soner basert på bransjestandard (Arealstatistikk). Lager er delt inn i soner etter bydeler.

Sonefaktor

Kontor er delt inn i 9 soner:

Sone								
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Vika, Aker Brygge	Indre by sentrum	Skøyen	Indre by	Nydalen	Lysaker	Bryn – Helsfyr, Oslo ytre vest	Oslo ytre syd	Oslo ytre øst
1,00	0,58	0,48	0,40	0,39	0,36	0,32	0,24	0,21

Lager er delt inn i 2 soner etter bydeler:

Sone	
A	B
Bjerke Grorud Stovner Alna Østensjø Nordstrand Søndre Nordstrand	Vestre Aker Nordre Aker Ullern Sagene St. Hanshaugen Grünerløkka Gamle Oslo Sentrum Frogner
1,00	0,69

Handel (1) er delt inn i 2 soner:

Sone	
A	B
High Street (adresse)	Kjøpesenter (adresse)
1,00	0,54

Handel (2) er delt inn i 7 soner:

Sone						
A	B	C	D	E	F	G
Vika, Aker Brygge	Skøyen	Indre by sentrum	Indre by	Lysaker, Nydalen, Oslo ytre vest	Bryn – Helsfyr	Oslo ytre syd, Oslo ytre øst
1,00	0,56	0,44	0,40	0,38	0,27	0,23

Hotell er delt inn i 3 soner:

Sone		
A	B	C
Vika, Aker Brygge, Indre by sentrum	Indre by, Skøyen, Lysaker, Nydalen, Oslo ytre vest	Bryn – Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd
1,00	0,87	0,56

Parkeringshus er delt inn i 8 soner:

Sone							
A	B	C	D	E	F	G	H
Vika, Aker Brygge	Indre by sentrum	Indre by	Skøyen	Lysaker, Nydalen,	Bryn – Helsfyr	Oslo ytre vest	Oslo ytre øst, Oslo ytre syd
1,00	0,79	0,50	0,34	0,30	0,15	0,06	0,04

3.3 Korreksjonsfaktor for indre og ytre faktorer

Videre skal taksør gjennomføre en skjønnsmessig vurdering av hver enkelt næringseiendom. Ved taksering har taksør anledning til å korrigere sjablongtaksten ved bruk av forhåndssette korreksjonsfaktorer. Korreksjonsfaktorene deles inn i indre og ytre faktorer.

Indre faktorer

- Omhandler forhold på selve eiendommen som påvirker eiendommens verdi. Eksempelvis utvendig vedlikehold og parkering på tomt.

Ytre faktorer

Omhandler lokale forhold i området rundt eiendommen som påvirker eiendommens verdi. Eksempelvis nærhet til offentlig kommunikasjon og beliggenhet i sone.

Taksør skal benytte seg av korreksjonsfaktorene i de tilfellene eiendommen avviker fra gjennomsnittet i sonen. Ved bruk av korreksjonsfaktorene skal takstmann kunne korrigere for særskilte forhold, slik at eiendommens markedsverdi gjenspeiles i taksten.

Det foreligger store variasjoner i kvadratmeterprisen innad i de ulike sonene, det er derfor avgjørende at takstmann benytter korreksjonsfaktorene etter beste skjønn. Medfører bruk av korreksjonsfaktorer en økning eller reduksjon av eiendommens verdi på mer enn 50 %, skal dette begrunnes særskilt.

Egenskaper ved eiendommen som har ført til bruk av korreksjonsfaktor skal dokumenteres med bilde og kommentar.

3.3.1 Korreksjonsfaktorer for Kontor

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Parkering kjeller/tomt Spesielle forhold(f.eks. signalbygg, o.a.)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Beliggenhet i sone

3.3.2 Korreksjonsfaktor for Lager

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Takhøyde Navigeringsforhold/parkering på tomt Spesielle forhold(f.eks. antall kjøreporter)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til hovedfartsåre Eksposering Beliggenhet i sone

3.3.3 Korreksjonsfaktor for Handel (1) og Handel (2)

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Nærsenter Parkering kjeller/tomt Etasjejustering Restaurant / bevertning Spesielle forhold(f.eks. eksponering og store glassflater)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Eksposering Beliggenhet i sone

3.3.4 Korreksjonsfaktor for Hotell

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Parkering kjeller/tomt Spesielle forhold(f.eks. konferanse- eller spafasiliteter)	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Beliggenhet i sone

3.3.5 Korreksjonsfaktor for Parkeringshus

Indre faktorer	Ytre faktorer
Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Funksjonalitet – lys og oppmerking Spesielle forhold(f.eks. takhøyde, søyler og manøvreringsplass)	Adkomst til parkering Beliggenhet i sone

4. Takstprinsipper for ubebygde tomter

Ubebygde tomter regulert til næringsrelaterte formål takseres særskilt slik at verdien settes til det beløp som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap, regulering, påregnelig utnyttelse og beliggenhet kan bli avhendet for ved et fritt salg på det åpne markedet.

Veigrunn og fellesområder som del av en hovedeiendom inngår normalt i taksten på hovedeiendommen.

Har en ubebygget tomt delt reguleringsformål, skal den ideelle delen av tomten som er regulert til næringsrelaterte formål takseres i henhold til disse retningslinjene.

Egenskaper ved eiendommen som har påvirket takst skal dokumenteres med bilde.

5. Verk og bruk

Eiendomstypen «Verk og bruk» er ikke en ensartet gruppe næringseiendom. Det vil være industrieiendom, men også eiendommer hvor det foregår en form for produksjon som f.eks. telenettanlegg, kabelnettanlegg, havner, mv.

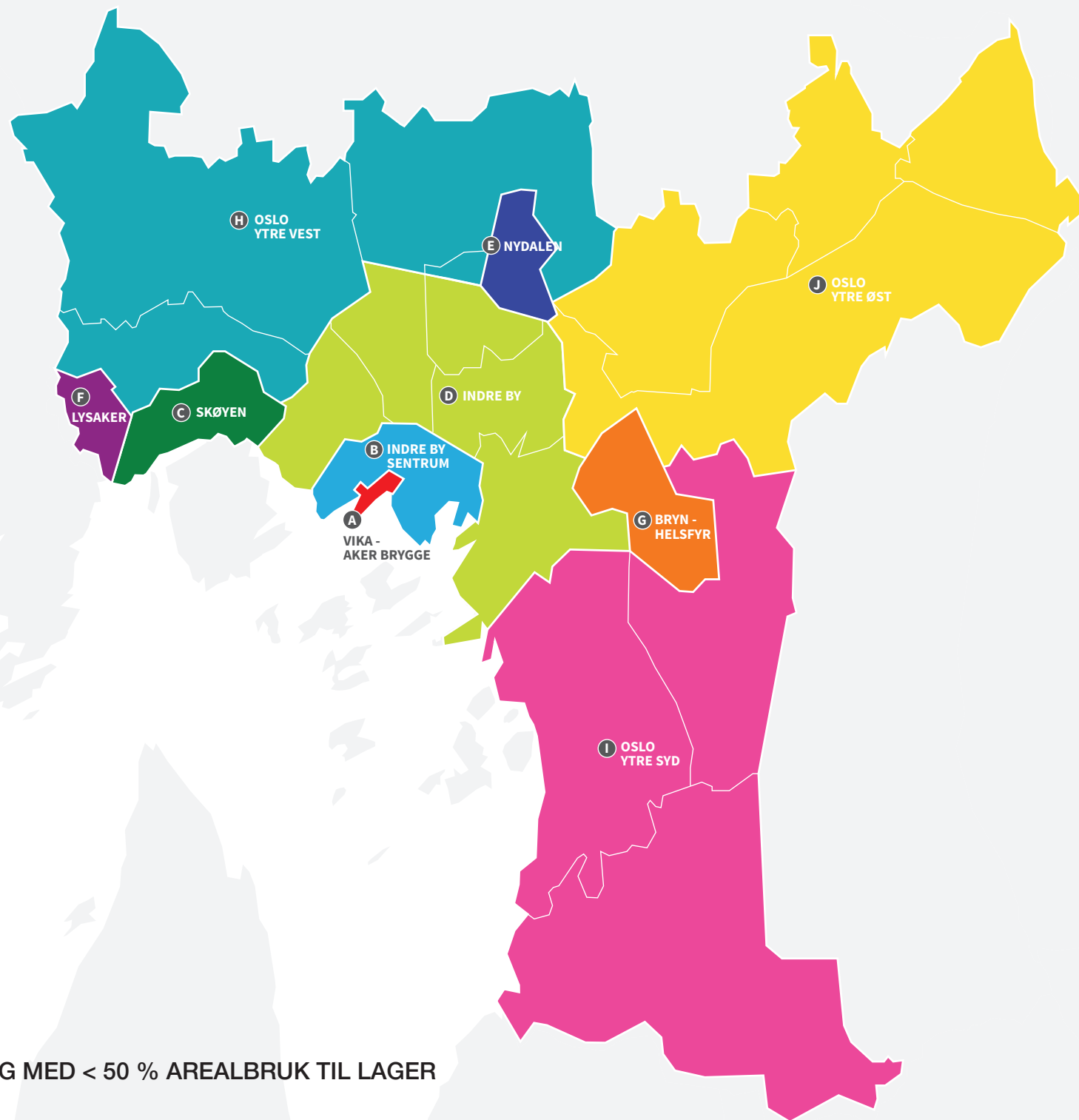
Eiendom som defineres i gruppen skal takseres særskilt slik at verdien settes til det beløp som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap, regulering, påregnelig utnyttelse og beliggenhet kan bli avhendet for ved et fritt salg på det åpne markedet.

Vedlegg 2

Markedsverdi næringseiendom i Oslo kommune pr. kvm. og fordelt på eiendomstype og sone

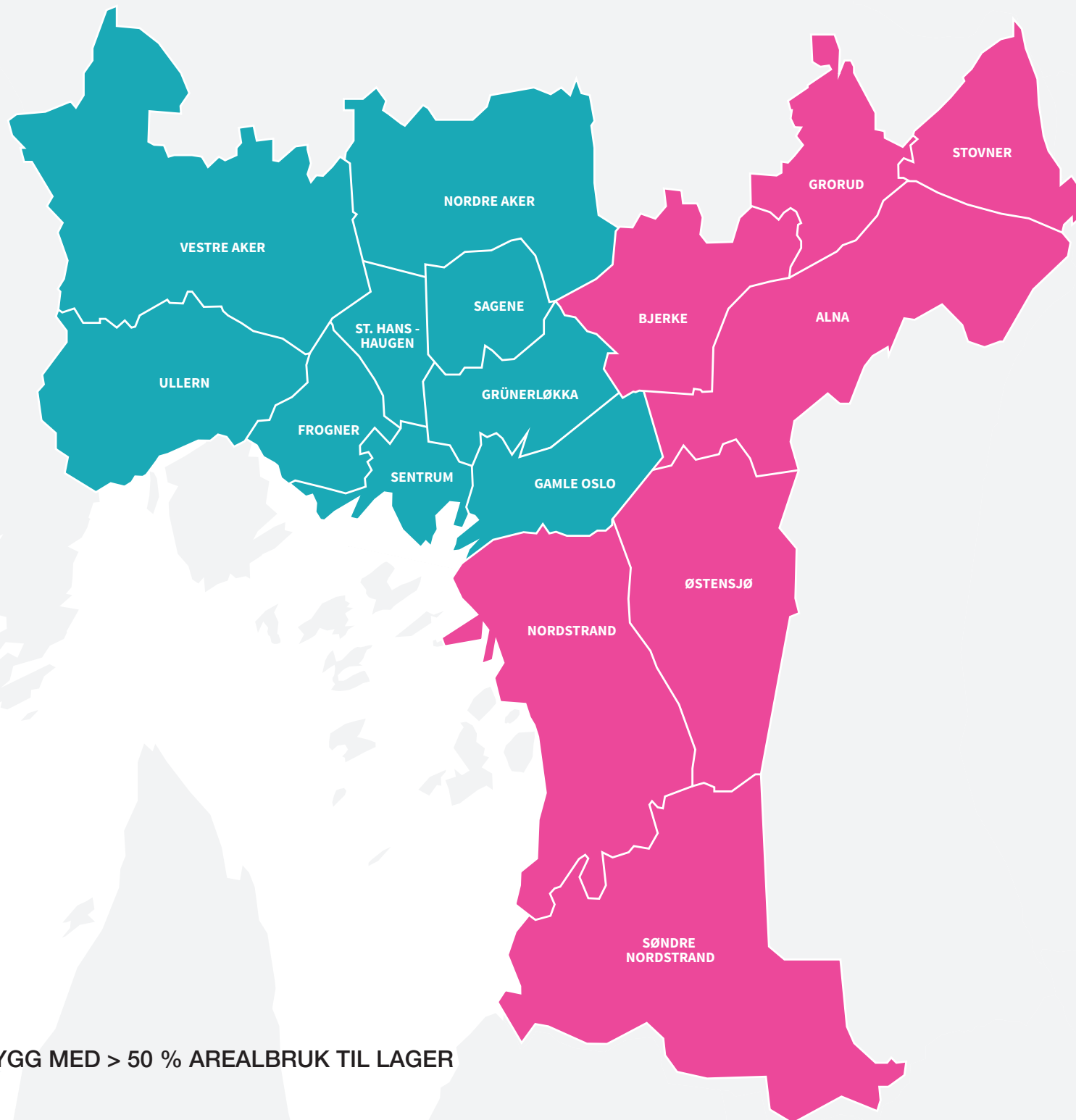
Kontor - og kombinasjonsbygg med <50% arealbruk til lager														
Soner						Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone	
Vika-Aker Brygge						3 050	250	5,0 %	2 648	5,00 %	kr 52 950	1,00	A	
Indre by sentrum						2 100	250	7,0 %	1 703	5,50 %	kr 30 964	0,58	B	
Indre by						1 800	250	9,0 %	1 388	6,50 %	kr 21 354	0,40	D	
Skøyen						1 950	250	9,0 %	1 525	6,00 %	kr 25 408	0,48	C	
Lysaker (Oslo-siden)						1 700	250	12,0 %	1 246	6,50 %	kr 19 169	0,36	F	
Nydalen						1 650	250	6,0 %	1 301	6,25 %	kr 20 816	0,39	E	
Bryn-Helsfyr						1 500	250	10,0 %	1 100	6,50 %	kr 16 923	0,32	G	
Oslo ytre øst						1 250	250	12,0 %	850	7,50 %	kr 11 333	0,21	I	
Oslo ytre syd						1 250	250	9,0 %	888	7,00 %	kr 12 679	0,24	H	
Oslo ytre vest						1 400	250	7,0 %	1 052	6,25 %	kr 16 832	0,32	G	
Lager - og kombinasjonsbygg med >50% arealbruk til lager														
Soner						Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone	
Grorud, Stovner, Bjerke, Alna, Østensjø, Nordstrand, Søndra Nordstrand						950	175	10,0 %	680	7,00 %	kr 9 714	1,00	A	
Vestre/Nordre Aker, Ullern, Frogner, St. Hanshaugen, Sentrum, Sagene, Grünerløkka, Gamle Oslo						750	175	10,0 %	500	7,50 %	kr 6 667	0,69	B	
Handel (1) - eksklusive handlegater og store kjøpesenter														
Soner						Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone	
High Street						6 000	450	5,0 %	5 250	5,00 %	kr 105 000	1,00	A	
Kjøpesenter						4 000	450	7,5 %	3 250	5,75 %	kr 56 522	0,54	B	
Handel (2) - forretningslokaler, nærsenter og bevertning														
Soner						Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone	
Vika-Aker Brygge						3 500	450	7,0 %	2 805	5,50 %	kr 51 000	1,00	A	
Indre by sentrum						2 000	350	10,0 %	1 450	6,50 %	kr 22 308	0,44	C	
Indre by						1 800	300	10,0 %	1 320	6,50 %	kr 20 308	0,40	D	
Skøyen						2 200	300	8,0 %	1 724	6,00 %	kr 28 733	0,56	B	
Lysaker (Oslo-siden)						1 700	300	8,0 %	1 264	6,50 %	kr 19 446	0,38	E	
Nydalen						1 700	300	8,0 %	1 264	6,50 %	kr 19 446	0,38	E	
Bryn-Helsfyr						1 350	300	10,0 %	915	6,75 %	kr 13 556	0,27	F	
Oslo ytre øst						1 250	300	10,0 %	825	7,00 %	kr 11 786	0,23	G	
Oslo ytre syd						1 250	300	10,0 %	825	7,00 %	kr 11 786	0,23	G	
Oslo ytre vest						1 700	300	8,0 %	1 264	6,50 %	kr 19 446	0,38	E	
Hotell														
Soner						Gj.snitt leiepris nominelle verdier(kr/kvm)	Eierkostnad (kr/kvm)	Ledighet (i %)	Netto leie	Yield	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone	
Vika-Aker Brygge, Indre by sentrum						2 500	250	0,0 %	2 250	5,50 %	kr 40 909	1,00	A	
Indre by, Skøyen, Lysaker, Nydalen, Oslo ytre vest						2 300	250	0,0 %	2 050	5,75 %	kr 35 652	0,87	B	
Bryn-Helsfyr, Oslo ytre øst, Oslo ytre syd						1 800	250	0,0 %	1 550	6,75 %	kr 22 963	0,56	C	
						Barehouse		Ledighet er priset inn i leieinntekter						
Parkeringhus														
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
Kontor														
Ytre faktor						Indre Faktor								
Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt						Tilstand/vedlikehold								
Nærhet til parkering						Standard/kvalitet								
						Parkering kjeller/tomt								
Beliggenhet i sonen						Spesielle forhold (f.eks store vindusflater/gode lysforhold o.a.)								
Lager														
Ytre faktor						Indre faktor								
Nærhet til hovedfartsåre/eksponering						Tilstand/vedlikehold								
Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt						Takhøyde								
Beliggenhet i sonen						Nav.forhold/parkeringsforhold								
						Spesielle forhold (f.eks antall kjøreporter, fryselager, o.a.)								
Handel (1) og (2)														
Ytre faktor						Indre faktor								
Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt						Tilstand/vedlikehold								
Nærhet til parkering						Nærsenter								
Beliggenhet i sonen						Parkering kjeller/tomt								
						Etasje								
						Beverting								
						Spesielle forhold (f.eks store vindusflater o.a.)								

Vedlegg 3



KONTOR - OG KOMBINASJONSBYGG MED < 50 % AREALBRUK TIL LAGER

SONE A
SONE B



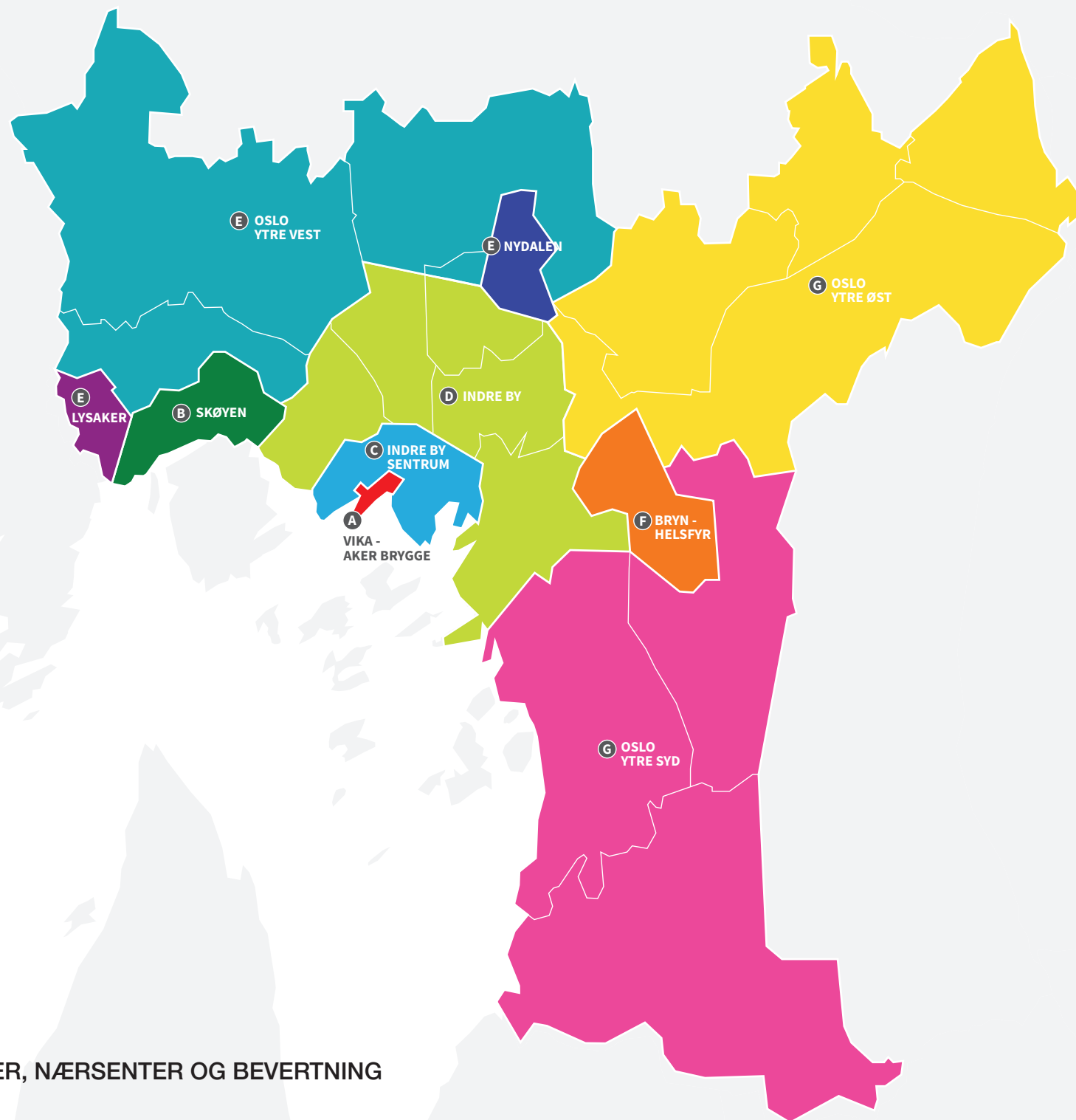
LAGER - OG KOMBINASJONSBYGG MED > 50 % AREALBRUK TIL LAGER



HANDEL (1) - EKSKLUSIVE HANDLEGATER

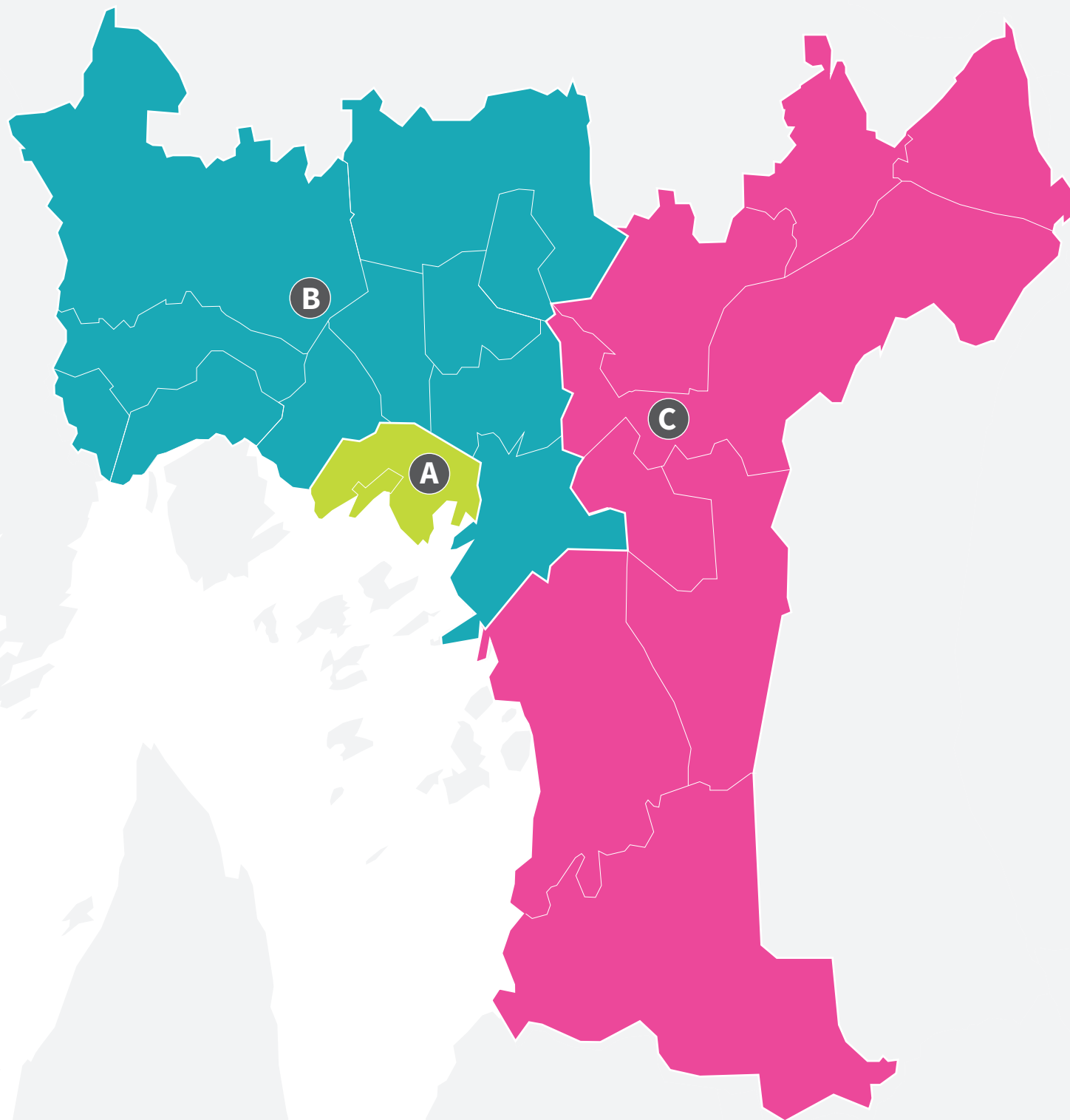


HANDEL (1) - STORE KJØPESENTRE

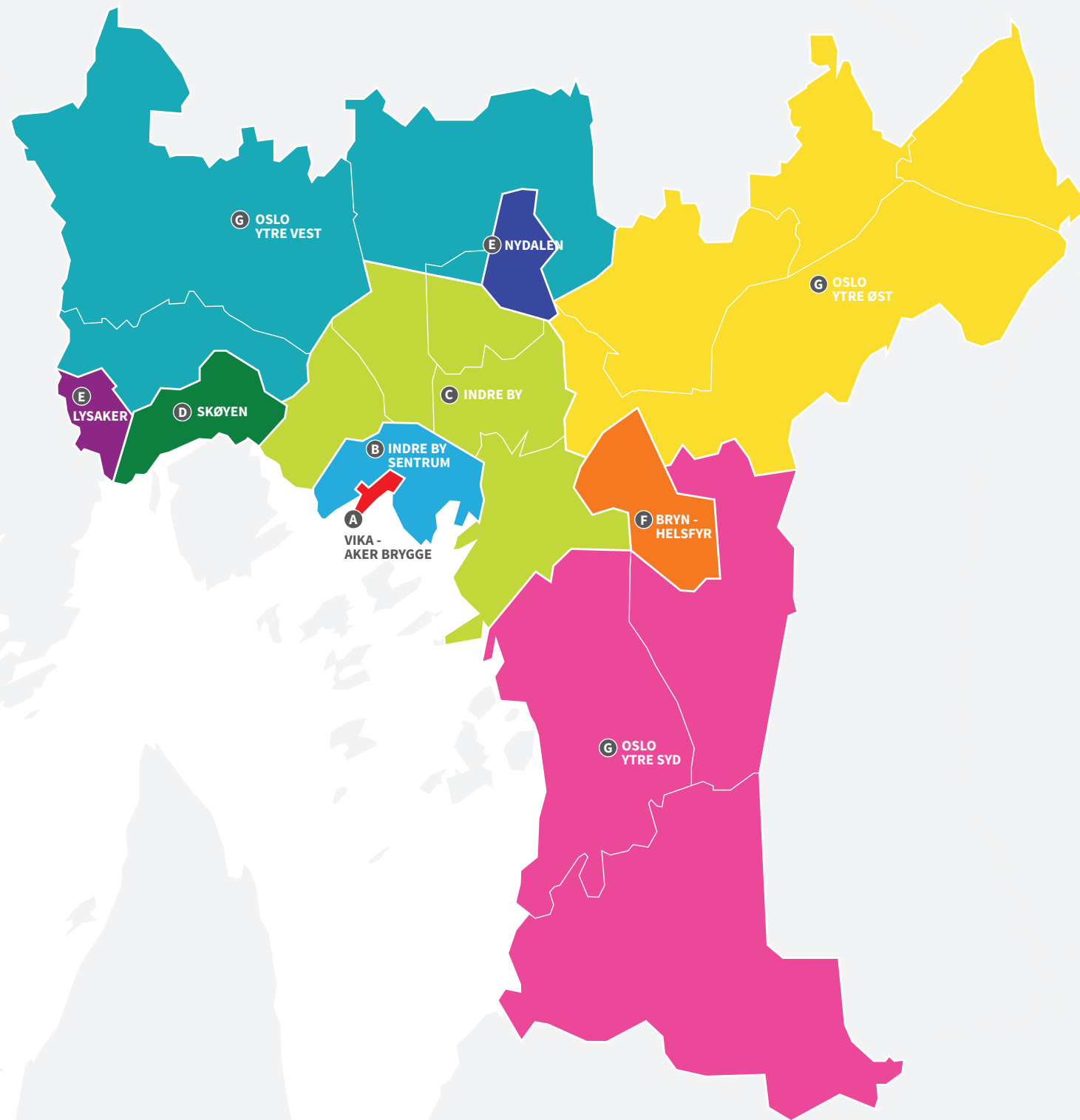


HANDEL (2) - FORRETNINGSLOKALER, NÆRSENTER OG BEVERTNING

- A** VIKA - AKER BRYGGE,
INDRE BY SENTRUM
- B** INDRE BY, SKØYEN, LYSAKER,
NYDALEN, OSLO YTRE VEST
- C** BRYN-HELSEFYR, OSLO YTRE ØST,
OSLO YTRE SYD



HOTELL



PARKERINGSBUS

Vedlegg 4

High Street

Bogstadveien 1-66

Valkyriegata 1, 3, 5, 7

Hegdehaugsveien 23-36

Karl Johans Gate 15-45

Akersgata 18-30

Øvre Slottsgate 8-29

Nedre Slottsgate 9-21

Kjøpesenter

Aker Brygge – Bryggegate 9, 0250 Oslo

Steen og Strøm – Nedre Slottsgate 8, 0157 Oslo

Eger Karl Johan – Karl Johans Gate 23B, 0150 Oslo (/High Street)

Paleet – Karl Johans Gate 37-43, 0162 Oslo (/High Street)

Oslo City – Stenersgaten 1, 0050 Oslo

Byporten Shopping – Jernbanetorget 7, 0154 Oslo

GlasMagasinet – Stortorvet 9, 0155 Oslo

Storo Storsenter – Vitaminveien 7-9, 0485 Oslo

CCVest – Lilleakerveien 16, 0283 Oslo

Vedlegg 5

Forutsetninger og definisjoner

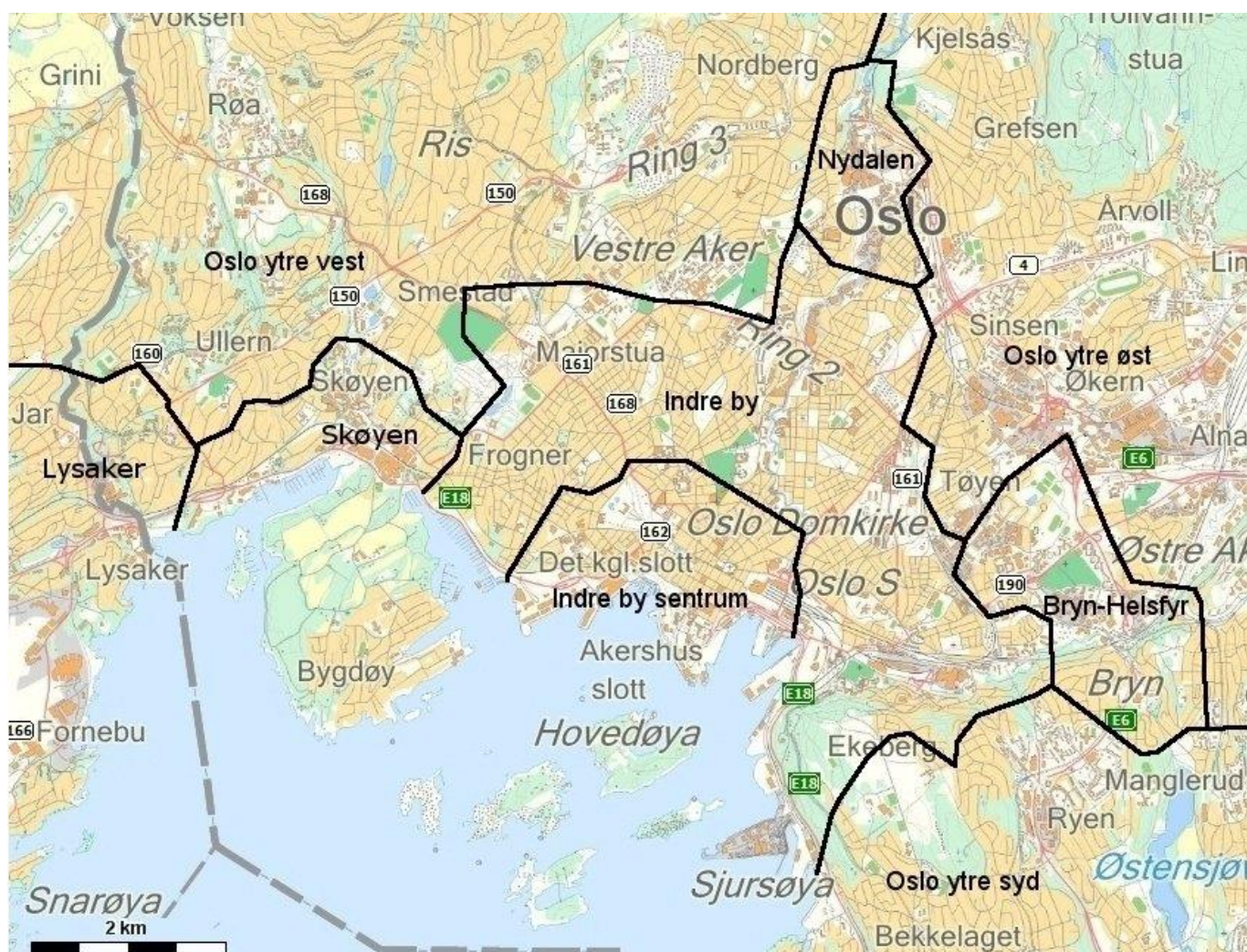
Geografisk inndeling – kart over sonene

Kartene er forsøkt gjengitt så presist som mulig i henhold til postnummerinndelingene som er beskrevet i tabellen lenger ned, men vil kunne inneholde enkelte unøyaktigheter og må kun sees som en illustrasjon over soneinndelingene.

Sonene er, med unntak av Vika-Aker Brygge, basert på inndelingene til Akershus Eiendom slik de fremstår i deres markedsrapport.

Indre by sentrum avgrenses i hovedsak av Ring 1, mens Indre by i hovedsak ligger mellom Ring 1 og Ring 2, og inkluderer også Majorstua.

Oslo



FORUTSETNINGER OG DEFINISJONER

Vika-Aker Brygge



Postnummerinndeling av sonene

De geografiske sonene er delt inn etter postnummer, med unntak av Vika-Aker Brygge, som er delt inn etter presise gateadresser. Således vil noen gater og postnummer finnes både i Vika-Aker Brygge og Indre by sentrum, men ikke samme adresse. Randsonene syd, øst og vest dekker et større areal enn indikert ved postnummer og i kartet.

Postnummerfordeling

Indre by sentrum	Indre by	Oslo ytre øst	Oslo ytre syd	Oslo ytre vest	Nydalen	Lysaker	Skøyen	Bryn-Helsfyr
0010	0186	0479	0139	0027	0467-0468	0283-0284	0274-0282	0661-0663
0026	0340	0514	0198	0310	0484	1366	0286-0287	0667
0050	0359	0668	0681	0349	0872			
0270	0445	1182	0683-0694	0370	0880-0881			
0150-0167	0480	0481-0483	1150-1295	0450				
0176-0185	0571	0485-0496	1410-1421	0283-0284				
0250-0257	0168-0175	0572-0574		0313-0320				
	0187-0196	0575-0576		0371-0373				
	0258-0268	0579-0580		0374-0383				
	0271-0273	0581-0582		0750-0791				
	0350-0354	0583-0584		0850-0860				
	0355-0358	0585-0587		0861-0864				
	0360-0369	0588-0598		0870-0877				
	0451-0456	0664-0666		0890-0891				
	0457-0465	0669-0676						
	0469-0478	0677-0680						
	0550-0559	0882-0884						
	0560-0565	0950-1089						
	0566-0570							
	0577-0578							
	0650-0659							

Kilde: EVN

Vedlegg 6

Oslo kommune - Innføring eiendomsskatt
Byrådsavdeling for finans
Pilestredet 33
0166 Oslo

Att.: Prosjektleder Innføring eiendomsskatt Irene Tanke

Oslo, 1. februar 2016

Vedr.: Tilgang på ligningstakst m.m. for alle næringseiendommer Oslo kommune

Vårt selskap har i oppdrag fra Oslo kommune fått mandat til å utarbeide retningslinjer for sjablonmessig taksering av alle næringseiendommer i Oslo kommune ifm. etablering av eiendomsskatt i Oslo fra og med 2017.

Det er opplyst at det dreier seg om ca. 10.000 næringseiendommer innen kommunen hvor dette er aktuelt.

I motsetning til ligningstakst, skal grunnlaget for eiendomsskatt være basert på markedsverdi av eiendommen. Dette vil si den verdi flere uavhengige kjøpere / investorer ville være villige til å gi for eiendommen, uten å ta hensyn til enkelte som kunne være villige til å by unormalt høyt pga. «spesielle interesser».

I forbindelse med innkreving av eiendomsskatt skal det utarbeides sjablonmessige verditakster for alle næringseiendommer i Oslo, basert på markedsverdi. Det er forutsatt at takstmannen kun skal foreta en utvendig befarings av eiendommen, der Oslo kommune på forhånd og på bakgrunn av allerede eksisterende opplysninger skal ha utarbeidet en sjablonmessig verdi ut fra type eiendom (eksempelvis kontor, lager, butikk) og beliggenhet (eksempelvis Aker Bygge, Grünerløkka, Grorud) som vil påvirke verdien.

Det er flere måter å verdsette næringseiendom på, og i søken om å få det mest mulig korrekt, samt å slippe påfølgende klager fra eiendomsbesittere pga. feil sjablonmessig verdsettelse, ønsker man flest mulige parameter som underlagsmaterieell og som man kan sammenligne innbyrdes med.

Det offentlige sitter i dag på veldig mange og nyttige opplysninger allerede, opplysninger som kunne underbygge det å få frem den mest mulig riktig markedsverdien for eiendommen. Dette er bl.a. tall enhver skatteyder oppgir årlig gjennom innsendelse av ligningspapirene, i dette tilfelle særlig gjennom skjema RF-1098 «Formue av næringseiendom». Se vedlagte skjema med rettledning.

Dersom Oslo kommune kan få tilgang til opplysninger fra RF-1098, vil det være Oslo kommune som innhenter/rekvirerer ligningstakstene og de øvrige tallene fra skjemaet og som formelt vil være kontraktpartner med Skatteetaten i denne sak.

For å påpeke viktigheten og ved å ha et best mulig grunnlag, og kryssreferanser ved fastsettelse av den sjablonmessige markedsverdien som danner grunnlaget for provenyinntektene, vil vi påpeke hvilke opplysninger det hadde vært ønskelig å få tilgang til, og hvorfor.

Hva oppnår vi ved å fremskaffe ligningsverdien og andre opplysninger fra RF-1098:

Post 116 og 117: Her fremkommer alle matrikkelnummer for eiendommen og tilknyttede enheter innenfor Oslo kommune, slik at markedsverdien lettere kan se alle enheter i en sammenheng og verdsette disse markedsmessig ut fra det som utgangspunkt. Videre kan man ut fra eiendomstype

kryss-sjekke at man har fått med seg alle eiendommene innen kommunen og ikke bare stole på de opplysningene man får med seg fra Plan- og bygningsetaten (PBR) som dessverre erfaringsmessig har en god del feil i sine registre.

Post 290 inneholder dagens ligningsverdi for eiendommen. Denne er verdifull på mange måter. Iht. til loven har alle skatteyttere blitt gitt klageadgang på ligningsverdien dersom de mener ligningsverdien er høyere enn 84% av eiendommens markedsverdi, ref. samme Post i RF-1098.

Vi legger til grunn at de eiendomsbesitterene som tidligere har hatt for høy ligningsverdi, har benyttet denne klageretten.

Ved å vite ligningsverdien for eiendommen er akseptert av eiendomsbesitter, vet man samtidig at gjeldende ligningsverdi er lik eller lavere enn 84% av eiendommens markedsverdi. Det innebærer at ingen næringseiendom i Oslo kommune skal ha lavere markedsverdi enn Ligningsverdi multiplisert med 1,19 som gir 99,96% av den teoretiske laveste markedsverdien.

Ut fra ovennevnte resonnement vil det være riktig å si at man aldri kan sette markedsverdien for høyt ved å multiplisere ligningsverdien med 1,19. I de tilfellene hvor ligningsverdien tilsvarer 84% av markedsverdi, vil man ved bruk av denne metoden få en verdi lik 99,96% av markedsverdi. I alle andre tilfeller vil markedsverdien bli satt for lavt ved kun å benytte ligningsverdien som eneste faktor, men dette vil bidra til et «gulv» for den sjablonmessig markedsverdi. Uansett vil i de aller fleste tilfeller ligningsverdien være lavere enn 84% av markedsverdi.

Under Post 145 vil man få opplyst de årlige leieinntektene, og hvor stor andel av eiendommen som er leiet ut. Går man videre til Post 150 vil man få eiendomsbesitterens vurdering av den årlige faktiske leieinntekten. Her vil man således kunne få en ytterligere viktig korreksjonsfaktor ved å kontrollere dette utgangspunkt mot både sjablonmessige kvadratmeterleier i områder samt yield-betraktninger for det samme området.

Under Post 273 får man frem Eiendomstype, og dette kan matches mot øvrige registre slik at man har samme klassifisering av eiendommen, og som således gir et mer korrekt bilde enn om dataene bare hentes fra ett sted.

På Post 276 får man frem eiendommens faktiske areal i kvm, et tall som er meget verdifullt når man regner seg frem til eiendommens markedsverdi på andre måter. For det første gir det mulighet for å stadfeste eiendommens korrekte areal, og dersom tallene fra PBE viser stor forskjell fra RF-1098, blir takstmannen automatisk varslet om dette.

Hva er konsekvensen ved og ikke å fremskaffe ligningsverdien og andre opplysninger fra RF-1098?:

Slik vi ser det, er hovedpoenget at man ved bare en opplysningskilde som bakgrunn for opplysninger ikke får nok kontroll mht. riktigheten av opplysningene innhentet fra PBE, om eksempelvis antall kvm. som er meget viktig. Og tallene fra PBE kan også være så mangt. Er det BTA areal, BRA areal, netto areal, osv.? Heller ikke kjeller og loft trenger nødvendigvis å være med i deres arealer.

Ved å akseptere PBE sine opplysninger som «fakta» (som vi allerede vet kan ha store avvik), så risikerer man og:

- Enten benytte feil beregningsgrunnlag som gir langt lavere «markedsverdi» enn det som skulle vært tilfelle. Resultatet er at Oslo kommune går glipp av store skatteinntekter.
- Er arealet fra PBE langt høyere enn det faktiske, så får man klage, noe som krever mye kostnader og arbeid i ettertid.

Av forsiktighets hensyn ved usikkerhet om man besitter tilfredsstillende underlagsmaterie, kan det i mangel av tilfredsstillende underlag være at nemda er nødt til å legge inn generelle reduksjonsfakta, eksempelvis med og kun bruke en «forsiktig markedsverdi», og derfor velger å ta 80% av den markedsverdien som vi alternativt hadde kommet til basert på to uavhengige kilder, og la det være beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt. Hvis det skal gjelde for 10.000 næringseiendommer, vil Oslo kommune gå glipp av betydelige skatteinntekter. Og ikke bare som et engangstilfelle, men ettersom den fastsatte markedsverdien skal gjelde i 10 år snakker vi om veldig mange millioner kroner som kommunen går glipp av årlig.

Derfor er vi av den klare oppfatning at man nå ved etablering av beregningsgrunnlaget må tilstrebe et best mulig underlagsmaterie, og heller ta arbeidet og kostnadene med å fremskaffe dette. Uansett hvordan man ser på det mht. kostnader og arbeid forbundet med det, vil dette være ubetydelig sett i den store sammenheng og målt mot fremtidige inntekstpotensiale.

Det desidert viktigste tall vi ønsker tilgang til, og som eiendomsbesitterene rapporterer inn i denne sammenheng, er eiendommens areal. Og hvis vi bare kunne fått tilgang på ett eneste tall fra skjemaet RF-1098, så er dette tallet det viktigste. Og kunne vi fått tilgang til ett tall til, så hadde det vært ligningsverdien. Men det beste hadde selvsagt vært om Oslo kommune fikk tilgang til de spesifiserte postene benevnt over.

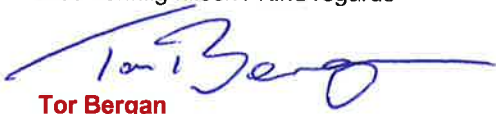
Får Oslo kommune tilgang til det, vil det nemlig gi en meget god korreksjonsfaktor mot de tallene PBE har opplyst om. Og vår erfaring er at tallene fra PBE er meget mangelfulle, slik at å stole på dem vil kunne gi meget store feilkilder.

Slik sett er ligningsverdien et viktig parameter som kan bidra til størst mulig inntekt for kommunen, og en meget rask saksbehandling ved eventuelle klager da «gulvet» for beregningsgrunnlag for eiendomsskatten er gitt på basis av eiendomsbesitterenes egne opplysninger.

Som dere skjønner er vi av den oppfatning at tilgang til opplysninger fra RF-1098 vil være av stor verdi for Oslo kommune ifm. innføringen av eiendomsskatt. Det vil i kortversjonen verdisikre alle opplysninger benyttet ved etablering av den sjablonmessige markedsverdien, samt at den vil gi et vesentlig bedre grunnlag ved klagebehandling, slik at det også sannsynligvis kan gjøres langt mer effektivt.

Skulle det være behov for ytterligere opplysninger eller innspill eller for å diskutere mulige løsninger, så ta gjerne kontakt med undertegnede på 90 78 04 52 eller på mail.

Med vennlig hilsen / Kind regards



Tor Bergan

Partner / Siv. Øk. / Næringsmegler MNEF
tb@nai.no | Tlf. 2301 1416 | Mob. 9078 0452

NAI FirstPartners Næringsmegling
Dronning Mauds gate 10 | Postboks 1540 Vika | 0117 Oslo
www.nai.no | [LinkedIn](#) | [Facebook](#)

NAIFirstPartners

Vedlegg: Skjema RF-1098 med Rettledning.



Navn	Organisasjonsnummer	Fødselsnummer	Oppgave	Av i alt
------	---------------------	---------------	---------	----------

Dette skjemaet skal leveres av skattyter eller deltakerliknet selskap som ved utgangen av inntektsåret eier næringseiendom. Er selskapet i sin helhet eid direkte eller indirekte av et børsnotert selskap eller av personer eller institusjoner som er fritatt fra skatteplikt etter skatteloven § 2-30, skal ikke skjemaet leveres. Det skal i utgangspunktet leveres ett skjema per eiendom/matrikkelenhet. Se egen rettledning for utfylling av skjemaet, RF-1099B.

Del I. Opplysninger om næringseiendommen

Post 116 og 117 fylles ikke ut for eiendom i utlandet

101 Land		102 Eiendommens adresse				
		I Kommune	II Gårdsnummer	III Bruksnummer	IV Festenummer	V Seksjonsnummer
116 Matrikkelnummer for hoveddelen av eiendommen						
117 Matrikkelnummer for tilknyttede deler av eiendommen (se rettledningen)	Tilknyttet enhet 1					
	Tilknyttet enhet 2					
118 Elde du eiendommen i sameie ved utgangen av inntektsåret?		☐ Ja	☐ Nei	Svarer du ja på spørsmålet fyller du ut eierandelen i post 295.		
119 Var eiendommen under oppføring ved utgangen av inntektsåret?		☐ Ja	☐ Nei	Svarer du ja på spørsmålet går du rett til del III i skjemaet.		
120 Var dette en utleieeiendom ved utgangen av inntektsåret?		☐ Ja	☐ Nei	Svarer du nei på spørsmålet går du rett til del III i skjemaet. I rettledningen kan du lese om hva begrepet utleieeiendom betyr i denne sammenhengen her.		

Del II. Utleieverdi for utleid næringseiendom

Fylles bare ut hvis du svarte ja i post 120

131 Har du levert RF-1098 og fylt ut del II for både inntektsåret 2013 og 2014?		☐ Ja	☐ Nei
132 Hvordan ble utleieeiendommen benyttet i inntektsåret 2015?		☐ a) Hele eiendommen var utleid	☐ b) Deler av eiendommen var utleid
		☐ c) Eiendommen var ubenyttet	
133 Utgjør bygningene utleieeiendommens hovedfunksjon?		☐ Ja	☐ Nei
		Svarer du ja skal du etterpå fylle ut post 135. Svarer du nei skal du i stedet fylle ut post 136.	
135 Kryss av for hva eiendommen i hovedsak brukes til (eiendomstype)	☐ Industri	☐ Lager	☐ Butikk/kjøpesenter
	☐ Verksted	☐ Hotell	☐ Fritidseiendom
	☐ Kontor	☐ Annet	
136 Kryss av for hva slags eiendom dette er		☐ Utendørs parkeringsplass	☐ Utendørs havneareal
		☐ Annen tomt (grunnareal)	

Omregning til årlig utleieinntekt

Her oppgir du leieinntekt for bebygget og annet areal

145 Faktisk utleieinntekt omregnet til årlig utleieinntekt Har du svart c i post 132 i fyller du ikke ut denne posten. Fyll i stedet ut post 147.	I Utleid areal (ant. kvadratmeter)	II Faktisk brutto utleieinntekt i året	III Omregnet til utleieinntekt for hele året

Inntektsbortfall i hele 2015

147 Siste innrapporterte utleieinntekt	Fyll ut denne posten hvis du har svart c i post 132. Her fører du sist innrapporterte utleieinntekt fra RF-1098.
--	--

Inntekt ved utleie av deler av næringseiendommen

Fylles bare ut hvis du har svart b i post 132

150 Stipulert utleieinntekt for eiendommen	Beløpet fra post 145 kolonne III	/ utleid areal	x samlet areal	=
--	----------------------------------	----------------	----------------	---

Gjennomsnittlig utleieinntekt

Fylles bare ut hvis du har svart ja i post 131

160 Inntektsårets brutto utleieinntekt	Har du svart a i post 132 fører du beløpet fra post 145 kolonne III. Har du svart b i post 132 fører du beløpet fra post 150 høyre felt.	
161 Brutto utleieinntekt for inntektsåret 2014	Se rettledningen	
162 Brutto utleieinntekt for inntektsåret 2013	Se rettledningen	
163 Sum		=
167 Gjennomsnittlig utleieinntekt	Her fører du summen i post 163 dividert på 3	

Beregnet utleieverdi

- 176 Beregnet utleieverdi for utleid næringseiendom
- Sjekk mot post 131 og 132 for å finne hvilken post du skal hente brutto utleieinntekt som skal stå over brøkstreken fra:
- Svarte du ja i post 131, hent beløpet fra post 167
 - Svarte du nei i post 131, avgjør hva du svarte i post 132 hva du skal føre:
 - Svarte du a i post 132 fører du beløpet fra post 145 kolonne III
 - Svarte du b i post 132 fører du beløpet fra post 150 høyre felt
 - Svarte du c i post 132 fører du beløpet fra post 147

Brutto utleieinntekt - hent beløpet fra post 145, 147, 150 eller 167 X 0,9 = Beregnet utleieverdi

Kalkulasjonsfaktor

Kalkulasjonsfaktoren finner du på skatteetaten.no/naeringseiendom

Del III. Utleieverdi for ikke-utleid norsk næringseiendom

Svarte du ja i post 119 eller nei i post 120 fyller du ut disse postene

- 273 Eiendomstype
- | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| ☐ Industri | ☐ Lager | ☐ Butikk/kjøpesenter | ☐ Kontor |
| ☐ Verksted | ☐ Hotell | ☐ Eiendom hvor tomt/grunnareal utgjør eiendommens hovedfunksjon | ☐ Annet |

276 Beregnet utleieverdi for ikke-utleid næringseiendom

Eiendommens areal i kvadratmeter X Beregnet kvadratmeterleie X 0,9 = Beregnet utleieverdi

Kalkulasjonsfaktor

Beregnet kvadratmeterleie og kalkulasjonsfaktoren finner du på skatteetaten.no/naeringseiendom

Del IV. Likningsverdi for næringseiendommen

Del IV skal fylles ut av alle

Beregnet likningsverdi

280 Likningsverdi Her fører du 70 % av utleieverdien i post 176 eller 276

283 Likningsverdi for eiendom under oppføring Har du svart ja i post 119 fyller du ut denne posten. Likningsverdien utgjør en forholdsmessig andel av anslått likningsverdi av ferdigstilt eiendom.

Beløp fra post 280 X Andel av ferdigstilt eiendom % =

Maksimalgrense for likningsverdi for næringseiendommen

Posten fylles bare ut hvis du kan dokumentere at likningsverdien du har beregnet i post 280 eller post 283 høyre felt, er høyere enn 84 % av eiendommens markedsverdi

290 Maksimalgrense for likningsverdi Eiendommens markedsverdi X 84 % =

Likningsverdi

295 Likningsverdien fra post 280, post 283 høyre felt eller maksimalgrensen i post 290 høyre felt X Eierandel % =

Likningsverdien fra post 295 høyre felt overføres du til

- post 401A eller 401E i RF-1028 Selvangivelse for aksjeselskap mv.
- post 4.3.5 eller 4.6.1 i RF-1030 Selvangivelse for næringsdrivende mv.
- post 4.3.5 eller 4.6.1 i RF-1030 Selvangivelse for lønnstakere og pensjonister mv.
- post 510A eller 510E i RF-1215 Selskapsoppgave for deltakerliknet selskap

Underskrift

Dato Underskrift

Skjemaet er fastsatt av Skattedirektoratet med hjemmel i Finansdepartementets delegeringsvedtak av 28. november 1994 nr. 1064, jf. ligningsloven § 4-4 nr. 7.

**Hvem skal levere RF-1098?**

Skattyter eller deltakerlignet selskap som eier næringseiendom som skal verdsettes etter forskrift 19. november 1999 nr 1158 (FSFIN) § 4-10, skal levere skjemaet RF-1098.

Skjema skal ikke leveres for eiendom som (i sin helhet) eies av ikke-børsnotert selskap som direkte eller indirekte i sin helhet er eid av et børsnotert selskap, eller av personer/institusjoner som er fritatt fra skatteplikt etter skatteloven § 2-30.

Eier du utleid næringseiendom skal du, med unntak for de som er nevnt i avsnittet ovenfor, levere RF-1098.

Eier du ikke-utleid næringseiendom skal du i utgangspunktet også levere RF-1098, men det er noen unntak. Har du mottatt RF-1030 (Selvangivelse for næringsdrivende eller for lønntakere og pensjonister) vil likningsverdien for ikke-utleid næringseiendom være forhåndsutfylt, basert på de opplysninger som ble levert inn om eiendommen i fjorårets RF-1098. Dersom de forhåndsutfylte opplysningene og ligningsverdien er riktig, trenger du ikke levere RF-1098. For å kontrollere likningsverdien kan du benytte kalkulatoren som ligger ute på skatteetaten.no/næringseiendom. Dersom du skal rette opplysningene om eiendommen, eventuelt likningsverdien, gjør du det ved å fylle ut RF-1098.

Du skal ikke levere skjema for ikke-utleid næringseiendom i utlandet. I stedet verdsettes slik eiendom etter bestemmelsene i Skattedirektoratets takseringsregler.

Du skal også levere RF-1098 for næringseiendom som er under oppføring.

Merk at det skal leveres ett skjema per eiendom. Eier du eiendommen sammen med andre (sameie), skal hver sameier levere et skjema. Se nærmere nedenfor under post 118.

Skjemaet er delt inn i fire deler: **Alle** skal fylle ut del I og IV. I tillegg skal du fylle ut **enten** del II **eller** III avhengig av om næringseiendommen skal verdsettes etter reglene for utleid eller ikke-utleid næringseiendom. Næringseiendom under oppføring skal du føre i del I, III og IV (merk også post 283).

Hvilke eiendommer skal du regne som næringseiendom?

Begrepet omfatter alle typer næringseiendom som for eksempel kontorlokaler, butikker, lager, produksjonslokaler/fabrikker, tomter, parkeringshus, verksteder med videre. Det samme gjelder eiendom i utlandet dersom eiendommen er utleid. Er eiendommen i utlandet ikke-utleid, skal du verdsette eiendommen i henhold til takseringsreglene, og du skal ikke levere RF-1098.

Det har ingen betydning om eieren av næringseiendommen driver virksomhet eller ikke, det er bygningens karakter som avgjør.

Fritidseiendom som leies ut i næringsvirksomhet, anses som næringseiendom.

Bolig som leies ut i næringsvirksomhet anses ikke som næringseiendom. Verdsett i stedet boligen etter boligreglene. Du skal ikke levere RF-1098 for bolig.

Forskriften gjør unntak for

- jordbrukseiendom
- skog som du verdsetter etter skatteloven § 4-11
- kraftanlegg som du verdsetter etter skatteloven § 18-5

Du skal ikke levere RF-1098 for slik eiendom.

Begrepene matrikkelenhet og matrikkelnummer

Alle eiendommer i Norge registreres i samsvar med bestemmelsene i lov om eiendomsregistrering (lov 17. juni 2005 nr. 101). Hver matrikkelenhet har et matrikkelnummer som er den offisielle betegnelsen på hver enkelt matrikkelenhet. Matrikkelnummeret består av

- kommunenummer
- gårdsnummer
- bruksnummer
- festenummer
- seksjonsnummer

Ett eller flere skjema

I utgangspunktet skal det fastsettes en likningsverdi per matrikkelenhet. Normalt skal du levere ett skjema per matrikkelenhet.

For skatteformål har man i noen tilfeller samlet to eller flere matrikkelenheter og behandlet dette som en eiendom. Dette gjelder dersom to eller flere matrikkelenheter har samme eier, er samme eiendomstype og skal behandles likt både ved fastsettelse av

likningsverdi og ved inntektsligningen. Dersom næringseiendommen etter tidligere ligningspraksis har blitt samlet for skatteformål, og vilkårene som er nevnt over fortsatt er til stede, kan du fylle ut skjemaet for flere matrikkelenheter under ett. Du skal da i post 116 føre matrikkelnummeret for det som du regner som hoveddelen av eiendommen.

Du må fylle ut post 117 dersom andre matrikkelnummer skal behandles sammen med matrikkelnummeret angitt i post 116. Vilråene nevnt ovenfor må da være oppfylt. Det er viktig at du innrapporterer samme matrikkelnummer som hoveddel av eiendommen også for senere inntektsår, og ikke veksler mellom hvilket matrikkelnummer som oppgis som hoveddelen og tilknyttede deler fra år til år.

Ved en slik samlet fastsettelse av ligningsverdien må beløpene som rapporteres i skjemaet omfatte alle matrikkelenhetene.

Del I Opplysninger om næringseiendommen**Rettledning til de enkelte postene****Post 101 til 117**

I postene 101 til 117 gir du nærmere opplysninger som identifiserer eiendommen. For eiendom i utlandet fyller du ikke ut post 116 og 117.

Post 117 skal du bare fylle ut dersom det etter ligningspraksis skal fastsettes en felles likningsverdi for eiendom som omfatter flere matrikkelenheter, se nærmere ovenfor.

Post 118 Eiendom i sameie

Dersom eiendommen eies av flere i sameie skal du krysse av i denne posten. Hver sameier skal levere eget skjema. Opplysningene du gir i skjemaet skal fylles ut for **hele** eiendommen under ett (f.eks. utleieinntekter og areal) og i post 295 fordeles likningsverdien for hele eiendommen forholdsmessig etter eierandel. Eierandel angis i prosent.

Post 119 Eiendom under oppføring

Eier du næringseiendom som er under oppføring ved utgangen av inntektsåret skal du krysse av i denne posten.

Det er egne verdsettelsesregler i forskriften for eiendom under oppføring. Likningsverdien settes til en forholdsmessig andel av anslått likningsverdi av ferdigstilt eiendom,

fastsatt ut fra reglene om ikke-utleid næringsseiendom. Du skal derfor fylle ut del III i skjemaet ut fra opplysninger om ferdigstilt eiendom, og så i post 283 beregne likningsverdien.

Finansdepartementet har gitt føringer for hvordan denne regelen skal praktiseres i en uttalelse av 18. januar 2011. Det slås fast at du ikke bare kan legge til grunn hvor stor del av arealet som er ferdigstilt ved årsskiftet, men at verdsettelsen skal skje ut fra en helhetsvurdering, hvor også det anslåtte totalomfang og investeringsprofil skal hensyntas. Hvor mye innsats som gjenstår på bygget i forhold til samlet innsats vil være viktige parametre.

Post 120 Utleieeiendom?

Du skal krysse av ja eller nei for om eiendommen var en utleieeiendom ved utgangen av inntektsåret. Se nedenfor om hva som er utleieeiendom og ikke. Svarer du ja på spørsmålet skal du i tillegg til del I fylle ut del II og del IV. Svarer du nei på spørsmålet skal du i tillegg til del I fylle ut del III og IV.

I forskrift 19. november 1999 nr. 1158 (FSFIN) § 4-10 flg. er det angitt to verdsettelsesmetoder avhengig av om næringsseiendommen klassifiseres som utleid eller ikke-utleid. Skjemaet er bygget opp slik at del II gjelder utleid næringsseiendom, mens del III gjelder ikke-utleid næringsseiendom.

Utleieeiendom - utleid næringsseiendom

For å avgjøre om eiendommen er utleid eller ikke-utleid ser du i utgangspunktet på eiendommens reelle status ved inntektsårets utgang. Er eiendommen utleid per 31.12, enten hele eiendommen eller størstedelen av den (mer enn 50 prosent, se nedenfor), regner du den som en utleieeiendom og du skal krysse av i rubrikken ja.

Benytter eieren eiendommen selv, eller eieren leier ut mindre enn 50 prosent (se nedenfor), skal du ikke regne eiendommen som utleieeiendom, og du skal krysse av nei i rubrikken.

Er deler av eiendommen utleid, regnes den som utleid næringsseiendom dersom den utleide delen av eiendommen (herunder en forholdsmessig andel av fellesområdene) overstiger 50 prosent av eiendommens samlede areal. (Se bort fra tomt dersom bygningene utgjør eiendommens hovedfunksjon.)

Eksempel a

Eieren leide ut eiendommen fra og med januar til og med oktober, men eieren tok selv eiendommen i bruk innen årets utgang. Eieren skal verdsette eiendommen etter reglene for ikke-utleid næringsseiendom, og krysser nei i rubrikken.

Eksempel b

Eieren leide ut eiendommen fra og med januar til og med oktober, men eiendommen sto tom i november og desember, og eieren har ikke tatt eiendommen i bruk. Eieren skal fortsatt verdsette etter reglene for utleid næringsseiendom, og krysser ja i rubrikken.

Del II Utleieverdi for utleid næringsseiendom

Post 131

I post 131 skal du krysse av for om du har levert RF-1098 og fylt ut del II for både inntektsåret 2013 og 2014 for denne eiendommen. Du skal bare krysse av for hva du selv som eier har levert. Dersom tidligere eier har levert RF-1098 skal du ikke ta hensyn til dette når du svarer på spørsmålet.

Eksempel c

Du kjøpte eiendommen i juli 2014. Forrige eier leverte RF-1098 for inntektsåret 2013, mens du leverte RF-1098 for inntektsåret 2014. Du skal da krysse av i rubrikken nei.

Post 132

I post 132 skal du krysse av for ett av de tre alternativene. Leide du ut hele eiendommen i 2015 (enten hele året eller deler av året) krysser du av for alternativ a.

Dersom du leide ut deler av eiendommen (over 50 prosent, se ovenfor) enten hele eller deler av året, krysser du av for alternativ b.

Dersom eieren i inntektsåret 2015 verken har leid ut eiendommen (inntektsbortfall) eller selv tatt i bruk eiendommen, krysser du av i alternativ c (ubenyttet). I slike tilfeller skal du benytte siste innrapporterte utleieinntekt når du beregner likningsverdien. Opplysninger om siste innrapporterte utleieinntekt finner du på RF-1098 for det aktuelle år. Krysser du av alternativ c skal du fylle ut post 147.

Post 135

Du skal krysse av for hva eiendommen i hovedsak benyttes til (eiendomstype). Dersom eiendommen benyttes til flere av alternativene, setter du kryss ved det alternativet eiendommen i hovedsak benyttes til (regnet ut fra størst andel av samlet areal).

Post 136

Dersom tomten, og ikke bygningene, utgjør eiendommens hovedfunksjon, skal du krysse av for hva slags eiendom dette er.

Omregning til årlig utleieinntekt

Post 145 Faktisk utleieinntekt omregnet til årlig utleieinntekt

Hele eiendommens utleieinntekt for 2015 skal du summere og føre som en samlet sum i post 145.

I post 145 kolonne I fører du antall utleide kvadratmeter. Andel av fellesområder medregner du som utleid del dersom tilgang til slikt areal inngår i avtalt leie.

I post 145 kolonne II fører du faktisk brutto utleieinntekt i inntektsåret.

I post 145 kolonne III fører du utleiebeløpet for et helt inntektsårs utleie. Dersom du har leid ut eiendommen hele året, fører du samme beløpet i kolonne II og III.

Har du leid ut eiendommen i mindre enn et år (for eksempel ved nybygg som tas i bruk, vedlikehold/ombygging eller lokalet står tomt) skal du omregne. Du omregner ved å dividere samlet utleieinntekt med antall måneder du har leid ut næringsseiendommen, og multipliserer med 12. Når du regner ut skal du legge hele måneder til grunn. En påbegynt måned anser du som en hel måned. Har du for eksempel mottatt utleieinntekter for 6 og en halv måned, regner du dette som 7 måneder når du omregner til årlig utleieinntekt.

Eksempel d

Du leide ut eiendommen 8 måneder i inntektsåret. I januar og februar for kr 160 000 per måned og juli til og med desember for kr 130 000 per måned. Faktisk brutto utleieinntekt i året er $(2 \times 160\,000) + (6 \times 130\,000) = 1\,100\,000$

Slik omregner du til årlig utleieinntekt: $1\,100\,000 / 8 \text{ md.} \times 12 \text{ md.} = 1\,650\,000$ som du fører i kolonne III.

Eksempel e

Eiendommen består av en bygning med fire utleide enheter (A, B, C og D).

Enhet A har du leid ut hele året (12 måneder) for kr 300 000, dvs. kr 25 000 per måned.

Enhet B har du leid ut 6 måneder for kr 150 000, dvs. kr 25 000 per måned. Faktisk utleieinntekt for enhet B må du regne om til utleieinntekt for hele året slik: $150\,000 / 6 \text{ md.} \times 12 \text{ md.} = 300\,000$.

Enhet C har du leid ut i 10 måneder for kr 350 000, dvs. kr 35 000 per måned. Faktisk utleieinntekt for enhet C må du regne om til utleieinntekt for hele året slik: $350\,000 / 10 \text{ md.} \times 12 \text{ md.} = 420\,000$.

Enhet D har du leid ut i 2 måneder for kr 15 000, dvs. kr 7 500 per måned. Faktisk utleieinntekt for enhet D må du

regne om til utleieinntekt for hele året slik:
15 000 / 2 md. x 12 md. = 90 000.

Sum omregnet utleieinntekt for hele året for eiendommen er:

Enhet A	kr	300 000
Enhet B	kr	300 000
Enhet C	kr	420 000
Enhet D	kr	90 000
Sum	kr	1 110 000

Ved sesongavhengige utleieforhold (dvs. der eiendommens karakter hindrer deg fra å leie den ut i deler av året) benytter du faktisk utleieinntekt i den perioden du leide ut, dvs. du omregner ikke til årlig utleieinntekt. I slike tilfeller fører du samme beløp i kolonne II og III.

Er eiendommen overdratt i inntektsåret, skal en verdsette på grunnlag av overtakende eiers utleieinntekt. Er eiendommen delt i inntektsåret, skal du verdsette matrikkelenhet som du leier ut på grunnlag av utleieinntekten fra og med tidspunktet for registrering i matrikkelen.

Eiendom hvor tomt/grunnareal utgjør eiendommens hovedfunksjon:

Kolonne I Utleid areal

I disse tilfellene gir du opplysninger om antall utleide kvadratmeter (tomteareal). Du ser her bort fra eventuelle bygninger på eiendommen når du oppgir areal.

Kolonne II Faktisk brutto utleieinntekt

I kolonne II fører du faktisk brutto utleieinntekt i inntektsåret, inkludert eventuell utleieinntekt som representerer tilgang til hele eller deler av bygningene på eiendommen.

Kolonne III Omregnet utleieinntekt

I kolonne III fører du beløpet for et helt inntektsår med utleie. Dersom du har leid ut eiendommen hele året, fører du samme beløpet i kolonne II og III. Har du leid ut i mindre enn et år skal du omregne. Du omregner ved å dividere samlet utleieinntekt med antall måneder du har leid ut næringseiendommen, og multipliserer med 12. Når du regner ut skal du legge hele måneder til grunn. En påbegynt måned anses som en hel måned. Har du for eksempel mottatt utleieinntekter for 6 og en halv måned, regnes dette som 7 måneder når du regner om til årlig utleieinntekt.

Inntektsbortfall i hele 2015

Post 147 Siste innrapporterte utleieinntekt

Denne posten skal bare fylles ut dersom:

- eiendommen ikke har vært utleid i inntektsåret 2015 og
- eier ikke har benyttet eiendommen selv og
- du har rapportert inn utleieinntekt for eiendommen

på RF-1098 for et tidligere inntektsår

I slike tilfeller skal du beregne ligningsverdien med utgangspunkt i utleieinntekten du sist innrapporterte. Denne finner du på skjemaet RF-1098 for det aktuelle inntektsåret.

Inntekt ved utleie av deler av næringseiendommen (fylles ikke ut hvis hele eiendommen har vært utleid)

Post 150 – Stipulert utleieinntekt for eiendommen

Dersom ikke hele, men kun deler av eiendommen har vært utleid, skal du i post 150 stipulere en utleieinntekt for hele eiendommen med grunnlag i utleieinntektene for den utleide delen. Dette gjøres ved å dividere inntektsårets brutto utleieinntekt med utleid areal og multiplisere med eiendommens samlede areal. Andel av fellesområder skal du medregne som utleid del der tilgang til slikt areal inngår i den avtalte leien. Du ser bort fra grunnareal (tomt) der bygningen utgjør eiendommens hovedfunksjon.

Eksempel f

Eiendommen består av ett bygg med tre enheter. To av enhetene er utleid. Den tredje enheten på 80 kvadratmeter benytter eieren selv. Bygget er ikke seksjonert. Eiendommens samlede areal er 300 kvadratmeter:

- 120 kvadratmeter er utleid hele året, og faktisk brutto utleieinntekt er kr 150 000 per år.
- 100 kvadratmeter er utleid 7 måneder, og faktisk brutto utleieinntekter disse 7 månedene utgjør kr 100 000. Omregnet til utleie hele året blir brutto utleieinntekter kr 171 428.
- 80 kvadratmeter leies ikke ut, men benyttes av eier.

Brutto utleieinntekter på utleiet areal utgjør (kr 150 000 + kr 171 428) = kr 321 428.

Stipulert utleieinntekt for eiendommen blir:

$$\frac{\text{kr } 321\,428}{220 \text{ m}^2} \times 300 \text{ m}^2 = \text{kr } 438\,310$$

Gjennomsnittlig utleieinntekt Postene 160-167

Som hovedregel bruker du gjennomsnittet av samlet brutto utleieinntekt i inntektsåret og de to foregående inntektsårene, når du beregner likningsverdien.

Dersom eieren har leid ut eiendommen i mindre enn tre år, beregner du likningsverdien med utgangspunkt i inntektsårets brutto utleieinntekt, og postene 160 til 167 fylles ikke ut.

Gjennomsnittet finner du ved å legge sammen utleieinntekten du innrapporterte for de tre årene, og dividere med 3.

Post 161

Her fører du brutto utleieinntekt som du finner i skjema RF-1098 for inntektsåret 2014. Hvor du skal hente beløpet fra avhenger av hva du svarte i post 132 for 2014:

- Svarte du a (hele eiendommen var utleid i 2014), henter du beløpet fra post 145 kolonne III
- Svarte du b (deler av eiendommen var utleid i 2014), henter du beløpet fra post 150 høyre felt
- Svarte du c (eiendommen var ubenyttet i 2014), bruker du sist innrapporterte utleieinntekt fra 2013 eller eventuelt tidligere år.

Post 162

Her fører du brutto utleieinntekt som du finner i skjema RF-1098 for inntektsåret 2013. Hvor du skal hente beløpet fra avhenger av hva du svarte i post 132 for 2013:

- Svarte du a (hele eiendommen var utleid i 2013), henter du beløpet fra post 145 kolonne III
- Svarte du b (deler av eiendommen var utleid i 2013), henter du beløpet fra post 150 høyre felt
- Svarte du c (eiendommen var ubenyttet i 2013), bruker du sist innrapporterte utleieinntekt fra 2012 eller eventuelt tidligere år.

Beregnet utleieverdi

Post 176 Beregnet utleieverdi for utleid næringseiendom

Beregnet utleieverdi fremkommer ved at brutto utleieinntekt fratrekkes eierkostnader og divideres med en kalkulasjonsfaktor.

I beregningen får du et standardfradrag for eierkostnader. Satsen for fradraget er fastsatt av Finansdepartementet i forskrift, FSFIN § 4-10-4 og er 10 prosent av brutto utleieinntekt. Skjemaet tar hensyn til dette ved å multiplisere brutto utleieinntekt med 0,9.

Kalkulasjonsfaktoren fastsettes og kunngjøres av Skattedirektoratet hvert år på skatteetaten.no.

Tallet i post 176 bruker du videre i beregningen av likningsverdi – beløpet benyttes videre i beregningen av likningsverdi i post 280.

Del III Utleieverdi for ikke-utleid norsk næringseiendom

Post 273 Eiendomstype

Du skal krysse av for hva eiendommen i hovedsak benyttes til (eiendomstype).

Dersom eiendommen benyttes til flere av alternativene for avkryssing, skal du oppgi hva den i hovedsak benyttes til (regnet ut fra størst andel av samlet areal).

Post 276 Beregnet utleieverdi for ikke-utleid næringseiendom

Eiendommens areal

Utgjør bygning eiendommens hovedfunksjon skal du oppgi bygningsarealet. Du velger selv om du vil benytte bygningens bruttoareal (BTA) eller bruksareal (BRA):

- BTA utgjør bruttoareal inklusiv yttervegger (utside av utvendig kledning)
- BRA utgjør bruttoarealet minus arealet som ytterveggene opptar

Utgjør tomt/grunnareal eiendommens hovedfunksjon skal du oppgi summen av tomtearealet og bygningsarealet.

Beregnet kvadratmeterleie

Beregnet kvadratmeterleie finner du på skatteetaten.no i form av en "hjelperekalkulator" hvor du må oppgi eiendommens areal og adresse. Kvadratmeterleien avhenger av eiendomstypen, areal og geografisk sone. Beregnet kvadratmeterleie bygger på

innrapporterte data om utleide næringseiendommer og modellen forsøker å finne det beste matematiske uttrykket for sammenhengen mellom kvadratmeterleie og eiendommens areal, type og geografiske plassering. Modellen benytter både logaritmen (ln) og kvadratet av logaritmen til arealet for å regne seg frem til endelig kvadratmeterleie.

Beregnet utleieverdi utgjør produktet av eiendommens areal og beregnet kvadratmeterleie multiplisert med faktoren 0,9 (for å redusere grunnlaget med 10 prosent eierkostnader).

Del IV Likningsverdi for næringseiendommen

Post 280 Likningsverdi

Likningsverdi for eiendommen utgjør 70 prosent av beregnet utleieverdi fra enten post 176 eller post 276.

Post 283 Likningsverdi for eiendom under oppføring

I denne posten beregner du likningsverdien til en forholdsmessig andel av likningsverdien av ferdigstilt eiendom. Se rettledningen til post 119.

Post 290 Maksimalgrense for likningsverdi av næringseiendom (sikkerhetsventil)

Etter skatteloven § 4-10 (1) siste punktum skal likningsverdien settes ned dersom skattyteren krever det og kan dokumentere at den fastsatte likningsverdien er høyere enn 84 prosent av eiendommens omsetningsverdi. For å få satt ned likningsverdien må du ha tilstrekkelig dokumentasjon av eiendommens markedsverdi som du kan legge frem hvis likningskontoret ber om det. Markedsverdien kan for eksempel dokumenteres med takst eller verdivurdering.

Post 295 Likningsverdi

Her fører du enten beløpet fra post 280, post 283 eller maksimalgrensen fra post 290. Eier du eiendommen i sameie, beregner du din andel av eiendommens likningsverdi her. Beløpet i denne posten føres i selvangivelsen eller selskapsoppgaven.



Dronning Mauds gate 10 | Postboks 1540 Vika | 0117 Oslo
2301 1400 | post@nai.no | www.nai.no

Oslo kommune – Innføring eiendomsskatt
Byrådsavdeling for finans
Pilestredet 33
0166 Oslo

Att. : Prosjektleder Innføring eiendomsskatt Irene Tanke

Oslo, 30.3.2016

Tredjepartskontroll på underlag for retningslinjer for taksering for næringseiendom, verk og bruk

Mandat

Berg Real Estate v/Pål Berg inngikk avtale 18.3.d.å. med Oslo kommune - Byrådsavdeling for finans om å utøve tredjepartskontroll på underlag for retningslinjer for taksering for næringseiendom, verk og bruk, utarbeidet av NAI First Partners (heretter kalt NAI), datert 1.2.2016
Nevnte dokument fra NAI med vedlegg er fremlagt som grunnlag for tredjepartskontrollen.

Bakgrunn

Undertegnede har vært beskjeftiget med salg , utleie og utvikling av næringseiendom sammenhengende siste 25 år på ledernivå som følger;

- 89-94 DNB, overtatte næringseiendommer gjennom finanskrisen
- 94-02 Akershus Eiendom AS
- 02-16 DNB Næringsmegling AS
- 16- Berg Real Estate

Team/kompetansesenter som har utarbeidet underlaget for retningslinjer for taksering for næringseiendom, verk og bruk.

NAI har i denne sammenheng samarbeidet med BER Verdivurdering AS (heretter kalt BER).
BER anses som å være en av de ledende kompetansehus innen næringseiendom innen verdivurdering, økonomisk og byggteknisk rådgivning.
NAI på sin side er også en toneangivende aktør innen næringsmegling med erfarne medarbeidere.
Innledningsvis oppfattes dokumentet til å være av høy håndverksmessig standard med en logisk oppbygning og angrepsmåte.

Forutsetning for fastsettelse av skattetakst

Et førende element skal være at næringseiendommen eller tomten skal **fastsettes til markedsverdi** i dag. Derneft legges det til grunn at avholdt takst **skal stå seg i 10 år**.

I et historisk perspektiv anses har verdiutvikling for næringseiendom vist seg å være svært volatil- på linje med mange andre aktivaklasser.

På denne bakgrunn kunne det vært ønskelig med hyppigere takseringer, men med nærmere 10.000 næringseiendommer i Oslo forstår det seg at vil bli for ressurskrevende med hyppigere intervaller for taksering.

Som en illustrasjon på den usikkerhet som råder med hensyn på verdiutvikling for næringseiendom frem i tid siteres fra Markedsrapport 1. halvår 2016 fra DNB Næringsmegling, friggitt primo mars:

"DNB Markets sine anslag fra januar innebærer at konjunkturoppgangen er forskjøvet med et år og at vi vil være i en lavkonjunktur de nærmeste tre årene. Med tanke på avkastning for næringseiendom innebærer prognosene at veksten i arealletspørselen blir lavere og at leieinntektene blir mer risikoutsatte. To makroforhold som vil bidra positivt til å holde verdiene og avkastningen opp er vedvarende lave renter(nedjusterte renteprognoser) samt god KPI-vekst (særlig på kort sikt. Utsikter til svakere utvikling i økonomien gir altså utsikter til lavere renter som igjen innebærer at næringseiendom med trygge leieinntekter bare blir enda mer attraktivt relativt til andre lavrisikoplasseringer"

Nevnte betraktning understøtter NAI-sitt syn på at differensieringen mellom gode og mindre gode næringseiendommer er økende. Dette gir selvsagt større utfordringer for fastsetting av sjablonmessige prinsipper for fastsettelse av takster.

Således må taksør kunne utføre sitt takstarbeid med et mandat for å utøve en skjønn innenfor et rimelig utfallsrom for i størst mulig grad å fange opp ulikheter fra eiendom til eiendom avhengig av eiendommens beskaffenhet, beliggenhet(avstand til kollektivknutepunkt), effektivitet, funksjonalitet, leieforhold og boniteten i disse osv., som anført av NAI

Derneft vil dette markedssyn også påvirke fastsettelse av sjablonmessig arealledighet til bruk verdisetting, hvilket jeg vil kommentere særskilt under i forhold anslaget i NAI-rapporten.

Prinsipper og metodikk

Det gis herved tilslutning til en anbefalt sjablontakst pr. kvm.BTA for næringseiendom i NAI-rapporten for å komme frem til antatt markedsverdi.

Sjablonverdiene vil variere fra eiendomstype og geografiske soner i kommunen.

NAI-rapporten har lagt til grunn følgende underlag:

- Markedsleie for eiendomstype/sone (pr.m2/år)
- Eierkostnad for eiendomstype (pr.m2/år)
- Ledighetsgrad for eiendomstype/sone(prosentsats)
- Yield for eiendomstype/sone(avkastning/prosentsats)

Fastsettelse av markedsverdi pr. m2 som følger:

Markedsverdi pr. m2 BTA= ((Markedsleie pr. m2/år x (1- Ledighetsgrad i %))- Eierkostnad pr. m2/år/Yield

Markedsverdi Eiendom= Markedsverdi pr. m2 BTA x arealet (m2 BTA)

Som følge av at de ulike typer eiendommer representerer ulike verdier er det i rapporten foreslått å dele næringsseiendom i undergrupper/typer næringsseiendommer i følgende typer:

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

Det er anbefalt i rapporten at det gjennomføres særskilte takseringer for ubebygde tomter og industrianlegg. Dette fordi de i sin egenart er svært forskjellige ut fra regulatoriske forhold osv.

Dette anses å være dekkende inndeling for formålet, med unntak av bygg under oppføring. Taksør vil i noen tilfelle stå overfor eiendommer under oppføring , innenfor alle kategorier næringsseiendom. De må også gis en markedsverdi ut fra noen retningslinjer og prinsipper. Rapporten har ikke omhandlet denne kategori. Det anbefales at dette også inkorporeres med noen guidelines for taksør.

Man kan gi slike prosjekter et generelt risikopåslag på yield for å fange opp risiko for selve byggoppføringen. I den sammenheng har jeg sett at påslag på 0,25% har blitt benyttet av verdivurderere i markedet. Noen skjevheter kan oppstå dersom byggestart er på slutten av takseringsåret og markedsverdi vil fremstå som urimelig.

På den annen side er det en vel kjent salgsmodell i markedet hvor eiendommer selges på "forward-kontrakter" i byggeperioden, som om leietaker var flyttet inn , mot at husleie løper fra salgstidspunktet i byggeperioden.. Dette har gjerne en merkostnad for selger/utvikler som følge av kjøper vil ha en kompensasjon for den potensielle risiko han påtar seg ved å overta et bygg som ikke er ferdigstilt.

I den sammenheng kan man anvende forslagsvis det nevnte påslag på 0,25% på yelden.

Korreksjonsfaktorer, med henvisning til side 2, avsnitt 3 over.

Rapporten påpeker nødvendigheten for å kunne gjennomføre individuelle vurderinger etter taksør sin besiktigelse, basert på momenter som fremkommer i rapportens pkt.

Kontor	5.1.2
Lager	5.2.2..
Handel	5.3.2.
Hotell	5.4.2
Parkering	5.5.2.

Fremførte korreksjonsfaktorer i rapporten på indre og ytre verdier for de overnevnte kategorier næringsseiendommer er adekvate og anbefales tatt i bruk av taksør for å gi best mulig bilde av den reelle markedsverdien.

Arealledighet - kontor

Ut fra den markedssituasjon på kontor vi står i nå og vil være den antatte markedssituasjon en god tid fremover og dermed et godt stykke inn i 10-års perioden til taksør, tillater jeg å komme med forslag til noen få justeringsforslag med begrunnelse som følger;

I all hovedsak gjelder dette kontorområdene;
Vika-Aker Brygge
Indre by sentrum
Skøyen

Ledigheten i Stor-Oslo (ekskl. Asker & Bærum) er i dag ca. 740 000 m², tilsvarende 7,7%. Riktignok med noe fallende tendens, men i grove trekk har ledigheten ligget på dette nivå siden 2010.

Etterspørsel og utviklingen videre;

Sysselsettingsveksten spås å komme i næringer som ikke er kontorintensive, som helse, omsorg og utdanning. For kontorintensive næringer som oljenæringen, bank og media venter man at veksten i arealetterspørselen vil bli redusert sammenlignet med tidligere år. Videre har historikken vist at flyttestrømmen til Oslo bremser i lavkonjunkturer grunnet færre tilgjengelige jobber.

Motvekten til dette vil være konvertering til annet bruk og at nybyggingsvolumet er lavt nå som økonomien er usikker.

Oppsummert står vi overfor et relativt stort volum ledig areal samtidig som arealabsorberingen er beheftet med usikkerhet.

Markedet anses å være i balanse når man står med ledighet på 5%-5,5%.

Av den grunn foreslås at ledigheten i rapporten økt med 1% på Vika-Aker –brygge til 6% og 0,5% til 7,5% i Indre by sentrum.

Skøyen kan likeledes økes med 1% til 10% i og med at man i dag står overfor en ledighet på 10-15%.

Det er planlagt store utbyggingsprosjekter i Skøyen-området i regi av Orkla. Schage Eiendom, Møller Eiendom, Eiendomsspar/ Selmer-familien, Fram/Tvenge, Veidekke og Truls Holm,

Man kunne vurdert også å ha justert Lysaker – Oslo-siden. Lysaker –området står i dag med ledighet på over 20%, men Oslo-siden står sterkere og oppgitte 12% tilsluttes, tll tross for at smitteeffekter må påregnes.

Arealledighet i øvrige segmenter

Anses som fornuftige og relevante anslag.

Leienivåer i segmentene

Anses som gode nivåer som legges til grunn. Etter mitt syn tar de høyde for den usikkerhet som ligger i utviklingen fremover.

Dog kan det kommenteres at parkeringsleiene ikke er differensiert med overflate-parkering og innomhus parkering. På den annen vil gode sentrumsnære plasser på overflate likevel oppnå høye priser.

Generelt sett synes leienivåene å ligge noe lavt, men det råder stor usikkerhet hvordan biltrafikk-mønsteret vil fortone seg frem i tid med de politiske signaler som for tiden råder for privatbiler. Tilsluttes derfor.

Yield-utvikling

Det hefter usikkerhet til utvikling i et 10-års perspektiv.

Også her står vi overfor pro & con uten å kunne falle ned på et entydig standpunkt.

Argumenter for at prime yield kan stige fremover;

- Stigende kredittmarginer. Fra i sommer har kreditt-margin ene for bank- og obligasjonslån økte med ca. 50 til 75 basispunkter.
- Økt utleierisiko ettersom makroprognosene viser svakere vekst enn tidligere, samt økt sannsynlighet for en forsterket oljenedtur-

- Høye kostander for å holde eiendommer i god og konkurransedyktig stand

Argumenter for at prime yield kan synke ytterligere;

- Avkastningsutsiktene for obligasjoner og bankinnskudd samt store deler av norsk næringsliv er svekket
- Obligasjonslån med avdragsfrihet kombinert med lav lånerente gir likevel god netto avkastning selv ned på lave yielder (4% eller marginalt lavere på prime-eiendommer)
- Styringsrenten kan bli kuttet ytterligere
Gitt en forventning om at det blir færre primeobjekter for salg fremover vil kampen om disse få eiendommer bli svært hard. Markedet er for tiden litt "støvsuget" og det er lite utbud.
- Forventninger om god vekst i inflasjonen

Oppsummert: Etter nærmere gjennomgang av oppgitte yieldnivåer i NAI-rapporten i de ulike segmenter synes de å ha tatt høyde for den usikkerhet som tross alt råder i markedet og som kan vedvare langt inn i takstperioden.

Undertegnede stiller seg til disposisjon for å diskutere innhold i denne tredjepartsvurdering.

Med vennlig hilsen

Pål Berg (sign.)
BERG Real Estate

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. Fordelingsnøkkel 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 utviklingsseidendom, 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 handelseidendom 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.

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

Oslo ytre vest

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