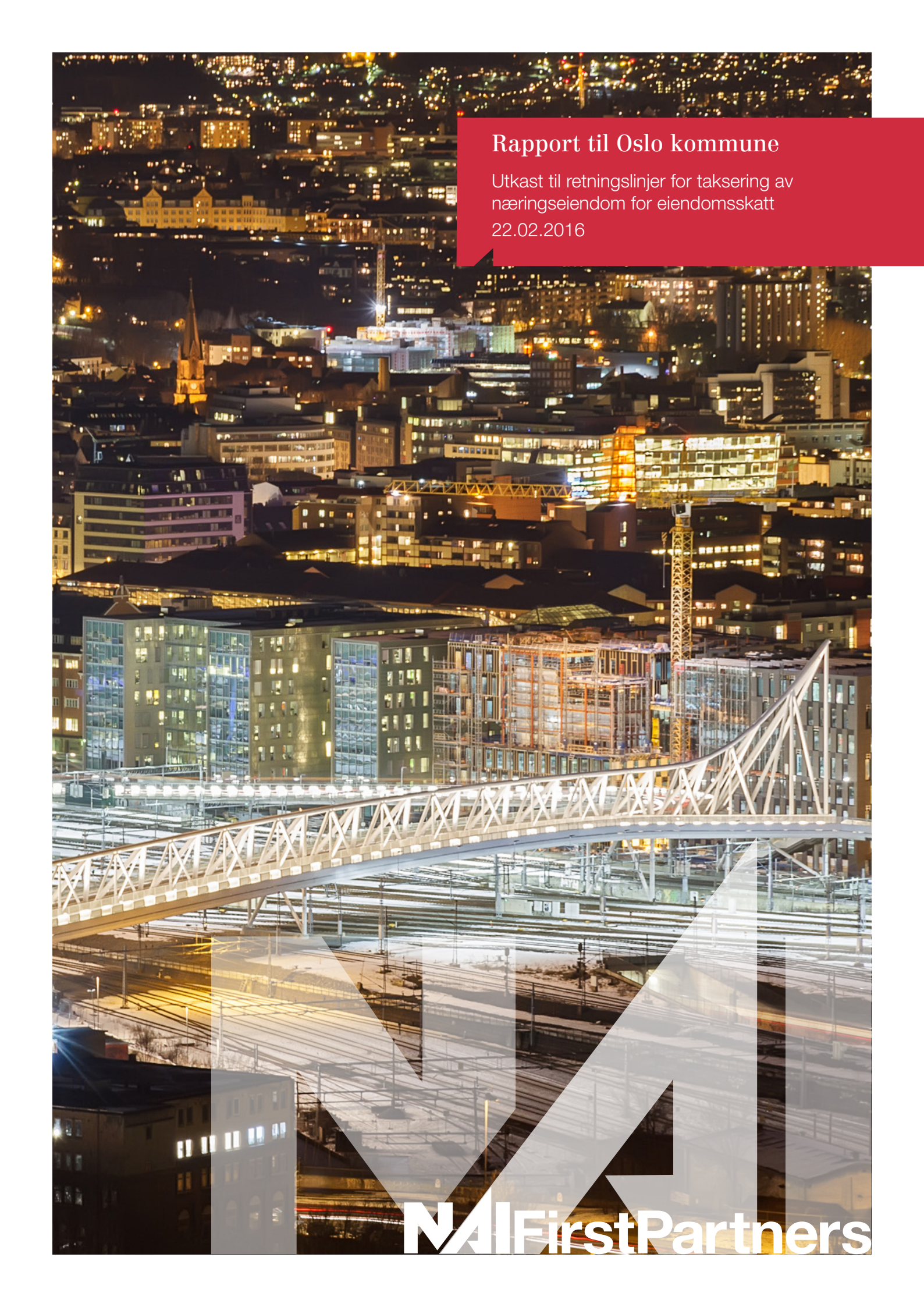




Rapport til Oslo kommune

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 eighetsskatt 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 markedskunnskap, 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 =
 $((\text{Markedsleie handel pr m}^2/\text{år} \times (1 - \text{Ledighetsgrad handel i \%})) - \text{Eierkostnad handel pr m}^2/\text{år}) / \text{Yield handel}$
- 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 punktinnndeling.

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 snittbetragtning 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), matrikelnummer, 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 %)	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	
Nydalén						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 %)	Markedsverdi pr. kvm	Faktor	Sone		
Gorud, 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 %)	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 %)	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	
Nydalén						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 %)	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, Nydalén, 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 %)	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
Nydalén						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.)

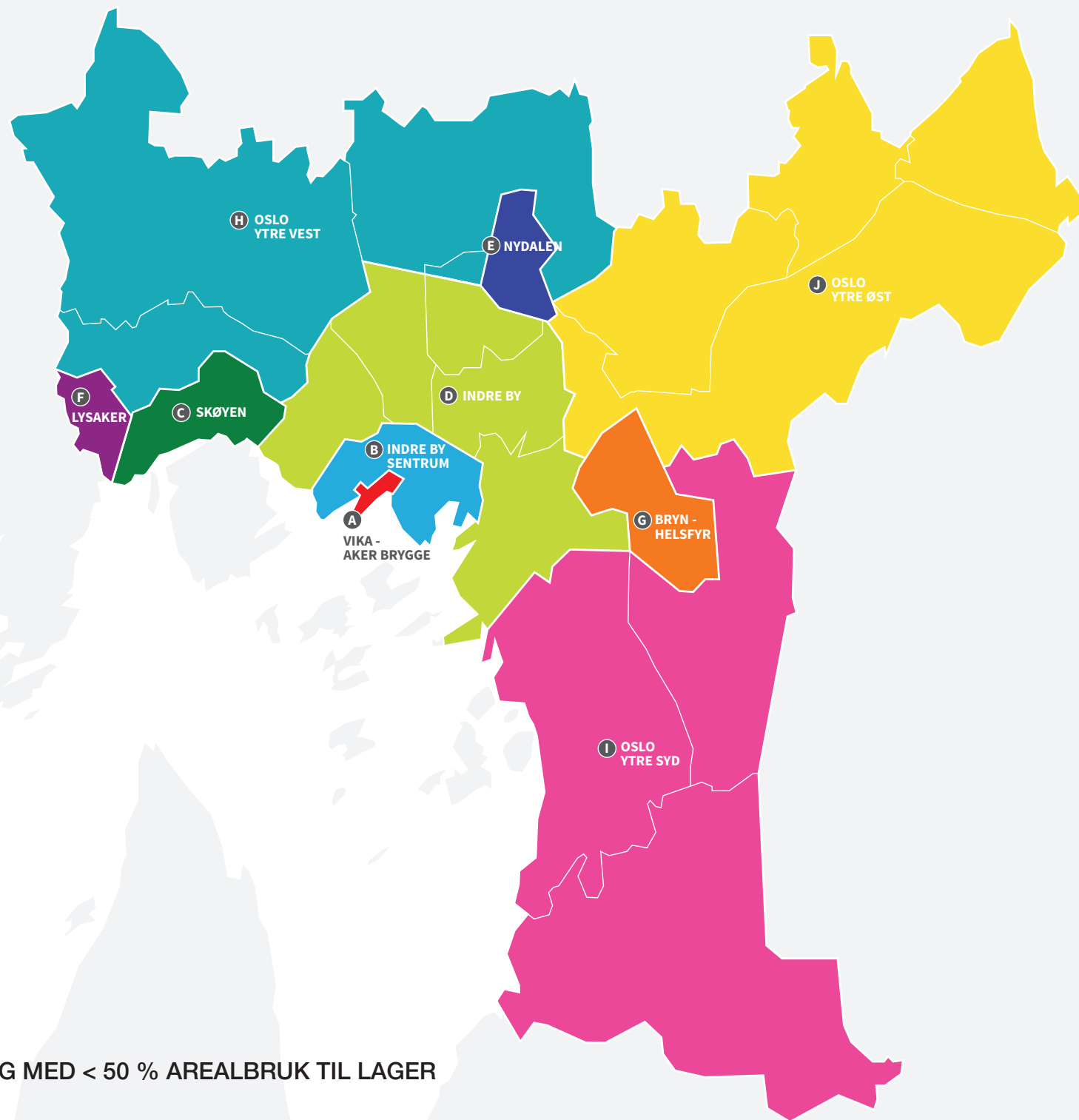
Lager	
Ytre faktor	Indre faktor
Nærhet til hovedfartsåre/eksponering	Tilstand/vedlikehold
Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt	Takhøyde
Beliggenhet i sonen	Nav.forhold/parkeringsforhold
	Spesielle forhold (f.eks antall kjøreporter, fryselager, o.a.)

Handel (1) og (2)	
Ytre faktor	Indre faktor
Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt	Tilstand/vedlikehold
Nærhet til parkering	Nærsenter
	Parkering kjeller/tomt
Beliggenhet i sonen	Etasje
	Bevertning
	Spesielle forhold (f.eks store vindusflater o.a.)

Hotell	
Ytre faktor	Indre faktor
Beliggenhet i sonen	Tilstand/vedlikehold
Nærhet til kom.knutepunkt/kontorområde	Kvalitet
Nærhet til parkering	Parkering kjeller/tomt
	Spesielle forhold (f.eks konferanserom o.a.)

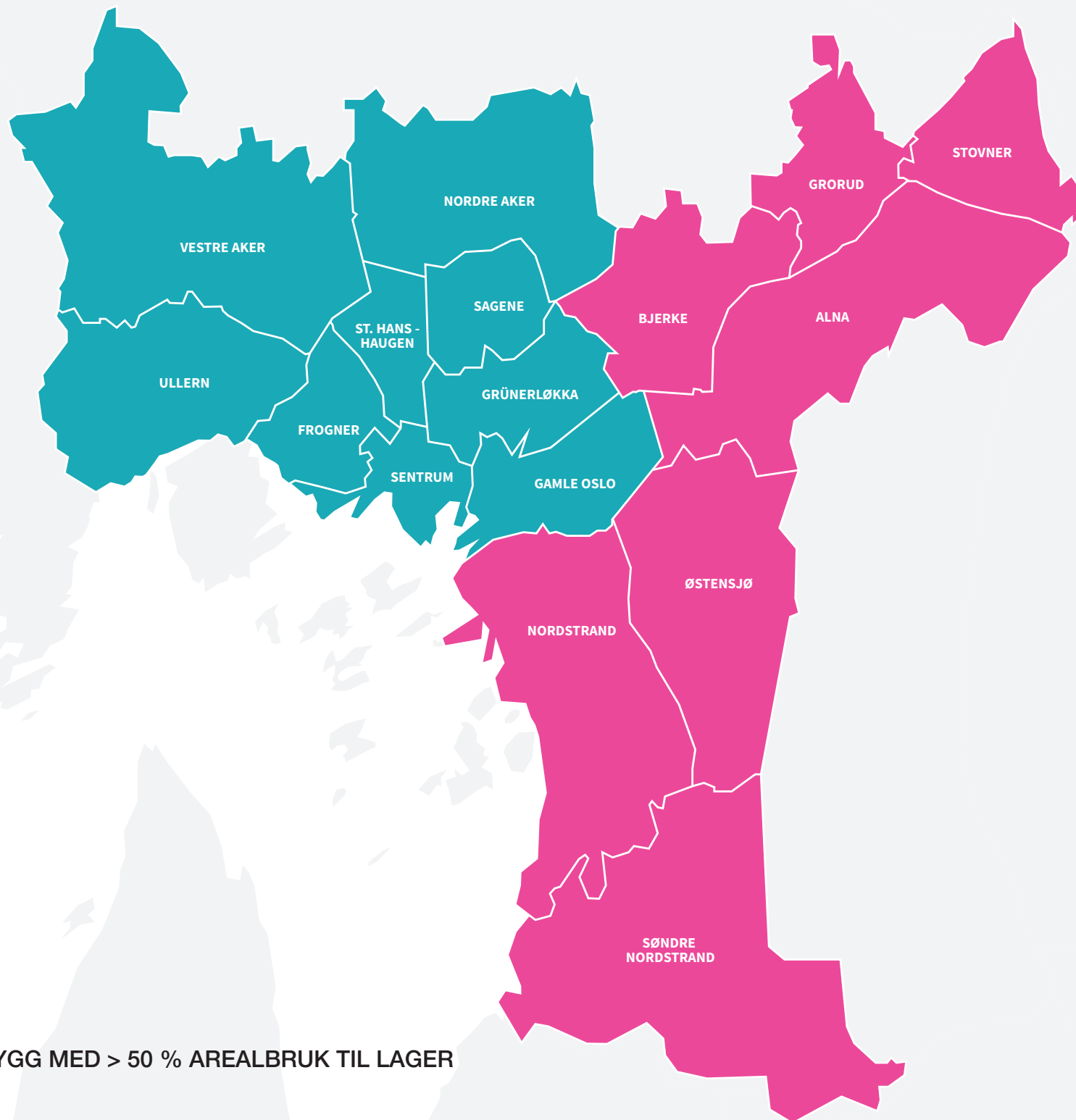
Parkering	
Ytre faktor	Indre faktor
Beliggenhet i sonen	Tilstand/vedlikehold
Adkomst til parkering	Belysning
	Oppmerking
	Funksjonalitet/manøvreringsområde
	Spesielle forhold(F.eks søylefritt, takhøyde, o.a.)

Vedlegg 3



KONTOR - OG KOMBINASJONSBYGG MED < 50 % AREALBRUK TIL LAGER

SONE A
SONE B



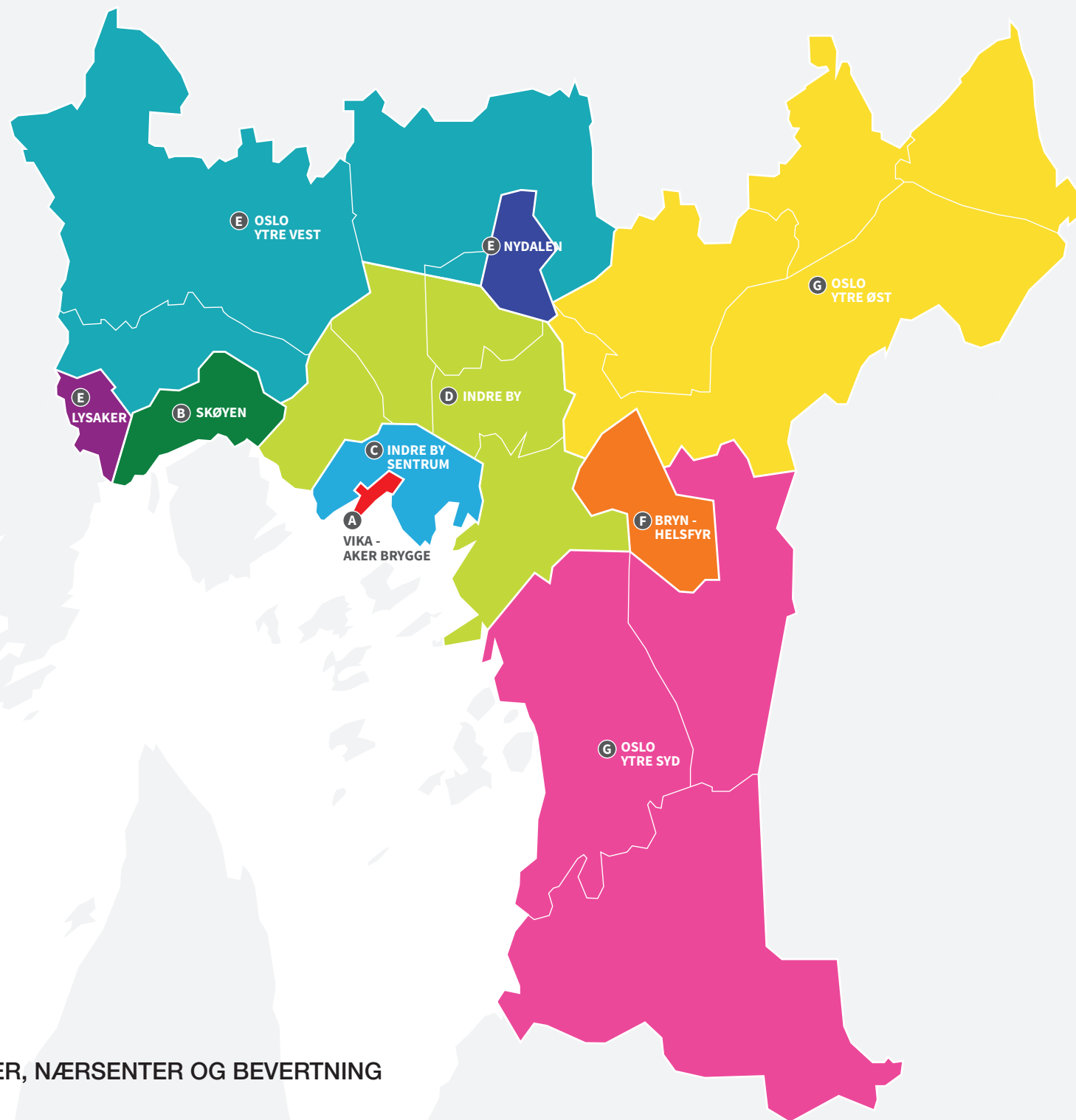
LAGER - OG KOMBINASJONSBYGG MED > 50 % AREALBRUK TIL LAGER



HANDEL (1) - EKSKLUSIVE HANDLEGATER

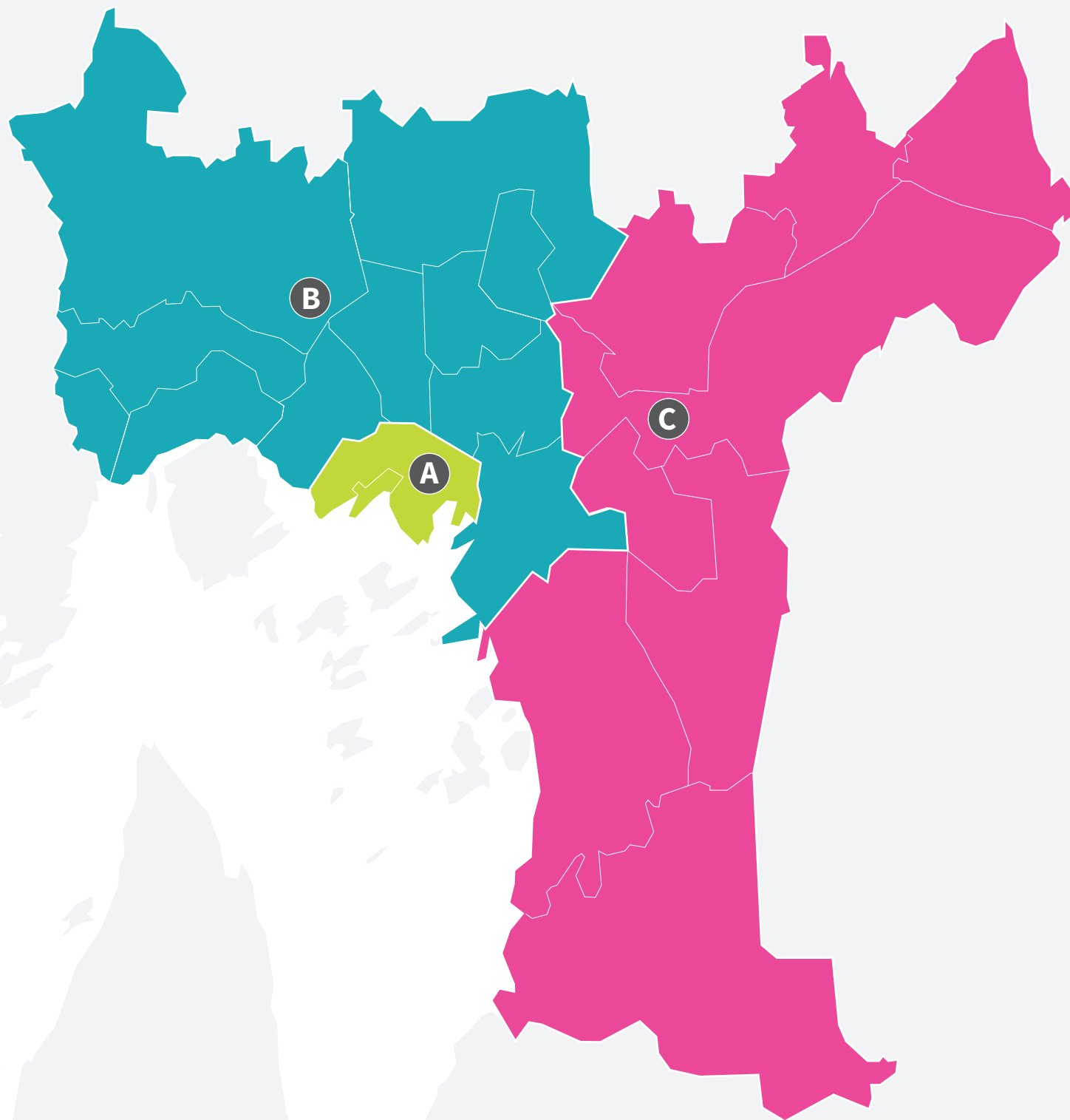


HANDEL (1) - STORE KJØPESENTRE

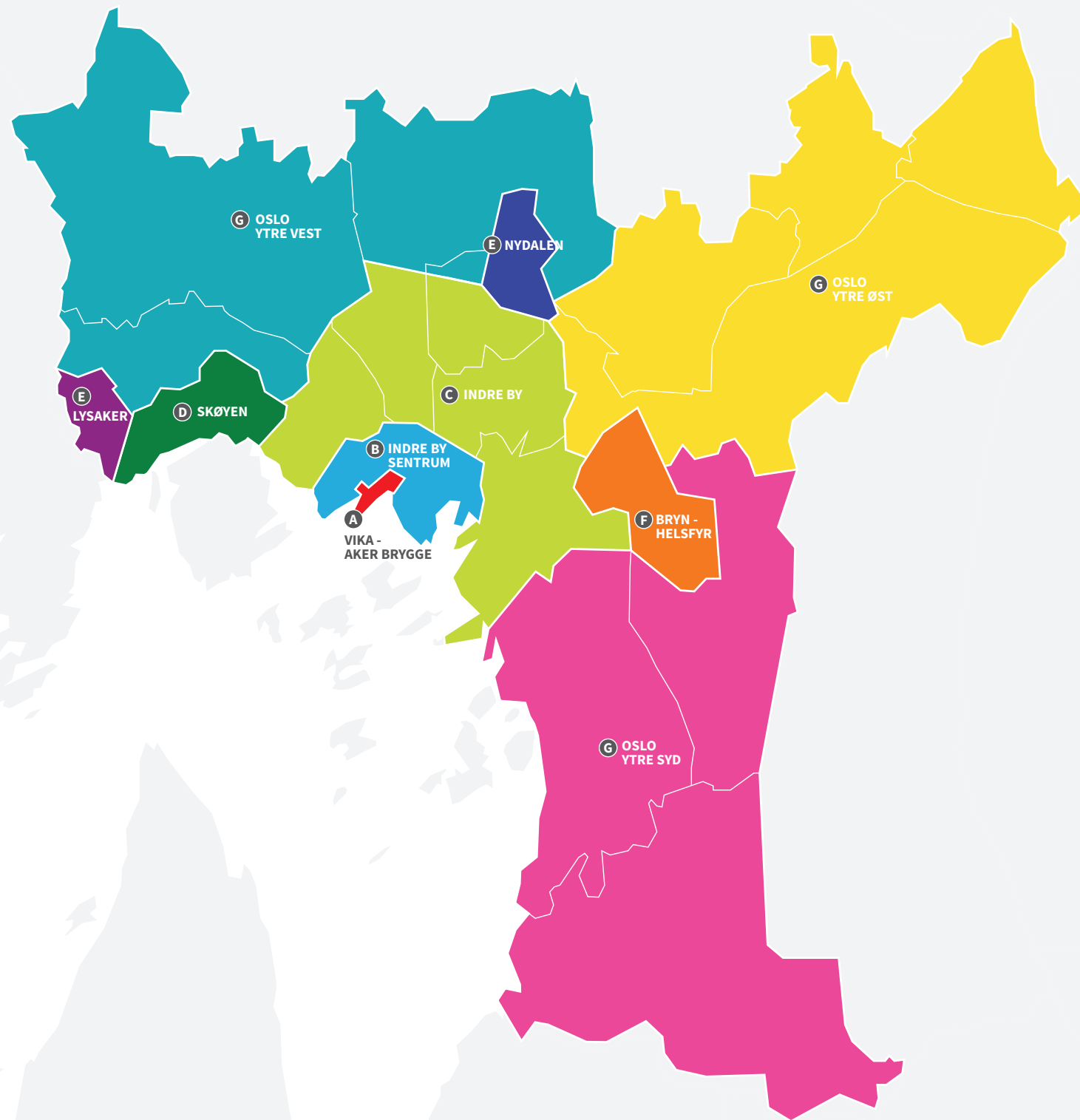


HANDEL (2) - FORRETNINGSLOKALER, NÆRSEENTER OG BEVERTNING

- 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

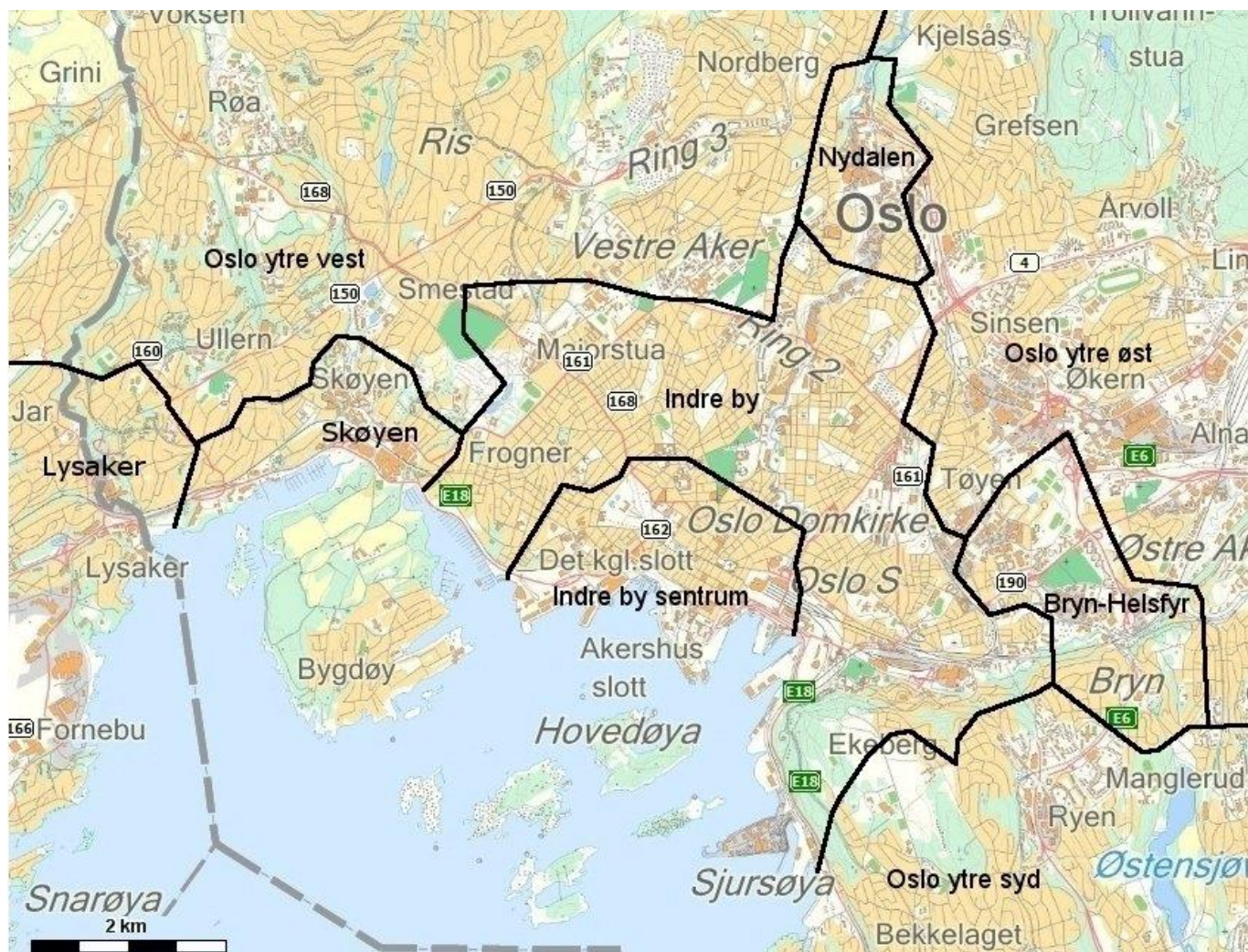
Geografisk inndeling – kart over sonene

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 rettleiding.

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 kontraktspartner 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.

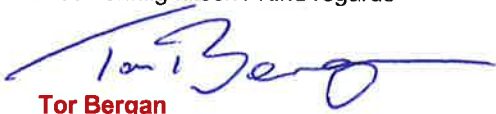
Får Oslo kommune tilgang til det, vil det nemlig gi en meget god korreksjonsfaktor mot de tallene PBE har opplyst om. Og vår erfaring er at tallene fra PBE er meget mangelfulle, slik at å stole på dem vil kunne gi meget store feilkilder.

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](#)



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

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 lønnsstakere 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 innrapporter 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 likningsverdien 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:
 $15\,000 / 2 \text{ md.} \times 12 \text{ md.} = 90\,000$.

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 rettleiingen 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