

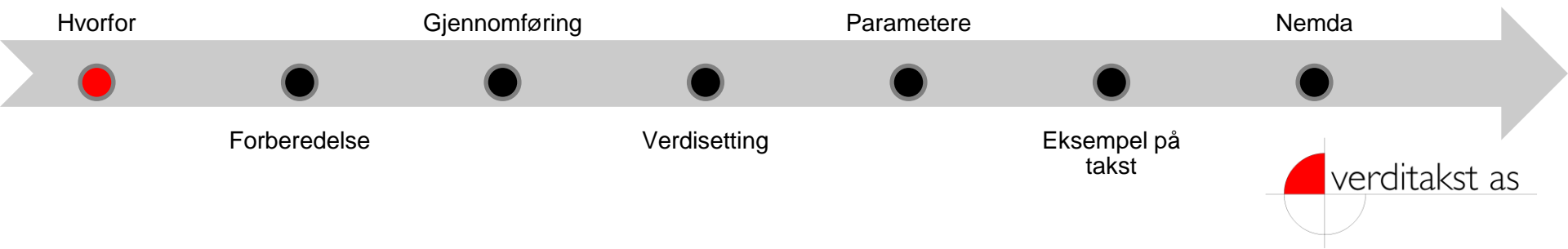
Eiendomsskattetaksering

Ås kommune



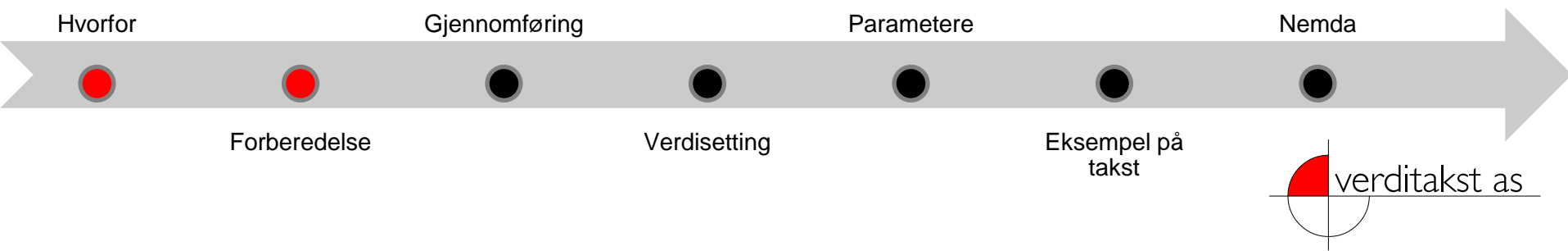
Taksering - hvorfor:

- Riktige takster er en forutsetning for å kunne utnytte det inntekspotensialet som eiendomsskatten representerer
- Likhetsprinsippet mtp gjennomføring er viktig prinsipp nedfelt i eiendomsskatteloven
- Effektivt gjennomført taksering - nødvendig for å overholde tidsfrister



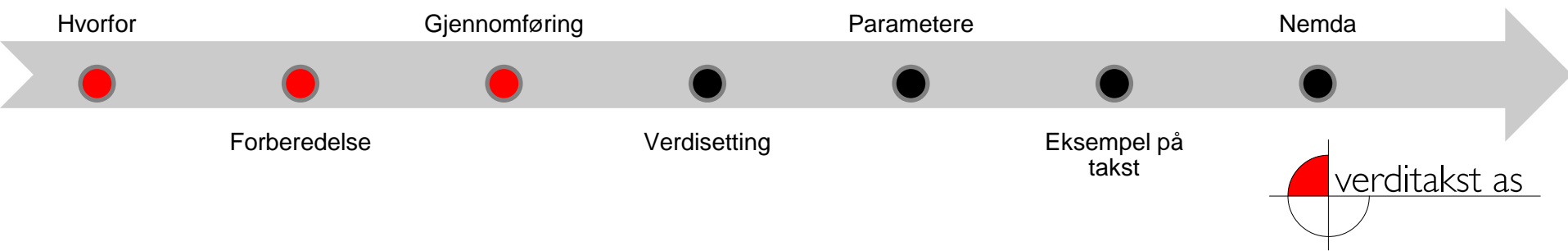
Forberedelsesfasen:

- Planlegging / organisering
- Innhente generell informasjon om verdiparametre for de forskjellige typer næringseiendommer i kommunen (dvs eiendommer til bla kontor-, forretning, lager- og verkstedformål).
- Kalibrere leiepriser som vi tilegner oss under befaringsfasen.



Gjennomføringsfasen:

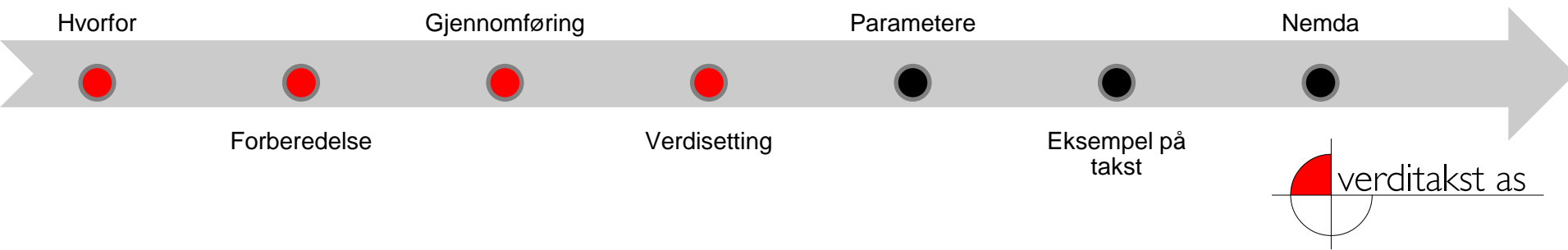
- Besiktigelse m/ bilde av hver eiendom
- Arealer fra matrikkel/kommunens opplyste arealer, sammenholdes med kontrollmåling av bygningsarealer for å fastsette eiendommens BTA areal
- Ved utarbeidelse av taksten blir BTA areal redusert til BRA areal



Verdisetting:

- **Rettslig utgangspunkt - eiendommens omsetningsverdi**
- Eiendomsskattelova § 8A-2.

”verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”



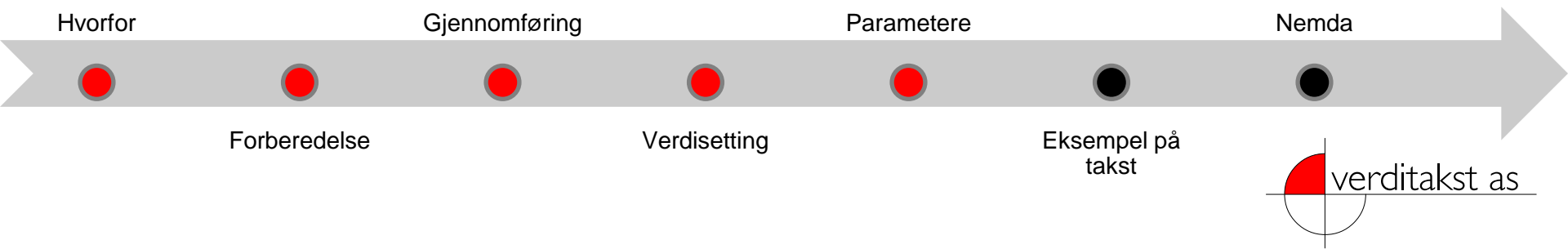
Beregning

Vurdert brutto markedsleie

- Ledighet
- Eierkostnader

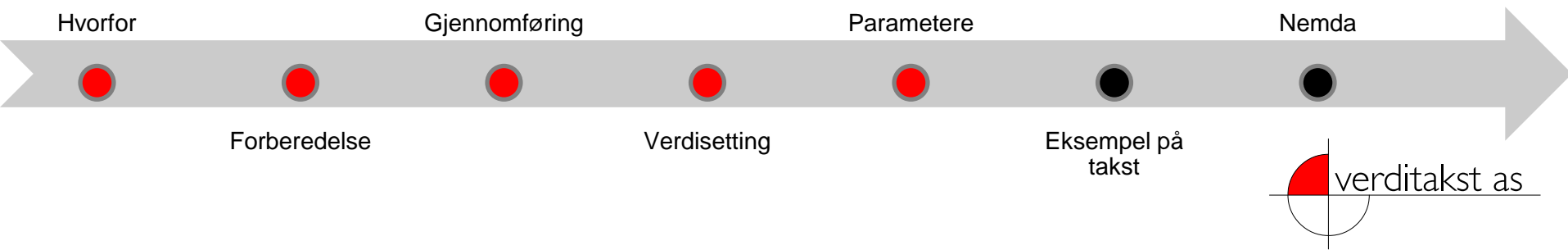
= Vurdert netto markedsleie

$$\frac{\text{Nettoleie} \times 100}{\text{kapitaliseringsrente}} = \text{Verdi}$$



Leiepris

- Anslå årlig brutto markedsleie for eiendommen?
- Årlig brutto leie fremkommer ved hva en kvadratmeter av bebygde arealer kan leies ut for i det åpne markedet (ofte omtalt som leiemeterpris – kr / m² pr år)



UTKAST leieprismatrise

| | Lav kr/m ² pr år | Middels kr/m ² pr år | Høy kr/m ² pr år |
|-------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Kontorbygg | 600 | 1 000 | 1 700 |
| Lagerbygg | 300 | 500 | 1 000 |
| Butikk | 500 | 1 300 | 2 000 |
| Kjøpesenter | 1 100 | 1 200 | 1 500 |

Hvorfor

Gjennomføring

Parametere

Nemda



Forberedelse

Verdisetting

Eksempel på
takst

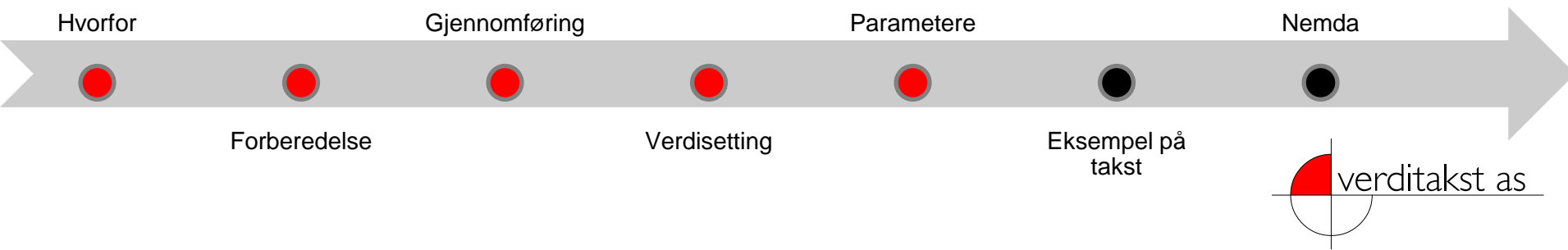
Eierkostnader

Eierkostnad er andel av bygningens totale FDV kostnader som IKKE kan fordeles på leietaker men er såkalte eierkostnader.

Vedlikeholdskostnader utvendig

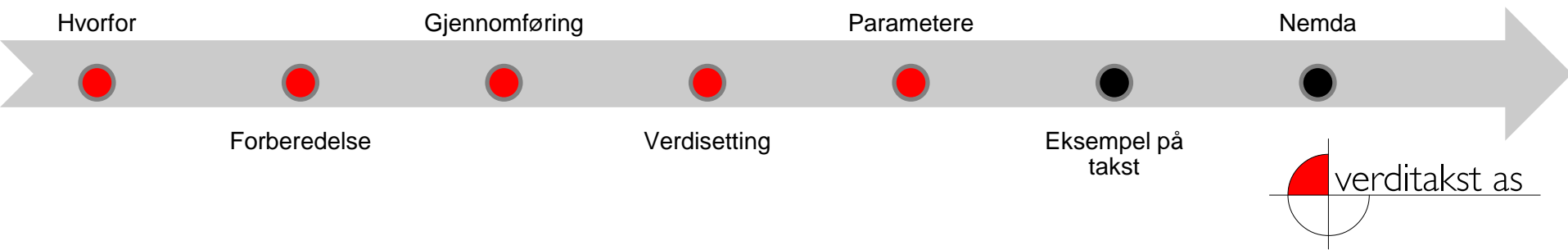
- Vedlikeholdskostnader innvendig (på fellesarealer)
- Forsikring (bygning)
- Utskiftning av tekniske anlegg som ikke lenger økonomisk sett lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte
- Administrasjonskostnader (forvaltning, revisjon med mer)

Disse eierkostnadene kan i sum utgjøre fra 5 – 20 % av årlig brutto leie.



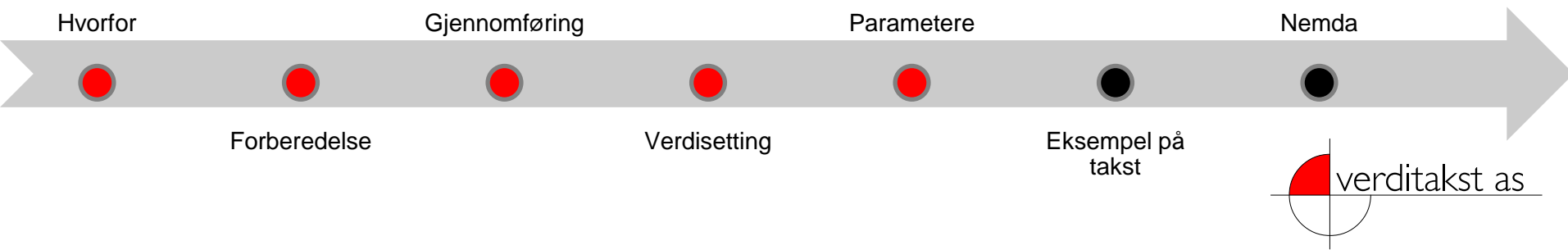
Arealledighet

- Fullt utleid bygning i et marked hvor tilbud og etterspørsel er i balanse – tilsvarer en arealledighet på ca 4 - 6%.
- Med ledighet menes **MARKEDSMESSIG** vurdert ledighet og ikke faktisk ledighet.



Forrentningsprosent / kapitalisering

- Desto mer attraktiv en eiendom er jo lavere kapitaliseringsfaktor
- Ytterpunktene her er den "risikofrie" investering som for eksempel plassering av kapitalen i en bank m/ tilsvarende lav rente
- Mot en risikofylt investering som for eksempel vil gi et avkastningskrav på det mangedobbelte av en investering i bank



Eksempel på takst av næringseiendom

Takst - Næringseiendommer



Eiendoms ID: Takst nr. 0217

| | |
|----------|--------------------------|
| Kommune: | Karmøy |
| Område: | KARMØY NÆRINGSEIENDOMMER |
| Adresse: | Takst nr. 0217 |
| Gnr.: | 15 |
| Bnr.: | 877 |
| Snr.: | |
| Refnr.: | |

Eier:

| | |
|----------|---------------|
| Navn: | JK EIENDOM AS |
| Adresse: | |

Bygning:

| | | | |
|----------|----------------|---|-------------|
| Byggeår: | Ant.boenheter: | 0 | Eventuellt: |
| | Areal: | 0 | |



Tomt:

| | | | |
|--------|---|--------------------------------|---|
| Areal: | 0 | Tomtverdi pr. m ² : | - |
|--------|---|--------------------------------|---|

Taksten er basert på dagens utnyttelse

Notat:

| | |
|--------|----------------|
| Notat: | Eiendomnr. 384 |
|--------|----------------|

Bebyggelse:

| | |
|--------|----------------|
| Bygg A | 1. etg. næring |
|--------|----------------|

Bruksområder, arealer og verdier:

| Bygg / Bid.nr | Næringsareal m ² | Boligareal m ² | Sum BRA-areal m ² | m ² leiepris pr. år | SUM ÅRLIG LEIE |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Bygg A | 183 | | 183 | 550 | 89 650 |
| SUM | 183 | | 183 | | 89 650 |
| Andre anlegg: | | | | | 0 |
| Sum leieinntekter: | | | | | 89 650 |
| Fradrag for eiers driftskostnader og arealledighet: | | | 20% | | 17 930 |
| Fradrag eventuell festeavgift: | | | | | 0 |
| Sum netto leieinntekter: | | | | | 71 720 |
| Forrentningsprosent: | | 12% | Sum forrentningsverdi kr.: | | 597 667 |
| Verdi av tomt utover nødvendig tomtutnyttelse: | | | | | 0 |
| Takstverdi for eiendommen kr: | | | | | 598 000 |
| Hvorav tomtverdi utgjør kr: | | | | | 0 |
| Hvorav bygningsverdi utgjør kr: | | | | | 598 000 |
| Gjennomsnittlig m ² pris for bebygd areal: 3 668 | | | | | |
| Herav: 0 stk leiligheter til sammen kr: 0 | | | | | |

Dato: 11.10.2011

Takstmann: Ole C. Torgersen

Eksempel samlet oppstilling eiendommer

| Gnr/Bnr | Adresse | Næring kr/m ² år | Bolig kr/m ² år | For- rent- ning | Frdrag for eiers driftskostnader og arealledighet | BRA areal m ² | Total takstverdi kr | Bygnings- verdi kr | Tonteverdi kr | Pris pr m ² kr |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|------------------------------|
| 1/000.320 | Strandsagvegen 9 - Mjøsken Nær. | 200 | | 11% | 20% | 4 500 | 6 546 000 | 6 546 000 | 0 | 1 464 |
| 683/449 | Strandvegen 10A-Globus Eiendom | 343 | | 11% | 30% | 5 346 | 11 670 000 | 11 670 000 | 0 | 2 182 |
| 683/450 | Strandvegen 10B-Globus | 616 | | 10% | 20% | 2 033 | 10 020 000 | 10 020 000 | 0 | 4 928 |
| 683/445 | Strandvegen 12C-Auto Rep | 450 | | 10% | 20% | 753 | 2 711 000 | 2 711 000 | 0 | 3 600 |
| 683/431 | Strandvegen 14-Høysveien Carava | 350 | | 10% | 20% | 3 854 | 10 791 000 | 10 791 000 | 0 | 2 799 |
| 683/078, 501 | Strandvegen 16 og 16A | 321 | | 11% | 30% | 4 476 | 9 139 000 | 9 139 000 | 0 | 2 041 |
| 683/447 | Strandvegen 2-Cinet | 800 | | 9% | 20% | 2 102 | 14 948 000 | 14 948 000 | 0 | 7 111 |
| 683/077 | Strandvegen 20-Toten Trans | 450 | | 10% | 20% | 1 152 | 4 147 000 | 4 147 000 | 0 | 3 599 |
| 683/406 | Strandvegen 22-Dagfinrud Våpen | 450 | | 10% | 20% | 292 | 1 051 000 | 1 051 000 | 0 | 3 599 |
| 683/098 | Strandvegen 24-Noer Bygg AS | 500 | | 10% | 20% | 898 | 3 592 000 | 3 592 000 | 0 | 4 000 |
| 683/076,399 | Strandvegen 26-Gapro | 454 | | 10% | 20% | 4 599 | 17 057 000 | 17 057 000 | 0 | 3 708 |
| 683/443+452 | Strandvegen 8-Stensli&Sønner | 380 | | 11% | 20% | 909 | 2 515 000 | 2 515 000 | 0 | 2 766 |
| 685/69, 111 | Øvergata 1 - Max Interier | 449 | 650 | 9% | 20% | 906 | 3 896 000 | 3 896 000 | 0 | 4 300 |
| 686/22, 28 | Øvergata 2 og 2A-Cubus | 652 | 800 | 9% | 20% | 1 795 | 10 723 000 | 10 723 000 | 0 | 5 973 |
| 686/0 | Øvergata 4 - Sentrumsgården | 583 | | 9% | 20% | 2 691 | 13 953 000 | 13 953 000 | 0 | 5 185 |
| 685/113 | Øvergata 5 | 450 | 800 | 9% | 20% | 310 | 1 722 000 | 1 722 000 | 0 | 5 554 |
| 686/6 | Øvergata 9 | 404 | 500 | 9% | 20% | 185 | 724 000 | 724 000 | 0 | 3 913 |
| SUM | | | | | | 200 251 | 762 442 000 | | | |

Samlet eiendomsskattegrunnlag 762 442 000

Hva nemnda må ta stilling til:

- Verditakst AS og takstmennene våre er av kommunen engasjert som såkalte besiktigelsesmenn. Vi innstiller på en takstverdi for hver eiendom, nemnda vedtar om denne verdien skal fastsettes eller endres (økes/reduseres)
- Noen eiendommer skal av hensyn til likhetsprinsippet ikke medtas i skattegrunnlaget. Eiendommer i kommunalt eie (næringseiendommer) skal bla ikke takseres.

