



Retningslinjer for alminnelig taksering av næringseiendommer i Sarpsborg kommune med virkning fra 1. januar 2020

Vedtatt av sakkyndig nemnd den 10.12.2019

1 Bakgrunn

Kommunestyret i Sarpsborg kommune har den 12.10.2017 vedtatt alminnelig taksering av alle eiendommer, inkludert næringseiendommer i henhold til eiendomsskatteloven § 3 a). Dette danner grunnlaget for Kommunestyrets utskrivning av eiendomsskatt.

Kommunestyret har oppnevnt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen.

Nemnda består av:

Fredrik Bjørnebekk-Waagen	(leder)	Bjørn Korsmo	(vara)
Oddbjørg Strømme	(nestleder)	Hilde Høyås	(vara)
Bjørn Thorbjørnsen	(medlem)	Per Gunnar Stordal	(vara)
		Ketil Koppang	(vara)
		Lisbeth Yvonne Sælid	(vara)

Nemnda fastsetter med disse retningslinjer om den nærmere fremgangsmåten ved takseringen av eiendommer i Sarpsborg kommune.

2 Verdssettelsesprinsipper

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 Verdet

- (1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.*
- (2) Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskatteregiane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet.*

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

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er omsøkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstypenummer, jf. punkt 4. Dersom bygningstypenummer ikke stemmer overens med eiendommens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om. Eiendommens bygningstypenummer i henhold til matrikkelen er således ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter i henhold til retningslinjene.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2020-2030. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Sarpsborg kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2018 – 2020 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter siste alminnelige taksering.

3 Takseringsmetode

Taksator har behov for informasjon om de enkelte eiendommene. De fleste av opplysningene kan hentes fra kommunens egne register (Matrikkelen). Der hvor informasjonen er ufullstendig eller mangelfull vil takstmann gjøre registreringer på stedet, eller innhente opplysninger fra eier.

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant).
- Type eiendom (eiendomsidentifikasjon).
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Når det gjelder areal på bygninger, tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen.

3.1 Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår som skal takseres.

3.2 Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes.

4 Verdiberegningsmetode

Næringsseiendom takseres av besiktigelsesmann etter antatt markedsverdi. Markedsverdien kan bestemmes etter to parametere, som hovedregel forrentningsverdi (kapitalisering av leiepriser) eller eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi). Næringsseiendom med arealer registrert til boligformål vil takseres av besiktigelsesmann etter forrentningsverdi, samme metode benyttes også for kombinasjonseiendommer som innehar arealer til både bolig og næringsformål.

Teknisk verdi kan benyttes der hvor leieverdien ikke er mulig å benytte. Dette kan være på spesielle eiendommer og bygg hvor leieverdi normalt ikke forekommer, og sammenlignbare leiepriser vil være fraværende som følge av at det ikke finnes et leiemarked for denne type eiendommer i området. Eksempler kan være produksjonsbygg på fabrikker og industrielle anlegg, hvor etasjehøyder og utforming gjør at bygningsmassen ikke har alternativ utnyttelse, eller at det økonomisk ikke lar seg utnytte til annen bruk.

4.1 Forrentningsverdi

Leiepriser og/eller kapitaliseringsrente blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og eiendomsmarkedet generelt.

Det er eiendommens normale markedsverdi som legges til grunn, og ikke nødvendigvis faktiske leieinntekter.

Eksempel:

Dersom vi tenker oss en eiendom på det jevne – et lagerbygg – ikke helt nytt. Det har en størrelse på 200 kvm og lett adkomst. En takstberegning kan da fremkomme slik:

200 m ² x kr. 600	= kr. 120 000,- (Brutto leieinntekter)
Fradrag eierkostnader/ledighet 15 %	= kr. 18 000,-
Netto leieinntekter	= kr. 102 000,-

Kapitaliseringsrente skjønnsmessig fastsatt til 7,5% og vi får følgende regnestykke:

$$\frac{102\,000 \times 100}{7,5\%} = \text{kr. } 1\,360\,000,-$$

4.1.1 Eierkostnader

De utgifter som normalt ikke fordeles på leietaker omtales som eierkostnader og kan være:

- Avsetning til utvendig vedlikehold
- Forsikring av bygg
- Vedlikehold av byggets primærkonstruksjoner og tekniske installasjoner
- Administrasjonskostnader
- Eventuelt forventbar ledighet

Eierkostnadene for næringsseiendom vil normalt ligge i intervallet 10-25%, men kan avvike fra dette i spesielle tilfeller. Besiktiger og nemnda benytter skjønn ved beregning av eierkostnader.

4.1.2 Oppbygning av kapitaliseringsrenten:

Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldene inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:

- Renterisiko/fortjeneste, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, det vil si den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.
- Objektrisiko, det vil si den risiko denne eiendommen spesielt representerer, hensyntatt beliggenhet, brukelighet, leietagersammensetning, attraktivitet, etc.
- Markedsrisiko, den generelle risiko for eiendoms- og finansmarkedet som påløper ved investering i næringseiendom.
- Bygning/kurans, risiko eiendommen har på grunn av manglende vedlikehold, alder og teknisk stand.

Kapitaliseringsrenten på den enkelte eiendommen fastsettes av nemnda etter skjønn. Denne vil normalt ligge i intervallet 6 – 10%, men vil kunne avvike fra dette i spesielle tilfeller.

4.2 Teknisk verdi (Substansverdi)

Teknisk verdi beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad, hvorfra det trekkes for alder, slitasje, utidsmessighet og eventuelt nedsatt anvendelighet for å komme frem til teknisk dagsverdi. Tomtekostnaden tillegges for å komme frem til substansverdien.

Eksempel:

Dersom vi tenker oss en eiendom på det jevne – et lagerbygg – byggeår 1990 – plan opparbeidet tomt. Tomten har en størrelse på 1000 m². Lagerbygget har en størrelse på 200 kvm.

En takstberegning kan da fremkomme slik:

Tomt:

1000 m² x kr. 400 = kr. 400 000,-

Bygg:

200 m² x kr. 8 000 = kr. 1 600 000,-

Fradrag for slit/elde ev. utidsmessighet 35% = kr. 560 000,-

Sum teknisk dagsverdi bygg = kr. 1 040 000,-

Sum teknisk dagsverdi for bygg og tomt som forslag til skattetakst blir som følger:

Bygg kr. 1 040 000,- + tomt kr. 400 000,- = kr. 1 440 000,-

4.3 Ubebygde eiendommer

De ubebygde eiendommene kan verdsettes etter forskjellige parametere. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i

området. Markedsverdi vil være styrende for verdsettelsen. For noen tomter slik som parkeringsarealer, vil man kunne gjøre en forrentning av forventet leieinntekt, og på den måten sette en markedsverdi.

5 Fritak

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 og §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.