

VEDLEGG 1; VERDSETTELSE MED UTGANGSPUNKT I LEIEVERDI

Taksering av næringseiendom som ikke er verk og bruk skal som hovedregel bygge på kapitalisering av leieinntekt, jf. KSEs notat om verdibegreper og takseringsprinsipper i eiendomsskatten punkt 3.5 og 4.10.

Det er tre hovedkomponenter i en slik taksering:

- 1 Beregning av netto leieverdi
- 2 Fradrag for eierkostnader og arealledighet
- 3 Kapitalisering av netto leieinntekt ved bruk av en kapitaliseringsfaktor

Nærmere om 1; Beregning av netto leieverdi

Årlig brutto leie fremkommer ved hva en kvadratmeter av bebygd areal kan leies ut for i det åpne marked (ofte omtalt som «leiemeterpris»). Leieverdien må fastsettes ved skjønn. Det legges vekt på type bygg, beliggenhet, beskaffenhet og anvendelighet. Prisene kan variere i de forskjellige etasjene, men i noen tilfeller kan det benyttes en gjennomsnittspris for alle etasjer.

Faktisk foreliggende leieavtaler kan gi veiledning om verdiene. Men det er en objektivisert verdivurdering som foretas: Man skal frem til verdier som kan oppnås ved en *vanlig god forvaltning* av eiendommen. I prinsippet skal det ses bort fra leieavtaler som er særlig gunstige for en av partene.

Nærmere om 2; Fradrag for eierkostnader og arealledighet

I den brutto leieverdien man er kommet frem til i 1, skal det gjøres fradrag for eierkostnader og arealledighet. *Eierkostnader* er kostnader som eieren, og ikke leietakeren, skal dekke. Typiske eierkostnader vil være kostnader til vedlikehold, utskifting av tekniske anlegg, forsikring og administrasjon. *Arealledighet* er et fradrag som tar hensyn til at næringsbygg ikke er fullt utleid hele tiden, grunnet skifte av leietakere mv. Også her legges en objektivisert vurdering til grunn, noe som innebærer at faktisk arealledighet i bygget ikke er avgjørende. I stedet legges en mer standardisert vurdering til grunn, basert på markedet generelt.

Nærmere om 3; Kapitalisering av netto leieinntekt ved bruk av en kapitaliseringsfaktor

Den netto leieinntekten man er kommet frem til etter fradragene i 2, kan brukes for å beregne hva en kjøper vil gi for eiendommen. En potensiell kjøper vil være villig til å betale en viss sum for å oppnå tilgang til denne leieinntekten. Beregningen skjer ved en kapitalisering av leieinntekten ved bruk av en kapitaliseringsfaktor. Kapitaliseringsfaktoren fastsettes med utgangspunkt i rentenivå, markedssituasjonen mer generelt og individuelle forhold ved eiendommen.