



Stange kommune

Bilag 1 Oppdragsgivers kravspesifikasjon

1 Veiledning til utfylling av tabell

Alle krav i spesifikasjonen er absolutte. Dersom Leverandør ikke oppfyller absolutte krav, eller tar vesentlige forbehold til absolutte krav, kan dette medføre avvisning av tilbudet. Kravene angitt her i bilag 1 skal besvares av Leverandør i bilag 2.

Leverandør skal ved besvarelse av kravene i bilag 2, krysse av for ja eller nei i kolonnen for «krav oppfylt». For dokumentasjonskrav der det kreves bekreftelse, er det tilstrekkelig at det blir krysset av i kolonnen «Krav oppfylt». I feltene der det er krav til beskrivelse skal det beskrives hvordan kravet er oppfylt, enten ved å føre dokumentasjon direkte i felt for «Besvarelse», eller ved å henvise til eget vedlegg.

2 Oppdragsbeskrivelse

Oppdraget består i å takserer 271 næringseiendommer. En næringseiendom kan bestå av flere gnr/bnr. Boenheter på næringseiendom og ubebygde næringstomter inngår ikke i oppdraget. Det er vedlagt liste som viser hva som skal takseres. Listen presenteres i kartet ved å trykke på denne linken:

<https://stange-kom.maps.arcgis.com/apps/instant/media/index.html?appid=00226dc83b6a4cc6a55819936f999b9e>

Det er bl.a. 2 energianlegg, 3 massetak, 1 dyrepark samt vanlige næringsbygg og industribygg. Eiendomsskattekontoret har detaljerte arealoppgaver for en del bygg. Disse kan taksator få utlevert ved behov.

Stange kommunes retningslinjer for taksering av næringseiendom vil så langt som mulig bli tilpasset KSE sitt forslag til retningslinjer for næringseiendom. KSE sine retningslinjer og veileder for taksering av fast eiendom ligger derfor vedlagt.

Stange kommune vil sende ut et informasjonsbrev til eier av alle eiendommer som inngår i anbudet. Her vil vi informere om prosjektet, informere om hvilket tidsrom takseringen vil bli gjennomført i og hvem som er tildelt anbudet. Valgt taksator kan komme med innspill til brevet. All annen dialog foregår mellom eier av næringseiendom og taksator.

Alle eiendommer skal befares og det skal tas bilder. Taksator vil få mulighet til å låne et nettbrett hvor Komtek besiktiger er installert. Eier skal gis mulighet til å delta ved besiktigelsen om det er ønskelig. I en del tilfeller er det nødvendig med en innvendig besiktigelse.

3 Krav til tjenesten

#	Krav	Dokumentasjonskrav
1.	Leverandøren skal utarbeide en prosjektplan. Oppdraget må være ferdig utført innen utgangen av oktober 2024.	Overordnet prosjektplan
2.	Leverandøren skal i samråd med eiendomsskattekontoret og sakkyndig takstnemnd utarbeide et informasjonsskriv.	Leverandør skal kunne vise til eksempler fra tidligere prosesser hvor dette har blitt gjort.
3.	Tilbudte prosjektleder skal ha minimum 2 års prosjektledererfaring fra tilsvarende prosjekter	Dokumentasjon i form av CV
4.	Tilbudte ressurser skal ha dokumentert erfaring med taksering av eiendom	Dokumentasjon i form av CV
5.	Leverandøren skal bistå kunden med analyse av markedsverdier og variasjoner av disse i områdevis inndeling, utarbeidelse av rammer og takseringsretningslinjer, herunder sjablonger, som skal benyttes ved takseringen.	Bekreftelse
6.	Leverandøren skal benytte seg av kommunens verktøy, Komtek besiktiger.	Bekreftelse
7.	Alle eiendommer som takseres skal fysisk besiktiges av leverandør.	Bekreftelse
8.	Leverandøren skal ha gode rutiner for dialog og involvering av hjemmelshavere, nemnd og eiendomsskattekontor.	Beskrivelse av rutiner

#	Krav	Dokumentasjonskrav
9.	Etter at taksator er valgt vil det bli holdt et oppstartsmøte hvor leder av sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret (prosjektleder) er til stede. I møte vil temaer som informasjonsbrev til eier, gjennomføring av prosjektet, kapitaliseringsfaktor, gjennomgang av eiendommene, leieverdier osv. være tema.	Bekreftes
10.	Næringseiendommene skal som hovedregel takseres ved bruk av leieverdi, der hvor det ikke er mulig benyttes teknisk verdi.	Bekreftes
11.	Alle eiendommer skal befares og det skal tas bilder.	Bekreftes
12.	Eier skal gis mulighet til å delta ved besiktigelsen om det er ønskelig.	Bekreftes
13.	Taksator må ha kompetanse til å takserer alle de forskjellige objektene som står oppført i vedlagt liste.	Bekreftes og beskrives
14.	Leieavtaler og andre dokumenter som er innhentet i forbindelse med takseringen er Stange kommunes eiendom etter at takseringsoppdraget er utført.	Bekreftes
15.	For energianlegg må alle ledd i takseringen dokumenteres. Dette omfatter hvordan anskaffelsesverdien (teknisk verdi) er framkommet, hvordan eventuelle indeksreguleringer er gjennomført, hvordan fradrag for slit og elde er beregnet og en oversikt over alt som er skattepliktig	Bekreftes

#	Krav	Dokumentasjonskrav
16.	For næringseiendommer må datagrunnlaget for gjennomsnittlige leieverdinivåer kunne dokumenteres. Det samme gjelder grunnlaget for fradragssatsene for eierkostnader, arealledighet og for kapitaliseringsrenten.	Bekreftes
17.	Ressursforekomster: Bygninger og tomtegrunn i slike anlegg takseres likt som andre næringseiendommer. Selve ressursforekomsten verdsettes etter avkastningsverdimetode, hvor siktemålet er å finne nåverdien av grunneiers fremtidige inntekter av forekomsten.	Bekreftes