

Kravspesifikasjon – Avtale for retningslinjer og taksering av eiendomsskatt

Strand kommune har vedtatt at det skal foretas ny alminnelig taksering av hele kommunen, jf eiendomsskattelovens 8 A-3 (2) gjennom kommunestyrets vedtak i sak 046/17. Strand kommune innbyr til åpen anbudskonkurranse på takseringstjenester i forbindelse med ny alminnelig taksering.

Arbeidet med utarbeidelse og utprøving av retningslinjer ønskes gjennomført i 2017. Nytaksering ønskes gjennomført i 2018 slik at nye takster ligger til grunn for utskriving av eiendomsskatt i 2019. Alle takster må være klar og innlagt i kommunens datasystem senest 1. januar 2019. Nærmere arbeidsdeling og milepæler avklares i fellesskap med eiendomsskattekontoret umiddelbart etter kontraktsstart. Det ønskes tilbud på takseringstjenester som innbefatter forslag til takst på de enkelte eiendommer, og som gir grunnlag for utskriving av eiendomsskatt.

Oppdraget omfatter:

1. Nødvendige forberedelser som utarbeidelse av forslag til retningslinjer for taksering, eventuelt forslag til soneinndeling mv. Prøvetaksering. Bistå i sakkyndig nemnds møte hvor retningslinjene vedtas.
2. Registrering i ProAktiv feltverktøy. Kommunen registrerer selv oppdateringer i matrikkel
3. Kvalitetssikring
4. Bistå med behandling av forespørslers og klager i samråd med kommunen

Listen er ikke uttømmende, men er beskrevet ut fra de oppgaver Strand kommune ser for seg er relevante for at eiendomsskatt lovlig kan skrives ut med nye takster fra 2019. Dersom leverandør mener det er andre oppgaver som bør tas med bes leverandør presisere dette i sitt tilbud.

Det er egne ansatte ved eiendomsskattekontoret i Strand kommune som vil jobbe med retakseringsprosjektet i samarbeid med leverandør.

All kommunikasjon skal foregå på norsk

Forarbeid før takseringen kan gjennomføres:

Analysere markedet i Strand kommune og lage forslag til nye sjablongverdier, soneinndeling, og vurderingsfaktorer i samarbeid med sakkyndig nemnd. Det forutsettes tilstedeværelse på møte i Sakkyndig nemnd.

Takseringen skal foregå på følgende måte:

Alle eiendommer som skal takseres med sjablonverdier, takseres ved hjelp av ProAktiv feltverktøy (iPad/nettbrett). Det skal foretas en utvendig befaring og tas bilder av bygningen. Leverandør skal vurdere og kvalitetssikre opplysninger som er registrert i matrikkelen/ProAktiv/gitt av eieren, og foreta kontrollmåling og måle opp uregistrerte bygg ved behov. Avvik i arealer, etasjer og manglende bygninger registreres i feltverktøyet, og rettes av eiendomsskattekontoret.

For resten av eiendommene (næring, verk og bruk, akvakultur, kraftanlegg og infrastruktur) skal det leveres en takstrapport hvor det kommer fram takstgrunnlag og takst. Det presiseres at taksten som leverandør leverer kun er veiledende for oppdragsgiveren. Dersom sakkyndig nemnd ber om ytterligere presiseringer/avklaringer i forbindelse med en angitt takst, skal dette gjøres uten tillegg i prisen.

Det skal leveres en plan for hvordan og når takseringen skal gjennomføres.

Antall enheter er retningsgivende, det forutsettes at det faktureres for faktisk antall.

Etterarbeid etter takseringen:

Alle takster skal kvalitetssikres før eiendomsskattekontoret legger takstene fram for behandling i sakkyndig nemnd.

Leverandør skal bistå eiendomsskattekontoret med utarbeidelse av saksgrunnlag og bistå med sin kompetanse i nemndas møte. Det forutsettes deltakelse i nemndas møte.

Det vil i tillegg bli nødvendig å bistå eiendomsskattekontoret i å besvare henvendelser fra hjemmelshaverne og med klagebehandling.

Kommunen bruker følgende forvaltningssystemer:

Norconsult ISY ProAktiv

Norkart matrikkelklient

Strand kommune bruker Norconsult ISY ProAktiv Eiendomsskatt med feltverktøy. Retningslinjer og sjablonger må være tilpasset denne programvaren. Leverandør må holde ipad/nettbrett som kan brukes i takseringen. Kommunen dekker lisenser.

Det overordnede kravet Strand kommune stiller er at eiendomsskatten kan utskrives for 2019 med oppdaterte takster i henhold til gjeldende lov- og regelverk.

Prisskjema

I dette vedlegget legges prisene inn i prismatrise for de enkelte deloppgavene i takseringsarbeidet. Disse er beskrevet nærmere under.

Prismatrise:

Deloppgaver	Enhet	Enhetspris	Grovt estimert antall	NOK ekskl mva
Utarbeide forslag til retningslinjer og ev soneinndeling som vedtas i sakkyndig nemnd	Fast		5	
Nødvendige forberedelser før takseringen	Fast		1	
Taksering av fritidseiendommer	Stk		1500	
Taksering av boligeiendommer	Stk		4300	
Taksering av landbrukseiendommer	Stk		300	
Taksering av næringseiendommer*	Stk		163	
Taksering av verk og bruk*	Stk		5	
Taksering av kraftanlegg og energinett	Stk		5	
Taksering av infrastruktur-anlegg (tele/nett)	Stk		7	
Taksering av akvakulturanlegg	Stk		2	
Klagebehandling	Time		50	
Timespris for ekstraarbeid				
Seniorrådgiver	Time		10	
Rådgiver	Time		10	
Konsulent	Time		10	
Totalpris ekskl. mva				

*Disse tallene bør ses i sammenheng. Trolig er det noen færre næringseiendommer og noen flere verk og bruk.

Tallene i tabellen er ca. tall hentet fra eiendomsskattelisten for 2017. I tillegg er det lagt ved rapport fra matrikkelen med oversikt over antall bygninger etter bygningstypenummer.

Beskrivelse av deloppgaver i matrisen

Under kommer en beskrivelse av hva som menes med de forskjellige deloppgavene. Beskrivelsen er ikke å anse som uttømmende, og leverandør bes beskrive de enkelte deloppgavene i tilbudet. Leverandør skal i samarbeid med oppdragsgivers egne ansatte koordinere og gjennomføre prosjektet på en systematisk og korrekt måte innenfor vedtatte rammer. Leverandøren skal spesifisere en oppgavefordeling mellom leverandør og oppdragsgivers ansatte.

Utarbeidelse av forslag til retningslinjer og ev soneinndeling som vedtas i sakkyndig nemnd

Leverandør må lage statistikker/oversikt over markedspriser i Strand kommune og utarbeide et forslag til retningslinjer inkludert soneinndeling som foreløpig vedtas av sakkyndig nemnd. Det forutsettes at leverandør er tilstede i nemndsmøtet.

Det skal deretter foretas prøvetaksering av et nærmere bestemt antall objekter innenfor hver eiendomskategori etter de nye retningslinjer. Leverandøren bes oppgi hvor mange eiendommer innenfor hver kategori som skal være gjenstand for prøvetaksering. Retningslinjene skal eventuelt revideres etter prøvetakseringen og endelige retningslinjer skal legges fram for endelig vedtak i sakkyndig nemnd. Det forutsettes at leverandør er tilstede i nemndsmøtet. Prisen som settes er en fastpris som inkluderer alt arbeid, møtedeltakelse, nødvendige tilganger til statistikker, kjøring osv.

Det er ønskelig med egne, separate lokale retningslinjer for henholdsvis:

- boligeiendommer
- fritidseiendommer
- landbrukseiendommer
- næringseiendommer
- verk og bruk

Nødvendige forberedelser før taksering

Nødvendige forberedelser inkluderer planlegging av taksering, møtedeltakelse for både besiktere og annet personell med oppdragsgiver og sakkyndig nemnd, osv.

Taksering av fritidseiendommer

Taksering av alle bygninger på en selvstendig fritidseiendom, punktfeste, festetomt og av alle seksjoner på ev seksjonerte fritidseiendommer. Pris settes per eiendom (gnr/bnr/snr/fnr).

Taksering av boligeiendommer

Taksering av alle bygninger på en selvstendig boligeiendom, og av alle seksjoner på seksjonerte boligeiendommer. Pris settes per eiendom (gnr/bnr/snr/fnr).

Taksering av landbrukseiendommer

Taksering av alle skattepliktige bygninger på landbrukseiendommer. Pris settes per eiendom (gnr/bnr/snr/fnr).

Taksering av næringseiendommer

Taksering av alle bygninger på næringseiendommer, eiendommer med flere gårds- og bruksnummer får en takst per gårds- og bruksnummer. Pris settes per eiendom (gnr/bnr/snr/fnr).

Taksering av verk og bruk

Taksering av produksjonseiendommer etter retningslinjer som blir utarbeidet i samarbeid med sakkyndig nemnd. Eiendommer med flere gårds- og bruksnummer får en takst per gårds- og bruksnummer. Pris settes per eiendom (gnr/bnr/snr/fnr).

Taksering av kraftanlegg og energinett

Taksering av alle bygninger til kraftanlegg og alle energinett i kommunen. Pris settes per skatteobjekt.

Taksering av alle infrastrukturanlegg

Taksering av alle infrastrukturanlegg i kommunen. Det foreligger nye takster for alle telekommunikasjonsanlegg fra 2017. Pris settes per skatteobjekt.

Klagebehandling

Klagebehandling inkl. behandling i sakkyndig nemnd etter nærmere avtale med eiendomsskattekontoret. Oppdragsgivers egne ansatte skal også medvirke i saksbehandlingen. Pris settes per time, og skal dekke alle kostnader forbundet med klagebehandling.

Timepris for ekstraarbeid

Timepris for ekstraarbeid som ikke inngår i de beskrevne deloppgavene.