



Retningslinjer for eiendomsskattetaksering – X kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd¹ i møte **DATO**, ikrafttredelse fra **DATO**.

Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet

Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret. Takseringsretningslinjer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «innretning, bruksegenskap og beliggenhet», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold – det vil si eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

Dette betyr at eiendommene verdsettes ut fra deres omsetningsverdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra den økonomiske nytten nåværende eier har av eiendommen. Siktemålet ved takseringen er eiendommens normale omsetningsverdi i et fritt marked.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler eller bruksretter, innvirker ikke på takstverdien.

¹ Se takseringsveilederen kapittel 6.1 angående samarbeid med klagenemnda ved utarbeidelse av takseringsretningslinjer.

Anbefalt standard for takseringsretningslinjer, jf. KSEs veileder om taksering av fast eiendom

Datagrunnlag og takseringsmetode

Sjablongpriser og tekniske verdier mv (substansverdier) fastsettes på grunnlag av prisopplysninger fra tidligere salg, leieprisopplysninger, prisstatistikker og eiendomsopplysninger fra ulike databaser. På dette datagrunnlaget – og med bistand fra personer som kjenner det lokale eiendomsmarkedet, utføres analyser og prøvetakseringer for å finne en gjennomsnittlig kvadratmeterpris (det vil si sjablongpris) for den enkelte bygningstype og tomt i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i prissoner). Sjablongene fastsettes med forsiktighet for å unngå takster over omsetningsverdi.

Eiendommene besiktiges utvendig. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene, som kan føre til at beregnet forslag til takst justeres opp eller ned. For energianlegg og spesialiserte næringseiendommer kan innvendig besiktigelse være nødvendig.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men de kan fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda vurderer er uriktig – sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Disse takseringsretningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, frem til neste hovedtaksering.

Måleenheter

Ved kommunal taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen.² For åpne, overbygde arealer benyttes «bebyggt areal» (BYA).

Bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag (boligverdier)

Der kommunen bruker verdsettelsesalternativet i eiendomsskatteloven § 8 C-1, blir boligeiendommer verdsatt ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag.

Boligeiendommer som kommunen av ulike årsaker ikke mottar et formuesgrunnlag for, takseres av kommunen i henhold til gjeldende retningslinjer for taksering.

Oppbygning av retningslinjene

Retningslinjene er bygd opp på følgende måte:

1. Taksering av bolig- og fritidseiendommer
2. Taksering av næringseiendommer
3. Taksering av energianlegg og oppdrettsanlegg
4. Vedlegg: Sonekart

² <https://www.kartverket.no/eiendom/lokal-matrikkelmyndighet/foringsinstruks-for-matrikkelen>

1 Taksering av bolig- og fritidseiendommer

1.1 Metoden for utarbeidelse av forslag til takst

Ved taksering av bolig- og fritidseiendommer benyttes sjablonger, det vil si gjennomsnittlig kvadratmeterpris for ulike eiendomstyper i kommunen.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen (areal, bygningstyper, m.m.)
- Sjablonger og soner
- Skjønnsmessige vurderinger (forhold på og omkring eiendommen)

Taksten er bygget opp slik:



Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med en arealfaktor, eventuelt etasjefaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen³
3. Summen i pkt. 2 multipliseres med sonefaktor
4. Summen i pkt. 3 multipliseres med individuell vurderingsfaktor

Ubebygd eiendom

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn
2. Summen i pkt. 1 multipliseres med eventuell sonefaktor
3. Summen i pkt. 2 multipliseres med individuell vurderingsfaktor

³ For kombinerte bygg benyttes ulike sjablong på de ulike delene av bygget.

1.2 Sjablong kvadratmeterpriser

Bygningstyper	Kvadratmeterpris
Enebolig (111, 112)	
Bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom (113)	
Tomannsboliger (121, 122)	
Rekkehus (131, 133, 135, 136)	
Leilighetsbygg (141-146)	
Fritidsbolig (161, 162)	
Fritidsbolig på konsesjonspliktig landbrukseiendom (163)	
Garasjer, naust o.l. for bolig og fritidsbolig (181, 182, 183)	
Carport ⁴	

- Garasje, annek og uthus under 15 m² bruksareal (BRA) takseres ikke.
- Carport under 15 m² bebygd areal (BYA) takseres ikke.
- Overbygd inngangsparti/veranda/terrasse takseres ikke.

Tomt	Kvadratmeterpris
Tomt – Boligeiendom	
Tomt – Fritidseiendom	
Punktfeste – Pris per punktfeste	

- Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter. For større grunneiendommer fastsettes takst på skjønnsmessig grunnlag.⁵

⁴ Se takseringsveilederen kapittel 10.2

⁵ Se takseringsveilederen kapittel 10.3.

Intern veiledning - Sjablong

Her er det inntatt et eksempel på inndeling av bygningstyper og tomt.

Kommunen må foreta en inndeling etter de bygningstyper som fremgår av føringsinstruksen og som passer til de bygningstypene kommunen har.

For bolighus på konsesjonspliktige landbrukseiendommer gir noen kommuner et særskilt fradrag i takstverdien på grunn av redusert omsettelighet. Et eventuelt fradrag kommer frem enten ved en egen sjablong for slike eiendommer, eller ved fastsetting av individuelle vurderingsfaktorer for eiendommene.

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

1.3 Arealfaktor, alternativt etasjefaktor

Boliger og fritidsboliger med stort bruksareal har generelt en lavere markedspris regnet per kvadratmeter, enn boliger og fritidsboliger med mindre bruksareal.

Arealavtrapping

Eneboliger

BRA	Arealfaktor
0 - 80	1,0
81 - 100	0,8
101 - 120	0,7
121 - 150	0,6
151 - 200	0,5
201 -	0,4

Tomannsboliger og rekkehus

BRA	Arealfaktor
0 - 80	1,0
81 - 100	0,6
101 - 120	0,5
121 - 150	0,4
151 - 200	0,3
201 -	0,2

Leiligheter

BRA	Arealfaktor
0 - 80	1,0
81 - 100	0,8
101 - 120	0,7
121 - 150	0,6
151 - 200	0,5
201 -	0,4

Fritidsboliger

BRA	Arealfaktor
0 - 80	1,0
81 - 100	0,9
101 - 120	0,8
121 - 150	0,7
151 - 200	0,6
201 -	0,5

Merk:

Arealfaktorene skal brukes innad i intervallene. Eksempel: For en enebolig på 250 kvm brukes faktoren 1 på arealet opp til 80, faktoren 0,8 på arealet mellom 81 og 100, 0,7 på arealet mellom 101 og 120 osv.

Etasjefaktor

Etasje	Faktor
Hovedetasje	1,0
Loftsetasje	0,8
Underetasje	0,6
Egen boenhet i underetasje	0,8
Kjelleretasje	0,4
Egen boenhet i kjelleretasje	0,6

Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Bygninger med integrert garasje/bod/lager får dette arealet fratrukket tellende areal for bygningen og takseres etter den sjablongprisen som gjelder for tilsvarende bygningstype.

Intern veiledning – Arealavtrapping/Etasjefaktor

Sammenhengen kan fanges opp ved bruk av arealavtrapping, der kvadratmeterprisen trappes gradvis ned for areal utover en gitt størrelse. Her er det inntatt et forslag til arealavtrapping som kan være veiledende.

Som et alternativ til arealavtrapping, kan etasjefaktor benyttes. Da reduseres det tellende arealet i hver etasje med en faktor som avhenger av type etasje.

KSEs anbefaling er at arealavtrapping benyttes, men hvis kommunens fagsystem ikke kan håndtere arealavtrapping, benyttes etasjefaktor. **Kommunen må velge metode, og tilpasse overskriften og tabellene til det.**

1.4 Sonefaktorer ⁶

Kommunen er inndelt i soner ut ifra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor. Sonekart er vedlagt retningslinjene.

Boligeiendommer

Soner	Sonefaktor
Sone A	1,0
Sone B	0,...
Sone C	0,...
Sone D	0,...

⁶ For kommuner som benytter prissoner. Se takseringsveilederen kapittel 10.1.1, 10.1.2, 10.1.4.

Fritidseiendommer

Soner	Sonefaktor
Sone A	1,0
Sone B	0,...

Intern veiledning – Sonefaktor

Her er det inntatt et eksempel på soneinndeling.

Kommunen må tilpasse antall soner og soneinndelingen, slik at den best mulig reflekterer prisvariasjonen i kommunen.

1.5 Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring eiendommen

Bygningenes tellende bruksareal multiplisert med sjablong og sonefaktor gir et beregnet forslag til takst. Med utgangspunkt i dette foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene.

Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst.⁷ Bygningene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

Forhold på eiendommen (indre faktor)

Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Vurdering	Faktor
Høy standard	1,1 – 1,...
Normal standard	1,0
Lav standard	0,9 – 0,...

Tabellen nedenfor lister opp forhold på eiendommen som kan være relevante for verdsettelsen av bolig- og fritidseiendommer. Tabellen er veiledende og ikke uttømmende. Ved besiktigelse av eiendommen må skjønn benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

⁷ Se takseringsveilederen kap. 25 om krav til dokumentasjon og arkivering av opplysninger fra besiktigelsen.

Type eiendom	Forhold på eiendommen
Boligeiendom	<p>Bygningen: Standard og kvalitet Alder Kulturminnekrav</p> <p>Tomta: Hage Parkeringsmuligheter Kulturminnekrav Annet (svømmebasseng, tennisbane, bryggeanlegg m.v.)</p>
Fritidseiendom	<p>Bygningen: Standard og kvalitet Alder Innlagt strøm/vann/avløp</p> <p>Tomta: Kulturminnekrav Bryggeanlegg</p>
Ubebygde eiendom	Utnyttelsesmuligheter

Intern veiledning – Skjønnsmessig vurdering

Her er det inntatt et eksempel på rammer for vurderingsfaktor for forhold på og omkring eiendommen.

Dersom det under forhold på eiendommen gis reduksjon i taksten for byggets alder, må vurdering av standard og kvalitet sees i sammenheng med dette, slik at samme forhold ikke vektlegges to ganger.

Forhold omkring eiendommen (ytre faktor)

Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet». Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Vurdering	Faktor
God beliggenhet	1,1 – 1,...
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9 – 0,...

Tabellen nedenfor lister opp forhold omkring eiendommen som kan være relevante for verdsettelsen av bolig- og fritidseiendommer. Tabellen er veiledende og ikke uttømmende. Ved besiktigelse av eiendommen må skjønn benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

Anbefalt standard for takseringsretningslinjer, jf. KSEs veileder om taksering av fast eiendom

Type eiendom	Forhold omkring eiendommen
Boligeiendom	Adkomst/tilgjengelighet Støy Utsikt Solforhold Attraktive nærområder Annet (kraftlinjer, reguleringsmessige forhold m.v.)
Fritidseiendom	Adkomst/tilgjengelighet Støy Utsikt Solforhold Attraktive nærområder Nærhet til sjø/fjell/turområder/skianlegg m.v. Annet (kraftlinjer, reguleringsmessige forhold m.v.)
Ubebygd eiendom	Utnyttelsesmuligheter

2 Taksering av næringseiendommer

Intern veiledning – Generelt om taksering av næringseiendommer

Taksering av næringseiendommer til eiendomsskatteformål baserer seg som hovedregel på leieverdiberegninger.

Kommunen kan enten gjennomføre leieverdiberegninger for hver enkelt næringseiendom, eller benytte normale leiepriser, eierkostnader, ledighet og kapitaliseringsrente til å utlede normale kvadratmeterpriser (sjablonger) for ulike typer næringseiendom.

Nedenfor har vi først lagt inn mal ved bruk av leieverdimetoden (kapittel 2.1), deretter for sjablongmetoden (kapittel 2.2). Malen er basert på nettokapitaliseringsmetoden, alternativt kan kommunen bruke omregning til kapitaliseringsfaktor. Det vises til veilederen for nærmere informasjon.

Når kommunen har valgt metode, tilpasses retningslinjene til det.

Ved bruk av leieverdimetoden, fjernes kapittel 2.2.

Ved bruk av sjablongmetoden, fjernes kapittel 2.1.

2.1 Takseringsmetoden - Leieverdi

Eiendommens verdi fastsettes ved bruk av følgende formel:

$$Eiendommens\ verdi = \frac{Netto\ leieinntekter}{Kapitaliseringsrente}$$

Med netto leieinntekter menes objektive årlige leieinntekter med fradrag for eierkostnader og ledighet.

Intern veiledning - Leieverdimetoden

Ved leieverdiberegning av hver enkelt eiendom, gjør taksator en skjønnsmessig vurdering av eiendommen etter besiktigelse. Det fastsettes en netto årsleie etter fradrag for eierkostnader og arealledighet, og en kapitaliseringsrente innenfor intervall angitt i retningslinjene.

Med leieinntekter forstås her brutto årsleie multiplisert med utleibart areal. Eierkostnader er typisk forsikring, kommunale avgifter og løpende vedlikehold. Arealledighet er et fradrag for at deler av utleiearealet over tid vil bli stående ledig.

Kapitaliseringsrenten bestemmes av eiendommens attraktivitet og utleierisiko. Høy attraktivitet og lav utleierisiko gir lav kapitaliseringsrente, og omvendt.

Anbefalt standard for takseringsretningslinjer, jf. KSEs veileder om taksering av fast eiendom

2.1.1 Leiepriser, eierkostnader, arealledighet og kapitaliseringsrente

De følgende tabellene angir normalnivåer for leiepriser, eierkostnader, arealledighet og kapitaliseringsrenter i kommunen. Ved besiktigelsen av den enkelte eiendom, setter taksator forslag til verdiparametere (lav, middels, høy). Det skal begrunnes dersom variablene settes utenfor rammene i tabellene.

2.1.2 Leiepriser per kvadratmeter

Type næring	Brutto årsleie Lav	Brutto årsleie Middels	Brutto årsleie Høy
Kontor	... pr. m ²		
Handel			
Hotell			
Industri og lager			
Parkeringshus			
Parkeringsplasser pr. plass			
Båtplasser pr. plass			

Intern veiledning - Leiepriser

Ved eiendomsskattetaksering er det eiendommens objektive omsetningsverdi man skal komme frem til. Derfor skal det legges til grunn objektiv markedsleie ved beregningen. Med objektiv markedsleie menes den leien man kan forvente å få fra utleie av den aktuelle type eiendom i det aktuelle området, i et fritt leiemarked under normale forhold.

For å komme frem til eiendommens leieinntekter, benyttes leiepris per kvadratmeter for ulike typer næringsareal. Der halvparten av eiendommen er for eksempel kontor og den andre halvparten er industri og lager, fordeles ulik leiepris på hver enkelt arealkategori i bygget.

2.1.3 Eierkostnader og ledighet (%)

Type næring	Lav	Middels	Høy
Kontor	... %		
Handel			
Hotell			
Industri og lager			
Parkeringshus			
Parkeringsplasser pr. plass			
Båtplasser pr. plass			

Intern veiledning – Eierkostnader og ledighet

Eierkostnader er nødvendige kostnader som eier har, knyttet til eierskap, drift og utleie av eiendommen. Ved eiendomskattetaksering tar man utgangspunkt i objektive, normale eierkostnader.

I tillegg til fradrag for eierkostnader, kan det også gjøres et fradrag for at man ikke vil kunne leie ut alle arealer hele tiden. Man må regne med noe arealledighet. Det er forventet arealledighet over tid som skal legges til grunn, ikke hvilke arealer som ikke er utleid på takseringstidspunktet.

Frادrag for eierkostnader og ledighet oppgis som en %-andel av eiendommens leieinntekter. Eier-kostnadene i sum utgjør normalt fra 5-20 % av årlig brutto leie. Samlet vil sjablongmessig vurdert eierkostnader og arealledighet utgjøre +/- 20 %.

Kommunen må tilpasse og bestemme hvor detaljert dette bør eller kan fremstilles for hver type næring i retningslinjene.

2.1.4 Kapitaliseringsrente

Type næring	Lav risiko	Middels risiko	Høy risiko
Kontor	...%		
Handel			
Hotell			
Industri og lager			
Parkeringshus			
Parkeringsplasser pr. plass			

Intern veiledning - Kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrenten fastsettes med utgangspunkt i eiendommens attraktivitet og risiko. Jo mer attraktiv en eiendom vurderes som, og jo lavere risiko eiendommen har, jo lavere settes kapitaliseringsrenten.

Kommunen må tilpasse og bestemme hvor detaljert dette bør eller kan fremstilles for hver type næring i retningslinjene.

2.1.5 Ubebygde næringstomter

Ubebygde næringstomter takseres ikke ved bruk av leieverdimetoden, men ved bruk av sjablonger. Det foretas en skjønnsmessig vurdering av eiendommens utnyttelsesmuligheter.

Tomt	Kvadratmeterpris
Næringstomt - Opparbeidet	
Næringstomt - Råtomt	

2.2 Takseringsmetoden – Sjablongtaksering

Intern veiledning - Sjablongmetoden

Dette kapittelet benyttes av kommuner som takserer næringseiendom ved bruk av sjablonger.

Her er det inntatt et eksempel på inndeling av ulike typer næring. Kommunen må tilpasse inndelingen til forholdene i kommunen.

Kommunen anvender sjablongmetoden. Sjablongprisene er fastsatt på grunnlag av innhentede opplysninger om leiepriser og leienivåer mv. Sjablongene angir normal salgspris per kvadratmeter for de ulike kategoriene næringseiendom.

2.2.1 Sjablong kvadratmeterpriser

Næring - Bebygd eiendom

Type næring	Kvadratmeterpris
Kontor (311-313, 319)	
Handel (321-323, 329, 531-533, 539)	
Hotell (511, 512, 519)	
Industri og lager (211, 212, 219, 231-233,239)	
Parkeringshus (431)	
Parkeringsplass - pr. plass	
Båtplass - pr. plass	

Næring – Ubebygd eiendom

Tomt	Kvadratmeterpris
Næringstomt - Opparbeidet	
Næringstomt - Råtomt	

2.2.2 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt inn i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene for næringseiendommer fremgår av tabellene nedenfor. Sonekart er vedlagt retningslinjene.

Soner – Næringseiendom

Soner	Sonefaktor
Sone A	1,0
Sone B	0,...
Sone C	0,...
Sone D	0,...

Intern veiledning – Sonefaktorer

Her er det inntatt et eksempel på soneinndeling.

Om det er behov for det, kan kommunen benytte flere soneinndelinger for ulike typer næring. For eksempel én soneinndeling for kontor, én for lager/industri og én for annen næring.

2.2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring eiendommen

Bygningenes tellende bruksareal multiplisert med sjablong og sonefaktor gir et beregnet forslag til takst. Med utgangspunkt i dette foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene.

Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst⁸. Bygningens fasader fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

Forhold på eiendommen (indre faktor)

Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av næringseiendommer:

Vurdering	Faktor
Høy standard	1,1 – 1,...
Normal standard	1,0
Lav standard	0,9 – 0,...

Tabellen nedenfor lister opp forhold på eiendommen som kan være relevante for verdsettelsen av ulike typer næringseiendom. Tabellen er veiledende og ikke uttømmende. Skjønn må benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

⁸ Se takseringsveilederen kap. 25 om krav til dokumentasjon og arkivering av opplysninger fra besiktigelsen.

Type eiendom	Forhold <u>på</u> eiendommen
Kontor	Standard og kvalitet Tilstand og vedlikehold Parkering kjeller/tomt Spesielle forhold (f.eks. signalbygg, o.a.)
Handel	Standard og kvalitet Tilstand og vedlikehold Takhøyde Nærsenter Manøvreringsforhold Parkering kjeller/tomt Spesielle forhold (f.eks. eksponering o.a.)
Hotell	Standard og kvalitet Tilstand og vedlikehold Parkering kjeller/tomt Spesielle forhold (f.eks. konferanse- eller spafasiliteter o.a.)
Industri og lager	Standard og kvalitet Tilstand og vedlikehold Takhøyde Manøvreringsforhold/parkering på tomt Spesielle forhold (f.eks. bruksmuligheter o.a.)
Parkeringshus	Tilstand og vedlikehold Standard og kvalitet Funksjonalitet- lys og oppmerking Spesielle forhold (f.eks. takhøyde, søyler, og manøvreringsplass)

Forhold omkring eiendommen (ytre faktor)

Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet». Følgende inndeling benyttes ved taksering av næringseiendommer:

Vurdering	Faktor
God beliggenhet	1,1 – 1,...
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9 – 0,...

Tabellen nedenfor lister opp forhold omkring eiendommen som kan være relevante for verdsettelsen av ulike typer næringseiendom. Tabellen er veiledende og ikke uttømmende. Skjønn må benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektas.

Type eiendom	Forhold på eiendommen
Kontor	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Beliggenhet i sone
Handel	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Eksponering Beliggenhet i sone
Hotell	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Beliggenhet i sone
Industri og lager	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til hovedfartsåre Eksponering Beliggenhet i sone
Parkeringshus	Adkomst til parkering Beliggenhet i sone

2.3 Ressursforekomster

Sand- og grustak, steinbrudd og mineralforekomster (gruver), kalles med en fellesbetegnelse for ressursforekomster. Ressursforekomster som er i drift, er å anse som næringseiendommer. Bygninger og tomtegrunn i slike anlegg takseres likt som andre næringseiendommer. Selve ressursforekomsten verdsettes etter en avkastningsverdimetode, hvor siktemålet er å finne nåverdien av grunneiers fremtidige inntekter fra forekomsten.⁹

⁹ Se takseringsveilederen kap. 13.12.

3 Taksering av energianlegg og oppdrettsanlegg

3.1 Energianlegg

Vannkraftverk, vindkraftverk, kraftnettet ¹⁰og petroleumsanlegg (med et samlebegrep kalt energianlegg) er skilt ut som en egen eiendomsgruppe i eiendomsskatteloven, jf. eiendomsskatteloven § 3.

Eiendomsskatt på vannkraftverk regnes ut på grunnlag av kraftverkenes formuesverdi, jf. eiendomsskatteloven § 8 B-1. Vannkraftverk takseres følgelig ikke av kommunen.

De øvrige energianleggene takseres av kommunen. For disse anleggene skal eiendomsskattetaksten settes til anleggenes tekniske verdi, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 andre ledd. Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner skal tas med i skattegrunnlaget, jf. eiendomsskatteloven § 4 andre ledd.

Takseringsmetoden for teknisk verdi ¹¹

Teknisk verdi fastsettes på følgende måte:

1. Beregning av samlede investeringskostnader for et tilsvarende nytt anlegg på takseringstidspunktet.
2. Beregning av fradrag for slit og elde.
3. Fastsetting av et særskilt fradrag for eventuell utidsmessighet.

Samlede investeringskostnader minus fradrag etter pkt. 2 og 3, gir anleggets tekniske verdi.

- Slit og elde avskrives lineært over anleggets levetid. Fradragsberegning forutsetter følgelig at man kjenner anleggets eller anleggsdelens alder og normale levetid.
- Fradrag for utidsmessighet kan være aktuelt for gammeldagse og uhensiktsmessige anlegg, og fastsettes i tilfelle på grunnlag av et faglig skjønn.

¹⁰ KSE har utgitt en egen veileder om taksering av kraftnettet.

¹¹ Se takseringsveilederen kap. 19 og 20.

Anbefalt standard for takseringsretningslinjer, jf. KSEs veileder om taksering av fast eiendom

3.2 Oppdrettsanlegg ¹²

Frittflytende oppdrettsanlegg er skilt ut som en egen eiendomskategori, jf. eiendomsskatteloven § 4 tredje ledd.

Eiendomsskattetaksten på frittflytende oppdrettsanlegg settes til anleggenes tekniske verdi. Hva som inngår i skattegrunnlaget for slike anlegg er fastsatt i eiendomsskatteloven § 4 tredje ledd:

Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merder, flytemodul, fôringsmaskin, fôringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring.

4 Vedlegg: Sonekart

Følgende sonekart er utarbeidet:

Lenke til kommunens nettsider:

-o0o-

¹² Se takseringsveilederen 20 og veilederen om taksering av oppdrettsanlegg for nærmere informasjon.