



Randaberg kommune

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 16.01.2023

Øystein Thorsen
Leder sakkyndig nemnd

Olav Sande
Nestleder sakkyndig nemnd

Kirsti Andersen Gjerde
Medlem sakkyndig nemnd

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.

Takseringsmetode

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i prissoner). Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

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 taksering av energianlegg, oppdrettsanlegg og masseuttak gjelder egne regler.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda vurderer er klart 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, inntil neste hovedtaksering («*alminnelig taksering*»).

Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føeringsinstruks for Matrikkelen¹. For åpne, overbyggede arealer benyttes «bebyggd areal» (BYA).

¹ <http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>

1. FORSLAG TIL TAKST FØR VURDERING AV INDIVIDUELLE FORHOLD VED DEN ENKELTE EIENDOM

1.1 Metoden for fastsetting av forslag til takst

Bebygdt eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med eventuell arealfaktor for bygningstypen
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. For næringseiendom takseres også areal for tomt
4. For eiendommer bebygdt med kun garasje og/eller uthus takseres tomt i tillegg

Ubebygdt eiendom

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygdt grunn

Metoden gir et beregnet forslag til takst, før besiktigelse og bruk av individuelle skjønnsfaktorer.

Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra matrikkelen og eventuelt ved forespørsel til eier.

1.2 Sjablonger kvadratmeterpriser

Boliger og fritidsboliger (bygningstypekoder i matrikkelen i parentes)

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpriser
Enebolig, våningshus, kårbolig (111-113)	28 600,-
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	28 600,-
Rekkehus, kjedehus (131-134)	28 600,-
Leilighetsbygg, terrassehus, andre småhus (135-136, 141-146)	40 600,-
Fritidsboliger (161-163)	40 600,-
Garasje, anneks, uthus (181-182)	2 500,-
Naust, båthus, sjøbu (183)	8 000,-
Carport og takoverbygg	1 500,-
Boligbrakker	4 000,-
Utleiehytter (ikke campinghytter)	20 000,-
Parkeringshus (431)	2 500,-

Garasjer, uthus, anneks og naust (bygningstype 181-183) under 15 kvadratmeter takseres ikke.

Areal under tak med to hele vegger eller mindre defineres som carport eller takoverbygg.

Næringsbygg

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpriser
Kontor/forretning	12 000,-
Hotell/restaurant	10 000,-
Isolert lager	3 500,-
Uisolert lager	2 000,-
Industri/verksted	5 000,-
Samferdsel/kommunikasjon	7 000,-
Kultur/forskning	7 000,-
Helse	7 000,-
Fengsel/beredskap	7 000,-
Skole/barnehage	7 000,-
Driftsbygninger for landbruk/skogbruk	0,-

Fiskeribygninger	4 500,-
Åpne lagerløsninger med tak	500,-
Plasthall, bølgeblikkhaller og drivhus	1 000,-
Campinghytter	4 000,-
Parkeringshus	2 500,-

Driftsbygning eller deler av driftsbygning for landbruk/skogbruk brukt til annen næring takseres etter funksjon.

Bebygde tomter

For eiendommer bebygde med boligbygg, fritidsbygg og/eller naust, takseres ikke tomt i tillegg.

For eiendommer bebygde med kun garasje og/eller uthus takseres tomt i tillegg.

Eiendommer med både bolig- og næringsfunksjon takseres fortrinnsvis i henhold til funksjon.

For eiendommer der alle bygg på eiendommen er satt til 0,- i verdi, takseres tomten i henhold til regulering eller funksjon, med halv pris.

For bebygde næringseiendom takseres tomt i tillegg.

Enkelte bygg benyttes til næring selv om bygningen ikke befinner seg på en næringstomt. I slike tilfeller skal en del av tomten takseres som næringstomt. Denne delen beregnes gjennom å multiplisere arealet av den delen av bygget som benyttes til næring med 1,2. Næringsdelen av tomtene blir taksert etter samme sjablong som ubebygde tomter næring - opparbeidet, og med samme arealavtrapping.

Tomter tilhørende Samferdsel og kommunikasjon og Tele og energi takseres ikke.

Ubebygde tomter

Tomtekategori	Kvadratmeterpris
Tomt bolig	1 000,-
Tomt fritid	1 000,-
Tomt næring - opparbeidet	1 000,-
Tomt næring - råtomt	500,-

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte eller regulerte tomter.

Ubebygde tomteareal som på grunn av størrelse og/eller form eller beliggenhet åpenbart ikke kan benyttes selvstendig settes til null i takst.

Ikke regulert eller utnyttet tomteareal utover begrensningene i punktene over, anses som LNF-areal uten takstverdi.

Areal regulert til golfbane gis en pris på 25 kr per kvadratmeter.

Flytebrygger og kaianlegg

Flytebrygger på private bolig- og fritidseiendommer takseres ikke spesielt, men inngår i totalvurderingen av indre faktor for eiendommen. Større kommersielle anlegg hvor båtplasser leies ut (næringsvirksomhet) takseres. Ved taksering av kommersielle anlegg vurderes standard og kvalitet, evt. byggetidspunkt, på bryggeanlegget som takseres ut fra en verdiansettelse på kr. 25.000 pr. båtplass.

Større kaianlegg uten utliggere takseres til 10 000 kr per løpemeter.

1.3 Arealfaktor

Eneboliger, tomannsboliger og rekkehus

BRA	Arealfaktor
0 – 150	1,0
151 – 250	0,8
251 –	0,6

Arealfaktor blir brukt i stedet for å justere for ulik funksjon i boligen (kjeller/loft/underetasje). Øvrige bygningstyper får arealfaktor 1,0 for alle arealer.

Ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål

Tomteareal	Arealfaktor
0 – 1 000	1,0
1 001 – 1 500	0,8
1 501 – 2 000	0,6
2 001 – 3 000	0,2
3 001 –	0

Ubebygde og bebygde tomter til næringsformål

Tomteareal	Arealfaktor
0 – 5 000	1,0
5 001 – 10 000	0,8
10 001 – 20 000	0,6
20 001 – 30 000	0,2
30 001 –	0

1.4 Sonefaktorer

Kommunen er ikke inndelt i soner fordi det ikke er systematiske forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen.

2. SKJØNNMESSIG VURDERING AV FORHOLD PÅ OG OMKRING DEN ENKELTE EIENDOM

2.1 Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene

Med utgangspunkt i beregnet forslag til takst 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. Eiendommene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

2.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold ved bygg

Nemnda forutsetter at det kun unntaksvis benyttes annen faktor enn 1,0.

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. Opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten, er forhold ved tomten som kan påvirke salgsverdien.

Retningslinjer for vurdering av forhold ved bygg

Følgende aldersinndeling er retningsgivende for standard på bygningsmassen:

Bygning tatt i bruk etter 2010: 1,0

Bygning tatt i bruk i tidsrommet 1997 – 2009: 0,9

Bygning tatt i bruk i tidsrommet 1985 – 1996: 0,8

Bygning tatt i bruk i tidsrommet 1965 – 1984: 0,7

Bygning tatt i bruk før 1965: 0,6

Listen gir ikke noen absolutt ramme rundt vurderingskriteriene, men må ses i sammenheng med bygningenes tilstand for øvrig. Forhold ved bygg for en bygning blir produktet av alders- og tilstandsvurdering.

For eiendommer med spesielt høy standard kan besiktiger gå opp mot vurderingsfaktor 1,3. For toppleiligheter kan vurderingsfaktoren økes med 0,2 for de enhetene dette gjelder.

I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner reduseres vurderingsfaktoren skjønnsmessig.

Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får vurderingsfaktor ned til 0,4. For rivningsobjekt settes bygningsverdi lik 0.

2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen

Nemnda forutsetter at det kun unntaksvis benyttes høyere faktor enn 1,0.

Støy, adkomstforhold og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien. Listen gir ikke noen absolutt ramme rundt vurderingskriteriene.

Faktor på bolig- og fritidseiendommer benyttes for å vurdere:

- Atkomst/tilgjengelighet: Eiendommer uten kjørevei (mer enn ca. 200 meter fra parkeringsplass/bilvei) inntil -0,2
- Trafikksikkerhet og randbebyggelse mot hoved trafikkårer -0,2: Fratrekk for eiendommer som ligger spesielt nær (0 – ca. 30 meter) hovedveier med fartsgrense minimum 70 km/t. Terrengforhold kan være like viktig som avstand til vei, og vurderes etter skjønn
- Konesjonspliktige landbrukseiendommer får fratrekk -0,2. Dette er begrunnet med at omsetningsverdien på konsesjonspliktige landbrukseiendommer er lavere enn for andre sammenlignbare eiendommer i kommunen
- Bolig-/fritidseiendommer med strandlinje til sjø (+0,1)
- Bolig/fritidsbolig som ligger mindre enn 100 meter fra, og samtidig i førstelinje til sjø (+0,1)
- Opparbeidelse av eiendom og standard på tomt (inntil +0,2)
 - Eksempler på tilfeller hvor faktoren kan økes kan være eiendommer med svømmebasseng, tennisbane, flytebrygger, godt opparbeidet tomt o.l.

2.4 Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

Beregnet forslag til takst fra kapittel 1, multiplisert med vurderingsfaktorer på og omkring eiendommen, gir forslag til takst.

3. SAKKYNDIG NEMNDS TAKSTVEDTAK

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, fotografier av eiendommen og besiktigernes forslag til faktorsetting.

4. KOMMUNENS NETTSIDER

Mer informasjon finnes på kommunens nettsider: <https://www.randaberg.kommune.no/>