



GRUE
kommune

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte ^{14/2-}xx.xx.2023

Sigbjørn Woll

Leder sakkyndig nemnd

Jan Otto Paulsen

Nestleder sakkyndig nemnd

Ingrid S. Skarpmørk

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 Føringinstruks for Matrikkelen¹. For åpne, overbyggede arealer benyttes «bebygd areal» (BYA).

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

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

1.1 Metoden for fastsetting av forslag til takst

Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med eventuell arealfaktor for bygningstypen
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i punkt 2 multipliseres med eventuell sonefaktor

Ubebygd eiendom

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn
2. Summen i punkt 1 multipliseres med eventuell sonefaktor

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	Pris m ²
Enebolig, våningshus, kårbolig (111-113)	11.000,-
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	11.000,-
Rækkehus, kjedehus (131-134)	11.000,-
Leilighetsbygg, terrassehus, andre småhus (135-136, 141-146)	21.000,-
Fritidsboliger (161-163)	17.000,-
Seterhus, skogskoier (171-172)	5.000,-
Garasje, anneks, uthus (181-182)	1.500,-
Naust, båthus, sjøbu (183)	1.500,-
Carport	750,-
Boligbrakker	4.000,-
Utleiehytter (ikke campinghytter)	17.000,-

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

Næringsbygg

Bygningsgrupper	Pris m ²
Kontor/forretning	5.000,-
Hotell/restaurant	5.000,-
Industri/verksted	3.500,-
Isolert lager	3.500,-
Uisolert lager	2.000,-
Samferdsel/kommunikasjon	5.000,-
Parkering	3.000,-
Kultur/forskning	5.000,-
Helse	5.000,-
Fengsel/beredskap	5.000,-
Skole/barnehage	5.000,-
Driftsbygninger for landbruk/skogbruk	3.500,-
Fiskeribygninger	3.500,-
Åpne lagerløsninger med tak (takoverbygg næring)	500,-
Drivhus, plasthaller og bølgeblikkhall	1.000,-
Campinghytter	5.000,-

Ubebygde tomter

Tomtekategori	Pris m ²
Tomt bolig	200,-
Tomt fritid	200,-
Tomt næring	0,-

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte eller regulerte tomter.

Ubebygd tomteareal som på grunn av størrelse og/eller form åpenbart ikke kan benyttes selvstendig settes til null i takst. Normalt takseres ikke ubebygde eiendommer hvor totalt tomteareal er under 300m².

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

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.

1.3 Arealfaktor

Eneboliger, tomannsboliger og rekkehus

Bruksareal	Arealfaktor
0 – 200	1,0
201 – 250	0,8
251 – 300	0,6
301 –	0,1

Fritidsboliger

Bruksareal	Arealfaktor
0 – 80	1,0
81 – 120	0,9
121 –	0,8

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

1.4 Sonefaktorer

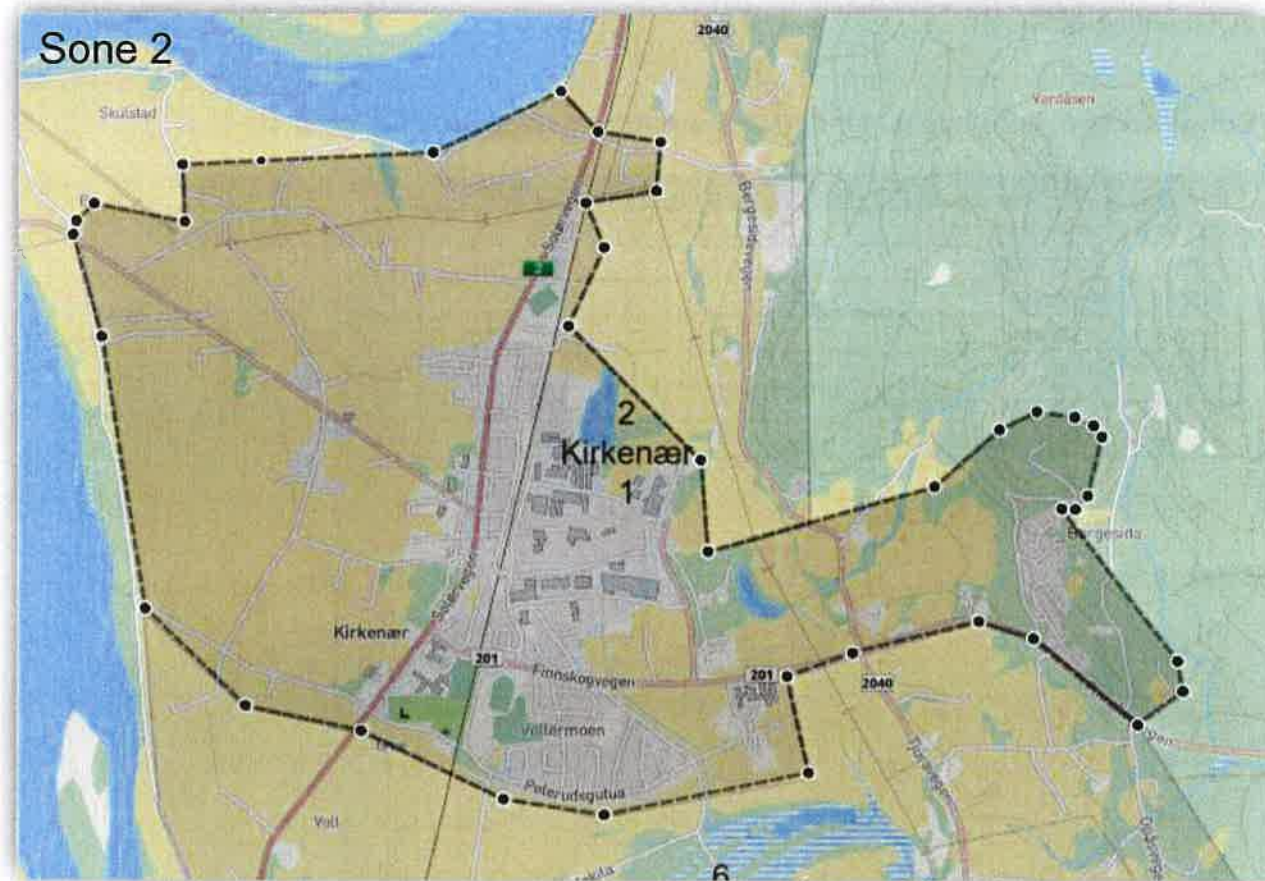
Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor.

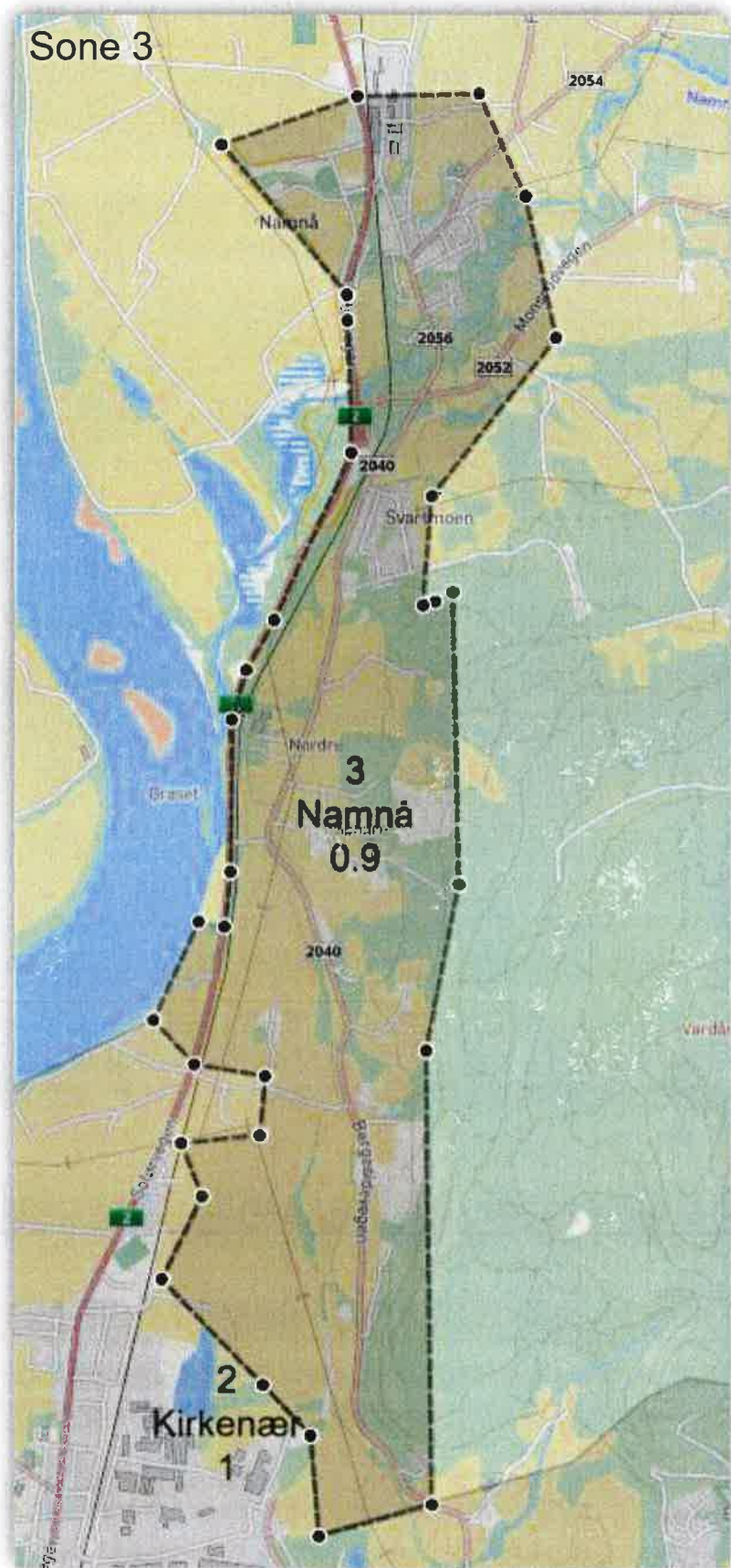
Boligeiendom, bolighus på landbrukseiendom og ubebygde boligtomter

Sone	Sonefaktor
Sone 1 (Refsethøgda)	0,9
Sone 2 (Kirkenær)	1
Sone 3 (Namnå)	0,9
Sone 4 (Grinder)	0,9
Sone 5 (Svullrya)	0,9
Sone 6 (Kirkenær buffer sone)	0,9
Sone 7 (Øvrige eiendommer)	0,8

Sonekart



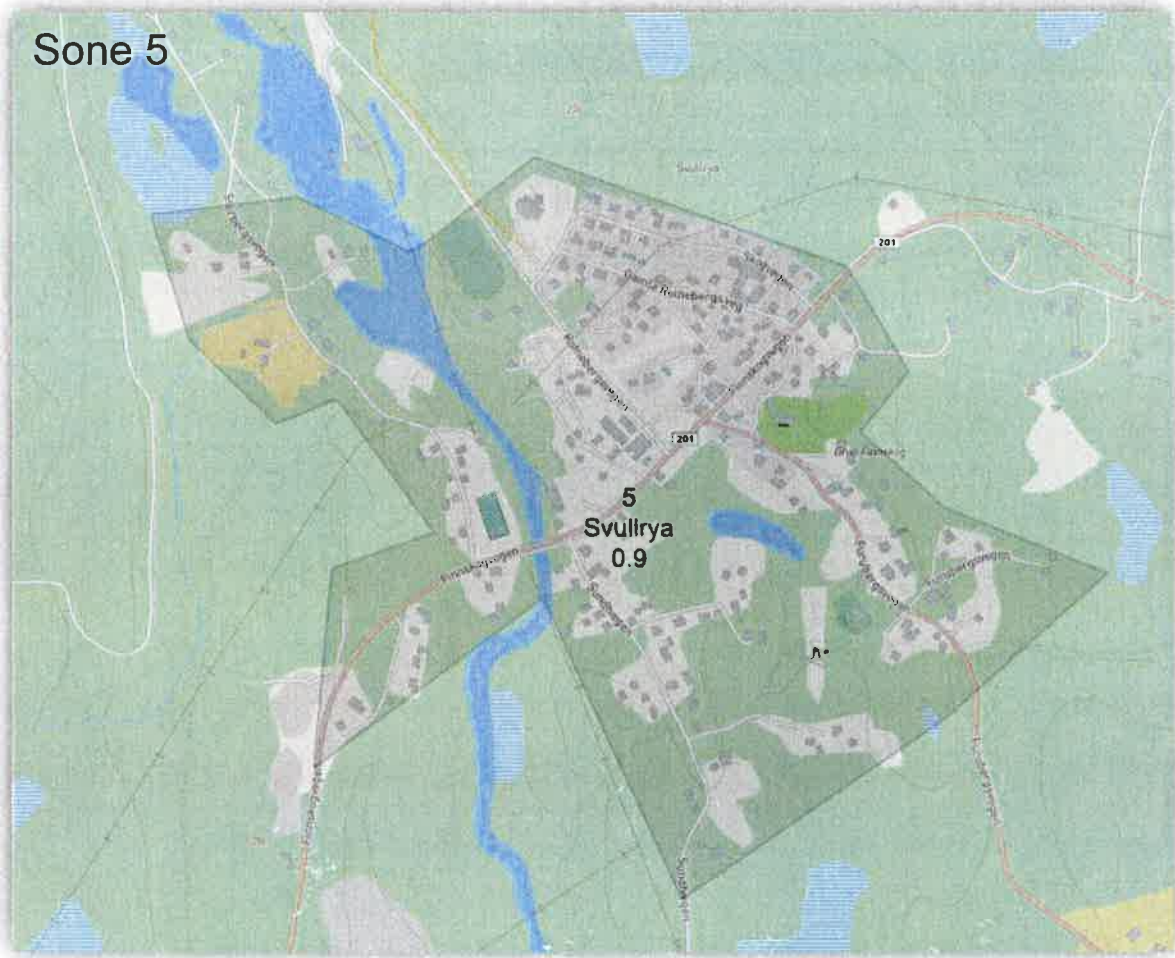




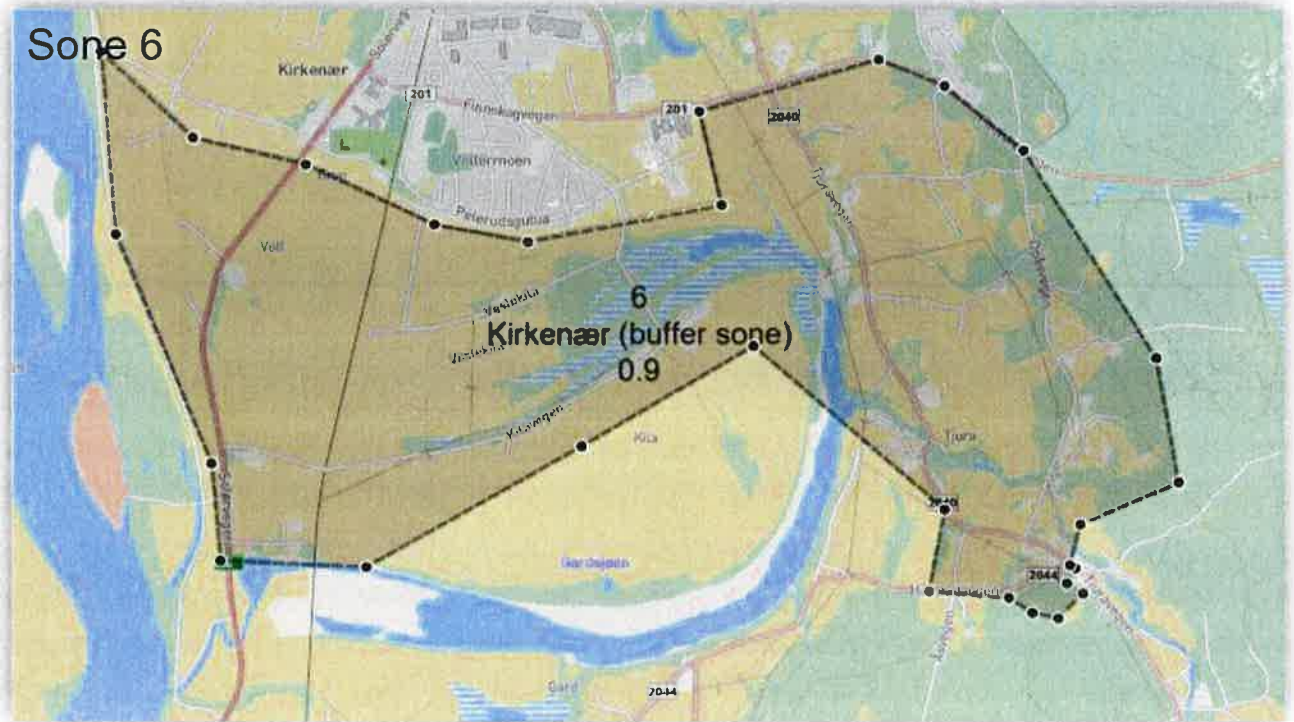
Sone 4



Sone 5



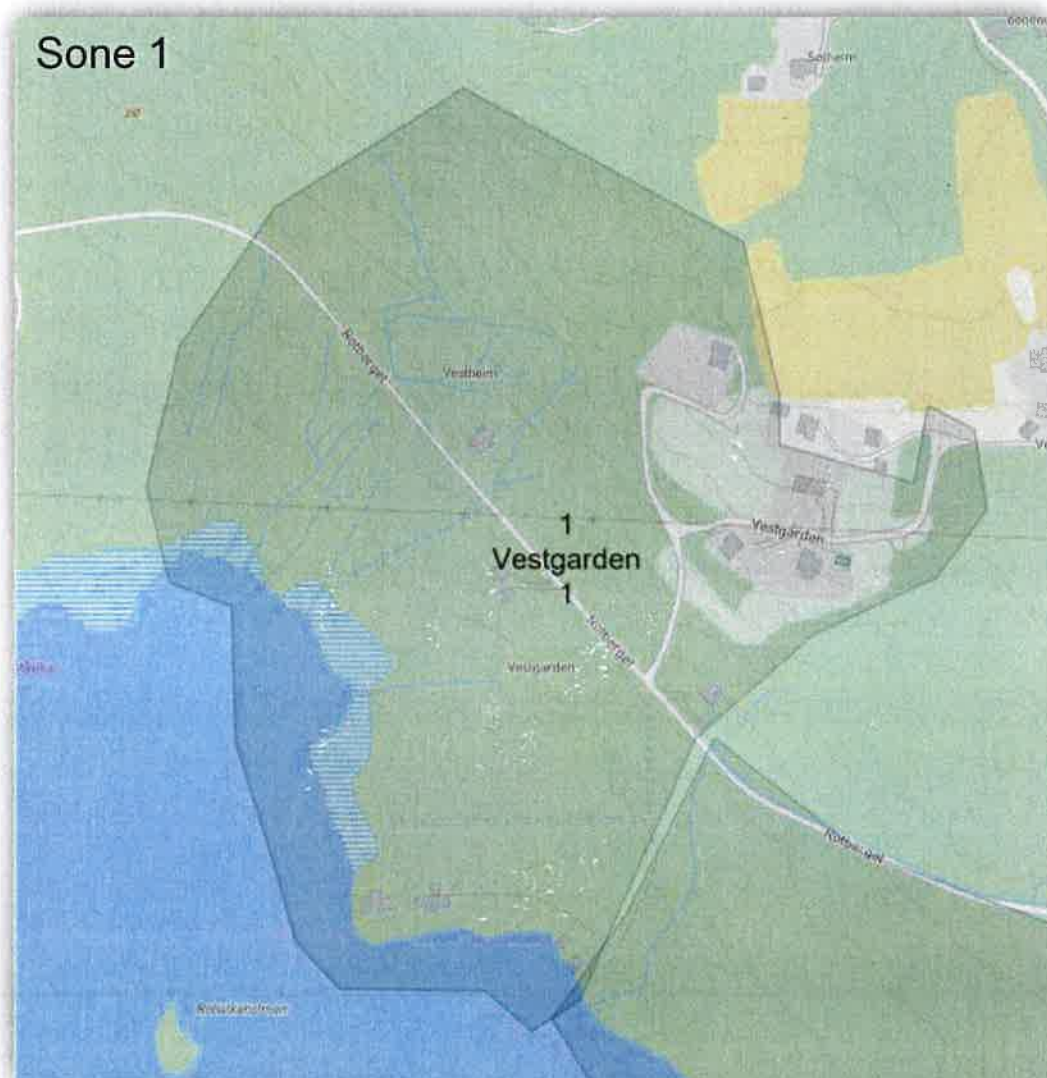
Sone 6



Fritidseiendom og ubebygde fritidstomter

Sone	Sonefaktor
Sone 1 (Vestgarden)	1
Sone 2 (Kalatupa)	1
Sone 3 (Skasen)	1
Sone 4 (Øvrige eiendommer)	0,8
Sone 5 (Rotbergsjøen)	1

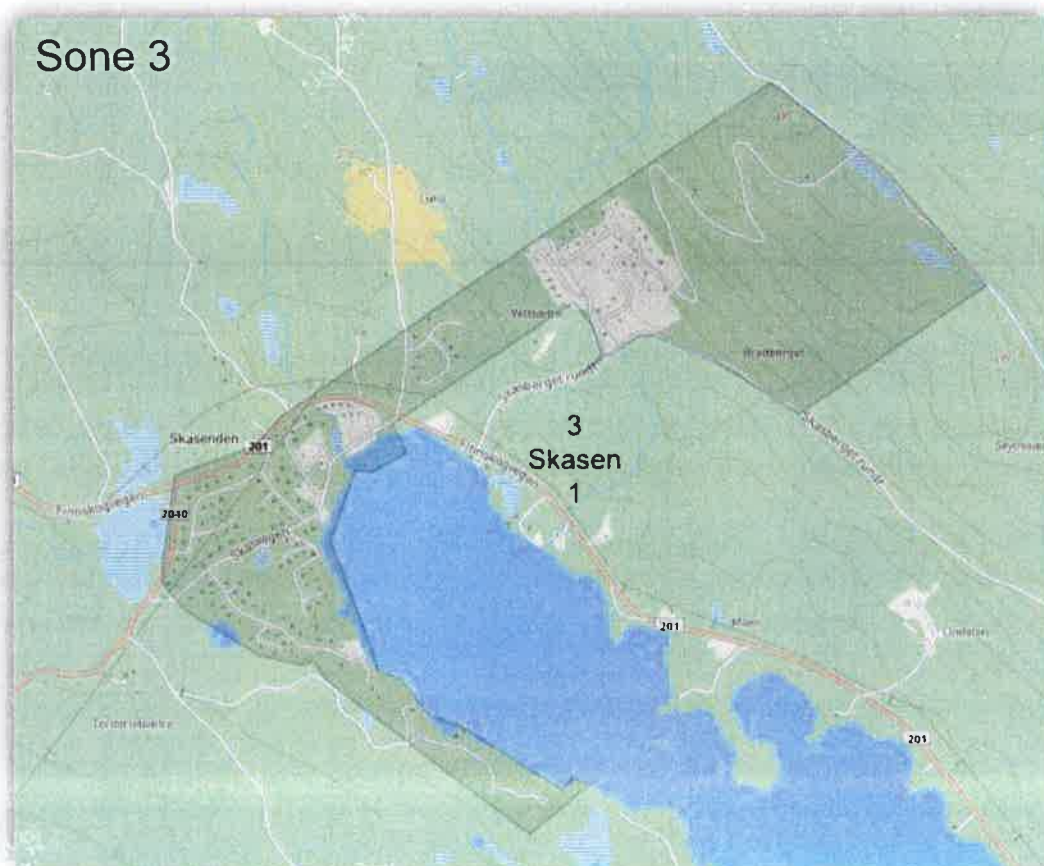
Sonekart



Sone 2



Sone 3





Næringseiendommer

Sone	Sonefaktor
Sone 1 (Alle eiendommer)	1

2. SKJØNNSMESSIG 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

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.

For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning 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 1991 – 2009: 0,9

Bygning tatt i bruk i tidsrommet 1970 – 1990: 0,8

Bygning tatt i bruk før 1970: 0,7

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

For eiendommer med spesielt høy standard og for toppleiligheter kan besiktiger gå opp mot vurderingsfaktor 1,2, men nemnda kan øke faktoren ytterligere hvis nødvendig.

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

Utsikt, 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 kjøreveg (mer enn ca. 200 meter fra parkeringsplass/bilveg)
- Trafikksikkerhet og randbebyggelse mot hovedtrafikkårer eller jernbane: Fratrekk for eiendommer som ligger spesielt nær (0 – ca. 30 meter) hovedveier, i utgangspunktet riksvei og fylkesveier med fartsgrense minimum 60 km/t, og ikke på veier i boligfelt. Terrengforhold kan være like viktig som avstand til vei, og vurderes etter skjønn
- Utsikt og beliggenhet
- Nærhet til sjø eller elv

For eiendommer med spesielt god utsikt eller beliggenhet kan besiktiger gå opp mot faktor 1,3, men nemnda kan øke faktoren ytterligere hvis nødvendig.

2.4 Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

Beregnet forslag til takst fra kapittel 1, multiplisert med vurderingsfaktorer for forhold ved bygg og forhold 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.