



Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom

Dokumentendring/revisjoner:

Dato	Beskrivelse	Sign

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd¹ i møte:

Dato	Beskrivelse
2021.12.01	Vedtak av retningslinjer fra 2022, med verdsettelsestidspunkt fra 1.1.2019

Aure, 22. februar 2022

Korrigert 3.6.2022

(Leder)

(medlem)

(medlem)

Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet

1 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.

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt i Aure står ansvarlig for takseringsarbeidet. Det er sakkyndig nemnd som vedtar rammer og retningslinjer som benyttes for takseringen.

1.1 BAKGRUNN

I sitt budsjettmøte 20. desember 2017, sak 66/17, vedtok Aure kommunestyre følgende:

¹Se KSE sin takseringsveileder kapittel 6.1 angående samarbeid med klagenemnda ved utarbeidelse av takseringsretningslinjer



"I budsjettforliket om statsbudsjettet for 2018 ble kommunenes mulighet til å skrive ut eiendomsskatt på verk og bruk endret. For å kompensere for skattebortfallet ser Aure kommune seg nødt til å innføre eiendomsskatt på næringseiendommer, jfr. Eieendomsskattelova § 3 bokstav d.

I sitt budsjettmøte 18.12.2018, sak 64/18, vedtok Aure kommunestyre følgende:

For eiendomsskatteåret 2019 skal det skrives ut eiendomsskatt «berre på næringseigedom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum», jfr. Eieendomsskattelova (esktl.) § 3 første ledd bokstav d. Utskrivingsalternativet omfatter også flytende oppdrettsanlegg i sjø, jfr. esktl. § 4 tredje ledd.

For eiendomsskatteåret 2019 skal det skrives ut eiendomsskatt på et «særskilt fastsett grunnlag» i henhold til overgangsregelen til esktl. §§ 3 og 4 første ledd. Det særskilte grunnlaget skal i 2019 være lik 6/7 av differansen mellom eiendomsskattegrunnlaget i 2018 og 2019 som er forårsaket av at produksjonsutstyr og installasjoner ikke skal regnes med i grunnlaget for verk og bruk som fra og med 2019 blir ansett som næringseiendom.

For eiendomsskatteåret 2019 skal det videre skrives ut eiendomsskatt på bygninger og grunnareal for verk og bruk som fra og med 2019 blir ansett som næringseiendom, så langt disse var omfattet av eiendomsskattegrunnlaget for verk og bruk i 2018, jf. overgangsregelen til eiendomsskatteloven §§ 3 og 4 andre ledd.

Kommestyret vedtok 16. desember 2021 å utvide til at eiendomsskatt pålegges all fast eiendom i kommunen gjeldende fra 1.1.2022.

1.2 VERDSETTELSES NORM

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 forventede omsetningsverdi ved et fritt salg. På næringseiendommer hvor det ikke er mulig å komme frem til en objektivisert markedsverdi, skal man benytte teknisk verdi.

Kommunenes Sentralforbund (KS) har i sin veileder knyttet til lovendringen, gitt uttrykk for hvordan siste setning i § 8 A-2, pkt. 1, skal forstås:

Den nye setningen som er lagt til, gjør det klart at teknisk verdi fortsatt kan benyttes på bygningsmessige anlegg, selv om eiendommen omdefinieres fra verk og bruk til næringseiendom. Retningslinjen bør være at teknisk verdi videreføres for bygninger og anlegg som ikke er standardiserte næringsbygg, men spesielt tilpasset den produksjonen som pågår i anlegget. For slike bygninger vil det ofte være svært vanskelig å finne et noenlunde sikkert uttrykk for bygningenes omsetningsverdi -man vil ikke finne sammenlignbare bygg som er omsatt i markedet. Anleggets beliggenhet i forhold til tettsted / sentra kan også ha betydning ved vurderingen. Det må understrekes at det ikke gir grunnlag for å bruke omsetningsverdi at eiendommen kan omsettes for en eller annen pris. Alle eiendommer er omsettelige, og går man langt nok ned i pris finnes det alltid kjøpere. For å anvende omsetningsverdi må det være et vilkår at det faktisk finnes et marked for eiendommen som



næringseiendom, og at det kan vises til et prisleie. Er de vilkårene ikke oppfylt, vil en verdsettelse basert på omsetningsverdi bli svært usikker. Da skal teknisk verdi benyttes².

Dette betyr at enkelte anlegg i Aure kommune vil måtte takseres etter teknisk verdi tillagt tomteverdi (substansverdi).

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan / reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven, kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er omsøkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstypenummer, jf. punkt 4. Dersom bygningstypenummer ikke stemmer overens med eiendommens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om. Eiendommens bygningstypenummer i henhold til matrikkelen er således ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter i henhold til retningslinjene.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2019-2029. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Aure kommune.

Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2018 - 2019 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter siste alminnelige taksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår som skal takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes.

² S. 6 i KSE sin Veileder «Nye regler i eiendomsskatteloven fra januar 2019»



1.3 RETNINGSLINJENES KARAKTER OG VIRKEOMRÅDE

Retningslinjenes sjablongpriser³ 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»).

1.4 TAKSERINGSMETODE FOR PRIMÆRT BOLIG-, FRITIDS- OG ANNEN FAST EIENDOM

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).

Eiendommene synfares utvendig. Ved synfaringen 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.

Eiendommer med boligverdi fra Skatteetaten takseres ikke, med mindre det er takseringsverdige bygninger på eiendommene som ikke er inkludert ved Skatteetatens verdifastsettelse. Dette vil kunne være andre bygninger som våningshus, fritidsboliger eller næringsbygninger. Garasjer og uthus er inkludert i Skatteetatens verdifastsettelse av eiendom.

1.5 TAKSERINGSMETODE FOR NÆRINGSEIENDOM

Synfarer har behov for informasjon om de enkelte eiendommene. De fleste av opplysningene kan hentes fra kommunens egne register (Matrikkelen). Der hvor informasjonen er ufullstendig eller mangelfull vil synfarer gjøre registreringer på stedet, eller innhente opplysninger fra eier.

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Type eiendom (eiendomsidentifikasjon)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Når det gjelder areal på bygninger, tar man utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen.

³ Se begrepsavklaringer s.??



1.6 VERDIBEREGNINGSMETODE

Næringseiendom takseres etter antatt markedsverdi. Markedsverdien kan bestemmes etter to parametere, som hovedregel forrentningsverdi (kapitalisering av leiepriser) eller eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi).

Substansverdi kan benyttes der hvor leieverdien ikke er mulig å benytte. Dette kan være på spesielle eiendommer og bygg hvor leieverdi normalt ikke forekommer, og sammenlignbare leiepriser vil være fraværende som følge av at det ikke finnes et leiemarked for denne type eiendommer i området. Eksempler kan være produksjonsbygg på fabrikker og industrielle anlegg, hvor etasjehøyder og utforming gjør at bygningsmassen ikke har alternativ utnyttelse, eller at det økonomisk ikke lar seg utnytte til annen bruk (jfr.retningslinjenes pkt. 2 (verdsettelsesprinsipper)).

1.6.1 Forrentningsverdi

Leiepriser og / eller kapitaliseringsrente blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og eiendomsmarkedet generelt. Det er eiendommens normale markedsverdi som legges til grunn, og ikke nødvendigvis faktiske leieinntekter.

Eksempel:

Dersom vi tenker oss en eiendom på det jevne – et lagerbygg – ikke helt nytt. Det har en størrelse på 200 kvm og lett adkomst. En takstberegning kan da fremkomme slik:

200 m ² x kr. 400,-	= kr. 80 000,- (Brutto leieinntekter)
Fradrag eierkostnader/ledighet 20%	= kr. 16 000,-
Netto leieinntekter	= kr. 64 000,-

Kapitaliseringsrente skjønnsmessig fastsatt til 8% og vi får følgende regnestykke:

$$\frac{64\,000 \times 100}{8} = \text{kr. } 800\,000,-$$

1.6.2 Eierkostnader

De utgifter som normalt ikke fordeles på leietaker omtales som eierkostnader og kan være:

- Avsetning til utvendig vedlikehold
- Forsikring av bygg
- Vedlikehold av byggets primærkonstruksjoner og tekniske installasjoner
- Administrasjonskostnader
- Eventuelt forventbar ledighet

Eierkostnadene for næringseiendom vil normalt ligge i intervallet 10 – 25 %, men kan avvike fra dette i spesielle tilfeller. Synfarer og nemnda benytter skjønn ved beregning av eierkostnader.



1.6.3 Oppbygning av kapitaliseringsrenten

Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldene inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:

- Renterisiko / fortjeneste, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, det vil si den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning
- Objektrisiko, det vil si den risiko denne eiendommen spesielt representerer, hensyntatt beliggenhet, brukelighet, leietakersammensetning, attraktivitet, etc.
- Markedsrisiko, den generelle risiko for eiendoms- og finansmarkedet som påløper ved investering i næringseiendom
- Bygning / kurans, risiko eiendommen har på grunn av manglende vedlikehold, alder og teknisk stand.

Kapitaliseringsrenten på den enkelte eiendommen fastsettes av nemnda etter skjønn. Denne vil normalt ligge i intervallet 7 – 13 %, men vil kunne avvike fra dette i spesielle tilfeller.

1.6.4 Substansverdi (Teknisk verdi)

Teknisk verdi beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad, hvorfra det trekkes for alder, slitasje, utidsmessighet og eventuelt nedsatt anvendelighet for å komme frem til teknisk dagsverdi. Tomtekostnaden tillegges for å komme frem til substansverdien.

Eksempel:

Dersom vi tenker oss en eiendom på det jevne – et lagerbygg – byggeår 1990 – plan opparbeidet tomt. Tomten har en størrelse på 1 000 m². Lagerbygget har en størrelse på 200 kvm. En takstberegning kan da fremkomme slik:

Tomt:

1000 m² x kr. 500 = kr. 500 000,-

Bygg:

200 m² x kr. 12 000 = kr. 2 400 000,-

Fradrag for slit og elde 30 % = kr. 720 000,-

Sum substansverdi bygg = kr. 1 680 000,-

Sum substansverdi for bygg og tomt som forslag til skattetakst blir som følger:

Bygg kr. 1 680 000,- + tomt kr. 500 000,- = kr. 2 180 000,-

1.6.5 Ubebygde eiendommer

De ubebygde eiendommene kan verdsettes etter forskjellige parametere. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området. Markedsverdi vil være styrende for verdsettelsen. For noen tomter slik som



parkeringsarealer, vil man kunne gjøre en forrentning av forventet leieinntekt, og på den måten sette en markedsverdi.

1.6.6 Fritak

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 5 og § 7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene. (jfr. retningslinjenes pkt. I (verdsettelsesprinsipper).

1.7 MÅLEENHETER

Ved taksering av bygningsarealer benyttes bruksareal⁴ (BRA), som definert både i Føringsinstruks for Matrikkelen⁵ og i Norsk Standard (NS) 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger. Grovt sett er dette arealet innenfor ytterveggene på bygningen. I gjennomføringen av takseringen av næring i 2019 og av bolig-, fritids- og annen fast eiendom i 2021 er NS 3940:2012 den gjeldende standarden. For bygninger på næringseiendommer benyttes ofte bruttoareal. Bruttoareal regnes om til ca. bruksareal ved formelen⁶

$$BRA \approx BTA - (\sqrt{BTA} * 4 * \text{veggtykkelse})^7$$

For åpne, overbyggede arealer og carporter benyttes bebygd areal (BYA)⁸.

2 TAKST FØR VURDERING AV FORHOLD VED DEN ENKELTE EIENDOM

Synfaring og registreringer på skatteseddelen er av faktiske observasjoner og forhold på eiendommene som er grunnlagt for verdier på disse. De er ikke grunnlag for godkjenning i henhold til lovlighet av oppførte bygninger.

2.1 TAKSTFASTSETTELSE

Sakkyndig nemnds takster fastsettes i hovedsak ved bruk av sjablongverdier med arealer og etasjefaktorer samt vurderingsfaktorer på og omkring eiendommen.

Der taksten gjennom bruk av sjablongverdier og vurderinger ikke kan reflektere forventet objektiv omsetningsverdi vil nemnda fastsette takst basert på kjente omsetninger i området.

⁴ Bruksareal (BRA) er kort fortalt alt areal innafor yttervegg, inklusive boder, trapper, tekniske rom, gang og oppholdsarealer

⁵ <http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>

⁶ Gjennomsnittlig veggtykkelse på yttervegg settes til 0,4 m på generelle næringsbygninger og 0,3 m for boliger, fritidsboliger og enklere næringsbygninger.

⁷ Omtrentlig omkrets av en bygning $\approx \sqrt{BRA} * 4$ eller $\sqrt{BTA} * 4$

⁸ Bebygd areal (BYA) er det areal som bygningen opptar av terrenget, byggets «fotavtrykk»



2.2 FASTSETTING AV FORSLAG TIL BRUTTO TAKST UT FRA SJABLONGMETODEN

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

Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen, kommunens arealplaner, reguleringsbestemmelser og eventuelt ved forespørsel til eier⁹.

2.2.1 Bebygd eiendom

Bygningens bruksareal hentes fra Matrikkelen der det finnes. Ved manglende arealer eller avvikende arealer måles aktuelle bygningsarealer opp og registreres som oppdateringer i Matrikkelen.

Bygninger med bruksareal (BRA) mindre enn 15 kvadratmeter takseres ikke etter sjablongverdier, men kan inngå som en del av faktorvurderingen på eiendommen.

Bygninger som etter Norsk Standard NS 3940 er å tolke som uten måleverdig areal (lavere takhøyde enn 1,90 m) takseres av sakkyndig nemnd ut fra den tilleggsverdi disse vil kunne ha på en eiendom.

På landbrukseiendommer takseres bolig, fritidsbolig og bygninger til privat bruk, f.eks. naust, anneks, uthus, garasje i driftsbygninger etc.

Beregningsmetodikk for brutto takst:

- 1) Bygningens etasjeareal multipliseres med etasjefaktor, og areal summeres per bygning som gir tellende avgiftsareal
- 2) Avgiftsareal ¹⁰ multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
- 3) Summen i pkt. 2 multipliseres med eventuell sonefaktor

2.2.2 Konsesjonsbelagt eiendom i jord- og skogbruk

Nemnda benytter Landbruksdepartementet lister over eiendommer og tomter på konsesjonsbelagte eiendommer. Eiendommer underlagt konsesjonsvilkår og delingsforbud påføres en reduksjon med faktor 0,3 som tilleggsfaktor på forhold omkring eiendommen.

Nemnda forholder seg til brev fra Finansdepartementets brev 10. mars 2006 til Norges Bondelag (også vist til i Ot.prp. nr. 77 (2005-2006) kapittel 14, punkt 14.4.2) der det uttales følgende:

«Departementet antar at det ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget for våningshus med en naturlig arrondert tomt på gårdsbruk skal tas hensyn til delingsforbud og

⁹ Se KSE sin takseringsveileder kapittel 6.3

¹⁰ Tellende bruksareal er bygningens areal korrigert for etasjefaktorer hvor dette benyttes, eller arealfaktorer ved bruk av trapping av arealer



konsesjonsplikt. Delingsforbud og konsesjonsplikt utgjør tyngende offentligrettslige plikter som markert påvirker markedsverdien i forhold til alminnelige boligeiendommer. Ved eiendomsskattetakseringen vil en tenkt pris for omsetning av våningshuset måtte ta hensyn til de restriksjoner som gjelder ved omsetning av denne type eiendom.»

2.2.3 Fritidsboliger bruksendret fra eksempelvis våningshus eller bolighus og andre

I mange tilfeller har tidligere boliger, våningshus, skoler og andre bygninger blitt avkrevd bruksendret til fritidsboliger i stedet for til bolig eller våningshus benyttet til fritid. Disse har normalt ikke samme standard som fritidsboliger generelt, og har ofte et unormalt stort areal. Disse takseres kun ut fra areal i første hovedetasje.

2.2.4 Bygninger med verdi null

Det er ikke nok at bygningen ikke blir benyttet, eller at strømmen er tatt bort for at verdien skal kunne settes til 0 (null). Standardforringelsen må være av en slik grad at restaurering ikke kan gjøres innen fornuftige økonomiske rammer.

- 1) Bygninger som vurderes til å ikke kunne restaureres skal settes til verdi 0 (null) ved bruk av korreksjonsprotokoll i forvaltningssystemet for eiendomsskatt
- 2) Alle andre bygninger som har betydning for eiendommens verdi ved en omsetning tas med i vurderingene av faktor på eiendommen

2.2.5 Tomter, hjemmels- eller festetomter

På bolig- og fritidseiendommer skilles det ikke mellom hjemmels- eller festetomter. Tidligere rettsavgjørelser bekrefter at en tomt som er festet skal takseres likt med en eiet tomt.

2.2.6 Tomter med takseringsverdige bygninger

Ved salg av eiendom inngår som regel alltid både bygninger og tomt i prisen. Det er sjelden at bygninger selges uten at tomten følger med.

Sjablongprisen på bygninger inkluderer derfor tomteverdi.

2.2.7 Tomter uten takseringsverdige bygninger

Næringstomter verdsettes etter faktisk opparbeidet areal, sjablongpris, vurderingsfaktorer på og omkring eiendommen.

Bolig- og fritidstomter verdsettes etter faktisk areal registrert i Matrikkelen, inntil ett (1) dekar, sjablongpris, vurderingsfaktorer på og omkring eiendommen samt sonefaktor.

Tomter uten oppgitt faktisk areal beregnes til ett (1) dekar, dette gjelder også punktfester.

Beregningsmetodikk for brutto takst:



- 1) Matrikkelenhetens¹¹ areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn, alternativt benyttes stykkpris for tomt
- 2) Summen i pkt. 1 multipliseres med eventuell sonefaktor

2.3 SJABLONG KVADRATMETERPRISER

2.3.1 Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper ¹²	Kvadratmeterpris
Enebolig (inkl. våningshus) (111-113)	14 000
Tomannsbolig, flermannsbolig (inkl. våningshus) (121-124)	14 000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	14 000
Leilighetsbygg (141-146) ¹³	32 000
Bygninger for bofellesskap (151-159)	32 000
Fritidsbolig (161)	25 000
Fritidsbolig (162-163)	14 000
Apartments (523)	20 000
Campinghytter (524)	4 000
Koie, seterhus og lignende (171-172)	2 000
Garasje, anneks, uthus (181-182)	5 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	5 000
Vinterhage	5 000
Annen boligbygning (193-199)	14 000
Carport ¹⁴	2 000
Driftsbygninger på landbrukseiendommer i drift (fritak iht. § 5h)	0

2.3.2 Beregning av sjablongverdier

Nemnda har benyttet omsetningsdata for eiendom i Aure kommune. Ut fra registrerte salg er det blitt gjennomført en analyse for å finne en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på bruksarealer i boliger og fritidsboliger. Prisene er korrigert for alder og kjent tilstand på eiendommene, og justert for prisutviklingen på omsetning av brukte boliger til salgs i henhold til indekstabell fra SSB.

Nemnda velger hvilken størrelse på bygninger som skal legges til grunn for fritak. I enkelte tilfeller kan relativt små bygninger påvirke taksten i stort omfang. Dette kan tas høyde for ved bruk av faktor på eiendommen.

¹¹ Matrikkelenhet er å forstå som tomtegrunn i de fleste tilfeller, enten oppmålt, beregnet eller gitt fra skjøte

¹² Her tas med de bygningsgruppene i Matrikkelen som passer i kommunen. Se KSE sin takseringsveileder kap. 6.5.1

¹³ Leiligheter i leilighetsbygg og terrassehus vurderes særskilt av nemnda da det er store forskjeller innad i disse gruppene av eiendommer

¹⁴ Se KSE sin takseringsveileder kapittel 6.5.7



2.3.3 Tomter

Bygningsgrupper ¹⁵	Kvadratmeterpris
Ubebygde bolig- og fritidstomter	40
Opparbeidede næringstomter	Antatt leieverdi

2.4 AREALFAKTOR¹⁶

2.4.1 Etasjefaktorer

Bolig / leilighet (bygninger med boenheter)

Etasjer	Etasjefaktor
Loft	0,3
Hovedetasje	1,0
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

Fritidsboliger, koier og seterhus (bygninger med boenheter)

Etasjer	Etasjefaktor
Loft	0
Hovedetasje	1,0
Underetasje	0,8
Kjeller	0

Bygninger som tidligere har vært eneboliger eller våningshus eller tilsvarende er vurdert å ha verdi på kun en hovedetasje. Resterende etasjer er derfor satt til verdi 0.

Garasje / naust / uthus og andre bygninger uten boenheter

Etasjer:	Etasjefaktor
Loft	0,5
Hovedetasje	1,0
Underetasje	1,0
Kjeller	0,5

2.5 SONEFAKTORER¹⁷

Kommunen er delt inn i soner ut fra forskjellen på prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor, og er vist i kart, se kapittel 4 *Sonekart*.

¹⁵ Her tas med de bygningsgruppene i Matrikkelen som passer i kommunen. Se KSE sin takseringsveileder kap. 6.5.1

¹⁶ Se KSE sin takseringsveileder kapittel 6.6

¹⁷ For kommuner som benytter pris-soner. Se KSE sin takseringsveileder kapittel 6.5.2, 6.5.3 og 6.5.5



2.6 BOLIGEIENDOM OG BOLIGTOMTER, BOLIGHUS PÅ KONSEJONSPLIKTIG LANDBRUKSEIENDOM

I dette inngår alt fra helårsboliger, leiligheter, og boligdel på landbrukseiendommer.

Soner	Sonefaktor
Sentrum	1,0
Resten	0,85

2.7 ANNEN EIENDOM

Soner	Sonefaktor
Hele kommunen	1,0

3 SKJØNNSMESSIG VURDERING AV FORHOLD PÅ OG OMKRING DEN ENKELTE EIENDOM

3.1 METODEN FOR VURDERING AV INDIVIDUELLE FORHOLD VED EIENDOMMENE

Med utgangspunkt i beregnet forslag til takst foretas en utvendig synfaring av eiendommene. Ved synfaringen 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 takst¹⁸. Eiendommene, med tilhørende bygninger, fotograferes. Der det er nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

Definisjoner¹⁹:

- IF = som regel benevnt som indre forhold er ment som forhold innafor tomtegrensa, eller i teksten benevnt som forhold på eiendommen.
- YF = som regel benevnt som ytre forhold er ment som forhold utafor tomtegrensa, eller i teksten benevnt som forhold omkring eiendommen.

3.2 SKJØNNSMESSIG VURDERING AV FORHOLD PÅ EIENDOMMEN

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

¹⁸ Se KSE sin takseringsveileder kap. 10 om krav til dokumentasjon og arkivering av opplysninger fra synfaringa

¹⁹ Indre forhold og ytre forhold misforstås ofte, dette har ingen ting med forhold inne i bygninger å gjøre, da synfaring av eiendommer etter eiendomsskatteloven er basert på kun en utvendig befarng.



Vurderingsverdiene i tabellene er KUN veiledende og kan og SKAL fravikes der forhold tilsier dette. Der hvor faktorene i tabellene er fraveket vil vurderinger som beskrevet i tabellen i kapittel om forklaringer til faktorer gjelde.

Skjønnsmessige forhold på eiendommen benevnes i dokumenter og på skatteseddel som «indre forhold» (IF) som omfatter alt som er innenfor eiendommens grenser. Indre forhold er å forstå som forhold PÅ eiendommen.

3.2.1 Boligeiendommer

Følgende inndeling benyttes som veiledning ved taksering av både helårsboliger og boligdel på landbrukseieendom. I dette inngår så vel rene fritidsbygninger som tidligere helårsboliger og våningshus som nå benyttes til fritidsbolig hvor bruksendring til fritidsbolig er gitt.

En del litt eldre fritidsboliger, spesielt fra før 1990, har enkel standard, mens de som er bygd etter 2010 gjerne har veldig høy standard, gjerne også betydelig høyere enn vanlige boliger. Nemnda velger å kunne benytte vurderingsfaktor på eiendommen for å skille disse.

Vurderinger på eiendommen	Faktor
Veldig høy standard	1,2–2
Høy standard / bygd etter 2022	1,1–1,2
Normal standard, bygd 2011–2022 (normalt bygg uten unormalt forfall eller oppgraderinger)	1
Normal standard, 1991–2010 (normalt bygg uten unormalt forfall eller oppgraderinger)	0,9
Normal standard, 1970–1990 (normalt bygg uten unormalt forfall eller oppgraderinger)	0,8
Normal standard, før 1970 (normalt bygg uten unormalt forfall eller oppgraderinger)	0,7
Dårlig standard, forfall	-0,1– -0,6
Manglende strøm / Manglende vann og avløp	-0,1
Eternitt ²⁰	-0,1
Oppgraderte, renoverte eller restaurerte bygninger og spesielle tomteforhold	+0,1– +0,4

Tabell 1 - Verdiene er KUN hjelpemidler for å komme frem til rett takst. Det er taksten som må kontrolleres og som skal temme med lovens krav, forventet markedsverdi, ikke hjelpemidlene.

3.2.1.1 FORKLARINGER TIL FAKTORER

Vurderinger PÅ eiendommen gjøres som en samlet vurdering av tomt, opparbeidelse, og et gjennomsnitt av bygninger som er knyttet til personlig / privat eller næringsbruk.

I vurderingene inngår både bygninger og grunneiendom (tomter).

²⁰ Der det er mer enn ett helt tak eller to vegger på hovedbygninger på eiendommen tas dette hensyn til



Vurderinger på eiendommen (tomt med bygninger) er gjort i henhold til følgende forhold:

Fortegn	Faktor	Kommentar forhold rundt bygninger	Kommentar forhold rundt grunneiendom (tomter)
	1,0	Bygninger vurderes å ha normal standard sammenlignet med øvrige bygninger satt opp etter gjeldende forskrifter ved takseringstidspunktet – 2011 - 2020	Eiendommen vurderes å ha en gjennomsnittlig standard på opparbeidelse og arrondering av grunn / tomt
	0,9	Bygninger vurderes å ha normal standard sammenlignet med øvrige bygninger satt opp mellom 1991 - 2010	Som over
	0,8	Bygninger vurderes å ha normal standard sammenlignet med øvrige bygninger satt opp etter forskrifter gjeldende 1970 - 1990	Som over
	0,7	Bygninger vurderes å ha normal standard sammenlignet med øvrige bygninger satt opp etter forskrifter gjeldende før 1970	Som over
+	0,1-0,4	Bygninger vurderes å ha en bedre standard eller kvalitet enn på sammenlignbare eiendommer. Dette kan komme av renoveringer eller oppgraderinger av bygningsmassen, eller at bygningen er bygget i en høyere standard enn tilsvarende på andre eiendommer	Renoverte, restaurerte og oppgraderte bygninger hvor disse er påført en verdiøkning. Tomten på eiendommen vurderes å være bedre opparbeidet enn andre sammenlignbare eiendommer. Større tomt, større utnyttelsesgrad av tomten, egen strandlinje og eller brygge / kai / molo
-	0,1	Bygninger vurderes å ha en noe lavere standard eller kvalitet enn på øvrige bygninger det er naturlig å sammenligne med	Arrondering / opparbeidelse av tomt er av lavere standard enn eiendommer vi vurderer som sammenlignbare med denne
-	0,2-0,6	Eiendommen vurderes å ha en betydelig lavere standard eller kvalitet på bygninger enn på øvrige bygninger det er naturlig å sammenligne med. Det er tydelige skader og / eller fremskredent forfall på bygningsmassen	Som over
-	0,1	Har stor grad av eternitt på tak og / eller vegger på større deler av bygningsmassen på eiendommen	
-	0,3	Eiendommer underlagt konsesjonsvilkår og delingsforbud	



3.2.2 Fjøs på fritidseiendommer og nedlagte gårdsbruk

Fjøs som ikke har fått endret bruksegenskap takseres som fjøs.

Der eiendommen ikke lenger er å regne som gårdsbruk vil fjøs og andre bygninger som har vært knyttet til driften kunne vurderes som uthus, dette gjelder også ombygde fjøs. Første etasje på tidligere fjøs/landbruksbygning regnes som uthus og får beregnet takst. Øvrige etasjer vurderes som ikke å ha særegen verdi, så sant de ikke er oppgradert i utstrakt grad.

3.2.3 Garasjer / Carport – hva er forskjellen

Nemda velger å benytte standard som benyttes i TEK17.

«En carport er en overdekket biloppstillingsplass for høyst to biler, hvor minst halvparten av veggflatene mangler, og hvor kun to av veggene kan gå til golv. Dersom det er kledning på 50 % eller mer av de fire veggeflatenes areal, gjelder avgjørelsen for garasje».

3.2.4 Garasje i landbruksbygninger

Garasje for bil og andre kjøretøy for privat bruk i landbruksbygninger takseres som garasje etter aktuelt areal.

3.2.5 Campingplasser

- 1) Butikk, kiosk, serviceanlegg blir taksert som næring, og blir skattlagt som næringseiendom
- 2) Campinghytter som ikke kan regnes å ha egen boenhet takseres som næringseiendom
- 3) Campinghytter som tilfredsstiller krav for egen boenhet blir taksert som fritid, og blir skattlagt som fritidseiendom

3.2.6 Moloer, kaier, brygger og flytebrygger²¹

Synfarer måler opp og tar bilder av moloer, kaier, brygger og flytebrygger.

Disse takseres i prinsippet ut fra teknisk verdi med reduksjon for slit og elde. For anlegg der det er vanskelig å fastsette alder benyttes en vurdering av at de har gjenværende 60 % av teknisk verdi.

Taksten kobles til a

Anleggsdel	Pris
Landgang (per meter)	6 000

²¹ [HR-2012-1746-A – Rt-2012-1359 – UTV-2012-1361](#)

²¹ [LB-2010-140495 – UTV-2012-1055](#)



Utrigger (kort)	10 000
Utrigger (lang)	15 000
Flytebrygge (per meter)	7 500

3.3 SKJØNNMESSIG VURDERING AV FORHOLD OMKRING EIENDOMMEN

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, adkomstforhold og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet».

Vurderinger på forhold omkring eiendommen	Faktor
Svært god beliggenhet	1,6–2
God beliggenhet	1,1–1,5
Normal beliggenhet	1
Dårligere beliggenhet	0,7–0,9

*Skjønnsmessige forhold omkring eiendommen benevnes i dokumenter og på skatteseddel som «ytre forhold» (YF) som omfatter alt som er omkring eiendommens grenser som kan påvirke eiendommens verdi. Ytre forhold er å forstå som forhold **OMKRING** eiendommen.*

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger²² og boligdel på landbrukseiendom:

Fortegn	Faktor	Kommentar forhold RUNDT eiendommen
	1,6–2,0	Eiendommen er med spesielt god beliggenhet, sentralt med veldig god infrastruktur i området, solforhold og utsikt, eller som strandtomt med samme forhold.
	1,1–1,5	Eiendommen er med bedre beliggenhet enn gjennomsnittlige eiendommer, sentralt med veldig god infrastruktur i området, solforhold og utsikt, eller som strandtomt med samme forhold.
	1,0	Eiendommen vurderes som å ha en gjennomsnittlig beliggenhet uten større grad av ytre forhold som påvirker livsverdien på eiendommen
	0,7–0,9	Eiendommen vurderes etter graderinger å bli påvirket av utenforliggende forhold som forringer eiendommens verdi. Dette vil være adkomstforhold, veistandard, betydelig støy fra omkringliggende områder, forurensing, støvplager, veldig dårlig utsikt og / eller solforhold

3.3.1 Eiendommer med grense til sjø / vann

Eiendommer som ligger mot sjø / vann, spesiell utsikt og med gode solforhold vil vurderes særskilt ut fra de forhold på hver enkelt eiendom, og om hvorvidt dette vil påvirke eiendommens objektiviserte markedsverdi. Faktor omkring eiendommen vil settes ut fra

²² Se KSE sin takseringsveileder kapittel 6.9.2



tilleggsverdien dette vil kunne utgjøre på eiendommens verdi ved et fritt salg i forhold til andre eiendommer.

4 SAKKYNDIG NEMNDS TAKSTVEDTAK

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, kjennskap til omsetninger i kommunen, fotografier av eiendommen og synfarernes forslag til faktorsetting ²³.

5 SONEKART

Følgende sonekart er utarbeidet:

- Sonekart for boligeiendommer med kommunal takst
- Sonekart for fritidseiendommer

Lenke til kommunens nettsider: www.aure.kommune.no/eiendomsskatt

6 BEGREPER

Begrep	Betydning / kommentar
Faktor på eiendommen	Indre forhold er forhold inne på eiendommen / tomten med bygninger som påvirker eiendommens verdi. Dette kan være alder, standard og kvalitet på bygningsmassen. Opparbeidelse av tomt og andre forhold inne på eiendommen som påvirker verdien. Faktoren benyttes til å sette verdien opp eller ned i forhold til gjennomsnittlige eiendommer med bygninger oppført rundt 2019
Faktor omkring eiendommen	Ytre forhold rundt eiendommen kan ha innvirkning på eiendommens verdi både i positiv og negativ retning. Dette kan være solforhold, tilgang til sjø, vedvarende støy eller støvplager. Faktor settes opp eller ned i forhold til tilsvarende eiendommer uten ekstra gode eller skjemmende forhold ellers i kommunen
Sonefaktor	Ellers like eiendommer vil ha ulik verdi ettersom hvor i kommunen de befinner seg. For å ta høyde for dette benyttes sonefaktorer

²³ Se KSE sin takseringsveileder kapittel 10 om nemndas saksbehandling

**Sjablongpris**

Sjablongen er regnet ut fra et gjennomsnitt av kvadratmeterpris per bruksareal (BRA) på omsatte eiendommer i Aure de siste 30 årene for bolig- og fritidseiendommer, og de siste 15 årene for leiligheter. Data på alle eiendomstransaksjoner er innhentet fra Ambita AS og statistiske analyser er gjort på grunnlaget for å komme frem til mest nærliggende gjennomsnittlige omsetninger på eiendommer i Aure. Hovedvekt er lagt på eiendommer omsatt de siste fem årene.

7 REFERANSELISTE

Referanse	Henvisning
<i>Eigedomsskattelova</i>	https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1975-06-06-29
<i>Matrikkelens føringsinstruks</i>	http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf
<i>NS 3940:2012</i>	https://www.standard.no/no/nyheter/nyhetsarkiv/bygg-anlegg-og-eiendom/2013/ny-og-oppdatert-utgave-av-ns-3940/?gclid=Cj0KCQjws7TqBRDgARIsAAHLHP4828MVjb8DLW5PVhB5ApdkZiNdWmivhK6rpqYryv2hVzswfwE7A0EaAiVaEALw_wcB
<i>Sonekart</i>	Bolig-Aure-2022

-oOo-