



Retningslinjer for alminnelig taksering av alle eiendommer som ikke verdsettes ved bruk av skatteetatens formuesgrunnlag i Eigersund kommune med virkning fra 1. januar 2020

Vedtatt av sakkyndig nemnd den 30.01.2020, revidert 14.12.2021 og 27.05.2024.

1 Bakgrunn

Kommunestyret i Eigersund kommune har vedtatt alminnelig taksering av alle eiendommer, inkludert næringsseiendommer i henhold til eiendomsskattelovens § 3 a). Dette danner grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt for skatteåret 2020. Kommunestyret har bestemt at boliger skal verdsettes ved bruk av skatteetatens formuesgrunnlag i henhold til eiendomsskattelovens § 8 C-1. Kommunestyret har oppnevnt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet av de eiendommer som ikke kan verdsettes ved bruk av formuesgrunnlaget. Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen.

Nemnda består av:

Leder, Terje Vanglo
Nestleder, Sidsel Margrethe Salvesen
Medlem, Jan Kristian Skadbergⁱ
Vara, Gunn Veshovdeⁱⁱ
Vara, Ivar Slevelandⁱⁱⁱ
Vara, Arild Stapnes Johnsen^{iv}

Nemnda fastsetter med dette retningslinjer om den nærmere fremgangsmåten ved takseringen av eiendommer hvor formuesgrunnlaget ikke kan benyttes i Eigersund kommune.

2 Verdsettelsesprinsipper

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 Verdet

- (1) Verdet av eiegenommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenommen etter si innretning, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Verdet av næringsiegenommen skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.*
- (2) Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet.*

Eiendomsskatteloven § 8A-2 gir anvisning på at en ved verdsettelsen skal frem til eiendommens objektive omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnytting av eiendommen.

Verdien på bebygde eiendommer skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttingspotensial. Sjablongene under punkt 3.3 nedenfor baserer seg på dette utgangspunktet.

Veigrunn, fellesområder og andre eiendommer som er en del av en hovedeiendom, inngår normalt i taksten på hovedeiendommen. 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 all taksering i perioden 2020-2030. 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 kommunen. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2019 – 2020 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering.

3 Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter sjablongmetoden, en modell som benyttes i de fleste kommuner i Norge med eiendomsskatt. Sjablongmetoden gir en sjablongtakst som er en verdi utregnet av et dataprogram, på bakgrunn av bruksareal, sjablongpriser for det enkelte objekt, og soner, uten at det er foretatt noen vurdering. Sjablongtaksten kan så justeres skjønnsmessig der dette er naturlig iht. punkt 3.5 og 3.6.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

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

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til *Føringsinstruks for matrikkelen* utarbeidet av Kartverket.

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

Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som benyttes i Matrikkel-registeret.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til *Føringsinstruks for matrikkelen*.

3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen.

Alle eiendommer som skal takseres skal befares. Befaringen gjennomføres utvendig.

3.3 Generelt

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

Sjablongverdier på boliger og tomter:

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m ²)
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	18 000
Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	18 000
Store Boligbygg/leilighetsbygg (141-146)	30 000
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	30 000
Bolig som benyttes som fritidsbolig (162,163)	18 000
Fritidsbolig (161)	30 000
Garasje/uthus/anneks til bolig/naust (181-183)	3 000
Bebygget tomt er normalt inkludert i sjablongprisen for bygg	0
Ubebygde eiendommer*	Skjønn

* Gjelder i hovedsak regulerte eiendommer eller eiendommer som har et formål.

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.

3.4 Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger og bolig i landbruk:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

Unntak:

- Garasje/anneks/naust som er boliginnredet takseres etter faktisk bruk av arealet med gjeldende sjablongverdier.
- Garasje integrert i bolig blir verdsatt på lik linje med frittstående garasjebygg (181). Arealet vil fremkomme under alternativt areal.

3.5 Sonefaktor

Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Eigersund kommune.

3.6 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (IF)

IF benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard, kvalitet og tilstand
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

3.7 Skjønnsmessig vurdering av forhold rundt eiendommen (YF)

YF benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold rundt eiendommen.

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Støy
- Utsikt/solforhold
- Andre verdipåvirkende faktorer
- Nærhet til ny sone

Sonefaktor bolig/landbruk

Sted	Sonefaktor
Bolig: Eigerøya/Hellvik/sentrum	1
Bolig: Øvrig deler av kommune	0,9

Bolighus på konsesjonspliktige landbrukseiendommer får en redusert takst i forhold til bolig. Reduksjonen gjøres ved å redusere sonefaktoren med 0,5. Dette for å ta hensyn til delingsforbud, konsesjon og andre spesielle forhold som gjelder for landbrukseiendommer^y.

Sonefaktor fritid

Sted	Sonefaktor
Fritid: Eigerøya/Hellvik	1
Fritid: Eigersund/Rodvelt	0,85
Fritid: Eigelandsdalen	0,45
Fritid: Øvrig deler av kommune	0,65

Eiendomstype "naust, båthus, sjøbu" følger samme soneinndeling og nytter samme sonefaktor som for fritid.

4 Eiendomstyper

I kommunen finnes disse typer eiendommer:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Boligbygg (111-150) samt garasjer/uthus/anneks (181) på eiendom
Fritid	Fritidsbygg (161-163) samt garasje/uthus/anneks (182) på eiendom
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet
Tomt	Ubebygde eiendom, herunder; næring, - LNF, - bolig, - fritid
Næring	Minst ett næringsbygg
Blanda bruk – næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen
Energianlegg	Anlegg for: vindkraft eller – el. Overføring.
Garasje, uthus, anneks	Frittliggende eiendom ikke knyttet bolig eller fritid med garasjer/uthus/anneks (181-182)
Naust, båthus, sjøbu	Naust, båthus, sjøbu (183) på eiendom

Pr. type eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under taksering. Disse presiseres nedenfor.

4.1 Landbrukseiendommer

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt i følge eiendomsskattelovens § 5 h. Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Fritaket omfatter heller ikke fritidsbygg beliggende på en landbrukseiendom.

Eiendommer som kommer innenfor konsesjonsgrensene på 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller samlet 100 dekar defineres som landbrukseiendom. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme kvm-pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

4.2 Seksjonerte boliger, bofellesskap og borettslag

Denne type bolig takseres av besiktigelsespersonellet etter antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av verdiene i tabellen «Sjalongverdier for bolig- og fritidseiendommer». Taksten føres i

korreksjonsprotokoll hvor faktisk BRA av leiligheten legges til grunn (Salgbart Bruksareal). Eventuelle garasjer vil kunne tillegges verdi. Årsaken til valg av metode, er at man lettere får sammenligning mellom leilighetene om man tar utgangspunkt i faktisk størrelse, uten å blande inn andel av fellesarealer mv. Ofte samsvarer heller ikke seksjonsbrøkene med den enkelte seksjons bruksareal.

Det vil være store variasjoner i verdien på leiligheter grunnet forskjeller i alder, beliggenhet, attraktivitet og de vil vurderes individuelt på bakgrunn av blant annet dette.

Det vil ikke bli benyttet sonefaktor for seksjonerte boliger, bofelleskap og borettslag.

Rekkehus, kjedehus og mindre småhus takseres etter samme metode, men her benyttes bruksarealet (BRA).

Leiligheter i kombinasjonseiendommer som ikke er seksjonerte og som er en del av næringseiendommen, takseres etter forrentning av normal markedsleie, på lik linje med den øvrige delen av eiendommen.

4.3 Fritidseiendommer

Fritidsboliger takseres etter samme metode som eneboliger, men med egne sjablongpriser. Seterhus, koier, naust og andre bygninger som benyttes som fritidsbolig, takseres som fritid.

4.4 Naust-/båthus-/sjøbu- eiendommer

Da kvadratmeterprisen for naust, båthus, sjøbu gjennomgående er lav (kr 3 000) brukes indre og ytre faktor i større utstrekning (med større spenn) for naust-/båthus-/sjøbu- eiendommer på selvstendig gårds og bruksnummer enn det som er tilfelle for bolig og fritidseiendom. Dette for å treffe objektiv omsetningsverdi.

Eiendomstype "naust, båthus, sjøbu" følger samme soneinndeling og nytter samme sonefaktor som for fritid.

5 Næringseiendommer

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.

5.1 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.

5.2 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.

6 Verdiberegningsmetode for næringsseiendom

Næringsseiendom takseres av besiktigelsesmann etter antatt markedsverdi. Markedsverdien kan bestemmes etter to parametere, som hovedregel forrentningsverdi (kapitalisering av leiepriser) eller eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi). Næringsseiendom med arealer registrert til boligformål vil takseres av besiktigelsesmann etter forrentningsverdi, samme metode benyttes også for kombinasjonseiendommer som innehar arealer til både bolig og næringsformål.

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.

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:

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

6.1.1 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 næringsseiendom vil normalt ligge i intervallet 10-25 %, men kan avvike fra dette i spesielle tilfeller. Besiktiger og nemnda benytter skjønn ved beregning av eierkostnader.

6.1.2 Oppbygning av kapitaliseringsrenten:

Avkastningskravet for en investering i næringsseiendom 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, leietagersammensetning, attraktivitet, etc.
- Markedsrisiko, den generelle risiko for eiendoms- og finansmarkedet som påløper ved investering i næringsseiendom.
- 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 6-13 %, men vil kunne avvike fra dette i spesielle tilfeller.

6.2 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 1000 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 25% = kr. 600 000,-

Fradrag for nedsatt anvendelighet 5% = kr. 90 000,-

Sum substansverdi bygg = kr. 1 710 000,-

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

Bygg kr. 1 710 000,- + tomt kr. 500 000,- = kr. 2 210 000,-

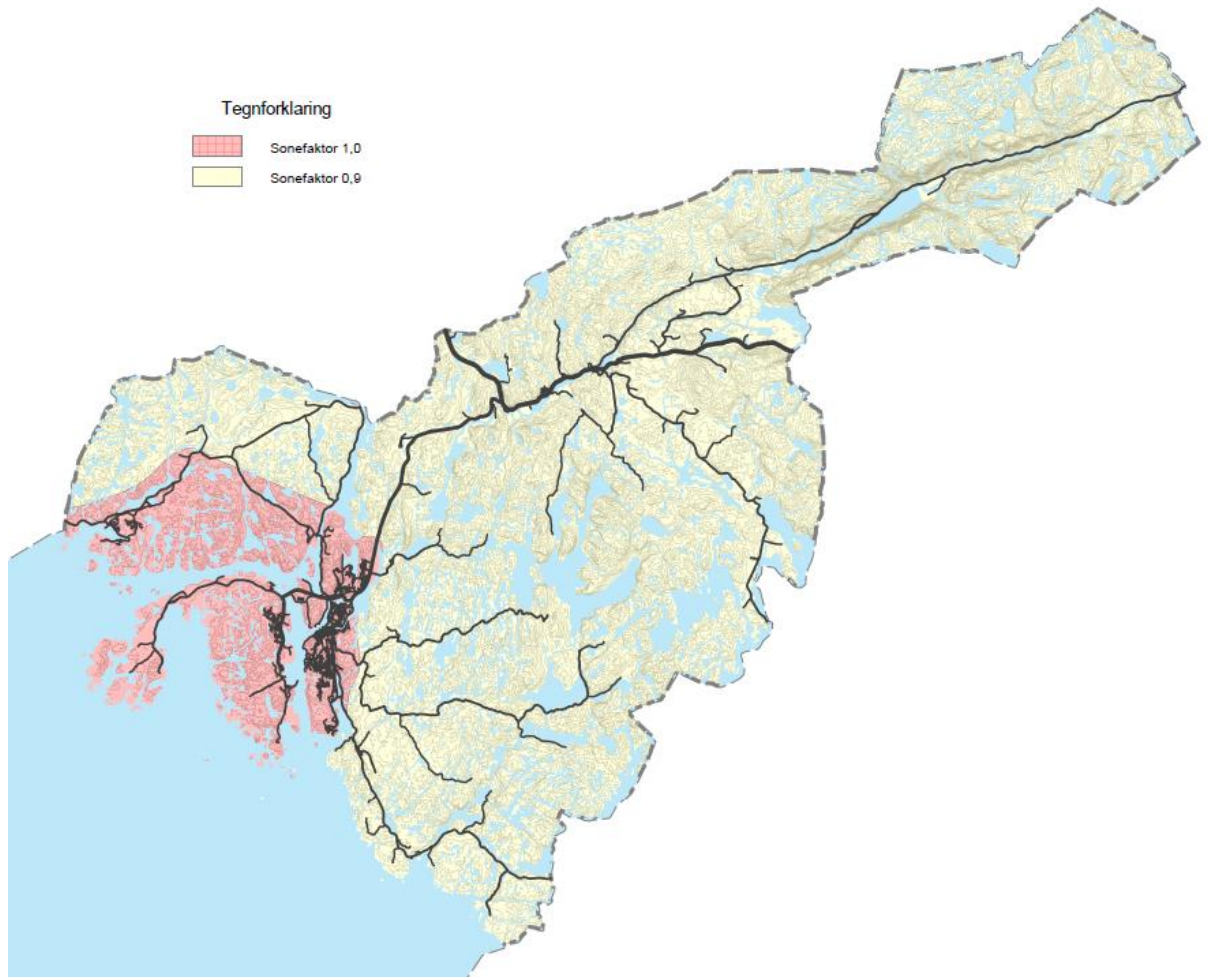
6.3 Ubebygde eiendommer

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.

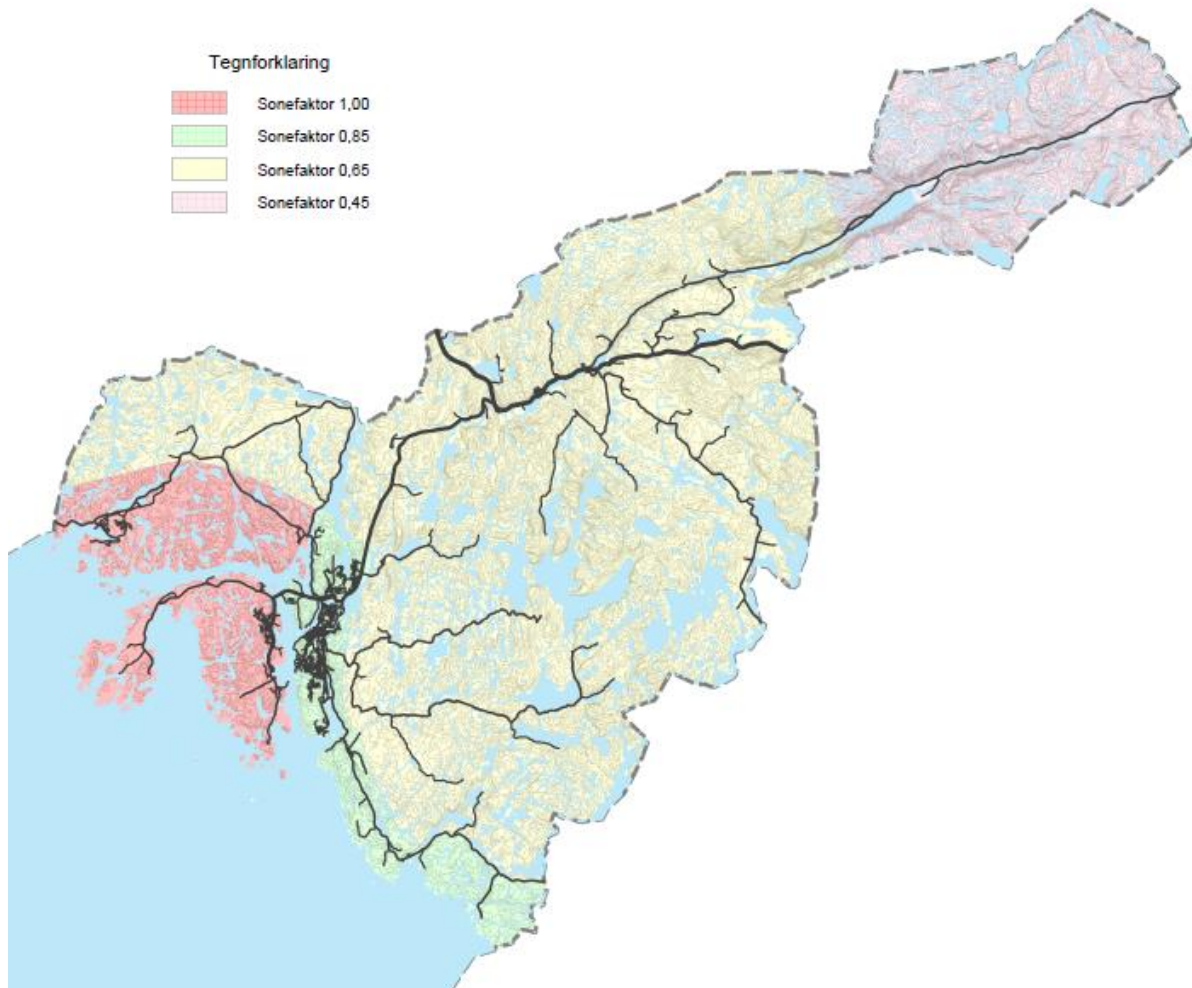
7 Fritak

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.

Sonekart boliger/våningshus i Eigersund kommune



Sonekart fritidseiendommer og naust-/båthus-/sjøbu- eiendommer i Eigersund kommune:



^{i i} Martin Idsø er fast medlem fra høsten 2023.

ⁱⁱ Lene Johansen er 1. varamedlem fra høsten 2023.

ⁱⁱⁱ Odin Moen er 2. varamedlem fra høsten 2023.

^{iv} Ivar Sleveland er 3. varamedlem fra høsten 2023.

^v Revidert 27.05.2024, tidligere ble 0,15 benyttet.