

RETNINGSLINJER FOR
EIENDOMSSKATTETAKSERING
AV FAST EIENDOM
MELØY KOMMUNE

INNHOOLD

1	Rettsgrunnlag, bakgrunn og prinsipper for takseringsarbeidet	3
2	Takseringsmetode.....	4
2.1	Taksering av bolig-, fritids-, ubebygde eiendom og annen fast eiendom som ikke er næringseiendom	4
2.2	Taksering av næringseiendom.....	8
2.3	Taksering av campingplasser.....	12
2.4	Fjøs på fritidseiendommer og nedlagte gårdsbruk	14
2.5	Taksering av ressursforekomster	12
2.6	Taksering av energianlegg	12
2.7	Taksering av flytende anlegg i sjø	13
2.8	Taksering etter teknisk verdi	13
3	Sakkyndig nemnds takstvedtak.....	14
4	Sonekart.....	14
5	Fritak	14
6	Referanseliste.....	14
7	Kommunens nettsider	15

Dokumentendring/revisjoner:

Dato	Beskrivelse	Sign
20241024	Redaksjonell retting av feilregistrerte priser	SN

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd¹ i møte:

Dato	Beskrivelse
20240226	Vedtak av endelige retningslinjer gjeldende fra 2024

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig
nemnd i møte
Meløy, 26. februar 2024

Stein Gaute Endal
(Leder)

Elin Danielsen
(medlem)

Kai Nymo
(medlem)

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

1 RETTSGRUNNLAG, BAKGRUNN 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.

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt i Meløy står ansvarlig for takseringsarbeidet. Det er sakkyndig nemnd som vedtar retningslinjene som benyttes for takseringen.

BAKGRUNN

Det vises til kommunestyrets beslutning 2022/1763 pkt. 9 ble vedtatt at det skal gjennomføres ny alminnelig taksering av samtlige skattepliktige eiendommer, i forbindelse med fastsetting av grunnlag for eiendomsskatt.

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.

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 OG AREALMÅLING

Ved taksering av bygningsarealer benyttes bruksareal² (BRA), som definert både i Føringsinstruks for Matrikkelen³ og i Norsk Standard (NS) 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger. Grovt sett er dette arealet innenfor ytterveggene på bygningen. For bygninger på næringseiendommer benyttes ofte bruttoareal. Bruttoareal regnes om til ca. bruksareal ved formelen⁴

$$BRA \approx BTA - (\sqrt{BTA} * 4 * \text{veggtykkelse})^5$$

² Bruksareal (BRA) er kort fortalt alt areal innafor yttervegg, inklusive boder, trapper, tekniske rom, gang og oppholdsarealer

³ <http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>

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

⁵ Omtrentlig omkrets av en bygning $\approx \sqrt{BRA} * 4$ eller $\sqrt{BTA} * 4$

For åpne, overbyggede arealer og carporter benyttes bebygd areal (BYA)⁶.

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

2 TAKSERINGSMETODE

2.1 TAKSERING AV BOLIG-, FRITIDS-, UBEBYGD EIENDOM OG ANNEN FAST EIENDOM SOM IKKE ER NÆRINGSEIENDOM

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

Eiendommene synfares utvendig. Det 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.

Bebygd eiendom

- 1) Bygningens bruksareal multipliseres med eventuell arealfaktor for bygningstypen gir tellende bruksareal.
- 2) Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningen.

Ubebygd eiendom

- 1) Benyttes stykkpris for tomt

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

2.1.1 SJABLONER (KVADRATMETERPRISER)

Nemnda har benyttet omsetningsdata for eiendom i Meløy kommune. Ut fra registrerte salg er det blitt gjennomført en analyse for å finne en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på bruksarealer i boliger og fritidsboliger.

Boliger og fritidsboliger (bygningstypekoder i matrikkelen i parentes)

Bygningsgrupper ⁷	Kvadratmeterpris
Enebolig (inkl. våningshus) (111-113)	15 000
Tomannsbolig, flermannsbolig (inkl. våningshus) (121-124)	15 000

⁶ Bebygd areal (BYA) er det areal som bygningen opptar av terrenget, byggets «fotavtrykk»

⁷ Her tas med de bygningsgruppene i Matrikkelen som passer i kommunen. Se KSE sin takseringsveileder kap. 6.5.1

Rekkehus, kjedehus andre småhus (131, 133, 136)	15 000
Leilighetsbygg, terrassehus (135, 141-146) ⁸	15 000
Bygninger for bofelleskap (151-159)	15 000
Fritidsbolig (161)	24 000
Fritidsbolig (162-163)	15 000
Apartments (523)	15 000
Campinghytter (524)	Etter funksjon
Koie, seterhus og lignende (171-172)	Etter funksjon
Garasje, anneks, uthus (181-182), vinterhage	4 500
Naust, båthus, sjøbu (183)	5 000
Fiskeribygninger som kan sammenlignes med naust (244 og 245)	5 000
Annen boligbygning (193-199)	4 000
Carport ⁹	2 500
Driftsbygninger på landbrukseiendommer i drift (fritak iht. § 5h)	0

- For bebygde bolig- og fritidseiendommer takseres ikke tomt særskilt.
- Garasje/uthus-bygninger (bygningstypekode 181, 182 og 183) med bruksareal (BRA) mindre enn 15 kvadratmeter takseres ikke.
- Areal under tak med to hele vegger eller mindre defineres som carport eller takoverbygg.
- 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, eksempelvis naust, anneks, uthus, garasje i driftsbygninger og lignende.
- Eiendommer med både bolig- og næringsfunksjon takseres fortrinnsvis i henhold til funksjon
- Garasje for bil og andre kjøretøy for privat bruk i landbruksbygninger takseres som garasje etter aktuelt areal.

⁸ Leiligheter i leilighetsbygg og terrassehus vurderes særskilt av nemnda da det er store forskjeller innad i disse gruppene av eiendommer

⁹ Se KSE sin takseringsveileder kapittel 6.5.7

Ubebygde tomter

Bygningsgrupper ¹⁰	Fastpris
Ubebygde bolig- og fritidstomter	42 000
Ubebygde næringstomter	42 000

- Eiendommer med både bolig- og næringsfunksjon takseres fortrinnsvis i henhold til funksjon.
- For eiendommer der ingen av bygningene har verdi, takseres tomten.

2.1.2 AREALFAKTOR

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

Boliger	
BRA fra og med - fram til	Arealfaktor
0-120	1,0
120-200	0,8
200-250	0,6
250-300	0,4
300-	0,2

Fritidsboliger	
BRA fra og med - fram til	Arealfaktor
0-100	1,0
100-150	0,6
150-	0,4

Naust	
BRA fra og med - fram til	Arealfaktor
0-100	1,0
100-200	0,8
200-	0,6

Garasje	
BRA fra og med - fram til	Arealfaktor
0-70	1,0
70-100	0,8
100-150	0,6
150-200	0,4
200-	0

¹⁰ Her tas med de bygningsgruppene i Matrikkelen som passer i kommunen. Se KSE sin takseringsveileder kap. 6.5.1

2.1.3 SONEFAKTOR

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

Soner	Sonefaktor
Ørnes leiligheter	2,7
Ørnes, Neverdal	1,1
Reipå	1,0
Halsa, Engavågen, Bjæringfjorden	0,9
Glomfjord, Vassdalsvik, Holandsfjorden	0,8
Ågskardet, Grønøy, Åmøy	0,6
Øyene (Bolga, Meløy, Støtt og øvrige)	0,6
Sandvika mot Rendalen	0,5
Fritidsboliger - hele kommunen	1,0
Andre bygninger – hele kommunen	1,0
Boliger og leiligheter på fjell og i ytre områder	0,6

2.1.4 SKJØNNMESSIG VURDERING AV FORHOLD PÅ OG OMKRING DEN ENKELTE EIENDOM

Det foretas en utvendig synfaring av alle eiendommer. Ved synfaringen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen, og omkring eiendommen¹¹. Eiendommene, med tilhørende bygninger, fotograferes. Der det er nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

2.1.4.1 FORHOLD VED BYGNINGER

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.

Vurderingsverdiene i tabellene er veiledende og kan fravikes der forhold tilsier dette.

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

¹¹ Se KSE sin takseringsveileder kap. 10 om krav til dokumentasjon og arkivering av opplysninger fra synfaringa

Vurdering av forhold ved bygninger

Aldersinndeling retningsgivende for standard	Faktor
Bygning tatt i bruk fra og med 2011 og framover	1
Bygning tatt i bruk fra og med 1990 fram til 2011	0,9
Bygning tatt i bruk fra og med 1970 fram til 1990	0,8
Bygning tatt i bruk før 1970	0,7

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

- For bygninger med spesiell høy standard kan forhold ved bygninger økes til 1,2.
- Våningshus med bygningstype 113, 123 og 124 skal gis et fratrekk på -0,1 i tillegg til aldersfaktor for å hensynta at boligen ikke kan verdsettes hver for seg som selvstendige enheter.
- Er deler av bygningsmassen restaurert / renoverert, tilbygd eller påbygd, justeres vurderingsfaktoren skjønnsmessig.
- 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 0,2.
- For rivningsobjekt settes forhold ved bygninger lik 0,1.
- Opparbeidelse av eiendom og standard på tomt.
 - Eksempler på tilfeller hvor faktoren kan økes kan være eiendommer med svømmebasseng, tennisbane, godt opparbeidet tomt o.l.

2.1.4.2 FORHOLD OMKRING EIENDOMMEN

Vurderingsverdiene i tabellene er veiledende og kan fravikes der forhold tilsier dette. Listen gir ikke noen absolutt ramme rundt vurderingskriteriene.

Vurderinger på forhold omkring eiendommen	Faktor
God beliggenhet	1,1–1,3
Normal beliggenhet	1

2.2 TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOM

Primært benyttes en normalisert leieverdi ved beregning av takst på næringseiendommer med bygningsmasse.

Eiendommens verdi fastsettes ved bruk av følgende formel:

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

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

Eierkostnader	Såkalt «prime eierkostnad» består av: <ul style="list-style-type: none">• vedlikehold• administrasjon• forsikring• andre driftskostnader• revisjon• asset management / forvaltningskostnader
----------------------	---

2.2.1 LEIEPRISER, EIERKOSTNADER, AREALLEDIGHET

De følgende tabellene angir normalnivåer for netto leiepriser der det er tatt høyde for fratrukk for eierkostnader og ventet gjennomsnittlig arealledigheter i kommunen. Ved synfaringa av den enkelte eiendom, setter taksator etter vurderinger forslag til verdiparametere (lav, middels, høy). Det skal begrunnes dersom variablene settes utenfor rammene i tabellene.

2.2.2 LEIEPRISER PER KVADRATMETER

Ved eiendomsskattetaksering er det eiendommens objektive omsetningsverdi man skal komme frem til. Derfor skal det legges til grunn objektiv/normalisert markedsleie ved beregningen. Med objektiv/normalisert 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. Dette følger av eiendomsskattelova § 8 A-2 (1) «Verdet av eiendomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendomen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. ...»

For å komme frem til eiendommens leieinntekter, benyttes normaliserte 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 bygningen.

Ved utregning av gjennomsnittlige netto leiepriser er det tatt utgangspunkt i en gjennomsnittlig ledighet på 20 % i kommunen gjennom en takseringsperiode.

Det er også tatt utgangspunkt i en forventet gjennomsnittlig eierkostnad¹² ved takseringstidspunktet på 185 kr/m².

¹² Newsec Perspektiver #2/2023 - Nøkkeltall – Eierkostnader:

<https://cdn.sanity.io/files/w1ytoec0/production/36de429ad366fa85a46194a75675189c6e36a530.pdf>

Netto leiepris blir da brutto leiepris, med fratrukk av ca. 20 % ventet ledighet og eierkostnad på 185 kr/m².

$$\text{Netto leieverdi} = \text{Brutto leieverdi} - \text{eierkostnader} - \text{ledighet}$$

Det er beregnet netto leiepriser for ulike typer arealer, hvor det også er tatt høyde for både ulike standard og beliggenhet i kommunen. Disse er hjelpemidler til nemnda for å sikre en likebehandling mellom ulike eiendommer, og for å komme frem til en takst på hver av disse.

Type næring	Netto årsleie Lav standard	Netto årsleie Middels standard	Netto årsleie Høy standard
Kontor			
Sentralt	596	852	1022
Mindre sentralt	497	710	852
Usentralt	348	497	596

Type næring	Netto årsleie Lav standard	Netto årsleie Middels standard	Netto årsleie Høy standard
Handel/Forretning			
Sentralt	596	852	1022
Mindre sentralt	497	710	852
Usentralt	348	497	596

Type næring	Netto årsleie Lav standard	Netto årsleie Middels standard	Netto årsleie Høy standard
Overnatting/Service			
Sentralt	882	1260	1512
Mindre sentralt	735	1050	1260
Usentralt	515	735	882

Type næring	Netto årsleie Lav standard	Netto årsleie Middels standard	Netto årsleie Høy standard
Industri/Produksjon¹³			
Sentralt	470	672	806
Mindre sentralt	392	560	672
Usentralt	274	392	470

Type næring	Netto årsleie Lav standard	Netto årsleie Middels standard	Netto årsleie Høy standard
Isolert lager			
Sentralt	265	378	454
Mindre sentralt	221	315	378
Usentralt	154	221	265

¹³ Redaksjonell retting av feilregistrerte priser 24.10.2024

Type næring	Netto årsleie Lav standard	Netto årsleie Middels standard	Netto årsleie Høy standard
Uisolert lager			
Sentralt	143	204	245
Mindre sentralt	119	170	204
Usentralt	83	119	143

Type næring	Netto årsleie Lav standard	Netto årsleie Middels standard	Netto årsleie Høy standard
Næringsmiddelproduksjon			
Sentralt	882	1260	1512
Mindre sentralt	735	1050	1260
Usentralt	515	735	882

2.2.3 KAPITALISERINGSRENTE

Kapitaliseringsrenten brukes til å differensiere finere mellom takstene som kommer frem ut fra verdiene som er benyttet i tabellene over. Valgt prosentsats for risiko for hver eiendom begrunnes i rapportene.

For hver eiendom er følgende risikoer vurdert:

Risiko	Forklaring
Realrente	Realrente er differansen mellom den nominelle renten og prisstigning (inflasjon).
Renterisiko	Renterisiko er en finansiell risiko hvor rente er en risikofaktor. En long posisjon i en valuta vil ha en risiko for at renten faller, mens en short posisjon i en valuta vil ha en risiko for at renten øker. På grunn av forholdsvis store endringer og en viss usikkerhet i markedet har sakkyndig nemnd valgt å være veldig forsiktige og satt risikoen ganske høyt.
Objektrisiko	Risikovurderinger knyttet til den konkrete eiendommens attraktivitet, beliggenhet og eksponering
Markeds- og leierisiko	Risikovurderinger knyttet til markedsutviklingen generelt for næringseiendom eller for den aktuelle type næringseiendom
Eiendoms- og bygningsrisiko	Risikovurderinger knyttet til bygningens standard og modernitet og risiko på eiendom ellers. Ofte benevnt som Bygningsrisiko/kurans.

Kapitaliseringsrente kommer frem gjennom summeringen av de ulike risikofaktorene:

Risiko	Forklaring
Realrente	Denne er på -2,0 % per 01.01.2024
Renterisiko	Denne er av sakkyndig nemnd satt til 3,0 % per 01.01.2024
Objektrisiko	Vurderes for hver enkelt eiendom, fra 1 % og oppover

Markeds- og leierisiko	Vurderes for hver enkelt eiendom, fra 1 % og oppover
Eiendoms- og bygningsrisiko	Vurderes for hver enkelt eiendom, fra 1 % og oppover

Kapitaliseringsrenten bestemmes av eiendommens attraktivitet, utleierisiko samt risiko ved eiendom og bygninger. Høy attraktivitet, lav utleierisiko og lav eiendomsrisiko gir lav kapitaliseringsrente og høyere takst, og omvendt.

For hver enkelt eiendom er også forventet/objektivisert årlig nettleie ved normal forvaltning av eiendommen beregnet, og satt inn i rapporten.

2.2.4 MOLOER, KAIER, BRYGGER OG FLYTEBRYGGER¹⁴

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.

Anleggsdel	Pris
Utrigger (kort)	6 000
Utrigger (lang)	10 000
Flytebrygge med landgang (per meter)	7 500

2.3 TAKSERING AV CAMPINGPLASSER

Bygninger på campingplasser takseres som næringsbygninger ellers. For plasser for campingvogner og spikertelt takseres hver enkelt plass med en forventet leiepris på 8.000 kroner per år.

2.4 TAKSERING AV RESSURSFØREKOMSTER

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 etter uttalelser fra Skatteetaten, hvor siktemålet er å finne nåverdien av grunneiers fremtidige inntekter fra forekomsten.

2.5 TAKSERING AV ENERGIANLEGG

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

¹⁴ [HR-2012-1746-A – Rt-2012-1359 – UTV-2012-1361](#)

¹⁴ [LB-2010-140495 – UTV-2012-1055](#)

Eiendomsskatt på vannkraftverk regnes ut på grunnlag av kraftverkens 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.

2.6 TAKSERING AV FLYTENDE ANLEGG I SJØ

Flytende anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine arter takseres av kommunen etter teknisk verdi, jf. Eiendomsskatteloven § 8 A-2, se videre beskrivelse i kapittelet om teknisk verdi.

2.7 TAKSERING ETTER TEKNISK VERDI

Teknisk verdi benyttes unntaksvis på eiendommer hvor det ikke er mulig å beregne en normalisert leieverdi, og den 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 objektets/anleggets levetid. Fradragberegning 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.

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

2.8 FJØS PÅ FRITIDSEIENDOMMER OG NEDLAGTE GÅRDSBRUK

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 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 faktorsetting¹⁵.

4 SONEKART

Følgende sonekart er utarbeidet:

- Sonekart for boligeiendommer.
- Sonekart for fritidseiendommer.
- Sonekart for leiligheter.

5 FRITAK

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven §§ 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).

6 REFERANSELISTE

Referanse Henvisning

Eiendomsskattelova

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1975-06-06-29>

¹⁵ Se KSE sin takseringsveileder kapittel 10 om nemndas saksbehandling

<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>	<i>Bolig-Meløy-2024</i> <i>Fritid-Meløy-2024</i> <i>Leiligheter-Meløy-2024</i>

7 KOMMUNENS NETTSIDER

Mer informasjon fins på kommunens nettsider: www.meloy.kommune.no