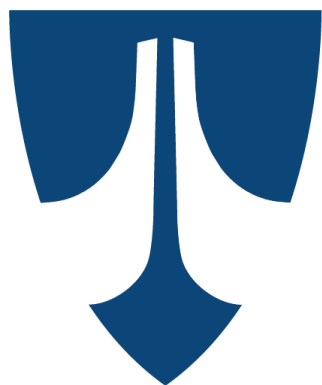




HERØY
kommune

Rammer- og retningslinjer

for

eiendomsskattetaksering
2025/2035

Retningslinjer for alminneleg taksering av alle eiendomar som ikkje blir verdsette ved bruk av Skatteetaten sitt formuesgrunnlag i Herøy kommune, med verknad frå 1. januar 2025.

Godkjent av Sakkunnig nemnd 17.06.2025. Revidert 19.06.2025.

Innhold

1	Innleiing	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Eigedomar med bustadverdi frå Skatteetaten	3
	Eigedomar som skal takserast og omfattast av retningslinjene.....	3
1.3	Verdsettingsprinsipp	4
2	Takseringsprinsipp.....	5
2.1	Fakta om eigedomen.....	5
2.2	Vurdering av eigedomen	6
2.3	Sjablongverdiar for bustad- og fritidseigedomar	6
2.4	Bebyggd og ubebyggd eigedom	6
2.5	Etasjefaktorar for bustader, fritidsbustader og bustad i landbruk	7
2.6	Skjønnsmessig vurdering av forhold på eigedomen (indre forhold - IF).....	7
2.6	Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eigedomen (ytre forhold - YF).....	7
2.7	Sonefaktor	8
3	Eigedomstypar	9
3.1	Landbrukseigedomar.....	9
3.2	Fleirmannsbustader, seksjonerte bustader og burettslag	10
3.3	Fritidseigedomar	10
4	Næringseigedomar	11
4.1	Det er eigedomen som objekt som skal takserast	11
4.2	Privatrettslege avtalar og heftingar skal ikkje vektleggast ved taksering	11
4.3	Verdiberekningsmetode.....	11
4.4	Forrentningsverdi	11
4.4.1	Eigarkostnadar	12
4.4.2	Oppbygging av kapitaliseringsrenta	12
4.5	Teknisk verdi (substansverdi)	13
4.6	Ubebygde eigedomar	13
5	Fritak.....	14

1 Innleiing

1.1 Bakgrunn

Med heimel i lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane § 2, vedtok Herøy kommunestyre 12. desember 2024 (sak 165/24) å innføre eigedomsskatt etter eigedomsskattelova § 3 a. Kommunestyret har vedteke at verdien på bustader skal setjast ved bruk av Skatteetaten sitt formuesgrunnlag (bustadverdi) etter eigedomsskattelova § 8 C-1.

Etter § 1-1 i vedtektene, jamfør eigedomsskattelova § 8 A-3 (4), har kommunestyret i vedtak av 27.02.2025 (sak 07/25) oppretta ei eiga sakkunnig nemnd for å verdsette eigedomar i Herøy kommune. Etter § 1-1 i vedtektene, jamfør eigedomsskattelova § 20, har kommunestyret i same vedtak oppretta ei eiga klag nemnd for å handsame klager på utskriving av eigedomsskatt.

Dette dokumentet dannar grunnlaget for all taksering i perioden 2025–2035. Dokumentet vil bli gjort offentleg i samband med offentleg ettersyn.

1.2 Eigedomar med bustadverdi frå Skatteetaten

Etter eigedomsskattelova § 8 C-1 har kommunestyret vedteke at bustadverdi (formuesgrunnlag) frå Skatteetaten skal nyttast ved taksering og utskriving av eigedomsskatt for bustadeigedomar.

Kommunen har ikkje høve til å endre bustadverdi (formuesgrunnlag) som kjem frå Skatteetaten, jamfør forarbeida til lov nr. 73 av 12. juli 2012. Det betyr at bustadverdiar frå Skatteetaten er førande og skal leggst til grunn ved utrekning av eigedomsskatt for bustadeigedomar.

Eigedomar som skal takserast og omfattast av retningslinjene

Dei aller fleste bustadeigedomane i Herøy kommune har bustadverdi frå Skatteetaten. Desse eigedomane vert ikkje påverka av takseringsarbeidet. Eigedomane som skal takserast, er:

- bustadar som ikkje har bustadverdi/formuesgrunnlag frå Skatteetaten
- bustaddel av landbrukseigedomar
- fritidsbustadar
- garasjar, uthus, anneks, naust, rorbuer og seterhus
- ubebygde tomter
- nærings eigedomar og oppdrettsanlegg
- brygge- og kaianlegg
- vindkraftverk, kraftnett og anlegg som er omfatta av særskattereglane for petroleum
- anleggseigedomar og masseuttak

1.3 Verdsettingsprinsipp

Eigedomsskattelova § 8 A-2 Verdet

- (1) Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av næringseigedom 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.*

Det følgjer av eigedomsskattelova § 8 A-2, med tilhøyrande rettspraksis, at verdsetjinga for eigedomsskatt skal fastsetje eigedomen sin objektiviserte omsetnadsverdi. Det betyr at eigedomen skal verdsetjast ut frå den objektive verdien han har, og ikkje etter den særlege verdien han måtte ha for den aktuelle eigaren. Dette er ikkje nødvendigvis marknadsprisen, men ein tenkt pris der ein ser bort frå særlege forhold ved eigaren si utnytting av eigedomen.

Verdien av utbygde eigedomar skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnytta, med mindre det er sannsynleg at eigedomen har ein høgare verdi grunna eit relevant utnyttingspotensial. Sjablongane under punkt 3.3 nedanfor baserer seg på dette utgangspunktet.

Veggrunn, fellesområde og andre eigedomar som er ein del av ein hovudeigedom, inngår normalt i taksten for hovudeigedomen. Utgangspunktet er bygningstypen i matrikkelen, jamfør punkt 4. Dersom bygningstypen ikkje samsvarer med den faktiske bruken av eigedomen, skal den faktiske bruken leggst til grunn for fastsetjing av brukstype. Bygningstype etter matrikkelen er dermed ikkje avgjerande for kva brukstype eigedomen vert taksert som etter retningslinene.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for all taksering i perioden 2025–2035, eller fram til ny alminneleg taksering ligg føre. Dokumentet vil bli offentleggjort i samband med offentleg ettersyn, og vil vere offentleg tilgjengeleg frå det tidspunktet. Målet er at takstnivået i størst mogleg grad skal samsvare med det sakkunnig nemnd vurderer som rimeleg, med utgangspunkt i regelverket og kjennskap til salsverdiar på eigedomar i kommunen. Det er òg eit mål at framgangsmåten i takseringsarbeidet sikrar lik og rettferdig handsaming av eigedomar både ved den gjennomgåande takseringa i 2025 og ved enkelttakseringar i dei påfølgjande åra, fram til ei eventuell ny alminneleg taksering.

2 Takseringsprinsipp

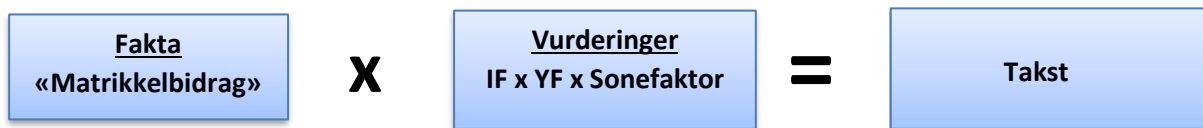
Sakkunnig nemnd har valt å nytte sjablongmetoden ved taksering, ein modell som blir brukt i dei fleste kommunar i Noreg med eigedomsskatt. Sjablongmetoden gir ein sjablongtakst – ein verdi rekna ut av eit dataprogram, basert på bruksareal, sjablongprisar for det enkelte objektet og soneinndeling. Denne taksten vert fastsett utan individuell vurdering eller skjønn.

Sjablongtaksten kan deretter justerast skjønnsmessig, basert på særskilde forhold **på** eigedomen (indre forhold) eller forhold **omkring** eigedomen (ytre forhold), i tråd med punkt 3.5 og 3.6 i dette dokumentet.

Den endelege taksten byggjer då på:

- fakta om eigedomen
- skjønnsmessige vurderingar av eigedomen

Taksten er bygd opp slik:



2.1 Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen omfattar:

- eigarforhold (type eigedom, eigedomsideifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- tomtestorleik
- bygningstypar og bygningsstorleikar med arealtal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygningar blir henta frå matrikkelen, som er det offisielle registeret over eigedomar, adresser og bygningar. Registrering i matrikkelen skjer etter føringsinstruksen frå Kartverket.

Når det gjeld areal på bygningar, er utgangspunktet bruksareal (BRA), som er arealet innanfor ytterveggane til bygningen. Arealet blir målt for kvar enkelt etasje.

Etasjane blir grupperte i følgjande kategoriar:

- kjellar
- underetasje
- hovudetasje
- loft

Denne grupperinga samsvarer med inndelinga som blir nytta i matrikkelen.

Definisjonane av etasjar og reglane for arealmåling er nærare fastsette i Kartverket si instruks for registrering av matrikkeldata.

2.2 Vurdering av eigedomen

Eigedomane blir vurderte ved synfaring med utgangspunkt i:

- forhold **på** eigedomen som kan gi grunnlag for korrigering av taksten (punkt 2.6)
- forhold **rundt** eigedomen som kan gi grunnlag for korrigering av taksten (punkt 2.7)
- geografisk plassering innanfor kommunen (punkt 2.8)

Synfaringa blir gjennomført utvendig.

2.3 Sjablongverdiar for bustad- og fritidseigedomar

Gjennomsnittsprisar (sjablongverdiar) for ulike bygningar er rekna ut frå analysar av reelle sal i kommunen dei siste åra.

Bygningar med bygningskodar (baserte på NS 3457:1995)	Pris (kroner per kvadratmeter)
Einestad, våningshus og tomannsbustad (111-113, 121-124)	18 000
Rekkehus, kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	18 000
Store bustadbygg/leilegheitsbygg (141-146)	25 000
Bygning for bufellesskap (151, 152, 159)	25 000
Bustad som er nytta som fritidsbusdtad (162,163)	18 000
Fritidsbustad/koie/seterhus og liknande (161)	20 000
Garasje/uthus/carport/anneks til bustad (181-182)	3 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	10 000
Ubebygde eigedomar	Sjå avsnitt 2.4

Bebyggd tomt er normalt inkludert i sjablongprisane for bygningar. Alle kvadratmeterprisar blir multipliserte med sonefaktoren for området. Større bryggjelegg (flytebrygger osv. for fritidsbåtar og mindre båtar) verdsettast etter løpemeterpris. Denne er satt til kroner 12 000 per lm. i båsar med utriggarar og til kroner 8 000 per lm. for langside. Kaianlegg for større båtar og skip verdsettast spesielt, normalt til teknisk verdi med en lm.-pris for kaifront.

Unntak:

- Integrert garasje i bustad eller hytte blir taksert etter eigen garasjepris. Dette vil kome fram på skattesetelen.
- Naust, sjøbu, seterhus og liknande som er innreidd for bustadføremål, blir taksert som fritid.

2.4 Bebyggd og ubebyggd eigedom

Bebyggde bustadtomter inngår normalt i sjablongprisen for bygningen og blir ikkje verdsett separat, med mindre bygningen har så låg verdi at tomte representerer ein meirverdi. Sjablongprisen for bustad- og fritidsbustadtomter er sett til 800 kroner per kvadratmeter og blir deretter justert etter sone. Det blir gjort ei skjønsmessig vurdering for å korrigere for forhold på og rundt eigedomen, som grad av opparbeiding og plassering.

Ubebygde eigedomar kan verdsettast etter ulike parameter. Verdien blir vurdert konkret og fastsett skjønnsmessig til det beløpet ein kan rekne med at eigedom, ut frå si utforming, brukseigenskapar og plassering, kan bli seld for ved fritt sal på den opne marknaden. For tomter generelt blir det lagt vekt på faktorar som plassering, grad av opparbeiding, reguleringsstatus og samanlikning med andre omsette tomter i området. Marknadsverdi (råtomtpris + opparbeiding) vil vere retningsgivande for verdsetjinga.

Ved verdsetting av ubebygd eigedom blir det teke utgangspunkt i gjeldande reguleringsplan eller funksjon som eigedom eventuelt har. Dersom området er uregulert, støttar vi oss til arealdelen til den gjeldande kommuneplanen.

2.5 Etasjefaktorar for bustader, fritidsbustader og bustad i landbruk

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjellar	0,3

2.6 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eigedom (indre forhold - IF)

Forhold på eigedom blir nytta til å korrigere sjablongtaksten, mellom anna for opparbeiding av tomta og bygget si funksjonalitet, standard og kvalitet. Det blir gjort ei skjønnsmessig vurdering ved synfaring, mellom anna med utgangspunkt i følgjande kriterium:

- funksjonalitet
- alder
- standard, kvalitet og teknisk tilstand
- stort eller lite areal
- innlagt straum, vatn og avløp

2.6 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eigedom (ytre forhold - YF)

Forhold omkring eigedom blir nytta til å korrigere sjablongtaksten ut frå ytre forhold. Det blir gjort ei skjønnsmessig vurdering ved synfaring, mellom anna med utgangspunkt i følgjande kriterium:

- plassering
- tilkomst og tilgjengelegheit
- støy
- utsikt og solforhold
- nærleik til annan sone
- andre verdipåverkande forhold

2.7 Sonefaktor

Sonefaktoren skal fange opp dei forskjellane som finst i omsetningsverdiar for fast eigedom i Herøy kommune. Sjå kart med detaljar.

Nemnda er klar over at soneinndelinga ikkje fangar opp alle variasjonar, og at det kan vere stor ulikskap innanfor dei angitte sonene. Desse variasjonane blir fanga opp gjennom skjønnsmessige justeringar basert på forhold omkring eigedomen.

Særskilde eigedomar med særeigen plassering kan få ein høgare sonefaktor som følgje av avvikande prisnivå samanlikna med ordinære eigedomar i sona. Dette kan til dømes gjelde eigedomar som grensar til vatn eller ligg nær ei høgare prissone. Tilsvarande kan eigedomar i høg prissone som grensar mot ei lågare sone, få redusert ytre faktor som kompensasjon.

Sonefaktor bustad/landbruk

	Sone	Faktor
	Raud	1,0
	Blå	0,9
	Grøn	0,6

Leilegheiter følgjer same prissoner som andre bustader. Det kan vere store forskjellar i leilegheitsprisar innanfor same sone. Den viktigaste årsaka til dette er byggeår og beliggenheit, som har vesentleg betydning for bruken av justeringsfaktor ved verdsetjing – og dermed for den endelege taksten på leilegheita.

Burettslagsleilegheiter og seksjonerte leilegheiter blir takserte etter dei same parametra, sjølv om burettslagsleilegheiter får ein samla takst for heile eigedomen. Metoden for taksering er nærare skildra i punkt 4.3.

Sonefaktor fritid

	Sone	Faktor
	Blå	1,0

3 Eigedomstypar

I kommunen finst desse typane eigedomar:

Type eigedom	Kriterium
Bustad	Bustadbygg (111-159, 162-163) og garasjer/uthus/anneks (181) på eigedom
Fritid	Fritidsbygg (161) og garasje/uthus/anneks/naust (182-183) på eigedom og koier og liknande (171-172)
Landbruk	Berre landbruksbygg på eigedom. Ikkje skattepliktig
Landbruk – fritid	Landbrukseigedom der våningshuset har fått fritidsfunksjon (163)
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseiendom der det i tillegg til landbruk blir drive annan næringsverksemd
Næring	Minst eitt næringsbygg på eigedom
Blanda bruk - næring	Fleire funksjonar på eigedom – næringsdelen
Blanda bruk – bustad	Fleire funksjonar på eigedom – bustaddelen
Ubebygd eigedom	Eigendom utan bebyggelse

Per type eigedom kan det vere spesielle forhold som det blir tatt hensyn til under taksering. Desse er presiserte nedanfor.

Generelt

Bygningar under 15 m² blir i hovudsak ikkje registrerte, men blir tekne med i taksten dersom dei er registrerte i Matrikkelen. Bygningar som er vurderte å ha verdi, blir inkluderte i taksten.

3.1 Landbrukseigedomar

Eigedom som *vert driven som gardsbruk eller skogbruk* skal vere fritatt for eigedomsskatt, i samsvar med eigedomsskattelova § 5 bokstav h. Dette omfattar òg gartneri og planteskular som er tilknytte slik drift.

Ved vurdering av kva eigedomar som er omfatta av fritaket, blir det lagt vekt på om eigedommen blir halden i hevd etter driftsmåtar som er vanlege for jord- og skogbruk i området. Fritaket omfattar driftsbygningar som blir nytta til landbruksføremål.

Eigedomar som ligg i LNFR-område etter kommuneplanen, blir vurderte som landbrukseigedom og kan få fritak etter § 5 bokstav h, så sant dei faktiske forholda tilseier at vilkåra er oppfylte.

Fritaket i eigedomsskattelova § 5 bokstav h omfattar ikkje våningshus og kårbustad med tilhøyrande garasje og tomt, når eigedommen heilt eller delvis blir nytta som bustad. Fritaket omfattar heller ikkje fritidsbygg som ligg på ein landbrukseigedom.

Dersom driftsbygningar blir brukte til annan næringsverksemd, blir dei takserte som vanleg næringseigedom.

Ved taksering av våningshus som er underlagde både delingsforbod og konsesjonsplikt, skal dette takast i betraktning som ei tyngande offentlegrettsleg restriksjon. I den grad annan bustadeigedom knytt til gardsdrifta er underlagt dei same restriksjonane, skal dei same prinsippa for verdsetjing leggjast til grunn.

For konsesjonspliktige våningshus og kårbustader på landbrukseigedomar blir det nytta same kvadratmeterpris som for einebustader, men «**ytte forhold - (YF)**» blir redusert med 10 prosentpoeng samanlikna med vanlege bustadeigedomar. Reduksjonen gjeld eigedomar som kjem innanfor konsesjonsgrensene, det vil seie 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller totalt 100 dekar samla areal.

3.2 Fleirmannsbustader, seksjonerte bustader og burettslag

Denne typen eigedom blir taksert etter antatt omsetningsverdi, på lik linje med andre eigedomar. Takseringa blir gjort med utgangspunkt i verdiane i tabellen «*Sjablongverdiar for bustad- og fritidseigedomar*». Taksten blir ført i korreksjonsprotokollen, der faktisk bruksareal (BRA) for leilegheita blir lagt til grunn. Eventuelle garasjar vil kunne tilleggast verdi.

Valet av metode er grunna i at ein då lettare kan samanlikne leilegheiter ved å ta utgangspunkt i faktisk storleik, utan å ta omsyn til andelar av fellesareal og liknande.

Det vil vere store variasjonar i verdien på leilegheiter som følgje av skilnader i alder, beliggenheit og attraktivitet. Desse blir derfor vurderte enkeltvis med grunnlag i slike forhold. Tomteverdi er inkludert i sjablongprisen for bygningstypen, på same måte som for vanlege bustader.

Rekkehus, kjedehus og mindre småhus blir takserte etter same metode som einebustader.

Leilegheiter i kombinasjonseigedomar som ikkje er seksjonerte, og som utgjer ein del av ein næringseigedom, blir takserte etter forrenting av normal marknadsleige – på same måte som resten av eigedomen.

3.3 Fritidseigedomar

Fritidsbustader blir takserte etter same metode som einebustader, men med eigne sjablongprisar. Seterhus, koier, naust, sjøbuer og andre bygningar som blir brukte som fritidsbustad, blir takserte etter faktisk bruk.

4 Næringseigedomar

Næringseigedom blir i utgangspunktet taksert slik eigedomen framstår. Likevel kan gjeldande arealplanar og reguleringsplanar vedtekne av kommunen ha innverknad på takseringa. Ved tvilstilfelle kan det òg vere aktuelt å leggje vekt på kva som er omsøkt og godkjent.

4.1 Det er eigedomen som objekt som skal takserast

Det blir ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomen sitt potensial. Det er eigedomen som objekt, slik han faktisk framstår, som skal takserast.

4.2 Privatrettslege avtalar og heftingar skal ikkje vektleggast ved taksering

Kven som dreg nytte av eigedomen, til dømes gjennom privatrettslege avtalar eller bruksrett, skal ikkje leggjast til grunn ved vurderinga.

4.3 Verdiberekningsmetode

Næringseigedom blir taksert etter antatt omsetningsverdi. Verdien kan vurderast ut frå to hovudparameter: hovudregelen er forrentingsverdi (kapitalisering av leigepreisar), eller teknisk dagsverdi inkludert tomt (substansverdi).

Næringseigedom med areal registrert til bustadføremål blir taksert etter forrentingsverdi. Den same metoden blir òg nytta for kombinasjonseigedomar som har både bustad- og næringsformål.

Substansverdi kan nyttast der leigeverdi ikkje kan leggjast til grunn. Dette gjeld særskilde eigedomar og bygningar der det ikkje finst eit relevant leigemarknad i området, og der samanliknbare leigepreisar manglar. Døme på dette kan vere produksjonsbygg eller industrielle anlegg med spesielle utformingar og etasjehøgde, som gjer at bygga ikkje har alternativ nytteverdi, eller at det økonomisk ikkje er realistisk å nytte bygga til andre føremål.

4.4 Forrentningsverdi

Leigepreisar og/eller kapitaliseringsrente blir vurderte opp mot eigedomen sin attraktivitet, risiko, anvendegheit og eigedomsmarknaden generelt.

Det er den normale marknadsleiga for eigedomen som blir lagt til grunn, og ikkje nødvendigvis dei faktiske leigeinntektene.

Eksempel

Eit lagerbygg – ikkje heilt nytt. Det har ein storleik på 1 000 kvadratmeter og lett tilkomst. Ei takstberekning kan då gjerast slik:

1 000 m² x 800kr = 800 000 kr (brutto leigeinntekter)

Frådrag eigarkostnader/ledigheit 25 % = 200 000 kr

Netto leigeinntekter = 600 000 kr

Kapitaliseringsrente skjønnsmessig fastsett til 8 % og vi får følgande reknestykke:

$$\frac{600\,000 \times 100\%}{8,0\%} = \text{kr. } 7\,500\,000, -$$

4.4.1 Eigarkostnader

Utgifter som normalt ikkje blir fordelte på leigetakar, blir omtala som eigarkostnader, og kan omfatte:

- avsetjing til utvendig vedlikehald
- forsikring av bygning
- vedlikehald av bygninga sine primærkonstruksjonar og tekniske installasjonar
- administrasjonskostnader
- eventuell forventa ledigheit

Eigarkostnadene for næringseigedom vil normalt ligge i intervallet 10–30 %, men kan avvike frå dette i særskilde tilfelle. Det blir nytta skjønn ved utrekning av eigarkostnader.

4.4.2 Oppbygging av kapitaliseringsrenta

Avkastingskravet ved investering i næringseigedom er ein faktor som byggjer på det gjeldande risikofrie rentenivået, uttrykt som effektiv risikorente (10-årig nullkupongrente), gjeldande inflasjonsmål og eigedomen sin forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risikoen er samansett av følgjande faktorar:

- **Renterisiko/forteneste:** Risiko knytt til den aktuelle pengemarknaden mellom forretningsbankar – det vil seie rentedifferansen – samt investor sitt krav til normal avkastning på eigenkapital.
- **Objektrisiko:** Risikoen knytt til den konkrete eigedomen, med omsyn til plassering, bruksegenskapar, samansetjing av leigetakarar, attraktivitet og liknande.
- **Marknadsrisiko:** Risiko knytt til den generelle utviklinga i eigedoms- og finansmarknaden ved investering i næringseigedom.
- **Bygning/kurans:** Risiko knytt til eigedomen sin tekniske tilstand, vedlikehald og alder.

Kapitaliseringsrenta for den enkelte eigedomen blir fastsett etter ei skjønnsmessig vurdering. Renta vil normalt ligge i intervallet 7–13 %, men kan avvike frå dette i særskilde tilfelle.

4.5 Teknisk verdi (substansverdi)

Teknisk verdi blir rekna ut på grunnlag av eigedomen sin produksjonskostnad, med frådrag for alder, slitasje, utidsmessigheit og eventuelt redusert brukseigenskap. Dette gir eigedomen si tekniske dagsverdi. Tomtekostnaden blir lagt til for å kome fram til substansverdien.

Eksempel

Eit lagerbygg – byggeår 1990 – plan opparbeidd tomt. Tomta har ein storleik på 1500 kvadratmeter. Lagerbygget har ein storleik på 1 000 kvadratmeter. Ei takstberekning kan da gjerast slik:

Tomt:

$$1500 \text{ m}^2 \times 200 \text{ kr} = 300\,000 \text{ kr}$$

Bygg:

$$1\,000 \text{ m}^2 \times 12\,000 \text{ kr} = 12\,000\,000 \text{ kr}$$

$$\text{Frådrag for slit og elde 40 \%} = 4\,800\,000 \text{ kr}$$

$$\text{Sum teknisk dagsverdi bygg} = \underline{7\,200\,000 \text{ kr}}$$

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

Bygg 7 200 000 kroner + tomt 300 000 kroner = 7 500 000 kroner

4.6 Ubebygde eigedomar

Ubebygde eigedomar kan verdsetjast etter ulike parameter. For tomter generelt blir det lagt vekt på beliggenheit, grad av opparbeiding, reguleringsstatus og samanlikning med andre tomter som er omsette i området. Råtomtpris pluss opparbeidingskostnader vil vere retningsgivande for verdsetjinga.

For enkelte tomter, som til dømes parkeringsareal, kan ein nytte forrenting av forventa leigeinntekt som grunnlag for å fastsetje marknadsverdi.

5 Fritak

For eigedomar som i utgangspunktet er fritekne for eigedomsskatt etter eigedomsskattelova §§ 5 og 7, men som delvis blir nytta til føremål som medfører skatteplikt, skal den delen av bygningsmassen – med tilhøyrande naudsynt uteareal – takserast i samsvar med desse retningslinjene.

Vedlegg til retningslinjene:

- 1. Sonekart bustader**
- 2. Sonekart fritid**