



**Sjabloner
for taksering
av
eiendom
for eiendomsskatt**

Endelig vedtatt i møte den 25/6-12 i Sakkyndig takstnemnd

1) Sjabloner for verdifastsettelse av bygninger	3
a) Fastsettelse av sjabloner for verdisetting av bygningsareal:	3
b) Sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for bygningsgruppene	4
2) Etasjefaktorer	4
a) Etasje fastsettes etter definisjoner i NS3940 og følgende tilleggsvurdering:.....	4
b) Sjablonger for etasjefaktorer	5
3) Grunn.....	5
a) Fastsettelse av sjabloner for taksering av grunn.....	5
b) Fastsetting av sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomstype	6

1) Sjabloner for verdifastsettelse av bygninger

a) Fastsettelse av sjabloner for verdisseting av bygningsareal:

Med bakgrunn i at det finnes et utall av bygningstyper for bygninger med lik eller tilnærmet lik funksjon utarbeides sjabloner der flere bygningstyper samles i en sjablon

Utgangspunktet for etablering av sjabloner for taksering av bygninger er bygningstyper i Matrikkelen De sakkyndige nemndene i Rana kommune definerer bygningstypene under følgende bygningstyper:

Sjablon	Bygninger som skal defineres under sjablonen
Enebolig	Bygningstype 111 til 119.
Flerboligbygg	Bygningstype 121 til 139
Leiligheter	Bygningstype 141 til 149
Bofellesskap	Bygningstype 151 til 159
Fritidsbolig	Bygningstype 161 til 169
Garasje/Uthus/naust	Bygningstype 181 til 189 + bygningstype + 241 til 249 på landbrukseiendom der drift er nedlagt.
Industribygg	Bygningstype 211 til 219
Uisolert lager	Bygningstype 231 og 239
Isolerte lagerbygg	Bygningstype 231, 233 og 239
Kjølelager	Bygningstype 232 – evt. defineres ved besiktigelse og lignende.
Fiskeri og landbruksbygninger	Bygningstype 241, 243, 244, 245, 248, 249 + andre bygg tilknyttet slik næringsutøvelse
Kontor og forretningsbygg	Bygningstype 311,312,313,319,321,322,323,329,330,655
Samferdsel, telehus,	Bygningstype 410,411,412,415,416,419,429,431,439,, 441,449
Hotell og restaurant	Bygningstype 511,512,519, 521,522,523,524,529,531,532,533, 539
Skoler	Bygningstype 610,611,612,613,614,615,616,619,621,622, 623,629
Kulturbygg, forsamlingshus, bygg for religions utøvelse	Bygningstype 641,642,643,649, 671,672,673,674,675,679,830
Idrettsbygninger	Bygningstype 651,652,653,654,659
Helsebygg	Bygningstype 710,719,721,722,723,729,731,732,739
Fengsel, politi og beredskapsbygninger	Bygningstype 810,819,821,822,823,824,825,829, 840

Kombinasjonsbygg

Flere bygg innenfor eiendomsskattesonen har blandet bruk. I registeret blir slike bygninger lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Ved taksering av slike bygg vil boligdelen og andre funksjoner bli taksert selvstendig ut fra registrert areal på etasje i bygninger.

b) Sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for bygningsgruppene

- Sjablonverdiene for eiendomsgrupper tar utgangspunkt i omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.
- På grunnlag av faktainformasjon, innspill, anbefalinger og vurderinger som er hentet inn, fastsetter De sakkyndige nemndene sjablonverdiene slik:

Sjablon	Verdi i kroner/m ² bruksareal
Boligbygg	12000
Fritidsbolig	17000
Garasje/Uthus/redskapshus landb. Ikke drift (også carport OPA)	2000
Naust (båtnaust ved havet) og bygninger med annekshusfunksjon	3000
Verksted/Industri	2500
Uisolert lagerbygg	2000
Isolerte lagerbygg	4000
Kjølelager	6000
Fiskeri og landbruksbygninger ikke i drift (ikke naust/redskapshus)	250
Kontor og forretningsbygg	5000
Samferdsel, telehus,	1000
Hotell, restaurant og overnattingssteder	3000
Kulturbygg, forsamlingshus, bygg for religionsutøvelse og idrett	2000
Fengsel, politi og beredskapsbygninger mv.	2000
Kaianlegg til næring	takseres særskilt(næring og verk og bruk)
Anlegg i strandsona på bolig og fritid og naust eiendommer (utgangspunkt)	
Flytebrygge =	kr 30.000
Tre/betong/stein kai =	kr 40.000
	Vurderes i hvert tilfelle

2) Etasjefaktorer

Etasjefaktor legges inn for å gjenspeile variasjon i verdi på areal ut fra etasje i bygningen. Bruksareal vil ha forskjellig verdi ut fra hvilken etasje arealet ligger i. Eksempelvis vil arealer i kjeller ha en lavere verdi enn hovedetasje på bakkenivå og etasjer på bakkenivå vil ha høyere verdi enn etasjer over førsteetasje. Etasjefaktoren justerer sjablongverdien for arealverdi ut fra hvilken etasje arealet ligger i. Førsteetasje (H01) i alle bygg er utgangspunkt for arealverdi.

a) Etasje fastsettes etter definisjoner i NS3940 og følgende tilleggsvurdering:

1. I bygninger der kjeller er registrert i matrikkelen med en eller flere boenheter skal kjeller gis etasjefaktor som underetasje. Dette gjelder også når det under befaring fremgår at kjeller utvilsomt er tatt i bruk som boenhet.

2. Loft med egen bruksenhet skal gis etasjefaktor som hovedetasje 2 eller nærmeste underliggende etasje dersom bygget har mer en 2 hovedetasjer. Dette er begrunnet i at det er stort avvik i verdien på dette arealet ut fra om det er registrert boenheter eller ikke på slike arealer.

b) Sjabloner for etasjefaktorer

Faktor for etasje fastsettes med utgangspunkt i estimerte forskjeller i verdi for etasjer.

- Med bakgrunn estimert verdifaktor fra andre kommuner der etasjefaktor er benyttet har De sakkyndige nemndene gjort en skjønnsmessig vurdering og fastsatt følgende etasjefaktorer.

Sjablon bolig- og fritidsbebyggelse	Verdifaktor i forhold til etasje
Kjellerplan (uten boenhet)	0,3
Underetasje	0,6
Underetasje/kjeller med leilighet	0,8
Hovedetasje 1	1
Alle hovedetasjer over Hovedetasje 1	0,6
Loftsetasje	0,3

Sjablon forretningsbygg/industri i en eller flere etasjer + kjeller	Verdifaktor i forhold til etasje
Kjellerplan	0,3
Underetasje med bruksenhet	0,8
Hovedetasje 1	1
Hovedetasje 2 osv.	0,8
Loftsetasje	0,3

3) Grunn

a) Fastsettelse av sjabloner for taksering av grunn.

Sjablonene tar utgangspunkt i registrert næringsgruppe for hovedbygning i matrikkelen.

Matrikkel skal oppdatere i forhold til bruk av grunn.

Det skal takseres maksimalt 1000 m² pr. boligbygg pr. boligeiendom.

For punktfeste skal tomt settes til 1000 m².

Private fellesarealer som adkomst og lekeplasser inngår ikke i takstgrunnlaget for enkelteiendommer med bakgrunn i at disse må ses i sammenheng med tilsvarende offentlige formål som har til hensikt å løse samme type behov. Det er ikke utarbeidet sjablon for disse arealene.

Sjablon/bruk av grunn	Bruk av grunn i matrikkelen skal registreres ut fra næringsgruppe for hovedbygning
Bolig	X ,Y(garasje o.l)
Landbruk/Fiske	NB! Settes ved korreksjonsprotokoll ikke matrikkel
Forretning/sentrum	F, G, H, I, K
Fritidseiendom	Y, X brukt som fritid og A, B bolig fritidsdel
Landbruk/Fiske	A og B (unntatt bolig/fritidsdel)
Institusjon	L, M, N, O
Bergverk/Industri	D, E (unntatt verk og bruk)

Kommunikasjonsareal	Særskilt takst (E)
Bergverk/Industri som verk og bruk	særskilt takst (A, B, D, E F, G, H, I, K, L, M, N, O)
Friareal/idrettsanlegg/park/vei	Særskilt vurdert

For fastsetting av sjablonverdier er det innhentet informasjon om kjøp og salg av arealer til ulike utbyggingsformål og konferert med lokale meglere og offentlige instanser.

b) Fastsetting av sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomstype

Sjablonverdiene for taksering av grunn tar utgangspunkt i omsetningstall for kjøp og salg av arealer til ulike utbyggingsformål. Sjablonverdien skal ikke settes lavere enn teknisk verdi av utbygd tomteareal med kommunaltekniske løsninger.

På grunnlag av faktainformasjon, innspill, anbefalinger og vurderinger som er hentet inn, fastsetter De sakkynndige nemndene sjablonverdiene for grunn slik:

Sjablon teknisk byggeklar tomt	Verdi kr./m ²
Bolig	Kr. 30
Forretning/sentrum(næring)	Kr. 150
Fritidseiendom	Kr. 250
Nausttomt (ikke næring), egen tomt	kr 150
Landbruk som ikke i drift og LNF-eiendommer (eiendommer som ikke har godkjent formål)	Kr. 0,1 (areal som ikke inngår i bolig eller fritidsboligdel) Føres som 100 kr/dekar
Institusjon	kr 150
Bergverk/Industri (ikke verk og bruk)	kr 150
Kommunikasjonsareal	Grunn takseres særskilt ved takst.
Bergverk/Industri som verk og bruk	Grunn takseres særskilt ved takst.
Friareal/idrettsanlegg/park/vei	Kr. 0,- (fritak)

Naust som står på rettighet skal regnes med 100 m² tomt.