



STORD KOMMUNE

Rammer- og retningslinjer for eigedomsskattetaksering 2025–2035

Retningslinjer for alminneleg taksering av alle eigedomar som ikkje er verdsette ved bruk av skatteetatens formuegrunnlag i Stord kommune med verknad frå 1. mars 2025.

Godkjent av Sakkunnig nemnd 9. januar 2025

Innhald

1	Innleiing.....	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Eigedomar med bustadverdi frå Skatteetaten	3
1.3	Eigedomar som skal takserast og vert omfatta av retningslinene.....	3
1.4	Verdsetjingsprinsipp	4
2	Takseringsprinsipp.....	4
2.1	Fakta om eigedomen	5
2.2	Vurdering av eigedomen	5
2.3	Sjablongverdiar for bustad- og fritidseigedomar	5
2.4	Bygd og ubygd eigedom:	6
2.5	Etasjefaktorar for bustader, fritidsbustader og bustad i landbruk:	7
2.6	Skjønsmessig vurdering av forhold <i>på</i> eigedomen (Forhold ved bygg).....	7
2.7	Skjønsmessig vurdering av forhold <i>rundt</i> eigedomen (Forhold omkring eigedomen)	7
2.8	Sonefaktor	7
3	Eigedomstypar	8
3.1	Landbrukseigedomar	9
3.2	Fleirmannsbustader, seksjonerte bustader og burettslag	9
3.3	Fritidseigedomar	10
4	Næringseigedomar	10
4.1	Det er eigedomen som objekt som skal takserast.....	10
4.2	Privatrettslege avtalar og hefte skal ikkje vektleggjast ved taksering	10
4.3	Verdiberekningsmetode	10
4.4	Forrentingsverdi.....	10
4.4.1	Eigarkostnader	11
4.4.2	Oppbygning av kapitaliseringsrenta:	11
4.5	Teknisk verdi (substansverdi)	12
4.6	Ubygde eigedomar	12
5	Fritak.....	12

1 Innleiing

1.1 Bakgrunn

Med heimel i lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane § 2, vedtok Stord kommunestyre 29.09.24 vedtekter for eigedomsskatt i Stord kommune (sak 69/24) og fatta 28. november 2024 vedtak om eigedomsskatt i medhald til eigedomsskattelova § 3a. Kommunestyret har bestemt at bustader skal verdsetjast ved bruk av formuegrunnlag frå Skatteetaten (bustadverdi) i medhald av eigedomsskattelova § 8 C-1.

I medhald av vedtektene §1-1, jf. eigedomsskattelova § 8 A-3 (4) har kommunestyret i vedtak av 30.11.2023 oppretta eiga sakkunnig nemnd til å verdsetja eigedomar i Stord kommune.

I medhald av vedtektene §1-1, jf. eigedomsskattelova § 20 har kommunestyret i vedtak av 30.11.2023 oppretta eiga klagenemnd til å handsama klager over utskriving av eigedomsskatt.

Dette dokumentet vil danna grunnlaget for all taksering i perioden 2025–2035. Dokumentet vil bli offentleggjort i samband med offentlig ettersyn, og vil vere offentlig tilgjengeleg frå då.

Målet er at takstnivået i størst mogeleg grad skal bli slik sakkunnig takstnemnd finn det rimeleg med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salsverdiar på eigedomar i kommunen. Det er og eit mål at framgangsmåten i takseringsarbeidet sikrar lik og rettferdig handsaming av eigedomar ved den gjennomgåande takseringa i 2024 og ved enkelttakseringar i etterfølgjande år, fram til ei eventuell ny alminneleg taksering.

1.2 Eigedomar med bustadverdi frå Skatteetaten

I medhald av eigedomsskattelova § 8 C-1 har kommunestyret vedteke at bustadverdien (formuegrunnlaget) frå Skatteetaten skal nyttast ved taksering og utskriving av eigedomsskatten for bustadeigedomar.

Kommunen har ikkje lov til å korrigera bustadverdien (formuegrunnlaget) som kjem frå Skatteetaten, jf. lovførarbeidet til lov nr. 73 av 12. juli 2012. Det betyr at bustadverdiane frå Skatteetaten er førande og skal brukast ved berekning av eigedomsskatten for bustadeigedomar.

1.3 Eigedomar som skal takserast og vert omfatta av retningslinene

Dei aller fleste bustadeigedomane i Stord kommune har bustadverdi frå Skatteetaten. Disse eigedomane er ikkje rørte av takseringsarbeidet. Eigedomane som skal takserast er:

- Bustader som ikkje har bustadverdi/formuegrunnlag frå Skatteetaten
- Bustaddel av landbrukseigedomar
- Fritidsbustader
- Garasjar/uthus/anneks/naust
- Ubygde tomter
- Næringseigedomar

- Brygge- og kaianlegg
- Vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum
- Anleggseigedomar

1.4 Verdsetjingsprinsipp

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 følger av eigedomsskattelova § 8 A-2, med tilhøyrande rettspraksis, at ein ved eigedomsskatteverdsetjinga skal koma fram til eigedomens objektiviserte omsetningsverdi. Dette betyr at ein skal verdsetja eigedomen ut frå sin verdi, objektivt bedømt, og ikkje ut frå verdien eigedomen har for den aktuelle eigaren. Dette er ikkje den prisen ein kan oppnå i marknaden, men ein tenkt pris som kjem fram når ein ser bort frå særlege forhold knytt til den enkelte eigaren sin utnytting av eigedomen.

Verdien av bygde eigedomar skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttta, med mindre det er sannsynleg at eigedomen har ein høgare verdi på grunn av relevant utnyttingspotensial. Sjablongane under punkt 2.3 nedanfor baserer seg på dette utgangspunktet.

Veggrunn, fellesområde og andre eigedomar som er ein del av ein hovudeigedom, inngår normalt i taksten på hovudeigedomen. Ein tar utgangspunkt i matrikkelens bygningstype, jf. punkt 3. Dersom bygningstypen ikkje stemmer overeins med eigedomens faktiske bruk, tar ein i staden utgangspunkt i den faktiske bruken når ein skal fastsetja kva brukstype det er tale om. Eigedomens bygningstype i medhald av matrikkelen er såleis ikkje avgjerande for kva brukstype den vert taksert etter i medhald av retningslinene.

Dette dokumentet vil danna grunnlaget for all taksering i perioden 2025–2035 eller til ny alminneleg taksering føreligg. Dokumentet vil bli offentleggjort i samband med offentleg ettersyn, og vil vera offentleg tilgjengeleg frå då. Målet er at takstnivået i størst mogeleg grad skal bli slik sakkunnig nemnd finn det rimeleg med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salsverdiar på eigedomar i kommunen. Det er og eit mål at framgangsmåten i takseringsarbeidet sikrar lik og rettferdig handsaming av eigedomar ved den gjennomgåande takseringa i 2024–2025 og ved enkelttakseringar i etterfølgjande år, fram til ein eventuell ny alminneleg taksering.

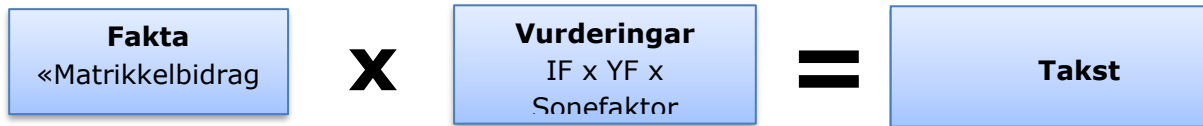
2 Takseringsprinsipp

Sakkunnig nemnd har valt å taksera etter sjablongmetoden, ein modell som er nytta i dei fleste kommunane i Noreg med eigedomsskatt. Sjablongmetoden gir ein sjablongtakst som er ein verdi utrekna av eit dataprogram, på bakgrunn av bruksareal, sjablongprisar for det enkelte objektet og sonar, utan at det er føretatt nokon vurdering. Sjablongtaksten kan så justerast skjønsmessig ut frå forhold **på** eigedomen (forhold ved bygg) eller forhold **omkring** eigedomen (forhold omkring eigedomen) i medhald av punkt 2.6 og 2.7.

Taksten bygger på:

- Fakta om eigedomen
- Vurderingar av eigedomen

Taksten er bygd opp slik:



2.1 Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigarforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestørrelse
- Bygningstypar og bygningstørrelsar med arealtal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå Matrikkelen som er det offisielle registeret over eigedomar, adresser og bygningar. Registrering i Matrikkelen skjer i medhald av føringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjeld areal på bygningar tar ein utgangspunkt i bruksarealet (BRA), som er arealet innafor ytterveggene på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen.

Etasjane er grupperte i:

- Kjellar
- Underetasje
- Hovudetasje
- Loft

Dette er same grupperinga som vert nytta i Matrikkelen.

For nærare beskriving av etasjedefinisjonar og arealmåling viser ein til Kartverkets instruks for registrering av Matrikkeldata.

2.2 Vurdering av eigedomen

Eigedomane vert vurderte ved synfaring med utgangspunkt i:

- Forhold **på** eigedomen som medfører korreksjon av taksten (Pkt. 2,6)
- Forhold **rundt** eigedomen som medfører korreksjon av taksten (Pkt. 2,7)
- Geografisk plassering innanfor kommunen (Pkt. 2,8)

Det vil vera ei utvendig synfaring av eigedomane.

2.3 Sjablongverdiar for bustad- og fritidseigedomar

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

Bygningar med bygningskodar (basert på NS 3457:1995)	Pris (kr/m ²)
Einebustad, våningshus og tomannsbustad (111-113, 121-124)	21 000
Rekkehus, kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	21 000
Store bustadbygg/leilegheitsbygg (141-146)	38 000
Bygning for bufellesskap (151, 152, 159)	38 000
Bustad som nyttast som fritidsbustad (162,163)	21 000
Fritidsbustad/koie/seterhus og liknande (161)	30 000
Garasje/uthus/carport/anneks til bustad (181-182)	4 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	25 000
Ubygde eigedomar	Sjå avsnitt 2.4

* Gjeld i hovudsak regulerte eigedomar eller eigedomar som har eit føremål.

Tomt med bygg er normalt inkludert i sjablongprisen for bygg. Alle kvadratmeterprisar vert gonga opp med sonéfaktoren for området.

Unntak:

- Garasje/anneks som er bustadinnreia vert taksert etter faktisk bruk av arealet med gjeldande sjablongverdiar
- Integrert garasje i bustad/hytte vert taksert etter garasjepris, dette kjem fram på skattesetelen

2.4 Bygd og ubygd eigedom:

Bygde bustadtomter inngår normalt i sjablongprisen for bygningen, og vert ikkje verdsett separat, med mindre bygningen utgjer så liten verdi at tomte representerer ein meirverdi. Sjablongprisen for bustad og fritidsbustadtomter er sett til kr 2 000 pr. m² og vert deretter justert etter sone. Det er utført ei skjønsvurdering for å justera i høve forhold på og rundt eigedomen, som opparbeiding og plassering.

Dei ubygdde eigedomane kan verdsetjast etter forskjellige parameter. Verdien vert vurdert konkret og fastsett etter skjøn til det beløpet ein går ut frå at eigedomen etter sin innretning, brukseigenskap og plassering kan bli avhenda for ved fritt sal på den opne marknaden. For tomter generelt vil ein sjå på plassering, opparbeiding, regulering og samanlikning med andre omsette tomter i området. Marknadsverdien (råtomtpris + opparbeiding) vil vera styrande for verdsetjinga.

For verdsetjing av ubygd eigedom tar ein utgangspunkt i gjeldande reguleringsplan eller om eigedomen har ein funksjon. Er området uregulert, ser ein på arealdelen til gjeldande kommuneplan.

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 Skjønsmessig vurdering av forhold *på* eigedomen (Forhold ved bygg)

Forhold ved bygg vert nytta for å korrigera sjablongtaksten på kvart enkelt bygg ut frå byggets funksjonalitet, standard og kvalitet. Det vert utført ei skjønsmessig vurdering ved synfaring blant anna med utgangspunkt i følgjande kriterium:

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard, kvalitet og tilstand
- Store/små areal
- Innlagt straum/vatn og avløp

2.7 Skjønsmessig vurdering av forhold *rundt* eigedomen (Forhold omkring eigedomen)

Forhold omkring eigedomen vert nytta for å korrigera sjablongtaksten ut frå forhold *rundt* eigedomen. Det vert utført ei skjønsmessig vurdering ved synfaring blant anna med utgangspunkt i følgjande kriterium:

- Plassering
- Tilkomst/tilgjengelegheit
- Støy
- Utsikt/solforhold
- Andre verdipåverkande faktorar
- Nærleik til anna sone

2.8 Sonefaktor

Faktoren skal fange opp dei skilnadane som er på omsetningsverdiar av fast eigedom i Stord kommune. Sjå kart for detaljar. Nemnda er klar over at sonene ikkje fangar opp alle forskjellane, og at det er stor variasjon innafor dei markerte sonene. Disse variasjonane vil bli fanga opp ved å justera forhold kring eigedomen. Spesielle eigedomar med særeiga plassering vil kunna få ein høg faktor som følgje av avvikande pris i forhold til ordinære eigedomar i sonen. Dette vil kunna gjelda eigedomar som grensar mot vatn eller grensar mot høg sone. Like eins vil eigedomar i høg sone som grensar mot lav sone, kunna kompenseras ved bruk av redusert faktor.

Sonefaktor bustad/landbruk

	Sone	Faktor
	Raud	1,0
	Blå	0,75
	Grøn	0,6

Leilegheiter følgjer same prissoner som andre bustader. Det kan vera store forskjellar på leilegheitsprisane innanfor same sone. Årsaka, og av mest vesentleg betydning, må byggjeår og plassering nemnast. Desse forholda vil ha betydning for bruken av faktor ved verdsetjinga og til slutt taksten på leilegheita. Burettslagsleilegheiter og seksjonerte leilegheiter vert takserte etter same parameter, sjølv om burettslagsleilegheiter får ein samla takst for heile eigedomen. Metoden for taksering er beskrive under pkt. 3.2.

Sonefaktor fritid

	Sone	Faktor
	Blå	1,0
	Gul	0,8
	Lilla	0,5

3 Eigedomstypar

I kommunen finst desse typane eigedomar:

Type eigedom	Kriterium
Bustad	Bustadbygg (111-159, 162-163) samt garasjar/uthus/anneks (181) på eigedom
Fritid	Fritidsbygg (161) samt garasje/uthus/anneks/naust (182-183) på eigedom samt koier og liknande (171-172)
Landbruk	Kun landbruksbygg på eigedomen. Ikkje skattepliktig
Landbruk – fritid	Landbrukseigedom der våningshuset har fått fritidsfunksjon (163)
Landbruk – bustad	Landbrukseigedom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseigedom der det i tillegg til landbruk vert drive anna næringsverksemd
Næring	Minst eitt næringsbygg på eigedomen
Blanda bruk - næring	Fleire funksjonar på eigedomen – næringsdelen
Blanda bruk – bustad	Fleire funksjonar på eigedomen – bustaddelen
Ubygd eigedom	Eigedom utan bygningar

For kvar type eigedom kan det vera spesielle forhold som det vert tatt omsyn til under takseringa. Desse er presiserte nedanfor.

Generelt

Bygningar under 15 m² vert i hovudsak ikkje registrerte, men vert tatt med i taksten dersom dei er registrerte i Matrikkelen. Bygningar som vert vurderte med verdi vert tatt med.

3.1 Landbrukseigedomar

Eigedom som "vert driven som gardsbruk eller skogbruk" skal vera fritatt for eigedomsskatt ifølgje eigedomsskattelova § 5 bokstav h, herunder også gartneri og planteskule tilknytt slik drift. Ved vurdering av kva eigedomar som er omfatta av fritaket, vert det lagt vekt på om eigedomen blir halden i hevd på ein driftsmåte som er vanlig for jord- og skogbruksdrift i området. Fritaket omfattar driftsbygningar som vert brukte til landbruksføremål. Eigedomar som ligg i kommuneplanens LNFR-område vert vurdert som landbrukseigedom og får fritak etter § 5 bokstav h, såframt dei faktiske forholda tilseier slikt fritak.

Fritaket i eigedomsskattelova § 5 bokstav h omfattar ikkje våningshus og kårustad med tilhøyrande garasje inkludert tomt som for bustadeigedom, som heilt eller delvis blir nytta til bustad. Fritaket omfattar heller ikkje fritidsbygg plassert på ein landbrukseigedom. Dersom driftsbygningar vert brukte til anna næringsverksemd vil desse takserast som vanleg næringseigedom.

Ved taksering av våningshus som er underlagt både delingsforbodet og konsesjonsplikta, skal dette takast i betraktning som ein tyngande offentlegrettsleg restriksjon. I den grad anna bustadeigedom knytt til gardsdrifta er underlagt same offentlegrettslege restriksjonar, vil dei same prinsippa for verdsetjinga bli nytta.

For konsesjonspliktige våningshus og kårustader på landbrukseigedomar vert same kvm-pris som for einebustader nytta, men vert redusert med 15 prosent samanlikna med vanlege bustadeigedomar. Reduksjonen gjeld eigedomar som kjem innanfor konsesjonsgrensene på 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller samla 100 dekar.

3.2 Fleirmannsbustader, seksjonerte bustader og burettslag

Denne type eigedom vert taksert etter antatt omsetningsverdi, på lik linje med andre eigedomar, basert på verdiane i tabellen «Sjablongverdiar for bustad- og fritidseigedomar». Bruksarealet (BRA) av *leilegheita* vert lagt til grunn. Verdien på eventuelle garasjar vil kunna bli lagt til. Årsaken til val av metode er at ein lettare får ei samanlikning mellom leilegheitene om ein tar utgangspunkt i faktisk størrelse, utan å ta omsyn til andel av fellesareal mv.

Det vil vera store variasjonar i verdien på leilegheiter grunna forskjellar i alder, plassering og attraktivitet, og dei vil bli vurderte enkeltvis på bakgrunn av dette. Tomteverdien vil inngå som del av sjablongprisen for bygningstypen som for vanlege bustader.

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

Leilegheiter i kombinasjonseigedomar som ikkje er seksjonerte og som er ein del av næringseigedomen, vert takserte etter forrenting av normal marknadsleige, på lik linje med andre deler av eigedomen.

3.3 Fritidseigedomar

Fritidsbustader vert takserte etter same metode som einbustader, men med eigne sjablongpriser. Seterhus, koier, naust, sjøbuer og andre bygningar som vert nytta som fritidsbustad, vert takserte etter bruk.

4 Næringseigedomar

Næringseigedomar vert i utgangspunktet takserte slik dei framstår. Likevel vil kommunens vedtekne arealplan/reguleringsplanar kunne få betydning ved takseringa. Ved tvil vil det også vera aktuelt å sjå til kva som er søkt om og godkjent.

4.1 Det er eigedomen som objekt som skal takserast

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomens potensial. Det er eigedomen som objekt slik han framstår som skal takserast.

4.2 Privatrettslege avtalar og hefte skal ikkje vektleggjast ved taksering

Kven som drar nytte av eigedomen gjennom eksempelvis privatrettslege avtalar eller bruksrett, skal ikkje vurderast.

4.3 Verdiberekningsmetode

Næringseigedom vert taksert etter antatt omsetningsverdi. Verdien kan vurderast etter to parameter, som hovudregel forrentingsverdi (kapitalisering av leigeprisar) eller eigedomens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi). Næringseigedom med areal registrert til bustadføremål vil takserast etter forrentingsverdi. Same metode vert også nytta for kombinasjonseigedomar som har areal til både bustad og næringsføremål.

Substansverdi kan nyttast der leigeverdien ikkje er mogeleg å nytta. Dette kan vere på spesielle eigedomar og bygg der leigeverdi normalt ikkje førekjem, og samanliknbare leigeprisar vil vera fråverande som følge av at det ikkje finns leigemarknad for denne typen eigedomar i området. Eksempel kan vera produksjonsbygg på fabrikkar og industrielle anlegg, der etasjehøgder og utforming gjer at bygningsmassen ikkje har alternativ utnytting, eller at det økonomisk ikkje lar seg utnytta til anna bruk.

4.4 Forrentingsverdi

Leigeprisar og/eller kapitaliseringsrente blir vege opp mot eigedomens attraktivitet og risiko, bruksverdi og eigedomsmarknaden generelt.

Det er eigedomens normale marknadsleige som vert lagt til grunn, og ikkje nødvendigvis faktiske leigeinntekter.

Eksempel:

Eit lagerbygg – ikkje heilt nytt. Det har ein størrelse på 200 kvm og lett tilkomst. Ei takstberekning kan då bli slik:

200 m ² x kr 800	= kr 160 000 (Brutto leigeinntekter)
Frådrag eigarkostnader/ledigheit 15%	= kr 24 000
Netto leigeinntekter	= kr 136 000

Kapitaliseringsrenta skjønsmessig fastsett til 9,5 prosent og me får følgande reknestykke:

$$\frac{136\,000 \times 100\%}{9,5\%} = \text{kr } 1\,431\,000$$

4.4.1 Eigarkostnader

Dei utgiftene som normalt ikkje vert fordelt på leigetakar vert omtalt som eigarkostnader og kan vera:

- Avsetning til utvendig vedlikehald
- Forsikring av bygg
- Vedlikehald av byggets primærkonstruksjonar og tekniske installasjonar
- Administrasjonskostnader
- Eventuelt forventa ledigheit

Eigarkostnadene for næringseigedom vil normalt ligga i intervallet 10–30 prosent, men kan avvika frå dette i spesielle tilfelle. Det vert nytta skjøn ved berekning av eigarkostnader.

4.4.2 Oppbygning av kapitaliseringsrenta:

Avkastningskravet for ei investering i næringseigedom er ein faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i effektiv risikorente (10 års nullkupongrente), gjeldande inflasjonsmål, samt eigedomens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgande faktorar:

- Renterisiko/forteneste, den risikoen som eksisterer i den aktuelle pengemarknaden mellom forretningsbankar, det vil seia den såkalla rentedifferansen, samt investors krav til normal eigenavkastning.
- Objektrisiko, det vil seia den risikoen denne eigedomen spesielt representerer, med omsyn til plassering, bruksegenskapar, leigetakarsamansetning, attraktivitet, osb.
- Marknadsrisiko, den generelle risikoen for eigedoms- og finansmarknaden som kjem i tillegg ved investering i næringseigedom.
- Bygning/kurans, risikoen eigedomen har på grunn av manglande vedlikehald, alder og teknisk stand.

Kapitaliseringsrenta på den enkelte eigedomen vert fastsett etter skjøn. Denne vil normalt ligga i intervallet 8–13prosent, men vil kunna avvika frå dette i spesielle tilfelle.

4.5 Teknisk verdi (substansverdi)

Teknisk verdi vert berekna ut frå eigedomens produksjonskostnad, der det vert trekt for alder, slitasje og om det er gammaldags og eventuelt nedsett bruksverdi for å koma fram til teknisk dagsverdi. Tomtekostnaden vert lagt til for å koma fram til substansverdien.

Eksempel:

Eit lagerbygg – byggeår 1990 – plan opparbeida tomt. Tomta har ein størrelse på 500 m². Lagerbygget har en størrelse på 200 kvm. Ei takstberekning kan då bli slik:

Tomt:

500 m² x kr 100 = kr 50 000

Bygg:

200 m² x kr 12 000 = kr 2 400 000

Frådrag for slitasje og elde 40% = kr 960 000

Sum teknisk dagsverdi bygg = kr 1 440 000

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

Bygg kr 1 440 000 + tomt kr 50 000 = kr 1 490 000

4.6 Ubygde eigedomar

Ubygde eigedomar kan verdsetjast etter forskjellige parameter. For tomter generelt vil ein sjå på plassering, opparbeiding, regulering og samanlikning med andre omsette tomter i området. Råtomtpris + opparbeiding vil vera styrande for verdsetjinga. For nokre tomter, slik som parkeringsareal, vil ein kunna gjera ei forrenting av forventet leigeinntekt, og på den måten setta ein marknadsverdi.

5 Fritak

For eigedomar som i utgangspunktet er fritatt for eigedomsskatt etter eigedomsskattelova §5 og §7, men som delvis vert nytta til føremål som medfører skatteplikt, skal denne delen av busetnaden med tilhøyrande nødvendig uteareal takserast i samsvar med desse retningslinene.

Vedlegg til retningslinene:

- 1. Sonekart bustader**
- 2. Sonekart fritidseigedom**