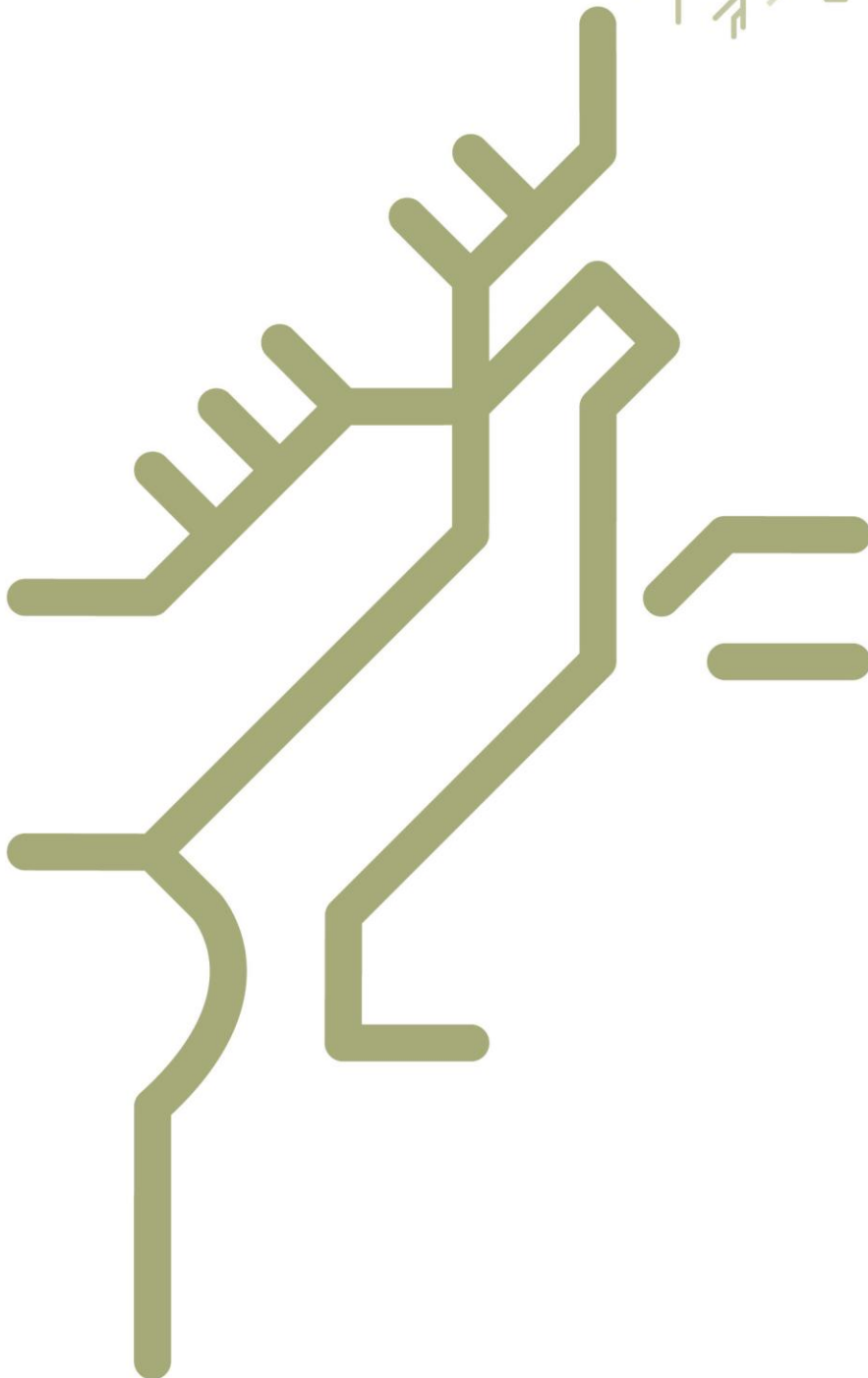




Rendalen kommune

Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 19.02.2020



Rettsgrunnlag 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. Rammer og retningslinjer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

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, dvs. eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

Takseringsmetode

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). Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

Eiendommene besiktiges utvendig. Ved besiktigelsen 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.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktorer 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»).

Omtaksering av en eiendom skal skje dersom det i tida mellom de allmenne takseringene, foreligger en av de følgende grunnene:

- a) eiendommen er delt,
- b) bygninger på eiendommen er rive eller øydelagt av brann eller lignende, eller
- d) det er ført opp nye bygninger eller gjort vesentlige forandringer på eiendommen.

Metoden for fastsetting av forslag til takst

Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen.

Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med etasjefaktor
2. Avgiftsarealet fra pkt. 1 multipliseres med arealfaktor
3. Avgiftsarealet fra pkt. 2 multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
4. Summen i pkt. 3 multipliseres med sonefaktor
5. Summen i pkt. 4 multipliseres med indre faktor
6. Summen i pkt. 5 multipliseres med ytre faktor

Metoden gir et beregnet forslag til takst.

Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen og eventuelt ved forespørsel til eier.

1 Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom

1.1 Sjablong kvadratmeterpriser

Bygg under 15 kvadratmeter takseres normalt ikke.

Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Enebolig (111-113, 162-163)	10 000
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	10 000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	10 000
Leilighetsbygg (141-146)	10 000
Fritidsbolig (161, 171, 172, 524, 529)	18 000
Garasje, uthus, anneks (181-182)	2 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	2 000
Carpport	1 000

Tomtepriser for bebygde tomter er inkludert i kvadratmeterpris for bygg.

Ubebygde tomter for fritid

Følgende tomter takseres:

- Fradelt og tinglyst
- Byggeklart

Taksering:

Areal	Sjablong
0-500 kvm	0
501-1000 kvm	135 kr/kvm
1001 kvm og større Punktfeste Fiktive grenser	135 000 kr/tomt

Ubebygde tomter for bolig

Ubebygde tomter for bolig settes til verdi 0.

Næringseiendommer

Arealtype	Kvadratmeterpris
Hotell/restaurant	6 000
Leilighet i næringsbygg	6 000
Boligbrakke/boareal	5 000
Camping/utleie	5 000
Kontor/forretning	5 000
Industri	4 500
Kultur-/samfunnshus	4 000
Frys/kjøllager	3 750
Isolert lager	2 500
Uisolert lager	1 500
Rubhall/åpent lager	1 000
Vannverk	0
Oppstillingsplass camping (pris per plass)	15 000

Masseuttak takseres på bakgrunn av gjennomsnittlig årlig uttak, pris per tonn/kubikk råvare og kapitaliseringsfaktor som gjenspeiler gjenstående brukstid.

Etasjefaktor

Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje øvrige	0,8
Loft	0,4
Underetasje	0,6
Underetasje med sokkelleilighet	0,8
Kjeller	0,2

1.2 Arealfaktor

Arealfaktorer for boliger, fritidsboliger per boenhet:

Gjelder bygningstypene 111, 113, 121, 131, 161, 162, 163, 171, 524, 529

Areal (kvadratmeter)	Arealfaktor
0-100	1,0
101-150	0,9
151-200	0,8
201-	0,5

1.3 Taksering av landbrukseiendommer

En eiendom defineres som landbrukseiendom dersom den er over konsesjonsgrensa slik den til enhver tid er definert i konsesjonsloven. Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

«bebyggt eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar», jf. § 4 4. ledd 7

Eiendommer under konsesjonsgrensa defineres som landbrukseiendommer hvis drifta på eiendommen er av et slikt omfang at foretaket som driver eiendommen er berettiget produksjonstilskudd. Leies all jord ut til andre brukere, defineres ikke eiendommen som landbruk.

Landbrukseiendommer skal ha fritak fra eiendomsskatt jf. § 5h i eiendomsskatteloven. Fritaket gjelder bygninger, dyrka mark, skog og utmark som inngår i næringsvirksomheten på landbrukseiendommen. Boliger, fritidsboliger og garasjer for privatbil er ikke fritatt og skal takseres. Det samme gjelder driftsbygninger når de er brukt til andre formål. Disse bygningene på landbrukseiendommer gis en lavere verdi enn tilsvarende bygninger på en boligeiendom. Dette gjøres ved at alle landbrukseiendommer får redusert ytre

faktor med 0,2 i forhold til en tilsvarende boligeiendom. Dette for å hensynta konsesjonsplikten og delingsforbudet.

Seterhus, skogs- og utmarkskoier

Seterhus, skogs- og utmarkskoier inngår som driftsbygninger i landbruket så langt bruken er nødvendig for tradisjonell drift som husdyrhold, skogsdrift eller utleie til jakt og fiske på egen eiendom. Dersom bygningen i hovedsak blir brukt til fritidsbolig eller annen virksomhet uten næringsmessig tilknytning til gården, inngår ikke dette i landbruksbegrepet og skal derfor omfattes av taksering.

Tilleggsnæringer i landbruket

Innenfor landbruket finnes i dag mange eksempler på delaktiviteter tilknyttet landbruket. I utgangspunktet vurderes slike virksomheter som en del av landbruksdrifta dersom anlegget i hovedsak er basert på bearbeiding av råvarer eller produkt fra gården. Likeens vil hestesenter o.l. bli vurdert som ordinær landbruksvirksomhet så langt anlegget er tilpassa bruket sin størrelse og drift. Bygninger tilknyttta slik virksomhet blir derfor fritatt eiendomsskatt.

Landbruksbygg med næringsfunksjon som ikke kan ses på som del av vanlig landbruksvirksomhet blir taksert som næringseiendom, for eksempel mekanisk verksted.

1.4 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor, og er vist i kart (se kap. 4).

Boligeiendom og boligtomter, bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom

Soner	Sonfaktor
Sone B1: Åkrestrømmen	1,0
Sone B2: Otnes	0,9
Sone B3: Øvrige områder	0,7

Fritidseiendom

Soner	Sonefaktor
Sone F1: Renåfjellet	1,1
Sone F3: Baksælabakken	0,8
Sone F4: Envola	0,8
Sone F5: Fiskevollen	0,8
Sone F6: Motjønnåsen	0,8
Sone F7: Nysetra	0,8
Sone F8: Renålia	0,8
Sone F9: Østre Harsjøen	0,8
Sone F10: Åkrådalen	0,8
Sone F11: Grøndalen	0,7
Sone F12: Hagenosdalen	0,7
Sone F13: Holla	0,7
Sone F14: Nøkkelåkjølen	0,7
Sone F15: Renåskarven	0,7
Sone F2: Øvrige områder	0,6

Næringseiendom

Soner	Sonefaktor
Sone N1: Hele kommunen	1,0

2 Skjønsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom

2.1 Metoden for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene

Det foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer som beskrevet i punkt 2.2 og eventuelt 2.3. Eiendommene fotograferes og bygningene måles opp.

2.2 Indre faktor: Vurdering av forhold på eiendommen

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi.

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Bygning tatt i bruk	Indre faktor
1977 eller før	0,6
1978-1985	0,7
1986-1997	0,8
1998-2009	0,9
2010-	1,0

Faktorene kan settes opp/ned med inntil 0,2, men skal maksimalt være 1,1. Renoveringsobjekter kan settes ned til 0,4, rivingsobjekter settes til 0.

2.3 Ytre faktor: Vurdering av forhold omkring eiendommen

Brukes normalt ikke utover reduksjon for landbrukseiendommer som beskrevet i punkt 1.3.

3 Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, fotografier av eiendommen og besiktingernes forslag til faktorsetting.

4 Sonekart

Følgende sonekart er utarbeidet:

1. Sonekart 1 for boligeiendommer og for blanda bruk bolig. Gjelder også for bygningstypene 162 og 163 (helårsbolig/våningshus benyttes som fritidsbolig).
2. Sonekart 2 for fritidseiendommer og seterhus som benyttes til fritid, med følgende utsnitt:
 - F3 Baksælabakken
 - F4 Envola
 - F5 Fiskevollen og F10 Åkrådalen
 - F6 Motjønnåsen
 - F7 Nysetra
 - F8 Renålia
 - F9 Østre Harsjøen
 - F11 Grøndalen F13 Holla og F14 Nøkkelåkjølen
 - F12 Hagenosdalen
 - F15 Renåskarven

Fastsatt av sakkyndig nemnd 19.02.2020