

Veiledende rammer og retningslinjer for taksering i Fredrikstad kommune i henhold til lov om eiendomsskatt





Innholdsfortegnelse

Rammer og retningslinjer for taksering

1. Hovedrammer for takseringen.....	s.3
2. Boligeiendommer - Veiledning for besiktere.....	s.5
3. Boligeiendommer - Veiledende tabeller.....	s.6
4. Tomteverdier - Veiledning for besiktere.....	s.7
5. Boligeiendommer organisert som borettslag.....	s.8
6. Boligseksjoner og selveierleiligheter.....	s.9
7. Tilleggsinformasjon til takstgrunnlag - Landbrukseiendommer.....	s.10
8. Fritidseiendommer/Hytter - Veiledning for besiktere.....	s.11
9. Fritidseiendommer/Hytter - Vekting av areal.....	s.12
10. Fritidseiendommer/Hytter - Vurdering av tomt.....	s.13
11. Fritidseiendommer/Hytter - Besiktigers oppgaver.....	s.14
12. Næringseiendommer (ordinære) - Taksering generelt.....	s.15
13. Veiledende leiepriser Pr. M ² . BTA for næringseiendommer.....	s.16

Veiledende rammer og retningslinjer for taksering i Fredrikstad kommune i henhold til lov om eiendomsskatt

Utgangspunktet for taksering av eiendommer for eiendomsskatt er referert i eiendomsskattelovens § 8 A-2:

- 1) *Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen 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.*

Ved taksering er det et mål at verdien som skal fastsettes etter pkt. 8 A-2 blir fastsatt etter like prinsipper for de ulike eiendomskategorier. Dette dokument beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en verdi som samsvarer med eiendomsskattelovens 8 A-2. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til eiendomsskatteutvalgenes vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne.

Takseringen gjennomføres som beskrevet i dette dokumentet.

Rammene og retningslinjene er vedtatt av skattetakstutvalget og klageutvalget for eiendomsskatt.

Hovedrammer for takseringen

Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»

Eiendommene som skal takseres kan bestå av to hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger

Bolig

For boligeiendommer med frittliggende bebyggelse, rekkehus og lignende deles takstobjektet i to deler, en for bygningsmessig verdi og en for tomt, strøk og beliggenhet, som til sammen gir eiendommens samlede takstverdi.

Fast grunnpris for bolig kr. 25 000 pr. m² BRA.

Verdi for bolig med tilhørende bebyggelse korrigeres ut fra arealer og standard vurdert av besikter med grunnlag i retningslinjer, tabeller og eget skjønn. Verdi for tomt fastsettes på grunnlag av strøksverdi og faktisk beliggenhet. Dette vurderes av besikter til en samlet verdi med grunnlag i eget skjønn og veiledende tabell.

Det skilles ikke mellom festetomter og eiertomter ved takseringen.

Fritidsbebyggelse

Fast grunnpris for fritidseiendom kr. 25 000 pr. m² BRA

Verdi for fritidseiendommer beregnes ut fra arealer BRA, og korrigeres ut fra aldersmessig og vedlikeholdsmessig standard, vurdert av besiktiger med grunnlag i retningslinjer, tabell og eget skjønn. Verdi for tomt, strøk og beliggenhet vurderes av besiktiger som en samlet verdi med grunnlag i eget skjønn og veiledende tabell.

Borettslag

For borettslag er «borettslaget» den juridiske eier av eiendommen og hver andelseier har leie og bruksrett til sin leilighet. Eiendommens verdi inkluderer således alle leiligheter i borettslaget. Verdien av borettslagseiendommen er samlet sum for dagens innskuddsverdi for den enkelte leilighet tillagt borettslagets fellesgjeld. Tomteverdien inngår i denne verdien.

Boliger i seksjonerte bygg

Bolig/leilighet er en selvstendig juridisk enhet med eget seksjonsnummer med ideell andel i sameieeiendommen (eget gnr og bnr). I tillegg til egen bolig/leilighet inngår bruksrett til bebyggelsens og eiendommens fellesarealer. Hver bolig/leilighet får egen takstverdi med grunnlag i eget bruksareal inkludert forholdsmessig verdi av eiendommens fellesarealer for bebyggelse og tomt. For å finne forholdsmessig verdi av fellesarealer bør normalt benyttes eierseksjonsbrøken.

Boligbebyggelse på landbrukseiendom

Boligbebyggelse på landbrukseiendom og tilhørende tomt/tunområde takseres ut fra de samme prinsipper og takstgrunnlag som for ordinære boligeiendommer. Eiendommens tomteareal anses normalt ut fra normaltomter i området, hensyntatt boligbebyggelsens størrelse.

Næringseiendommer

Næringseiendommer takseres etter normale takstprinsipper til markedsverdien av eiendommen. Ved beregning av markedsverdien skal det tas hensyn til avkastningen (utleieverdien) på generelt grunnlag, med basis i bebyggelsens type, standard, beliggenhet og anvendelse, samt normal markedsleie for tilsvarende bebyggelse/eiendom.

Dersom det ikke foreligger en identifiserbar markedsverdi, fastsettes verdien til eiendommens tekniske verdi.

I næringseiendommer med boligarealer deles takstbeløpet forholdsmessig i en næringsdel og en boligdel inkludert oppgave over antall boenheter. Ved fordelingen kan det tas utgangspunkt i faktisk bruksfordeling, eventuelt sameiebrøken hvis slik foreligger.

Gjennomføring av taksering

Alle eiendommer besiktes og vurderes av besiktigere oppnevnt av kommunen. Besiktigerne utarbeider forslag til takstverdi for hver eiendom. Endelig takstverdi fastsettes av kommunens takstutvalg.

Alle eiendommer skal fotograferes av besiktiger med takseringsverktøyet (nettbrettet). Besiktigelsen gjennomføres etter en plan som fastsettes av besiktiger og dato for faktisk besiktigelse registreres på takstskjema.

Egen veiledning og retningslinjer for hver eiendomstype er utarbeidet for besiktigernes arbeid. Bolig og fritidseiendommer befares med kun utvendig besiktigelse.

Ved klage og overtakst vurderes den aktuelle eiendom av ny besiktiger som utarbeider nytt takst forslag basert på ny besiktigelse og eventuell ny tilleggsinformasjon. Klageutvalget for eiendomsskatt foretar i tillegg egen befaring og fastsetter endelig takstverdi.

BOLIGEIENDOMMER (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende)

VEILEDNING FOR BESIKTIGERE

Alle besiktigere får utlevert nettbrett med oppgave over og beskrivelse av de eiendommer som skal besiktiges.

Kontroll og plassering av oppgitte arealer:

Besiktigers første oppgave er å kontrollere at eiendommens bebyggelse stemmer med gitte opplysninger. Bebyggelse som ikke er registrert tilføyes og medtas på takstskjema. For sekundærbygninger som garasje, uthus, boder og lignende ansettes ca. areal. Bygninger som inneholder bolig måles og arealberegnes, BRA. Videre kontrolleres arealopplysninger og etasjefordeling og det korrigeres for eventuelle feil med arealer og etasjetype. Deretter vurderes vektfaktor for den enkelte etasje og areal.

Vekting av areal:

- | | |
|------------------|--|
| Faktor 0,1 – 0 : | Kjeller i eldre hus med lav himlingshøyde og lav bruksverdi.
(Krypekjeller er ikke kjeller). |
| Faktor 0,2: | Kjeller med boder/vaskerom etc. og ordinær kjellerstandard.
Vegger og gulv med puss/betong og eventuell malerkvalitet. |
| Faktor 0,3: | Kjeller innredet med oppholdsrom og overflatemessig boligstandard.
Innredet loft med boligstandard. Uinnredet areal i hovedetasje.
Garasje som en integrert del av hovedbygning. |
| Faktor 0,6: | Sokkeletasje innredet med bolig og oppholdsrom. Atkomst direkte til og fra terreng. Vinduer større enn ordinære kjellervinduer. Himlingshøyde over 2,2 m.
Etasje med skråhimling og vinduer i gavlvegger. |
| Faktor 0,7: | Etasje med arker og takløft i tillegg til skråhimling. |
| Faktor 0,8: | Full etasje for 2.etg., 3.etg. osv. med innredet boligareal. |
| Faktor 1,0: | Bygningens hovedetasje/første etasje. (Enkle tilbygg med boder og garasjer o.l., medtas under annen bebyggelse).
Selvstendige eierseksjoner/leiligheter i høyere etasjer. |

Vurdering av bebyggelsens alder og standard, "aldersmessig standard":

Bebyggelse oppført i 2011 eller senere vurderes med standard 1,1 for bygninger med normal gjennomsnittlig god standard. Bebyggelse som er oppført før 2011 gis et samlet fradrag for alder og standard ved å ansette "aldersmessig standard" for objektet. For bygninger med åpenbart høyere standard kan det vurderes et utgangspunkt fra 1,4 til 2,0 før normale aldersmessige reduksjoner. Korreksjonsfaktor vurderes i forhold til alder og vedlikehold. Samtidig må det for eldre bebyggelse tas hensyn oppgradering og restaurering der hvor dette er utført, i mer eller mindre grad. Veiledning for "aldersmessig standard" med tabell og kommentarer er utarbeidet på eget ark.

Korreksjon av fast arealpris:

Arealpris/m²-pris for bolig er oppsatt som fast pris og representerer normalverdi for en bolig med vektet areal på 110-120 m², som gir korreksjonsfaktor 1. For boliger med mindre areal økes faktor til over 1,0. For større areal reduseres faktor til under 1,0. Se egen veiledende tabell.

BOLIGEIENDOMMER (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende)

VEILEDENDE TABELLER

«Korreksjon på fast M²-pris.»

BRA-areal	60-79	80-99	100-130	131-170	171-210	211-300	301-+
Korr.fakt.	1,15 - 1,1	1,09 - 1,05	1,04 - 0,98	0,97 - 0,94	0,93 - 0,89	0,88 - 0,83	0,82

«Aldersmessig standard»

Byggeår	Bolig, normalt vedlikeholdt	Oppgradert bolig
2011 og nyere	1,1	For boliger som er tilbygget, oppgradert og vedlikeholdt i form av utskiftninger vil det være nødvendig å løfte korreksjonsfaktor til boligens nåværende "aldersmessige standard".
1990 - 2010	0,94 - 1,09	
1970 - 1989	0,87 - 0,93	
1950 - 1969	0,79 - 0,86	
1949 og tidligere	0,70 - 0,78	

En bolig fra 2011 og nyere har i utgangspunktet en faktor på 1,1 for gjennomsnittlig normal standard for sin tid. For bebyggelse med åpenbar høyere standard kan faktor økes til 2,0 før eventuell normal aldersmessig reduksjon. Samme vurdering må gjøres for bebyggelse oppført både før og etter 2011.

Standardpris for garasjer, uthus og anneks til bolig kr. 3 500 pr. M² BRA.

Her brukes tabell for aldersmessig standard som for bolig. Korreksjonstabellen benyttes ikke for garasjer, uthus og anneks.

NB!

Det kan også være bebyggelse og boliger som vedlikeholdsmessig er forsømt, og "aldersmessig standard" må da skjønnes nedover i forhold normal alder og faktor.

TOMTEVERDIER - BOLIGER

VEILEDNING FOR BESIKTIGERE

Vurdering av tomt for frittliggende boliger:

For ansettelse av tomteverdi er kommunen inndelt i soner hvor hver sone har fått sin egen grunnverdi for en normal tomt i sonen, som gjenspeiler en tomt med gjennomsnittlig størrelse på 800 M² og beliggenhet innenfor sonen. Avvik fra størrelse på normal tomt kan forekomme i enkelte soner.

Besiktigers oppgave vil først være å korrigere for tomtestørrelse, opp eller ned, inntil pluss/minus 20-40 %. Videre er besiktigers oppgave å vurdere summen av tomtens positive og negative elementer ved ansettelse av korreksjonsfaktor for tomteverdi. Denne vil normalt ligge i området 1,0 til pluss/minus 0,4.

For eiendommer med meget god beliggenhet, spesielt i strandsonen vil det kunne være aktuelt å gå vesentlig høyere med korreksjonsfaktor, faktor på 2 eller mer kan være relevant i forhold til faktisk tomteverdi (besiktigers skjønn).

Tomtebelastning for rekkehus og flermannsboliger, selveier- eller andelsbolig:
For 2-mannsboliger gis hver boenhet ca. 50 % verdi av en normaltomt.

For boliger i rekke med små tomteparseller på hver side gis hver boenhet ca. 30 % verdi av normaltomt.

Tabell for tomteverdier:

Sone A	1,5	Cicignon, Nordre Kråkerøy
Sone B	1,25	Falkåsen, Bjørndalen, Oredalen, Trara, Engelsviken-Øya, Sentrum
Sone C 900 000	1,0	Ambjørnrød, Holte/Buskogen, Labråten, Pettersand, Kjøbergskogen, Lervik, Manstad, Vikane, Viker, Trosvik, Veum, Øienkilen, Gressvik, Begby, Slevik, Oksviken, Bydalen, Gluppe, Grønli, Hassingen, Kjøkøy, Holmen, Gamlebyen/Fredrikstad Øst., Saltnes, Kråkerøy midtre, Byens Marker
Sone D	0,75	Kjølsund, Kråkerøy Syd, Leie, Lisleby, Nabbetorp, Onsøy, Skjærviken, Rolvsøy, Sellebakk, Torp, Rostadneset, Torsnes, Nylende, Årum
Sone E	0,5	Lisleby Øst, Sundløkka, Vesten, Skåra/Ørmen, Solli

BOLIGEIENDOMMER ORGANISERT SOM BORETTSLAG (og tilsvarende)

Generell orientering:

Borettslagseiendommer er organisert som et andelslag og selskap hvor «borettslaget» er den formelle og juridiske eier av eiendommen. Hver andelseier har leie og bruksrett til «sin» leilighet. Ved omsetning av borettslagsleiligheter er det verdien av leie- og bruksretten til den enkelte leilighet som omsettes og registreres som leilighetens normale verdi. I tillegg overtar andelseier ansvar for sin forholdsmessige andel av borettslagets forpliktelser, som normalt vil være vedlikeholdsforpliktelser og gjeldsforpliktelser med sikkerhet i borettslagets tomt og bebyggelse. Denne delen av kostnaden/verdien ved overtagelse av en borettslagsleilighet er innbakt i den generelle husleie som er tillagt hver enkelt leilighet.

Verdien av en borettslagseiendom (fellesgjeld) kan således på generelt grunnlag defineres til summen av den ordinære omsetningsverdi for hver enkelt leilighet med tillegg av borettslagets netto gjeldsforpliktelser (fellesgjeld).

Taksering:

Taksering gjennomføres med kartlegging av prisnivå for borettslagets seneste omsetninger av leiligheter, relatert i størst mulig grad til hver enkelt leilighetstype. Videre fremskaffes de seneste regnskapstall for borettslaget med fellesgjeld og disponible midler hvor nettoverdien tillegges summen av leilighetenes omsetningsverdi. Denne verdien er å betrakte som bruttoverdi og vurderes skjønnsmessig for tilpassing til forsiktig ansatt markedsverdi, på linje med den øvrige taksering.

Der hvor garasjer og annen bebyggelse ikke inngår i den ordinære omsetning av leiligheter må denne medtas som tillegg og verdisettes på linje med tilsvarende anlegg for frittstående bebyggelse.

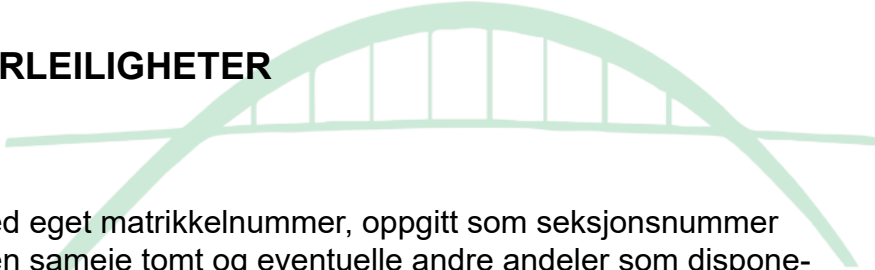
Tomteveriden er inkludert i de registrerte omsetningsverdier hvor strøk- og beliggenhetsfaktor automatisk er inkludert og ivaretatt.

I tillegg til ovenstående vurderinger foretas utvendig besiktigelse av borettslagets bebyggelse.

Taksten presenteres på eget skjema hvor antall leiligheter og omsetningsverdi pr. enhet og type framkommer, i tillegg til andelslagets netto gjeld. Takstverdi framkommer med en sum for borettslaget som helhet.

For eiendommer hvor faktagrunnlag med hensyn til omsetningsverdier og gjeld er mangelfullt, ansettes takstverdien skjønnsmessig. Med grunnlag i takstverdier for sammenlignbare eiendommer. Alternativt benyttes dagens bruttoverdi (innskudds-/salgsverdi + andel fellesgjeld samlet for alle leiligheter).

BOLIGSEKSJONER OG SELVEIERLEILIGHETER



Generell orientering:

En boligseksjon er en selveierleilighet med eget matrikkelnummer, oppgitt som seksjonsnummer og omfatter en forholdsmessig andel av en sameie tomt og eventuelle andre andeler som disponeres som fellesarealer. Den enkelte seksjons eierandel i sameiet er relatert sameiebrøk som fremgår av seksjoneringsdokumentene.

Omsetning av seksjonsleiligheter foregår på samme måte som for ordinære eiendommer. Seksjonens er en egen juridisk enhet, hvor eierandel, rettigheter og plikter, overføres i sin helhet mellom kjøper og selger.

Taksering/besiktigelse:

Taksering gjennomføres ved besiktigers befaring av eiendommen, begrenset til utvendig visuell besiktigelse, kontroll av arealoppgave og opplysninger på eiendommens faktaark.

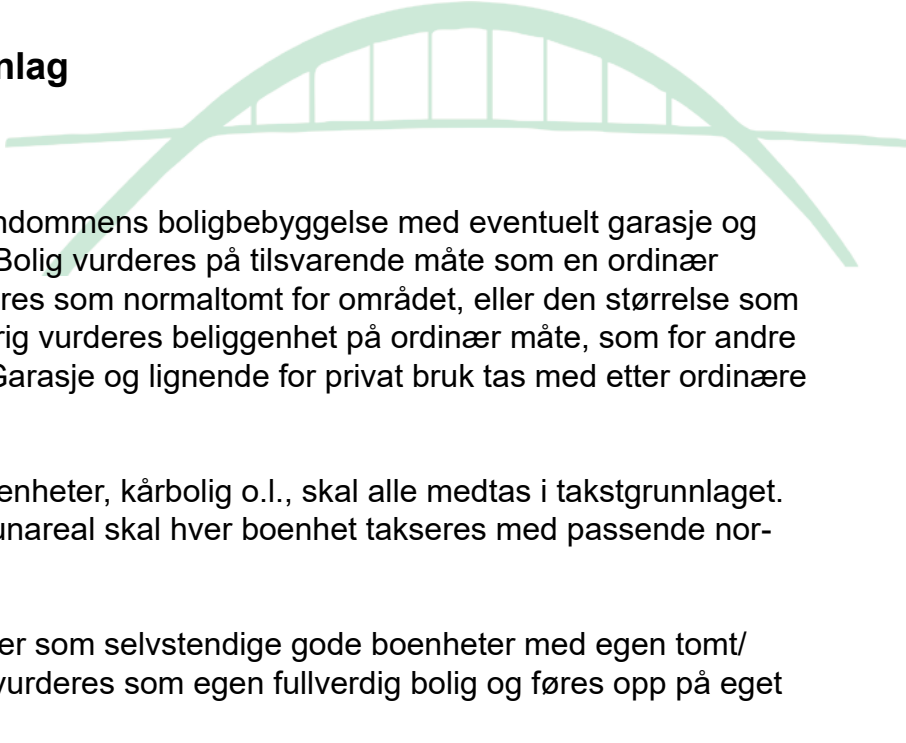
For leiligheter og seksjoner i bygning med flere etasjer gis alle leiligheter veiefaktor 1,0 for areal. Arealpris settes fra kr. 25 000 – kr. 60 000 pr. m² BRA, ut fra strøk, alder og generelt vedlikehold. En normal boligseksjon er basert på 120 m² normalstørrelse og korrigeres for større og mindre areal.

Arealpris inkluderer andel av tomteverdi og prisfordeling etter soneinndeling. Med hensyn til "aldersmessig standard" benyttes de samme kriteriene for vektning som oppgitt i tabell for eneboliger. Videre vurderes seksjonens beliggenhet etter de samme kriterier som for ordinære boligeiendommer, både innenfor egen sone og plassering i bygning.

Garasjer og annen bebyggelse medtas som tillegg og verdisettes på linje med tilsvarende anlegg for frittstående bebyggelse.

Som alternativ til ovenstående verdigrunnlag kan benyttes dagens normale salgsverdi hvis denne finnes.

Tilleggsinformasjon til takstgrunnlag



Landbrukseiendommer

For landbrukseiendommer er det kun eiendommens boligbebyggelse med eventuelt garasje og lignende som skal inngå i takstgrunnlag. Bolig vurderes på tilsvarende måte som en ordinær frittliggende bolig. Tomten størrelse vurderes som normaltomt for området, eller den størrelse som er naturlig i forhold til bebyggelse. For øvrig vurderes beliggenhet på ordinær måte, som for andre tilsvarende boligeiendommer i området. Garasje og lignende for privat bruk tas med etter ordinære satser.

Har eiendommen flere bygninger med boenheter, kårbolig o.l., skal alle medtas i takstgrunnlaget. Der hvor flere boenheter har felles tomt/tunareal skal hver boenhet takseres med passende normaltomt for området.

Ordinære frittliggende boliger som fungerer som selvstendige gode boenheter med egen tomt/tunareal og uavhengig av hovedbygning vurderes som egen fullverdig bolig og føres opp på eget skjema.

FRITIDSEIENDOMMER – HYTTER

VEILEDNING FOR BESIKTIGERE

Fast grunnpris fritidsbolig 25 000 pr. m² BRA.

Frittstående enkel anneksbygning og lignende med overnattingsmulighet vurderes med kr. 10.000,- pr. m² i grunnverdi.

Annen bebyggelse som garasje, carport, bod/uthus behandles etter samme grunnlag som for boligeiendommer. Store terrasser og lignende vurderes som tillegg fra kr. 2.500 pr. m², etter skjønn.

Andre spesielle arrangementer som åpenbart har en merverdi ved salg vurderes som tilleggspost.

"Aldersmessig standard"

Byggeår	Fritidsbolig, normalt vedlikeholdt	Oppgradert fritidsbolig
2011 og nyere	1,1	For fritidsbolig som er tilbygget, oppgradert og vedlikeholdt i form av utskiftninger vil det være nødvendig å løfte korreksjonsfaktor til fritidsboligens nåværende "aldersmessige standard".
1990 - 2010	0,94 - 1,09	
1970 - 1989	0,87 - 0,93	
1950 - 1969	0,79 - 0,86	
1949 og tidligere	0,70 - 0,78	

For bebyggelse med åpenbart høyere standard kan verdien økes skjønnsmessig.

Det kan også være bebyggelse og fritidsboliger som er vedlikeholdsmessig forsømt og "aldersmessig standard" må skjønnsmessig reduseres i verdi i forhold normal alder og faktor.

FRITIDSEIENDOMMER - HYTTER

VEILEDNING FOR BESIKTIGERE

Kontroll og plassering av oppgitte arealer:

Besiktigers første oppgave er å kontrollere at eiendommens bebyggelse stemmer med gitte opplysninger. Bebyggelse som ikke er registrert tilføyes og medtas på takstskjema. For sekundærbygninger som garasje, uthus, boder, badehus og lignende ansettes ca. areal.

Videre kontrolleres arealopplysninger og etasjefordeling og det korrigeres for eventuelle feil med arealer og etasjetype. Deretter vurderes veiefaktor for den enkelte etasje og areal.

Vekting av areal:

Faktor	0,2:	Kjeller med ordinær kjellerstandard. Vegger og gulv med puss/betong og eventuell malerkvalitet.
Faktor	0,3:	Innredet loft. Innredet kjeller.
Faktor	0,6:	Sokkeletasje innredet med oppholdsrom. Atkomst direkte til og fra terreng. Vinduer større enn ordinære kjellervinduer. Himlingshøyde over 2,2 m. Etasje med skråhimling og vinduer i gavlvegger.
Faktor	0,7:	Etasje med arker og takløft i tillegg til skråhimling.
Faktor	0,8:	Full etasje for 2.etg., 3.etg. osv. med innredet areal.
Faktor	1,0:	Bygningens hovedetasje/første etasje. (Enkle tilbygg med boder og garasjer o.l, medtas under annen bebyggelse).

Vurdering av bebyggelsens alder og standard, «aldersmessig standard»:

Bebyggelse oppført i 2011 eller senere vurderes med standard 1,1 for bygninger med normal gjennomsnittlig god standard.

Bygninger med åpenbart høyere standard kan det vurderes skjønnsmessig verdiøkning.

Bebyggelse som er oppført før 2011 gis et samlet fradrag for alder og standard ved å ansette "aldersmessig standard" for objektet. Korreksjonsfaktor vurderes i forhold til alder og vedlikehold. Samtidig må det for eldre bebyggelse tas hensyn til oppgradering og restaurering der hvor dette er utført.

FRITIDSEIENDOMMER – HYTTER

VEILEDNING FOR BESIKTIGERE

Vurdering av tomt:

For ansettelse av tomteverdi er kommunen inndelt i 5 soneområder, Hver sone har fått sin egen grunnverdi for en normal tomt i sonen, som gjenspeiler en tomt med gjennomsnittlig størrelse og beliggenhet innenfor sonen.

Besiktigers oppgave vil først være å korrigere for tomtestørrelse, opp eller ned i forhold til normal-tomt. Videre er takstmannens oppgave å vurdere summen av tomtens positive og negative elementer, samt eiendommens beliggenhet.

Tabell for tomteverdier

Sone A - Fra Kr. 1.500.000 - 3.000.000,- +	Normaltomt i strandsone
Sone B - Fra Kr. 1.250.000 - Kr. 1.500.000,- +	Normaltomt 100 – 300 m. fra sjøen.
Sone C - Fra Kr. 1.000.000 - 1.250.000,- +	Normaltomt 300 – 700 m. fra sjøen.
Sone D - Fra Kr. 500.000 - 1 000.000,- +	Normaltomt 700m – 1,5km. fra sjøen.
Sone E - Fra Kr. 350.000 - 500.000,- +	Normaltomt 1,5 km – -- > fra sjøen

Normaltomt vurderes størrelsesmessig å ligge innenfor ca. 800 – 1200 m².

Videre vurderes tomteforhold som atkomst, sol, utsikt, brygge, moloanlegg etc.

For tomter med egen strandlinje vil generell tomtefaktor normalt ligge i området 2 – 5.

NB! Brygge, moloanlegg og lignende skal inkluderes i tomteverdi.

FRITIDSEIENDOMMER – HYTTER

BESIKTIGERS OPPGAVER

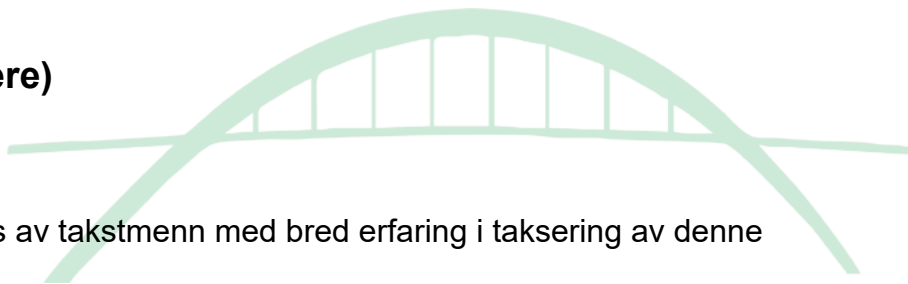
Besiktigelsen er forutsatt utført ved besiktigelse av eiendommen, begrenset til utvendig visuell besiktigelse og kontroll av gitte opplysninger.

Konkret skal besiktigeren kontrollere og vurdere:

- Om arealer og etasjeplassering er i samsvar med gitte opplysninger.
- Vurdere vektall for hver etasje jf. under.
- Vurdere og skjønne over bygningens aldersmessige og bygningsmessige standard.
- Plassere eiendom og tomt i riktig sone og med riktig grunnpris.
- Vurdere tomtens størrelse og korrigere mot normaltomt i sonen.
- Alle eiendommer skal fotograferes av besiktiger med takseringsverktøyet (nettbrettet).
- Vurdere eiendommens beliggenhet innenfor sonen og strøket generelt samt tomtens opparbeidelse, utnyttelse og kvaliteter for øvrig, herunder strandlinje, bryggeanlegg o.l.
- Regne ut samlet takstbeløp med grunnlag oppgitte arealer, foretatte korreksjoner og faste enhetspriser samt vurdere sluttsum mot den øvrige taksering.

Besiktiger registrerer tomtestørrelse hvor disse opplysningene er tilgjengelig. Eiendommens bebyggelse oppgis enkeltvis med bygningstype og besiktigers vurdering av "aldersmessig standard". I tillegg kommer etasjeareal, vektall, korreksjonsfaktor, sone og tomtepris, inkludert komplett utregning med sluttsum avrundet ned til nærmeste hele 1000.

NÆRINGSEIENDOMMER (ordinære)



Taksering generelt:

Taksering av næringseiendommer utføres av takstmenn med bred erfaring i taksering av denne type eiendommer.

Eiendomsskatteloven sier at den verdi som skal legges til grunn ved eiendomsskattetakst er det beløp som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antas å kunne omsettes for under sedvanlige omsetningsforhold og fritt salg.

Alle eiendommer av generell art takseres etter normale takstprinsipper for avkastningsverdi, på generelt grunnlag, med basis i bebyggelsens type, standard, beliggenhet og anvendelse, samt normal markedsleie for tilsvarende bebyggelse/eiendom.

Som hjelpemiddel for å sikre en enhetlig taksering er det utarbeidet oppstilling med veiledende leiepriser pr. m² BTA for generelle og ordinære næringsarealer og bruksområder, samt normalt nivå for driftskostnader og forrentningsprosent. Arealpriser, se tabell.

Taksten presenteres på utarbeidet standardskjema hvor eiendommens type og bebyggelse er enkelt beskrevet. Videre viser skjema oppstilling over arealer, bruksområder, leievurdering og ansatt takstverdi basert på netto inntektsnivå.

Markedsleie for bebyggelse inkluderer nødvendig tomteareal for ordinær utnyttelse av bygningsmessige arealer. Tomteverdi vil således normalt være inkludert ved den generelle taksering. For de eiendommer som har ekstra tomteareal utover det som er nødvendig for normal utnyttelse av de bygningsmessige arealer, må det foretas tilleggsvurderinger av leieverdi for utvendige åpne lagerarealer og lignende, og fast arealpris for disponibel/udisponert tomtegrunn.

Leieverdi skal ansettes på generelt grunnlag på nivå for tilsvarende bebyggelse/eiendommer. Faktisk leie skal IKKE benyttes hvis den ikke samsvarer med markedsleie/generell leie.

Ved kurante og generelle eiendommer takseres disse av en takstmann. Eiendommer som er spesielt kompliserte bør takseres av to takstmenn.

Med basis i ovenstående forutsettes takseringen å gi en forsiktig vurdert omsetningsverdi.

VEILEDENDE LEIEPRISER PR. M². BTA FOR NÆRINGSEIENDOMMER

FORRETNING	Gode lokaler	Middels lokaler	Mindre gode lokaler
Sentral beliggenhet	1980	1320	825
Middels beliggenhet	1237	907	742
Usentral beliggenhet	907	660	495

KONTOR	Gode lokaler	Middels lokaler	Mindre gode lokaler
Sentral beliggenhet	1815	1320	990
Middels beliggenhet	1320	990	660
Usentral beliggenhet	907	660	495

PRODUKSJON	Gode lokaler	Middels lokaler	Mindre gode lokaler
Sentral beliggenhet	1320	1155	990
Middels beliggenhet	907	660	495
Usentral beliggenhet	660	577	412

LAGER	Gode lokaler	Middels lokaler	Mindre gode lokaler
Sentral beliggenhet	990	825	660
Middels beliggenhet	825	660	495
Usentral beliggenhet	660	495	247

UTVENDIGE ÅPNE LAGERAREALER Kr. 100 – 250

LEILIGHET	Gode lokaler	Middels lokaler	Mindre gode lokaler
Sentral beliggenhet	1815	1320	1155
Middels beliggenhet	1400	1155	907
Usentral beliggenhet	907	660	495

Kriterier for valg av prisgruppe:

Sentral og god beliggenhet	Middels beliggenhet	Usentral beliggenhet
Lett og god atkomst. Godt strøk. God parkering. Tidsmessige og fleksible lokaler.	Middels atkomst. Begrenset parkering. Middels lokaler.	Mindre god atkomst. Dårlig parkering. Utidsmessige lokaler.

Veiledende fradrag for driftskostnader, vedlikehold og adm. kostnader vurderes til ca. 15-20% av brutto inntektsgrunnlag.

Veiledende forretningsprosent av netto inntekt vurderes å ligge i området 10-15%.

Udisponert tomteareal vurderes fra Kr. 100-250 pr. M². som fast tillegg.

Næringseiendommer som ikke har en generell eller alminnelig leieverdi, må takseres særskilt. Det kan her benyttes teknisk verdi av bygninger og arealer hvis det er en mer egnet takseringsmodell. Slik taksering må foretas av besiktigere med særskilt erfaring etter avtale med eiendomsskattekontoret.







FREDRIKSTAD
KOMMUNE



Fredrikstad kommune 2020

Foto: Fredrikstad kommune
Walter Schöffthaler



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Eiendomsskattekontoret