

KONGSVINGER KOMMUNE



RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV EIENDOMSSKATT

Vedtatt av sakkyndig nemnd i Kongsvinger

Den 20.02.2025

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.

Takseringsretningslinjer 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 – det vil si eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

Dette betyr at eiendommene verdsettes ut fra deres omsetningsverdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra den økonomiske nytten nåværende eier har av eiendommen. Siktemålet ved takseringen er eiendommens normale omsetningsverdi i et fritt marked.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler eller bruksretter, skal ikke innvirke på takstverdien.

Datagrunnlag og takseringsmetode

Sjablongpriser og tekniske verdier mv (substansverdier) fastsettes på grunnlag av prisopplysninger fra tidligere salg, leieprisopplysninger, prisstatistikker og eiendomsopplysninger fra ulike data-baser. På dette datagrunnlaget – og med bistand fra personer som kjenner det lokale eiendoms-markedet, utføres analyser og prøvetakseringer for å finne en gjennomsnittlig kvadratmeterpris (det vil si sjablongpris) for den enkelte bygningstype og tomt i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i prissoner). Sjablongene fastsettes med forsiktighet for å unngå takster over omsetningsverdi.

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.

For energianlegg, masseuttak og andre spesialiserte næringseiendommer kan innvendig besiktigelse være nødvendig.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men de kan fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda vurderer er 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, frem til neste hoved taksering.

Måleenheter

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

Bruk av Skatteetatens formues grunnlag (boligverdier)

Kongsvinger kommunen har valgt å benytte skatteetatens formuesgrunnlag for boliger der det foreligger i henhold til eiendomsskatteloven § 8 C-1.

Boligeiendommer som kommunen av ulike årsaker ikke mottar et formues grunnlag fra skatteetaten, takseres av kommunen i henhold til gjeldende retningslinjer for taksering.

Fritidseiendommer og næringseiendommer må takseres av kommunen i henhold til gjeldene retningslinjer for taksering.

Oppbygning av retningslinjene

Retningslinjene er bygd opp på følgende måte:

1. Taksering av bolig- og fritidseiendommer
2. Taksering av næringseiendommer
3. Taksering av energianlegg
4. Vedlegg: Sonekart

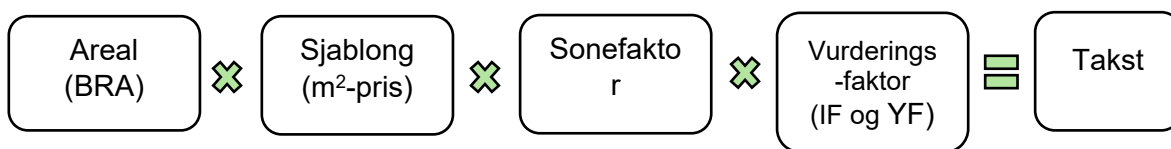
1.1 Metoden for utarbeidelse av forslag til takst

Ved taksering av bolig- og fritidseiendommer benyttes sjablonger, det vil si gjennomsnittlig kvadratmeterpris for ulike eiendomstyper i kommunen.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen (areal, bygningstyper, m.m.)
- Sjablonger og soner
- Skjønnsmessige vurderinger (forhold på og omkring eiendommen)

Taksten er bygget opp slik:



Bebyggd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med en etasjefaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen¹
3. Summen i pkt. 2 multipliseres med sonefaktor
4. Summen i pkt. 3 multipliseres med individuell vurderingsfaktor

Ubebyggd eiendom

1. For bolig - og fritidstomter er det blitt fastsatt en fast tomteverdi.
For næringseiendommer blir matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebyggd grunn
2. Summen i pkt. 1 multipliseres med eventuell sonefaktor
3. Summen i pkt. 2 multipliseres med individuell vurderingsfaktor

1.2 Sjablong kvadratmeterpriser for bolig og fritidseiendommer

¹ For kombinerte bygg benyttes ulike sjablonger på de ulike delene av bygget.

Bygningstyper	Kvadratmeterpris
Enebolig, Våningshus, kårbolig (111, 112, 113)	20 000
Tomannsboliger/ våningshus tomannsbolig (121, 122, 123, 124)	20 000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131, 133, 135, 136)	20 000
Leilighetsbygg (141-146)	30 000
Fritidsbolig (161, 162)	20 000
Garasjer, anneks, uthus (181, 182)	3 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	1 500
Carport	1 500

- Garasje, anneks og uthus under 15 m² bruksareal (BRA) takseres ikke.
- Carport under 15 m² bebygd areal (BYA) takseres ikke.
- Overbygd inngangsparti/veranda/terrasse takseres ikke.

Ubebygd Tomt	Pris pr tomt
Tomt – Boligeiendom	600 000
Tomt – Fritidseiendom	300 000

- Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter.
- Punktfeste regnes som eiertomt

1.3 Arealfaktor, alternativt etasjefaktor

Boliger og fritidsboliger med stort bruksareal har generelt en lavere markedspris regnet per kvadratmeter, enn boliger og fritidsboliger med mindre bruksareal.

Arealavtrapping

BRA	Kr pr kvm
1-200 kvm	20 000
201 – 350 kvm	10 000
351 kvm og oppover	0

Antall kvadratmeter beregnes ut fra bruksareal multiplisert med etasjefaktor

Etasjefaktor

Etasje	Faktor
Hovedetasje	1,0
Loftsetasje	0,3
Underetasje	0,7
Kjelleretasje	0,3

Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Bygninger med integrert garasje/bod/lager får dette arealet fratrullet tellende areal for bygningen og takseres etter den sjablongprisen som gjelder for tilsvarende bygningstype.

1.4 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut ifra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor. Sonekart er vedlagt retningslinjene.

Boligeiendommer

Soner	Sonefaktor
Øvrebyen	1,3
Kongsvinger by	1,2
Vestre del av kommunen	0,8
Østre del av kommunen	0,7

Fritidseiendommer

Soner	Sonefaktor
Fritidseiendommer med nærhet til vann	1,3
Øvrige fritidseiendommer i kommunen	1,0

1.5 Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring eiendommen

Bygningenes tellende bruksareal multiplisert med sjablong og sonefaktor gir et beregnet forslag til takst.

Med utgangspunkt i dette foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene.

Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst.

Bygningene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

Forhold på eiendommen (indre faktor)

Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard». Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Vurdering	Faktor
Bygninger ferdigstilt fra og med 2021	1,4

Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 2015 - 2020	1,2
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 2010 - 2015	1,0
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1990 - 2009	0,9
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1950 - 1989	0,8
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1900 - 1949	0,7
Bygninger ferdigstilt før 1900	0,6
Bygninger med redusert verdi pga. elde/forfall	0,5 – 0,1

Ved besiktigelse av eiendommen må skjønn benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

Dersom bygget er vesentlig oppgradert må en sette faktoren høyere enn opprinnelig byggeår.

Der hvor det er status «ferdigattest» eller «midlertidig brukstillatelse» er dette byggets alder

Der hvor det er status «tatt i bruk» er ofte denne datoen fiktiv fordi mange bygg har blitt massivregistrert lenge etter at de ble bygd, bortsett fra de som har dato fra og med 2011.

Listen er kun en rettesnor til besiktiger og nemnd for vurderinger i takseringen. Den gir ikke noen absolutt ramme rundt vurderingskriteriene. Nemnda mener at byggetidspunktet likevel er en betydelig faktor for standarden på bygningene.

Det er også faktorer som kan redusere indre faktor i forhold til byggeår. Det må derfor utvises skjønn.

Forhold omkring eiendommen (ytre faktor)

Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, atkomstforhold, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «**Ytre faktor**».

Følgende forhold vurderes ved taksering av helårsboliger og fritidsboliger:

- Atkomst/tilgjengelighet
- Trafikksikkerhet
- Randbebyggelse mot hoved trafikkårer og jernbaneskiner
- Eiendommer med strandlinje
- Spesielt god utsikt eller beliggenhet
- Konesjonsplikt på landbrukseiendommer

2 Taksering av næringseiendommer

2.1 Takseringsmetoden – Sjablongtaksering

Kommunen anvender sjablongmetoden. Sjablongprisene er fastsatt på grunnlag av skjønn og erfaring. Sjablongene angir normal salgspris per kvadratmeter for de ulike kategoriene næringseiendom.

2.2. Sjablong kvadratmeterpriser for næringsbygg

Næring - Bebygd eiendom

Type næring	Kvadratmeterpris
Skole/barnehage/kultur	10 000
Handel /Forretning	9 000
Hotell /restaurant	9 000
Kontor	8 000
Kultur/forskning	5 000
Helse- og omsorgs bygg	5 000
Parkeringshus	5 000
Industri /verksted	5 000
Samferdsel/kommunikasjon	3 000
Isolert lager	3 000
Uisolert lager	2 000
Silobygg	1 300
Drivhus	800
Plasthaller/ åpne lagerløsninger med tak	400
Driftsbygninger for landbruk/skogbruk	0

Sjablongverdier Næring hensyntar at de vurderte arealer trolig også vil inneholde andre arealtyper enn det som er oppført i Matrikkelen – og dermed andre sjablongverdier Eksempel kan være Forretning: Her vil trolig en mindre del av forretningsarealet bli benyttet til Lager og/eller kontor (ref. 'utvendig befarig').

Næring – Tomt

Tomt	Kvadratmeterpris
Ubebygd næringstomt - areal inntil 2 daa	200
Ubebygd næringstomt – areal over 2 daa	100

2.3 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene for næringseiendommer fremgår av tabellene nedenfor. Sonekart er vedlagt retningslinjene.

Soner – Næringseiendom

Soner	Sonefaktor
Kongsvinger sentrum Nord	1,3
Kongsvinger sentrum Syd	1,1
Kongsvinger bysone inkl Siva og Rasta	1,0
Resten av Kongsvinger kommune	0,9

2.4 Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring eiendommen

Bygningenes tellende bruksareal multiplisert med sjablong og sonefaktor gir et beregnet forslag til takst. Med utgangspunkt i dette foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene.

Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst.² Bygningens fasader fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

Forhold på eiendommen (indre faktor)

Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard». Følgende inndeling benyttes ved taksering av næringseiendommer:

Vurdering	Faktor
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 2010	1,0
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1997 – 2010	0,9

Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1950 – 1997	0,8
Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1900 - 1949	0,7
Bygninger ferdigstilt før 1900	0,6
Bygninger med redusert verdi pga elde	0,5 – 0,4

Tabellen er ment å være retningsgivende og skjønn må benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

Der hvor det er status «ferdigattest» eller «midlertidig brukstillatelse» er dette byggets alder.

Der hvor det er status «tatt i bruk» er ofte denne datoen fiktiv fordi mange bygg har blitt massivregistrert lenge etter at de ble bygd,

Forhold omkring eiendommen (ytre faktor)

Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av næringseiendommer:

Vurdering	Faktor
God beliggenhet	1,1 - 2
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9 - 0,4

Tabellen nedenfor lister opp forhold omkring eiendommen som kan være relevante for verd-settelsen av ulike typer næringseiendom.

Skjønn må benyttes for å avgjøre hvilke forhold som skal hensyntas og i hvilken grad ulike forhold skal vektes.

Type eiendom	Forhold <u>omkring</u> eiendommen
Kontor	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Beliggenhet i sone
Handel	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Eksposering Beliggenhet i sone
Hotell	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til parkering Beliggenhet i sone
Industri og lager	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt Nærhet til hovedfartsåre Eksposering Beliggenhet i sone
Parkeringshus	Adkomst til parkering Beliggenhet i sone

2.3 Ressursforekomster

Sand- og grustak, steinbrudd og mineralforekomster (gruver), kalles med en fellesbetegnelse for ressursforekomster. Ressursforekomster som er i drift, er å anse som næringseiendommer. Bygninger og tomtegrunn i slike anlegg takseres likt som andre næringseiendommer.

Selve ressursforekomsten verdsettes etter en avkastningsverdimetode, hvor siktemålet er å finne nåverdien av grunneiers fremtidige inntekter fra forekomsten.

3 Taksering av energianlegg

3.1 Energianlegg

Vannkraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og petroleumsanlegg (med et samlebegrep kalt energianlegg) er skilt ut som en egen eiendomsgruppe i eiendomsskatteloven, jf. eiendomsskatteloven § 3.

Eiendomsskatt på vannkraftanlegg regnes ut på grunnlag av anleggenes formuesverdi, jf. eiendomsskatteloven § 8 B-1. Vannkraftanlegg takseres følgelig ikke av kommunen.

De øvrige energianleggene takseres av kommunen. For disse anleggene skal eiendomsskatte-taksten settes til anleggenes tekniske verdi, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 andre ledd. Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner skal tas med i skattegrunnlaget, jf. eiendomsskatteloven § 4 andre ledd.

Takseringsmetoden for teknisk verdi

Teknisk verdi fastsettes på følgende måte:

1. Beregning av samlede investeringskostnader for et tilsvarende nytt anlegg på takseringstidspunktet.
2. Beregning av fradrag for slit og elde.
3. Fastsetting av et særskilt fradrag for eventuell utidsmessighet.

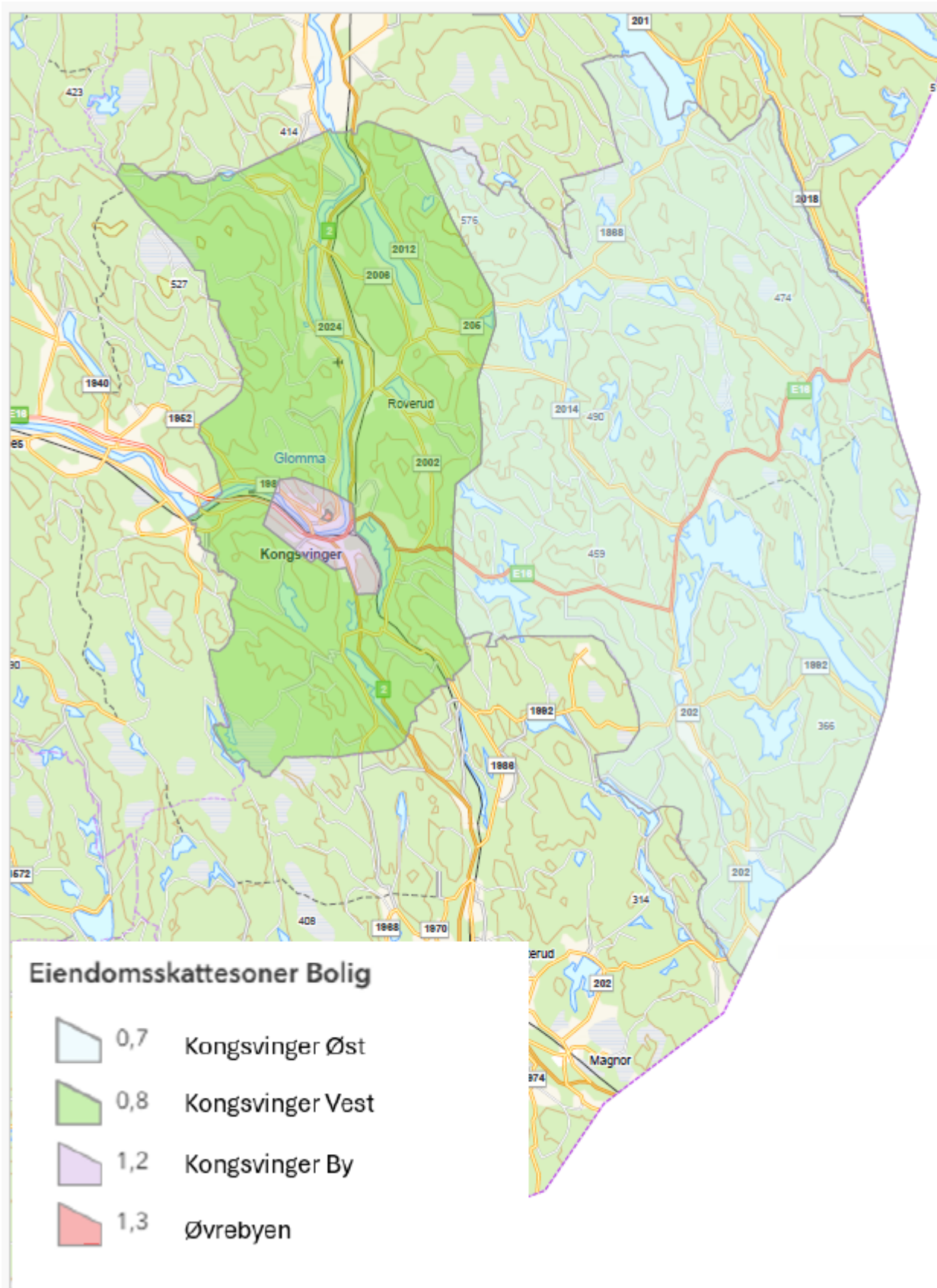
Samlede investeringskostnader minus fradrag etter pkt. 2 og 3, gir anleggets tekniske verdi.

- Slit og elde avskrives lineært over anleggets levetid. Fradragsberegning forutsetter følgelig at man kjenner anleggets eller anleggsdelens alder og normale levetid.
- Fradrag for utidsmessighet kan være aktuelt for gammeldagse og uhensiktsmessige anlegg, og fastsettes i tilfelle på grunnlag av et faglig skjønn.

4 Vedlegg: Sonekart

Følgende sonekart er utarbeidet:

Sonekart for boligeiendommer:



Sonekart Fritidseiendommer:



Sonekart for næringseiendommer:



