



Stryn kommune

## Retningslinjer for synfaring og taksering

Taksering av egedomar

Vedteke av sakkunnig nemnd i møte 20. februar 2018

-----  
Ivar Kyrkjeide

Leiar

-----  
Inger Langvik

Medlem

-----  
Anders Olav Valaker

Medlem



## Innhald

1	Orientering	3
2	Generelle retningslinjer for takseringa	3
2.1	Eigedomane som skal takserast	3
2.2	Element som inngår i uttrykket "fast eigedom"	3
2.3	Sjablongverdiar for bygningar	3
2.4	Sjablongverdiar for tomter	4
2.5	Etasjefaktorar	5
3	Retningslinjer for enkelttakseringar	6
3.1	Bruk av faktorar	6
3.1.1	Indre faktor	6
3.1.2	Ytre faktor	6
3.1.3	Sonefaktor	7
3.1.4	Konsesjonsfaktor	7



## 1 Orientering

Sakkunnig nemnd har vedteke Rammer og Retningslinjer for taksering av eigedomar i Stryn kommune.

Rammene er dokumentert i dokumentet «Rammer for forvaltning av Eigedomsskattelova» og vedteke av sakkunnig nemnd i møte 20. februar 2018.

Dette dokumentet skildrar dei retningslinjer som leggest til grunn for takseringa.

## 2 Generelle retningslinjer for takseringa

### 2.1 Eigedomane som skal takserast

Alle faste eigedomar i Stryn skal takserast, med unntak av eigedomar som har fritak etter §§ 5 og 7 i Eigedomsskattelova.

Ei taksering av eigedomar med fritak etter §§ 5 og § 7 vil eventuelt skje når og dersom eigedomane av ulike årsaker skal betale eigedomsskatt.

### 2.2 Element som inngår i uttrykket "fast eigedom"

Eigedomane som skal takserast kan bestå av tre hovudelement:

- Tomt
- Bygningar
- Faste anlegg og installasjonar

Faste anlegg og installasjonar kan bestå av faste driftsmidlar på industrieigedomar og spesielle anlegg som kaier, vegar, parkeringsplassar, brygger, flytebrygger, moloar og spesielle hageanlegg. Ved taksering blir alle elementa vurdert, medan takstforslaget viser takst for eigedomen som heilskap.

### 2.3 Sjablongverdiar for bygningar

Ved fastsetjing av sjablongar har sakkunnig nemnd teke utgangspunkt i ein gjennomsnittsbygning frå 2018.

#### Sjablongverdiar på hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning):

Bygningar	Eining	Pris (kr)
Einebustad, einebustad med hybel/sokkel, tomannsbustad	Pr m <sup>2</sup>	11.000
Rekkehus, kjedehus	Pr m <sup>2</sup>	11.000
Andre småhus	Pr m <sup>2</sup>	12.000
Terrassehus, blokker	Pr m <sup>2</sup>	12.000
Våningshus	Pr m <sup>2</sup>	11.000
Fritidsbustad	Pr m <sup>2</sup>	12.000
Campinghytter / Utleiehytter	Pr m <sup>2</sup>	6.500



Bygninger	Eining	Pris (kr)
Garasjar / Uthus / Naust / Vinterhagar	Pr m <sup>2</sup>	2.000
Carport	Pr m <sup>2</sup>	1.000
Industri / Verksted	Pr m <sup>2</sup>	5.000
Lagerbygning isolert	Pr m <sup>2</sup>	4.500
Lagerbygning uisolert	Pr m <sup>2</sup>	3.500
Plasthaller / Silobygningar / Drivhus i næring / Takoverbygg lager i næring / Bølgeblikkhall	Pr m <sup>2</sup>	1.500
Brakkerigg	Pr m <sup>2</sup>	5.000
Kontor- og forretningsbygg	Pr m <sup>2</sup>	7.500
Hotell- og restaurantbygg, servicebygg på campingplassar	Pr m <sup>2</sup>	6.500
Samferdsel- og kommunikasjonsbygg	Pr m <sup>2</sup>	5.500
Parkeringshus	Pr m <sup>2</sup>	3.500
Kultur- og forskingsbygg	Pr m <sup>2</sup>	6.500
Helse- og skulebygg	Pr m <sup>2</sup>	6.500
Fengselsbygg, beredskapsbygg mv.	Pr m <sup>2</sup>	6.500

Fleire eigedomar i Stryn har fleire funksjonar. I slike tilfelle blir kvar funksjon taksert for seg.

## 2.4 Sjablongverdiar for tomter

Tomter	Eining	Pris (kr)
Tomt, bustad	Per m <sup>2</sup>	150
Tomt, fritid	Per m <sup>2</sup>	150
Tomt, næring - utnyttta areal takserast	Per m <sup>2</sup>	150
Tomt, næring - frådelt råtomt	Per m <sup>2</sup>	50
Tomt, sentrum	Per m <sup>2</sup>	250

Tomter blir vurdert slik:

- For bustad- og fritidsbygg (bygningstypar 111 - 163, 171-172):
  - 1000 m<sup>2</sup> tomt for første bueining
  - 500 m<sup>2</sup> tomt for andre bueining
  - 200 m<sup>2</sup> for kvar av dei resterande bueiningane
- Taksert tomt skal uansett ikkje overstige tomta si faktiske storleik
- Eigedomar med kun garasje, uthus eller naust, men utan bustad- eller fritidsbygning blir taksert som ei bustadtomt eller fritidstomt med areal inntil 500 m<sup>2</sup>, og det skal ikkje setjast indre eller ytre faktor for bygningane



- For næringseigedomar og verk og bruk er opparbeidd eller nytta areal taksert
- For «blanda bruk» blir det først taksert inntil 3000 m<sup>2</sup> på næringsavtala. Dersom tomta er større enn 3000 m<sup>2</sup>, takserast det tomt på bustaddelen ut frå reglane for taksering av bustadtomt. Dersom det framleis er tomt igjen på eigedomen som ikkje er taksert, er følgjande regelen:
  - Om tomta er regulert: Resten av tomtearealet takserast på næringsavtala dersom arealet er opparbeidd eller nytta
  - Om tomta ikkje er regulert (LNF): Resten av tomtearealet takserast ikkje

## 2.5 Etasjefaktorar

Ved hjelp av etasjefaktorar er det sett gjennomsnittsverdiar på de ulike etasjane i eit bygg, med utgangspunkt i kva som er vanleg funksjon i den aktuelle etasjen.

Etasjefaktorar for bustader og fritidsbustader:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasjer	1,0
Loft	0,6
Underetasje	0,6
Kjellar	0,2

Etasjefaktorar for andre bygningstypar:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasjar	1,0
Loft	0,3
Underetasje	1,0
Kjellar	0,5

- Det blir korrigert for garasje i kjellar, underetasje eller hovudetasje i bustader og fritidsbustader
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype
- Bustad med sjølvstendig bueining i underetasjen, bygningstype 112, 122, 124 og 136 i Matrikkelen, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen
- Bustad med sjølvstendig bueining i underetasjen, bygningstype 135, 141 - 145 i Matrikkelen, får etasjefaktor 0,9 for underetasjen
- For måling av hovudetasje med skrå himling og loft blir det vist til måleregler i NS 3940 «Areal- og volumberekningar av bygningar». Etasjebeskrivelsen i NS 3940 er hjelpemiddel for takseringa. Utgangspunktet for takseringa er etasjane sin bruksverdi. Loft med hovudetasjefunksjon kan få hovudetasjeverdi



### 3 Retningslinjer for enkelttakseringar

For å sikre mest muleg likehandsaming, ynskjer sakkunnig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av enkelteigedomar.

Retningslinjene nedanfor er retningsgjevande. Synfarar kan avvike frå retningslinene ved synfaring. Ved avvik vert det gitt kommentarar på kvifor retningslinene vart avvike.

#### 3.1 Bruk av faktorar

Sakkunnig nemnd brukar vurderingsfaktorar i takseringsarbeidet slik:

##### 3.1.1 Indre faktor

Synfarar brukar indre faktor for å korrigere sjablongtaksten ut frå forhold på eigedomen. Nemnda føreset at indre faktor i hovudsak vert brukt i intervallet 0,8 - 1,0.

Synfarar vurderer standard og kvalitet, opparbeiding av tomt og funksjonalitet som kan variere frå eigedom til eigedom:

- Eksempel på låg standard kan vere dårleg isolerte bygningar med enkle vindauge
- Eksempel på låg kvalitet kan vere råtne vindauge, drenering som ikkje fungerer, setningar i fundament
- Eksempel på låg funksjonalitet kan vere store våningshus med lite hensiktsmessige arealløysingar i forhold til dagens bruk

##### Bygningen sin alder som indikator for standard

Byggeåret vil i de fleste tilfelle gje ein peikepinn med omsyn til bygningsmassen sin standard, og kan derfor brukast som utgangspunkt for den vidare skjønsmessige vurderinga av eigedomen med tilhøyrande bygningsmasse.

Aldersjusteringar kan gis alle typar bygningar. Tabell til hjelp for synfarar er som følgjer:

- |                             |     |
|-----------------------------|-----|
| • Teke i bruk etter 2011    | 1,0 |
| • Teke i bruk i 1986 - 2011 | 0,9 |
| • Teke i bruk før 1985      | 0,8 |

*Lista er kun ei rettesnor til synfarar og nemnd for vurderingar under takseringa. Den gir ikkje noko absolutt ramme rundt vurderingskriteria. Oppgraderingar eller forfall på bygningar skal leggast vekt på i vurderingane.*

- Framskredet forfall blir vurdert som renoveringsobjekt som får faktor frå 0,1 - 0,4
- For rivningsobjekt blir bygningsverdi satt til 0
- Bygningar med tak og/eller kledning av eternitt får en reduksjonsfaktor på 0,1
- Bustad- og fritidseigedomar utan vatn og avlaup og/eller straumforsyning får reduksjonsfaktor 0,1

##### 3.1.2 Ytre faktor

Synfarar brukar ytre faktor dersom verdien til ein eigedom blir påverka av spesielle lokale forhold rundt eigedomen. Nemnda føreset at ytre faktor i hovudsak vert brukt i intervallet 0,7 - 1,1.

Bustad- og fritidseigedomar kan få endra ytre faktor for:

- Gangavstand meir enn 500 meter frå køyrbar sommarveg - 0,2



- Nærleik til industri (støy/lukt) - 0,1
- Farleg avkøyring - 0,1
- Bustad-/fritidsbygg 0 - 10 meter frå veg med fartsgrense 70 km/t eller meir - 0,1
- Bygg i skredfaneseone S0 - 0,5
- Sjøtomt + 0,1
- Plassering i sentrum + 0,1

Næringseigedomar som ein gong vart etablerte på ein egna stad, men kor det i dag grunna samfunnsendringar ikkje er egna med den type næring, skal etter nemnda sine vurderingar kunne verte verdijusterte ved bruk av ytre faktor.

### 3.1.3 Sonefaktor

- |          |     |
|----------|-----|
| • Sone 0 | 1,1 |
| • Sone 1 | 1,0 |
| • Sone 2 | 0,8 |
| • Sone 3 | 0,7 |
| • Sone 4 | 0,6 |
| • Sone 5 | 0,5 |

Verk og bruk og næringseigedomar har sonefaktor 1,0 i heile kommunen.

Kart som viser sonefaktor er vedlagt dette dokumentet.

### 3.1.4 Konesjonsfaktor

Dei fleste landbrukseigedomane i kommunen er konsesjonspliktige, og dermed ikkje fritt omsetteleg. Landbrukseigedomar er dei som landbrukskontoret samt Skog og landskap har registrert i sine registre som landbrukseigedomar.

Eigedomar som blir omfatta av konsesjonsreglane (større dyrka areal enn 35 daa eller større totalareal enn 100 daa) er tildelt korreksjon på 0,7 i ytre faktor som ein reduksjon av marknadsverdi grunna retningslinene frå Finansdepartementet.