



Lillestrøm kommune

Retningslinjer for eiendomsskattaksering

2022 til 2031

Retningslinjer for taksering av eiendommer hvor boligverdi ikke er fastsatt
av Skatteetaten.

Godkjent av sakkyndig nemnd 21.02.2022

Innhold

1	Innledning.....	4
1.1	Bakgrunn.....	4
1.2	Eiendommer med boligverdi fra Skatteetaten.....	4
1.3	Eiendommer som skal takseres og omfattes av retningslinjene.....	4
1.4	Prinsipper for verdsettelse.....	5
2	Prinsipper for taksering.....	5
2.1	Generelt om taksering.....	5
2.2	Besiktigelse av eiendommer.....	5
2.3	Grunnlaget for omtaksering.....	6
2.4	Om veigrunn, fellesarealer og andre eiendommer.....	6
3	Takseringsmetode for boliger.....	6
3.1	Faktagrunnlaget for eiendommen.....	6
3.2	Vurdering av eiendommen.....	7
3.3	Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer.....	7
3.4	Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger og bolig i landbruk:.....	8
3.5	Skjønnsmessig vurdering av indre forhold.....	8
3.6	Skjønnsmessig vurdering av ytre forhold.....	8
3.7	Taksering av boligtomter.....	8
3.8	Hva er sonefaktor.....	9
3.9	Sonefaktor for bolig.....	9
3.10	Sonefaktor for store boligbygg og leiligheter (141 til 159).....	10
3.11	Sonefaktor for fritidseiendommer.....	10
4	Øvrige eiendommer.....	10
4.1	Eiendomstyper som skal takseres.....	10
4.2	Taksering av landbrukseiendommer.....	11
4.3	Taksering av flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag.....	11
4.4	Taksering av fritidseiendommer.....	12
5	Takseringsmetode for næringseiendommer.....	12
5.1	Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering.....	12
5.2	Metode for beregning av verdi på næringseiendom.....	12
5.3	Forrentningsverdi på næringseiendom.....	13

5.4	Beregning av eierkostnader	13
5.5	Oppbygning av kapitaliseringsrenten	13
5.6	Beregning av teknisk verdi (substansverdi)	14
5.7	Verdifastsettelse av næringstomter	14
5.8	Verdifastsettelse av barnehager	15
6	Eiendommer med fritak	15
7	Vedlegg til retningslinjene	15

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Med hjemmel i lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane § 2, vedtok Lillestrøm kommunestyret 17.12.2019 vedtekter for eiendomsskatt i Lillestrøm kommune (sak 61/19) og fattet 15. desember 2021 vedtak om eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelova § 3a. Kommunestyret har bestemt at boliger skal verdsettes ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag (boligverdi) i henhold til eiendomsskattelovas § 8 C-1.

I henhold til vedtektenes §1-1, jf. eiendomsskattelovas § 8 A-3 (4) har kommunestyret opprettet egen sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Lillestrøm kommune.

I henhold til vedtektenes §1-1, jf. eiendomsskattelovas § 20 har kommunestyret opprettet egen klagenemnd til å behandle klager over utskrivning av eiendomsskatt.

Retningslinjene vil danne grunnlaget for all taksering i perioden 2022-2031, og vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn.

Målet er at retningslinjene skal sikre lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2021 og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering.

1.2 Eiendommer med boligverdi fra Skatteetaten

Kommunestyret vedtatt at boligverdi fra skatteetaten skal benyttes ved taksering og utskrivning av eiendomsskatt for boligeiendommer, jf. eiendomsskatteloven § 8 C-1.

Kommunen har ikke lov til å korrigere boligverdi som kommer fra Skatteetaten, jf. lovforarbeidene til lov nr. 73 av 12. juli 2012.

1.3 Eiendommer som skal takseres og omfattes av retningslinjene

De aller fleste boligeiendommer i Lillestrøm kommune har boligverdi fra Skatteetaten. Disse eiendommene vil ikke bli taksert av kommunen. Eiendommer som skal takseres er:

- Boliger som ikke har boligverdi/formuesgrunnlag fra Skatteetaten
- Boligdel av landbrukseiendommer
- Fritidsboliger
- Garasjer/uthus/anneks/naust
- Ubebygde tomter
- Næringseiendommer
- Vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum
- Anleggseiendom.

1.4 Prinsipper for verdsettelse

Nemnda følger de til enhver tid gjeldende regler i eiedomsskattelova, forvaltningsloven og kommuneloven. For selve takseringen gjelder eiedomsskattelova §§ 8 A-2 til 8 A-4. For kraftanlegg gjelder eiedomsskattelova § 8-B flg.

I henhold til loven, må verdien settes til det beløpet som en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for under vanlige salgsforhold ved fritt salg.

Videre gir loven anvisning på at ved verdsettelsen skal en komme frem til eiendommens objektive omsetningsverdi. Det betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnyttning av eiendommen.

2 Prinsipper for taksering

2.1 Generelt om taksering

Takseringen skal baserer seg på at like eiendommer skal få lik takst. Takseringen skal i størst mulig grad følge de fastsatte takseringsprinsippene som følger under i dette dokumentet.

Sakkyndig nemnd har valgt å taksere boligeiendommer etter sjablongtakst, basert på fakta om bygningen, bruksareal, sjablongpriser for det enkelte objekt og soner. Sjablongtaksten justeres så for indre og ytre forhold der dette er naturlig iht. punkt 4.2.

Verdien av bebygde eiendommer skal ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttelsespotensial.

2.2 Besiktigelse av eiendommer

Med utgangspunkt i beregnet forslag til takst foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelsen utarbeides det et 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. Eiendommene fotograferes, og om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

2.3 Grunlaget for omtaksering

Det er ikke anledning til å justere takstene i perioden mellom alminnelig taksering, med mindre eiendommen må omtakseres på grunn av:

- Fradeling/arealendring
- Sammenslåing
- Seksjonering/reseksjonering
- Regulering
- Revet eller brent
- Ødelagt av naturkatastrofer
- Ført opp nye bygninger
- Bruksendringer
- Gjort andre betydelige forandringer
- Feil kan rettes i perioden.

2.4 Om veigrunn, fellesarealer og andre eiendommer

Veigrunn, fellesområder og andre eiendommer som er del av hovedeiendommen, inngår normalt i taksten på denne. Det tas utgangspunkt i matrikkelens bygningstype, jf. punkt 4. Dersom bygningstype ikke stemmer overens med bygningens faktiske bruk, tas det i stedet utgangspunkt i den faktiske bruken når det skal fastsettes hvilken brukstype det er tale om. Bygningstype i henhold til matrikkelen er således ikke avgjørende for hvilken brukstype den takseres etter.

Enkelte eiendommer verdsettes til kr 0 på grunn av begrenset mulighet for kommersiell utnyttelse. Dette gjelder blant annet:

- Ubebygde tomter i landbruk-, natur- og friluftsområder – (LNF)
- Lekeplasser, parker og idrettsanlegg
- Samfunnshus og grendehus på enten egen eiendom eller på eiendom med andre bygninger
- Fellesområder som ikke kan utbygges.

3 Takseringsmetode for boliger

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter sjablongtakst, basert på fakta om bygningen, bruksareal, sammenlignbare salg, sjablongpriser for det enkelte objekt og soner. Sjablongtaksten justeres så for indre og ytre forhold der dette er naturlig iht. punkt 3.5 og 3.6.

3.1 Faktagrunnlaget for eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant).
- Type eiendom
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra matrikkelen som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til føringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Det tas utgangspunkt i bruksareal (BRA), som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen, og per bruksenhet (NS3940).

Etasjene grupperes i:

- Loft
- Hovedetasje
- Underetasje
- Kjeller

Dette er samme gruppering som benyttes i matrikkelen. For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Kartverkets føringsinstruks for matrikkelen.

3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold **på** eiendommen som medfører endringer av taksten.
- Forhold **rundt** eiendommen som medfører endringer av taksten.
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen.

3.3 Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer

Bygninger med bygningskoder (basert på NS 3457:1995)	Pris (kr/m ²)
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	53 000
Rekkehus, kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	53 000
Store boligbygg/leilighetsbygg (141-146)	73 000
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	73 000
Bolig som benyttes som fritidsbolig (162,163)	53 000
Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende (161)	24 000
Garasje/uthus/carport/anneks til bolig (181-182)	7 500
Naust, båthus, sjøbu (183)	7 500

Bebygdt tomt er normalt inkludert i sjablongprisen for bygg. Alle kvadratmeterpriser ganges opp med sonefaktor for området (sonefaktor forklares i pkt 3.8).

3.4 Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger og bolig i landbruk:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

3.5 Skjønnsmessig vurdering av indre forhold

IF (indre forhold) benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder og utidsmessighet
- Standard, kvalitet og tilstand
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp
- Andre verdipåvirkende faktorer.

3.6 Skjønnsmessig vurdering av ytre forhold

YF (ytre forhold) benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **rundt** eiendommen. Det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Støy
- Utsikt/solforhold
- Nærhet til ny sone
- Andre verdipåvirkende faktorer.

3.7 Taksering av boligtomter

De ubebygde eiendommene kan verdsettes etter forskjellige parametere. For tomter generelt vil man se på beliggenhet, opparbeidelse, areal, regulering og sammenligning med andre omsatte tomter i området. Markedsverdi (råtomtpris + opparbeidelse) vil være styrende for verdsettelsen.

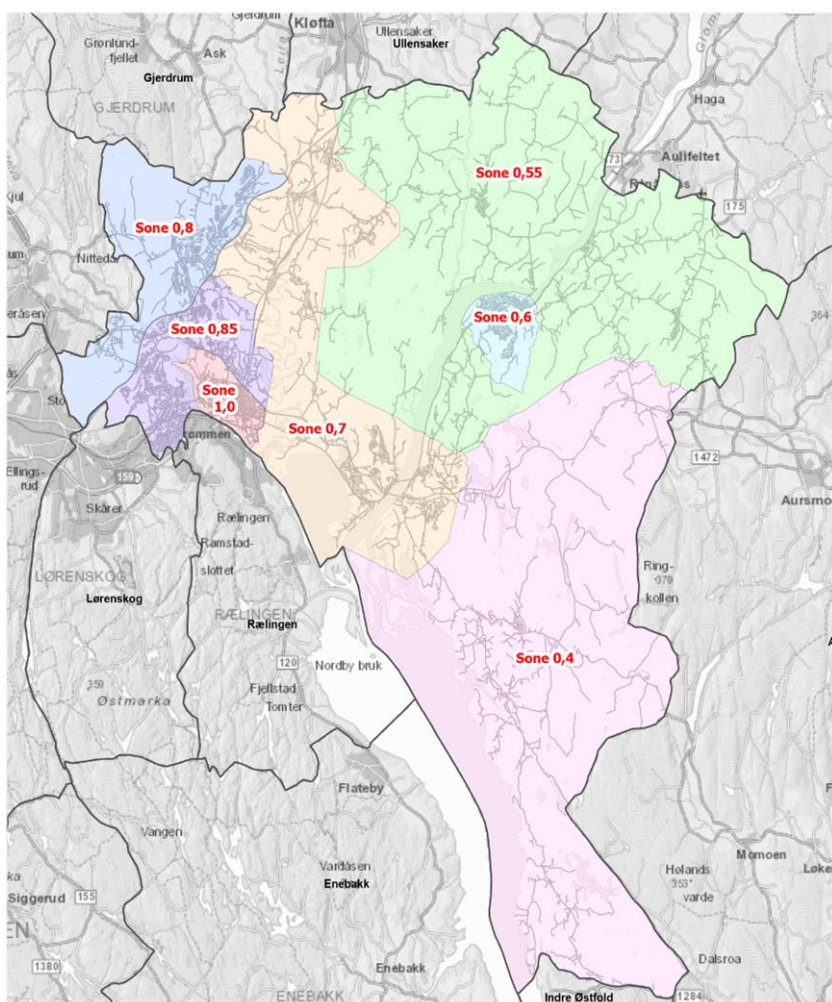
Bebygde boligtomter inngår normalt i sjablongprisen for bygningen, og verdsettes ikke separat med mindre bygningen utgjør så liten verdi at tomten representerer en merverdi.

3.8 Hva er sonefaktor

Sonefaktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Lillestrøm kommune, se pkt. 3.9 for detaljer. Sonene fanger ikke opp alle forskjeller, og det er stor variasjon innenfor de angitte sonene. Disse variasjonene vil fanges opp ved bruk av ytre faktor (YF). Spesielle eiendommer med særegen beliggenhet vil kunne få en høy faktor som følge av avvikende pris i forhold til ordinære eiendommer i sonen. Dette vil kunne gjelde eiendommer som grenser mot vann eller grense mot høy sone. På samme måte vil eiendommer i høy sone som grenser mot lav sone, kunne kompenseres ved bruk av redusert ytre faktor.

3.9 Sonefaktor for bolig

Boligeiendommene i Lillestrøm kommune er delt i 7 ulike soner.



Sone	Faktor
Sone 1	1
Sone 2	0,85
Sone 3	0,8
Sone 4	0,7
Sone 5	0,6
Sone 6	0,55
Sone 7	0,4

Sonekartet i større format er vedlagt.

3.10 Sonefaktor for store boligbygg og leiligheter (141 til 159)

Leiligheter følger samme prissoner som øvrige boliger, men har høyere kvadratmeterpris en vanlige eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er store forskjeller på leilighetsprisene innenfor samme sone. Av årsakene til dette med størst betydning må nevnes byggeår, beliggenhet og nærhet til sentrum. Disse forholdene vil ha betydning for bruken av faktor ved verdsettelsen og til slutt taksten på leiligheten. Borettslagsleiligheter og seksjonerte leiligheter takseres etter samme parameter, selv om borettslagsleiligheter får en samlet takst for hele eiendommen. Metode for taksering er beskrevet under pkt. 5.1.

Unntak:

- Garasje/anneks som er boliginnredet takseres etter faktisk bruk av arealet med gjeldende sjablongverdier.

3.11 Sonefaktor for fritidseiendommer

Sonekartet er merket med fargekoder for sonefaktorene som følger:

Nr.	Sone	Faktor
	Vest for E6	1,2
	Øst for E6	1,0

Se vedlagt sonekart.

4 Øvrige eiendommer

4.1 Eiendomstyper som skal takseres

I kommunen finnes disse typer eiendommer:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Boligbygg (111-150, 162-163) samt garasjer/uthus/anneks (181) på eiendom
Fritid	Fritidsbygg (161) samt garasje/uthus/anneks/naust (182-183) på eiendom
Landbruk	Kun landbruksbygg på eiendommen
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon (163)
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)

Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet
Næring	Minst ett næringsbygg på eiendommen
Kombinert bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Kombinert bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen
Ubebygde eiendom	Eiendom uten bebyggelse

På noen typer eiendom kan det være spesielle forhold som må hensyntas under takseringen.

Bygninger under 15 m² registreres hovedsakelig ikke, men medtas i taksten hvis de er registrert i matrikkelen. Bygninger som utgjør en tilleggsverdi tas med.

4.2 Taksering av landbrukseiendommer

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt ifølge eieendomsskattelova § 5 h. Fritaket omfatter ikke våningshus, enebolig og kårbolig med tilhørende garasje (inkludert tomt som for boligeiendom), som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Fritaket omfatter heller ikke fritidsbygg beliggende på en landbrukseiendom.

Eiendommer som kommer innenfor konsesjonsgrensene på 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller samlet 100 dekar defineres som landbrukseiendom. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme kvm-pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktige landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn.

Konsesjonsplikten gir en prisdempende virkning på landbrukseiendommer og for å hensynta dette forholdet, gis landbrukseiendommer en ytterligere reduksjon på 10 %. Med dette vil sonefaktor for landbrukseiendommer være 10 % lavere enn boligeiendommer.

4.3 Taksering av flermannsboliger, seksjonerte boliger og borettslag

Denne type bolig takseres etter antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av verdiene i tabellen «Sjablongverdier for bolig- og fritidseiendommer» pkt. 3.3, og bruksareal legges til grunn. Eventuelle garasjer vil kunne tillegges verdi. Årsaken til at det takseres etter bruksareal, og ikke seksjoneringsbrøk, er at man lettere får sammenligning mellom leilighetene om man tar utgangspunkt i faktisk størrelse, uten å blande inn andel av fellesarealer mv. Seksjonsbrøken beskriver ikke nødvendigvis det faktiske arealet av leiligheten, som medfører feil i takstgrunnlaget.

Det vil være store variasjoner i verdien på leiligheter grunnet forskjeller i alder, beliggenhet og attraktivitet, og de vil vurderes individuelt på bakgrunn av dette. Tomteverdi vil inngå som del av sjablongprisen for bygningstypen som for vanlige eneboliger.

Rekkehus, kjedehus og mindre småhus takseres etter samme metode som eneboliger, og her benyttes bruksarealet (BRA). Seksjonsbrøken kan benyttes der dette er rasjonelt og formålstjenlig, men skal ikke ha betydning for taksten.

Leiligheter i kombinasjonseiendommer som ikke er seksjonerte og som er en del av næringseiendommen, takseres etter forrentning av normal markedsløse for næringsdelen, på lik linje med den øvrige delen av eiendommen.

4.4 Taksering av fritidseiendommer

Fritidsboliger takseres etter samme metode som eneboliger, men med egne sjablongpriser. Seterhus, koier, naust, sjøbuer og andre bygninger som benyttes som fritidsbolig, takseres som fritid.

5 Takseringsmetode for næringseiendommer

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er omsøkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

5.1 Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som takseres uavhengig av eventuelle privatrettslige avtaler, som for eksempel festetomter, bruksrett eller lignende.

5.2 Metode for beregning av verdi på næringseiendom

Næringseiendom takseres etter antatt markedsverdi. Markedsverdien kan bestemmes etter to parametere, som hovedregel forrentningsverdi (kapitalisering av leiepriser) eller eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi). Næringseiendom med arealer registrert til boligformål vil takseres etter forrentningsverdi, samme metode benyttes også for kombinasjonseiendommer som innehar arealer til både bolig og næringsformål.

Substansverdi kan benyttes der hvor leieverdien ikke er mulig å benytte. Dette kan være på spesielle eiendommer og bygg hvor leieverdi normalt ikke forekommer, og sammenlignbare leiepriser vil være fraværende som følge av at det ikke finnes et leiemarked for denne type eiendommer i området. Eksempler kan være produksjonsbygg på fabrikker og industrielle anlegg, hvor etasjehøyder og utforming gjør at bygningsmassen ikke har alternativ utnyttelse, eller at det økonomisk ikke lar seg utnytte til annen bruk.

Tomteverdi inngår normalt i forrentningsverdi på eiendommen, men kan ilegges verdi der hvor tomten har en tilleggsverdi utover forrentning av bygningsmassen. Eksempler på dette kan være store lagerarealer eller parkering utover byggets behov.

5.3 Forrentningsverdi på næringseiendom

Leiepriser og/eller kapitaliseringsrente blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og eiendomsmarkedet generelt.

Det er eiendommens normale markedsverdi som legges til grunn, og ikke nødvendigvis faktiske leieinntekter.

Eksempel:

Dersom vi tenker oss en eiendom på det jevne – et lagerbygg – ikke helt nytt. Det har en størrelse på 200 kvm og lett adkomst. En takstberegning kan da fremkomme slik:

200 m² x kr 1 000 = kr 200 000 (Brutto leieinntekter)

Fradrag eierkostnader/ledighet 15% = kr 30 000

Netto leieinntekter = kr 170 000

Kapitaliseringsrente er skjønnsmessig fastsatt til 7 % og gir følgende regnestykke:

$$\text{Forrentningsverdi} = \frac{170\,000 \times 100}{7} = \text{kr } 2\,428\,000$$

5.4 Beregning av eierkostnader

De utgifter som normalt ikke fordeles på leietaker omtales som eierkostnader og kan være:

- Avsetning til utvendig vedlikehold
- Forsikring av bygg
- Vedlikehold av byggets primærkonstruksjoner og tekniske installasjoner
- Administrasjonskostnader
- Eventuelt forventbar ledighet

Eierkostnadene for næringseiendom vil normalt ligge i intervallet 10-25%, men kan avvike fra dette i spesielle tilfeller. Besiktiger og nemnda benytter skjønn ved beregning av eierkostnader.

5.5 Oppbygning av kapitaliseringsrenten

Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldene inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:

- Renterisiko/fortjeneste, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, det vil si den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.
- Objektrisiko, det vil si den risiko denne eiendommen spesielt representerer, hensyntatt beliggenhet, brukelighet, leietagersammensetning, attraktivitet, etc.
- Markedsrisiko, den generelle risiko for eiendoms- og finansmarkedet som påløper ved investering i næringseiendom.
- Bygning/kurans, risiko eiendommen har på grunn av manglende vedlikehold, alder og teknisk stand.

Kapitaliseringsrenten på den enkelte eiendommen fastsettes av nemnda etter skjønn. Denne vil normalt ligge i intervallet 5 – 9 %, men vil kunne avvike fra dette i spesielle tilfeller.

5.6 Beregning av teknisk verdi (substansverdi)

Teknisk verdi beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad, hvorfra det trekkes for alder, slitasje, utidsmessighet og eventuelt nedsatt anvendelighet for å komme frem til teknisk dagsverdi. Tomtekostnaden tillegges for å komme frem til substansverdien.

Eksempel:

Dersom vi tenker oss en eiendom på det jevne – et lagerbygg – byggeår 1990 – plan opparbeidet tomt. Tomten har en størrelse på 700 m². Lagerbygget har en størrelse på 200 kvm. En takstberegning kan da fremkomme slik:

Tomt: 700 m² x kr 1 000 = kr 700 000

Bygg:

200 m² x kr 14 000 = kr 2 800 000

Fradrag for slit og elde 35% = kr 980 000

Sum teknisk dagsverdi bygg = kr 1 820 000

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

Bygning kr 1 820 000 + tomt kr 700 000 = kr 2 520 000

5.7 Verdifastsettelse av næringstomter

Verdifastsettelse av næringstomter avhenger av flere elementer slik som bruksformål, størrelse, utbyggingspotensial og reguleringsmessige forhold. I tillegg er forhold som beliggenhet, markedssituasjon, forventet avkastning osv., av stor betydning.

Andre momenter som kan påvirke er grunnforhold og topografi og sammenligning med andre salg i kommunen. Med bakgrunn i dette, anses det ikke hensiktsmessig å takseres næringstomter etter sjablongmetoden. Ubebygde næringseiendommer takseres etter antatt markedsverdi.

5.8 Verdifastsettelse av barnehager

Barnehager er i en særskilt situasjon da eiendommenes omsetningsverdi er begrenset på grunn av reguleringsformålet. For å hensynta dette forholdet, gis barnehager en reduksjon på 10 % av taksten. Denne reduksjonen trekkes fra på ytre forhold.

6 Eiendommer med fritak

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eideomslovas §5 og §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal, takseres i samsvar med disse retningslinjene.

7 Vedlegg til retningslinjene

- 1. Sonekart boliger**
- 2. Sonekart fritidseiendom**