



Våler Kommune

Retningslinjer for taksering
i henhold til lov om eiendomsskatt.

Vedtatt 17.08.2011

Endringer i retningslinjer for gjennomføring av taksering,
vedtatt 06.02.2019.

Om dette dokumentet

Dette dokumentet er et resultat fra en prosess der sakkyndig nemnd, ankenemnd og administrasjonen har utarbeidet grunnlaget for taksering i henhold til eiendomsskatteloven, for Våler kommune 2011/2012.

Utgangspunktet for taksering av eiendomsskatt er referert i byskattelovens § 5:

”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen etter sin beskaffenhet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg”

Dette dokument beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en takst som samsvarer med byskattelovens § 5. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til den sakkyndige nemndas vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når takseringen gjennomføres i løpet av 2011/2012, og når enkelttakseringer gjennomføres fram til ny alminnelig taksering. Takstene skal inneholde en vis grad av forsiktighet ved spesielle forhold.

Rammene og retningslinjene er formelt vedtatt av sakkyndig nemnd og ankenemnd.

Hovedrammer for takseringen

Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

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. 13.000,- pr. m² BRA.

Garasje/uthus kr. 3.000,- pr. m² BRA.

Faktor for aldersmessig standard (ytre faktor) er 1 (denne kan bli justert opp) for boliger fra 2005 og nyere, og en gjennomsnittlig normal standard. Faktor trappes gradvis nedover ut fra bygningens aldersmessige standard og takstmannens skjønn og veiledende tabell. For bygninger/eiendom med åpenbar høyere standard kan faktor økes opp mot 1,5 før aldersreduksjon.

Faktor for boligens størrelse, Arealfaktor (indre forhold) er satt til 1,0 for en bolig med veiet areal på 120 m². Faktor øker med synkende areal og minker med stigende areal. Korrigeres i henhold til veiledende tabell. Verdi for tomt strøk og beliggenhet vurderes av takstmannen som en samlet verdi med grunnlag i eget skjønn og veiledende tabell.

Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse deles inn i tre klasser.

- A. Hytte for helårsbruk og full boligstandard, kr. 11.000 pr. m².
- B. Hytte med normal god hyttestandard, kr. 7.500 pr. m².
- C. Eldre enkel hyttestandard, kr. 5.000 pr. m²

Standardklasse bestemmes av takstmann ved befaring.

Faktor for aldersmessig standard (ytre faktor) er 1 for hytter fra 2005 og nyere. Faktor trappes gradvis nedover ut fra bygningens aldersmessige standard og takstmannens skjønn og veiledende tabell. For bygninger med åpenbar høyere standard kan faktor økes opp mot 1,5 før alders reduksjon.

Faktor for boligens størrelse, Arealfaktor (indre forhold) er satt til 1,0 for en hytte med veiet areal på 70 m².

Faktor øker med synkende areal og minker med stigende areal. Korrigeres i henhold til veiledende tabell.

Verdi for tomt, strøk og beliggenhet vurderes av takstmannen som en samlet verdi med grunnlag i eget skjønn 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. Eiendommens tomteverdi er inkludert.

Boligbebyggelse på landbrukseiendom

Boligbebyggelse på landbrukseiendom og tilhørende tomt/tunområde takseres ut fra de samme prinsipper og takstgrunnlag som for ordinære boligeiendommer. Eiendommens tomteareal vurderes størrelsesmessig som en normaltomt for området.

For konsesjonspliktige landbrukseiendommer reduseres takstverdien med 30 % i forhold til den ordinære taksering.

Næringseiendommer (generelle)

Næringseiendommer 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.

I næringseiendommer med boligarealer deles takstbeløpet forholdsmessig i en næringsdel og en boligdel inkludert oppgave over antall boenheter.

Industrielle anlegg (Verker og bruk)

Eiendommen som kommer under definisjonen "Verker og bruk" er eiendommen med industrielle anlegg hvor produksjonsmidlene er en integrert del av anlegg/bebyggelse og eiendom, helt eller delvis.

For verker og bruk er hver enkelt eiendom og anlegg knyttet opp til- og tilpasset en bestemt virksomhet. Vi har således for disse eiendommer begrenset med generelle priser og verdier å forholde oss til, og hver enkelt eiendom må vurderes ut fra sin bruk og bruksområde.

Ansettelse av takstverdi gjøres med grunnlag i anleggets substansverdi redusert med 30 % for tilpassing til nivå for næringseiendommer for øvrig. Dersom deler av bebyggelse og anlegg kan sammenlignes med ordinære næringseiendommer kan de samme takstprinsipper brukes for disse elementer.

Gjennomføring av taksering

Alle eiendommer besiktes og vurderes av takstmenn oppnevnt av kommunen. Takstmennene utarbeider forslag til takstverdi for hver eiendom. Endelig takstverdi ansettes av kommunens takstnemnd.

Egen veiledning for takstmennene for hver eiendomstype er utarbeidet. Ved klage og overtakst vurderes den aktuelle eiendom av ny takstmann som utarbeider nytt takstforslag basert på ny besiktigelse og eventuell ny tilleggsinformasjon. Overtakstnemnda foretar i tillegg egen befaring og fastsetter endelig takstverdi.

Alle eiendommer bortsett fra næringseiendommer befares kun utvendig.

Unntak for garasjer/carport/uthus/ på bebygd bolig- eller fritidseiendom og tilbygg til eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse:¹

Eiendomskattekontoret har myndighet til å utarbeide forslag til takstverdi for enkle byggetiltak som er nærmere opplistet nedenfor. Forslag til takstverdien legges frem for kommunens skattetakstnemnd som vedtar endelig eiendomsskattetakst. Ved klage gjennomføres befaring av takstmann oppnevnt av kommunen i samsvar med det som fremkommer ovenfor.

Tiltak som er unntatt fra kravet om taksering av oppnevnt takstmann:

- Garasjer/carport/uthus/bod inntil 70 m² bebygd areal (BYA)/ bruksareal (BRA). Byggetiltaket kan være frittliggende eller være tilbygget eksisterende bygningsmasse.
- Tilbygg med areal for varig opphold eller beboelse inntil 50m² bebygd areal (BYA)/ bruksareal (BRA) til eksisterende bolig- eller fritidsbebyggelse.

Som utgangspunkt utregner eiendomsskattekontoret forslag til takstverdi på bakgrunn av de opplysninger kommunen har mottatt i byggesaken. Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt skjer utregningen på bakgrunn av melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt. Eiendomskattekontoret kan også utarbeide forslag til takstverdi på bakgrunn av opplysninger kommunen har fått om tiltaket på annen måte.

I de tilfeller kommunens mottatte opplysninger om tiltaket ikke er tilstrekkelig for å utarbeide forslag til takstverdi skal eiendomsskattekontoret gjennomføre befaring eller engasjere takstmann.

¹ Avsnittet er tilføyd etter vedtak i skattetakstnemnda sitt møte den 06.02.2019.

EIENDOMSSKATTETAKST VÅLER KOMMUNE 2012. BOLIGEIENDOMMER (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende).

Veiledning for takstmannen.

- Vurdere boligens aldersmessige standard.
- Vurdere tomt og beliggenhet i strøket.
- Vurdere om eiendommens standardklasse er over 1,0.
- Kontrollere/vurdere om oppgitte arealer er riktige.
- Måle bebyggelsens arealer der hvor disse mangler eller er feil.

Aldersmessig standard (ytre faktor)

2011 - 2005	2000	1995 - 1985	1980	1975 - 1965	1960	1955 - ∞	Aldm./stand.
1,0 - 1,0	⇐0,94⇒	0,88 - 0,80	⇐0,77⇒	0,74 - 0,66	⇐0,63⇒	0,60 - 0,00	Faktor

Arealfaktor (indre faktor)

40 - 60	70	80-100	110	120-140	150	160-180	190	200-220	230	240-260	M ²
1,65-1,48	⇐1,27⇒	1,19-1,12	⇐1,05⇒	1,00-0,94	⇐0,88⇒	0,85-0,81	⇐0,78⇒	0,76-0,73	⇐0,72⇒	0,70-0,70	Faktor

Vekting av arealer

Hovedetasje/1. etasje	- 1,0	Under-/sokkeetasje	- 0,5
Full etasje, 2., 3.	- 0,8	Kjeller	- 0,2
Etasje med skråtak	- 0,6		

Tomter og strøksvurdering

Vurdering av tomte- og strøkstillegg gjøres ut fra en grunnpris/strøkspris for det aktuelle område basert på en normal tomtestørrelse og en beskjedne korrigerende for om tomten er ekstra stor eller liten. For øvrig benyttes normale kriterier for tomteevaluering som beliggenhet i området, atkomst, solforhold, avstand til servicefunksjoner og opparbeidelse etc.

Tomte-/strøksbelastning rekkehus, flermannsboliger etc., selveierleiligheter. For 2-mannsboliger gis hver boenhet 60 % av normalverdi. Boliger i rekke med liten tomteparsell på hver side gis hver boenhet 40 % av normaltomt, eventuelt med mindre tillegg for endeleilighet. Horisontaldelte boliger med flere boenheter gis det 30 % av normalverdi for boliger på 1. etasjeplass og ca. 20-25 % for de øvrige leiligheter.

Veiledende strøkspriser

- Eiendommer i spredt bebyggelse, LNF-områder kr. 50 – 200.000
- Svinndal, boligfelt og tettbebyggelse kr. 100 – 300.000
- Kirkebygden, boligfelt/tettbebyggelse kr. 300 – 400.000
- Augerød, boligfelt/tettbebyggelse kr. 400 – 500.000
- Teksnes, boligfelt/tettbebyggelse kr. 500 – 700.000
- Våk, Dammyr, boligfelt/tettbebyggelse kr. 300 - 400.000

Normal tomtestørrelse for eiendommer i spredt bebyggelse vurderes å være på ca. 1.300 – 1.800 m² og ca. 800 – 1.200 m² på boligfelt og områder med tettbebyggelse.

EIENDOMSSKATTETAKST VÅLER KOMMUNE 2012. FRITIDSEIENDOMMER - HYTTER.

Veiledning for takstmannen.

- Vurdere eiendoms-/bygningssklasse A, B eller C.
- Vurdere bebyggelsens aldersmessige standard.
- Vurdere tomt og beliggenhet i strøket.
- Kontrollere/vurdere om oppgitte arealer er riktige.
- Måle bebyggelsens arealer der hvor disse mangler eller er feil.

Aldersmessig standard (ytre faktor)

2011 - 2005	2005 - 1995	1995 - 1985	1985 - 1975	1975 - 1965	1965 - 1955	1955 - ∞	Aldm./stand.
1,0 - 1,0	↔	0,89 - 0,81	↔	0,73 - 0,66	↔	0,60 - 0,00	Faktor

Arealfaktor (indre faktor)

20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	M ²
1,38	1,35	1,32	1,18	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71	0,70	Faktor

Vekting av arealer

Hovedetasje/1. etasje	- 1,0	Under-/sokkeetasje	- 0,5
Full etasje, 2., 3.	- 0,8	Kjeller	- 0,2
Etasje med skråtak	- 0,6		

Tomter og strøksvurdering

Vurdering av tomte- og strøks tillegg gjøres ut fra en grunnpris/strøkspris for det aktuelle område basert på en normal tomtestørrelse og en beskjedne korrigerende for om tomten er ekstra stor eller liten. For fritidseiendommer vil avstand til sjø og vann være hovedelement i tillegg til normale kriterier for tomteevaluering, som beliggenhet i området, atkomst, solforhold, avstand til servicefunksjoner og opparbeidelse etc.

Veiledende strøkspriser

- Eiendommer i strandsone mot Vansjø kr. 500.000
- Eiendommer i strandsone mot vann/sjøer kr. 300.000
- Eiendommer i skogsterreng/LNF kr. 30 - 100.000
- Eiendommer, Tveitåsen hyttefelt og lignende kr. 80 - 120.000

For eiendommer mot sjøer og vann kan strøks-/grunnpris trappes ned med ca. 25 % pr. 200 m. avstand fra vannet mot overgang til skogsterreng/LNF.

EIENDOMSSKATTETAKST - VÅLER KOMMUNE 2011.

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 gjeldsforpliktelser og lån på borettslagets 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 kan således på generelt grunnlag defineres til summen av den ordinære omsetningsverdi for hver enkelt leilighet med tillegg av borettslagets netto gjeldsforpliktelser.

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 med borettslagets 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.

Med hensyn til tomteverdi er denne 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 omfatter antall leiligheter der omsetningsverdi pr. enhet og type framkommer, i tillegg til andelslagets netto gjeldsgrad. Takstverdi framkommer med en sum for borettslaget som helhet.

For eiendommer hvor faktagrunnlag med hensyn til omsetningsverdier og gjeldsgrad er mangelfullt, ansettes takstverdien skjønnsmessig med grunnlag i takstverdier for tilsvarende eiendommer.

EIENDOMSSKATTETAKST - VÅLER KOMMUNE 2012.

LANDBRUKSEIENDOMMER. (Boligbebyggelse på gårdsbruk).

Generell orientering:

For landbrukseiendommer takseres kun eiendommens boligbebyggelse med tilhørende garasje/uthus som naturlig hører sammen med bruken av boligbebyggelsen.

Bebyggelse og tilhørende tomt/tunområde takseres ut fra samme prinsipper og takstgrunnlag som ordinære boligeiendommer i samme område. Eiendommens tomteareal vurderes størrelsesmessig som en normaltomt for området, ca. 1.000 – 1.500 m².

For gårdsbruk med flere selvstendige boliger vurderes hver frittliggende bolig som egen enhet dersom de har eget naturlig tomteareal i tilknytning til boligen. Ligger de tett med felles tunområde og gårds plass, bør det vurderes om de skal verdsettes med felles tomt, ekstra stor.

På enkelte landbrukseiendommer kan det være boligbebyggelse som er bygget i en tid da boligmønsteret var annerledes enn dagens normale bruk. For bebyggelse som åpenbart er bygget for et annet bo- og bruksmønster, og er for store i forhold til det som er naturlig i dagens situasjon, må dette tas hensyn til ved arealbelastning, korreksjonsfaktorer og ansettelse av takstverdi.

For konsesjonspliktige landbrukseiendommer reduseres takstverdien med 30 % i forhold til den ordinære taksering.

EIENDOMSSKATTETAKST VÅLER KOMMUNE 2012. NÆRINGSEIENDOMMER (ordinære).

Taksering generelt:

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

Eiendomsskatteloven sier at den verdi/takstverdi 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 arealer og bruksområder, samt normalt nivå for driftskostnader og forrentningsprosent.

Taksten omfatter 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 forhold hvor eiendommen har ekstra tomteareal utover det som er nødvendig for normal utnyttelse av de bygningsmessige arealer, må det foretas tilleggsvurderinger som leieverdi for utvendig åpne lagerarealer og lignende, og fast arealpris for disponibel/udisponert tomtegrunn.

Eiendomsskatten er en objektskatt og ved fastsettelse av leieverdi skal denne ansettes på generelt grunnlag med nivå for tilsvarende bebyggelse/eiendommer. Faktisk leie skal IKKE benyttes. (Faktisk leie kan for øvrig være lik generell leie. To like eiendommer har i denne sammenheng samme verdi selv om de faktiske leier er forskjellige).

For eiendommer som er spesielt kompliserte kan det vurderes om det bør være to takstmenn.

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

**EIENDOMSSKATTETAKST VÅLER KOMMUNE 2012.
VEILEDENDE LEIEPRISER PR. M². BTA FOR NÆRINGSEIENDOMMER.**

FORRETNING	GODE LOKALER	MIDDELS LOKALER	MINDRE GODE LOKALER
SENTRAL BELIGGENHET	1200 ±	800 ±	500 ±
MIDDELS BELIGGENHET	800 ±	550 ±	450 ±
USENTRAL BELIGGENHET	600 ±	400 ±	300 ±

KONTOR	GODE LOKALER	MIDDELS LOKALER	MINDRE GODE LOKALER
SENTRAL BELIGGENHET	1200 ±	800 ±	600 ±
MIDDELS BELIGGENHET	800 ±	600 ±	400 ±
USENTRAL BELIGGENHET	600 ±	400 ±	300 ±

PRODUKSJON	GODE LOKALER	MIDDELS LOKALER	MINDRE GODE LOKALER
SENTRAL BELIGGENHET	800 ±	700 ±	600 ±
MIDDELS BELIGGENHET	600 ±	400 ±	300 ±
USENTRAL BELIGGENHET	400 ±	350 ±	250 ±

LAGER	GODE LOKALER	MIDDELS LOKALER	MINDRE GODE LOKALER
SENTRAL BELIGGENHET	700 ±	500 ±	400 ±
MIDDELS BELIGGENHET	500 ±	400 ±	300 ±
USENTRAL BELIGGENHET	400 ±	300 ±	150 ±

UTVENDIGE ÅPNE LAGERAREALER 20 – 80

LEILIGHET	GODE LOKALER	MIDDELS LOKALER	MINDRE GODE LOKALER
SENTRAL BELIGGENHET	1250 ±	700 ±	550 ±
MIDDELS BELIGGENHET	1000 ±	650 ±	450 ±
USENTRAL BELIGGENHET	800 ±	400 ±	300 ±

GJENNOMSNIITT FOR LEILIGHETER PÅ CA. 75 M² BRA.

Kriterier for valg av prisgruppe.

Sentral og god beliggenhet. Lett og god atkomst. God strøk. God parkering. Tidsmessige og fleksible lokaler

Middels beliggenhet. Middels atkomst. Begrenset parkering. Middels lokaler.

Usentral beliggenhet. Mindre god atkomst. Dårlig parkering. Utidsmessige lokaler
--

VEILEDENDE FRADRAG FOR DRIFTSKOSTNADER, VEDLIKEHOLD OG ADM.KOSTNADER VURDERES TIL CA. 15 - 20 % AV BRUTTO INNTEKSTGRUNNLAG.

VEILEDENDE FORRENTNINGSPROSENT AV NETTO INNTEKT VURDERES Å LIGGE I OMRÅDET 9 - 16 %.

9.....10.....1112.....13.....14.....15
.....16

..... Bolig

..... Forretning

..... Kontor

..... Produksjon

Lager.....

UDISPONERT TOMTEAREAL VURDERES FRA KR. 40 – 200 PR. M². SOM FAST TILLEGG
EIENDOMSSKATTETAKST VÅLER KOMMUNE 2012.
INDUSTRIELLE ANLEGG (Verker og bruk).

Generell orientering/veiledning:

Eiendommer som kommer under definisjonen ”Verker og bruk” er eiendommer med industrielle anlegg hvor produksjonsmidlene er en integrert del av anlegg/bebyggelse og eiendom, helt eller delvis.

Eiendomsskatteloven sier:

”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendlighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved fritt salg.

Ved værdsættelse av fabrikker og andre industrielle anlegg medtages maskiner og andet, som hører anlegget til og er nødvendige for anleggets øyemed. Dog medtages ikke arbeidsmaskiner med tilbehør, eller hva dermed kan sættes i klasse, som ikke utgjør en integrerende del av anlægget”

Viser videre til kommentarer til loven:

”Ved fortolkningen av bestemmelsen må en holde seg for øye at eiendomsskatten er en objektskatt. Det er ved de foreliggende høyesterettsdommer fastslått at det med uttrykket ”anlegget” siktes til den faste eiendom, ikke den bedrift som drives på eiendommen. På den annen side er det avgjort at det ved spørsmålet om hvorvidt arbeidsmaskiner utgjør en integrerende del av anlegget, ikke siktes til den rent fysiske eller tekniske samhörighet mellom maskiner og anlegg, men til den forretningsmessige eller økonomiske forbindelse, således at arbeidsmaskiner må antas å utgjøre en integrerende del av anlegget i alle tilfeller hvor maskiner og anlegg ikke kan skilles fra hverandre uten økonomiske ofre, som fra et forretningsmessig synspunkt må betegnes som uforholdsmessige.

I slike tilfeller kan maskiner og anlegg i økonomisk eller forretningsmessig henseende betraktes som en enhet. Det må bero på en skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle om samhörigheten mellom maskiner og anlegg er av en slik art og styrke som nevnt”

For verker og bruk er hver enkelt eiendom og anlegg normalt knyttet opp til - og tilpasset en bestemt virksomhet. Vi har således for disse eiendommer begrenset med generelle priser og verdier å forholde oss til, og hver enkelt eiendom må vurderes spesielt ut fra sitt bruksområde.

Eiendomsskatten er en objektskatt og det er verdien av ”anlegget” som skal verdsettes. Det vil si den faste eiendom med tillegg av integrerte produksjonsmidler/maskiner. Ikke den bedrift som drives på eiendommen, som i tillegg til ”anlegget” omfatter personell, kompetanse, patenter, rettigheter, merkenavn, markeder, omløpsmidler, løsøre etc.

Da det kun er den faste eiendom med verdien av ”anlegget” som skal verdsettes, er det naturlig å ta utgangspunkt i anleggets substansverdi som tilsvarer dagens normale anskaffelseskostnad redusert for slitasje, elde og modernitet/kurans.

Dette er videre basert på det forhold og forutsetning at eiendomskattetaksten kun gjelder for en periode på 10 år og at investeringer normalt er basert på forretningsmessige prinsipper og beregnet å gi avkastning av investert kapital.

Taksering:

Taksering utføres av takstmenn med bred erfaring i taksering av nærings- og industrieiendommer, inkludert verdsetting av produksjonsutstyr.

Ved verdsetting/taksering er det praktisk å dele ”anlegget” inn i 3 deler, tomt med tomtetekniske anlegg, bygningsmessige anlegg og maskiner/maskintekniske anlegg, som samlet gir ”anleggets” verdi.

Som takstprinsipp tas utgangspunkt i anleggets substansverdi / gjenanskaffelsesverdi som er dagens verdi for tilsvarende anlegg. (Normal investeringskostnad redusert for slitasje, elde, kurans/modernitet e.t.c.)

Ved vurdering av substansverdi for tomtetekniske anlegg, bygningsmasse og maskiner/produksjonsutstyr må denne vurderes mot anleggets produksjon og bruksområde med hovedvekt på modernitet og normal levetid for produksjonsanlegget. Ikke en ordinær teknisk substansverdi.

Den videre praktiske vurdering bør foretas som en 3-delt vurdering med følgende kriteriegrunnlag:

- A. Dagens normale anskaffelseskostnad for et tilsvarende nytt objekt/anlegg.
- B. Reduksjon av verdi A for alder og faktisk slitasje som gir objektets/anleggets teoretiske tekniske verdi.
- C. Reduksjon av verdi B med grunnlag i objektets/anleggets modernitet og kurans.
Objektet/anlegget vurderes mot dagens teknologi og utforming for tilsvarende virksomhet.

Ved en rimelig riktig vurdering av ovenstående vil dette kunne defineres til ”anleggets produksjonsverdi” og vil være tilnærmet anleggets normale salgsverdi i ett ”flatt og stabilt marked” som er naturlig og legge til grunn ved denne type taksering.

Det vil også alltid være andre faktorer som må tas hensyn til ved en slik vurdering. Dette kan være at anlegget har ”gammel” overkapasitet i forhold til dagens normale marked og produksjon. Diverse gammel bebyggelse, arealer, anlegg og driftsmidler som ikke er i bruk ved ordinær daglig drift. Bransjer og produkter som er på vei ut og hvor det er åpenbart at anlegget ikke kan gi normal inntjening.

For tilpassing til nivå for den generelle og totale taksering settes takstverdien til 70 % av beregnet ”substans/produksjonsverdi”.

NB! Der hvor deler av eiendommen og bebyggelse benyttes til formål og bruksområder som kan sammenlignes og sidestilles med andre ordinære næringseiendommer kan ”takseringsmal og prisgrunnlag for generelle næringseiendommer” benyttes for disse arealer. (Dersom generelt prisgrunnlag for næringseiendommer benyttes for deler av eiendommen inkluderer denne også naturlig del av tomt).