

RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOMMER FARSUND KOMMUNE 2019

Vedtatt av takstnemnda i møte den: 25.2.2019.

Takstpliktig areal og bebyggelse.

Bruksareal (BRA) i samsvar med Norsk Standard (NS) 3940. For bygning eller bygningsdel med tak uten omsluttende vegger inngår det bebygde arealet (BYA) i samsvar med NS 3940.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §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 de vedtatte retningslinjene.

Det gis ingen reduksjon på grunn av alder av bygning da det skjønnsmessig kan gis en reduksjon på grunn av standard.

Metodikk for verdsetting av næringseiendommer

Alle næringseiendommer besiktiges utvendig. Bygningsmasse på eiendommen fotograferes. Dersom bygninger ikke skulle ha Matrikelareal måles arealet i GIS kartportal. For å komme frem til et riktigst mulig bruksareal (BRA) fratrekkes areal av yttervegg (dvs antatt tykkelse av veggen multiplisert med omkretsen av bygningen).

Som metodikk for verdsetting av næringseiendommer er sjablongtaksering lagt til grunn. Det er etter dialog mellom sakkyndig takstnemnd og kommunens innleide takseringsfirma fastsatt følgende sjablongverdier for næringseiendommer:

Nemndas vedtak:

Lager/verksted –3000/m² BRA

Forretning – 6000/m² BRA

Kjøpesenter – 12000/m² BRA

Kontor med mer – 8000/m² BRA

Bygg for overnatting – 8000/m² BRA

Bygg for overnatting – (campinghytte) – kr. 2000/m² BRA

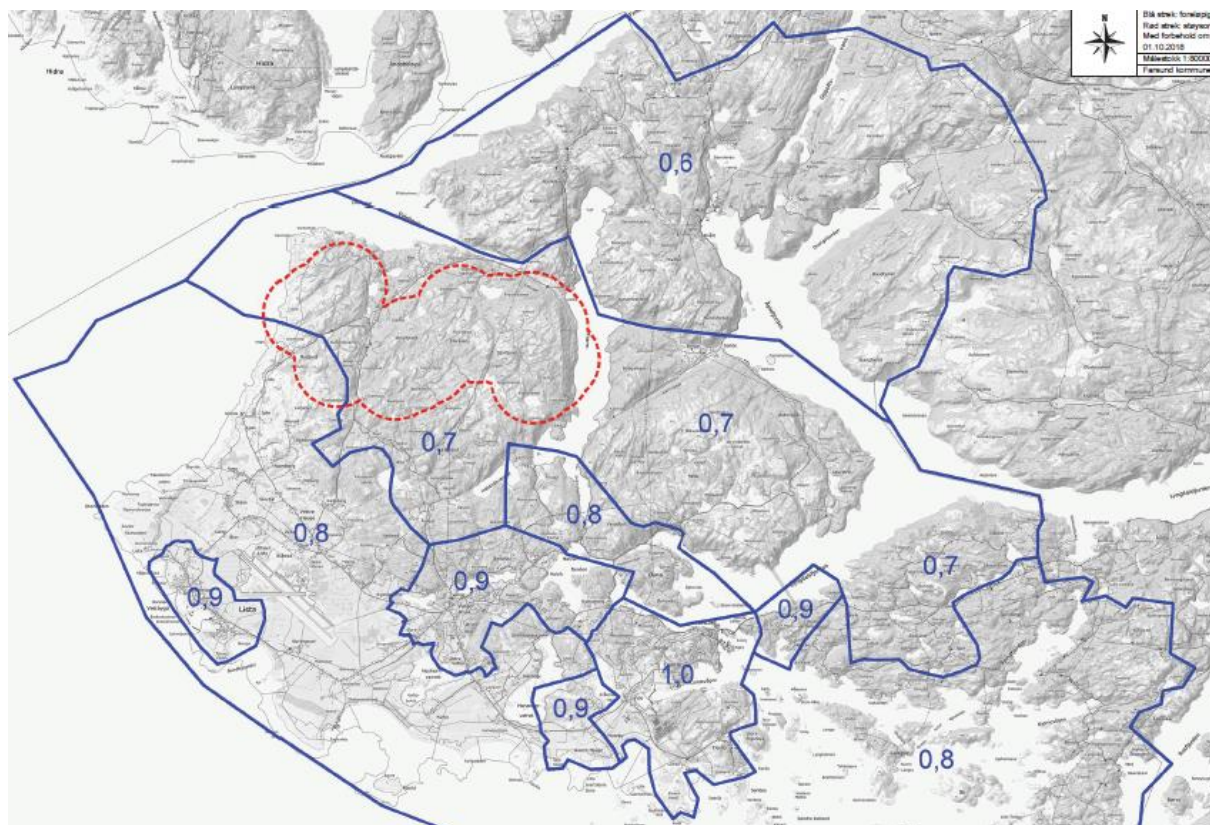
Skjønnsmessig vurdering av beskaffenhet/anvendelighet for eiendommen (Indre faktor)

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi.

Skjønnsmessig vurdering av beliggenhet for eiendommen (Ytre faktor)

Forhold som eksponering og adkomst er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommen som kan påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring eiendommen benyttes «beliggenhet».

For næringseiendommer er Farsund kommune inndelt i soner ut fra vurderte verdiforskjeller i de ulike deler av kommunen. Sonene som forøvrig er sammenfallene med sonekartet for boliger og boligdel av landbrukseiendommer fremgår av kartet nedenfor.



Næringseiendommens takstverdi fremkommer slik:

Bygningens bruksareal x indre faktor (IF) x ytre faktor (YF) x sonefaktor (SF).

Tomteverdi er fastsatt til kr 200.000 pr eiendom. Seksjonerte eiendommer får tomteverdi pr seksjon.

Bebyggelse:

Tomt			
168819420	H01 - næring		
Beliggenhet:	Dårlig	Beskaffenhet/anvendlighet:	Middels

Bruksområder, arealer og verdier:

Bygg / Bid.nr	Næringsareal m ²	Boligareal m ²	Sum areal m ²	Sjablongverdi kr/m ²	IF	YF	SF	Takst
Tomt	1		1	200 000	0,9	0,9	0,9	145 800
168819420	160		160	3 000	0,9	0,9	0,9	349 920
SUM	161		161					495 720