

RETNINGSLINJER FOR EIENDOMSSKATTETAKSERING AV NÆRINGSEIENDOMMER I PERIODEN 2015 - 2025.

Vedtatt av takstnemnda i møte den 23. januar 2015, sak 2/15

Revidert utgave vedtatt i takstnemnda 22.08.17 sak 69/17

1. Takstpliktig areal.

Bruksareal ihht NS 3940 (BRA). For bygning eller bygningsdel med tak uten omsluttende vegger inngår det bebygde areal (BYA) iht. NS 3940.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 eller §7 men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal den delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med de vedtatte retningslinjer.

Frittliggende bygning med bruksareal på mindre enn 15 m² medtas ikke i beregningen.

For eiendommer med blandet formål inklusive bolig, benyttes den tomtepris som gjelder for formålet.

Det gis ingen reduksjon for alder av bygning da det kan gis et skjønnsmessig fradrag på grunn av standard(slit/elde/attraktivitet). Dette vurderes ved besiktigelsen.

2. Pris pr. m²

Næringsbygg kr. 9.400,-

Tomt:

Opparbeidet næringstomt/ ikke opparbeidet næringstomt

Bekkelaget, Stange tettsted og Ljøstad næringspark samt området mellom disse to

kr. 500,- / kr. 250,-

Gata, Tangen, Romedal og Ilseng tettsted

Gubberud kr. 400,- / kr. 150,-

Resten av kommunen kr. 250,- / 100,-

Råtomter kr. 80,-

3. Etasjefaktorer

Hovedplan	1,0
Sokkel/underetasje	0,6
Kjeller	0,5
Parkeringskjeller	0,6
Loft	0,6

4. Bygningstypfaktor og nummer

Industribygninger/verksted		
211,212,214,216,229	0,8	kr. 7.520,-
Lagerbygninger		
231,232,233,239	0,5	kr. 4.700,-
Enkle uisolerte lager	0,3	kr. 3.760,-
Veksthus/drivhus/plasthaller		
243	0,5	kr. 4.700,-
243 lavstandard med duk	-	kr. 2.900,-
Kontorbygg		
311,312,313,319	1,2	kr. 11.280,-
Forretningsbygg		
321	1,2	kr. 11.280,-
322,323,329,330	1,0	kr. 9.400,-
Ekspedisjons- og terminalbyg		
411,412,413,414,415,416,419	1,0	kr. 9.400,-
Veg- og biltilsynsbygning		
441,442,443,449	1,0	kr. 9.400,-

Hotellbygning			
511,512,519	1,1	kr. 10.340,-	
Bygning for overnatting/kiosk/overnatting			
521-590	1,0	kr. 9.400,-	
Skolebygninger/barnehager			
611-619	1,0	kr. 9.400,-	
Labratoriebygning			
630	1,0	kr. 9.400,-	
Takoverbygg/Carporter	0,3	kr. 3.760,-	
Lasteramper	0,5	kr. 4.700,-	
Løfterampe		kr. 120.000,-/stk	

Andre bygninger som ikke er nevnt ovenfor har faktor 1,0

5. Områdefaktorer

Område	Områdefaktor
Bekkelaget og etablert næring med direkte tilknytning til E6	1,0
Stangebyen	0,9
Stange utenfor tettbebyggelsen vest for E6, eksklusive området Stenhaug/Bjørnsveen	0,8
Romedal tettsted og Starhellinga, Tangen tettsted, Ilseng tettsted	0,8
Området vest for E6 og ned til Mjøsa , avgrenset i syd av ei brukket linje sør for Stange sentrum. I nord avgrenset av tettbebyggelsen i Bekkelaget.	0,8
Romedal vest for Rv.3, men utenfor tettstedet Romedal og Starhellinga	0,7
Vallset tettsted og et område rundt Tangen tettsted	0,7
Strandlykkja, Espa ,Tangenhavøya, Vallset utenfor tettstedet, Kolomoen , øst for Rv.3 opp til Løten kommune	0,6
Resten av Romedal- og Stange almenning	0,5

6. Skjønnsmessige forhold

Standard/attraktivitet på bebyggelsen vurderes ved besiktigelse med intervaller på 5 % reduksjon/tillegg.

7. Kapitaliseringsfaktor

Der hvor det kan dokumenteres at omsetningsverdien/kapitalisert leieverdi er lavere enn eiendomsskattetaksten basert på retningslinjene benyttes disse verdiene.

Kapitaliseringsfaktoren settes som hovedregel til 10, men nemnda kan fravike den ut fra en konkret skjønnsmessig vurdering av verdiforholdene.

8. Seksjonerte eiendommer

Eiendomsskatt beregnes for hver seksjon i samsvar med vedtatte retningslinjer. Ved blandet bruk benyttes prisen som er tilknyttet bruken.

Fellesarealer for bygning og grunn fordeles iht. sameiebrøken pr. seksjon. Dersom sameiebrøken ikke gjenspeiler faktisk bruk av arealer så fordeles eiendomsskatten etter faktisk bruk av arealene.