



Retningslinjer for taksering av ubebygd eiendom og brygger i Kristiansand kommune med virkning fra 01. januar 2021

Vedtatt av sakkyndig nemnd den 25.01.2021

1 Takseringsmetode ubebygd næringseiendom

Antatt markedsverdi vil være styrende for verdsettelsen. Normalt vil næringstomter verdsettes ved bruk av teknisk verdi (substansverdi), som er pris for råtomt tillagt kostnader for opparbeidelse. For noen tomter slik som parkeringsarealer, vil man kunne gjøre en forrentning av forventet leieinntekt og på den måten sette en verdi.

2 Takseringsmetode ubebygd boligeiendom

2.1 Sjablong kvadratmeterpriser

Ubebygde eiendommer = Kr. 3 500,- pr. kvm.

2.2 Sonefaktor

Det benyttes like soner for ubebygde og bebygde boligeiendommer. Sonene er som følger:

Nr	Sone	Faktor
	Rød	1,3
	Lilla	1,1
	Blå	1,0
	Grønn	0,9
	Orange	0,8
	Gul	0,7
	Grå	0,6

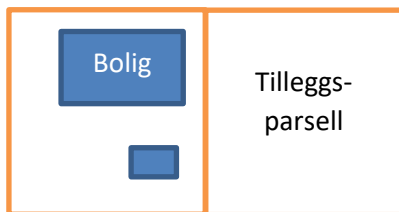
2.3 Større tomteområder

Større regulerte tomteområder skal takseres, men verdien er avhengig av hvor langt utbygger har kommet i utviklingsprosessen. Tomteområder som i kommunens arealplan er avsatt til bolig, næring eller fritid, men hvor eiendommen ikke er regulert takseres ikke.

Regulerte tomter kan være store og verdifulle. Verdien av tomten vil øke når området deles opp for videre salg. Tomteområder som deles må takseres på nytt når området er delt i mindre parseller.

2.4 Tilleggstomt til boligeiendom

Eksempelet nedenfor illustrerer eiendom hvor begge tomter har samme hjemmelshaver. «Eplehagen» har et eget gårds- og bruksnummer, men er i praksis hagearealer for boligen. Der tilleggstomten er av en slik størrelse og utforming at den fint kan omsettes og bebygges vil den kunne få en tilleggsverdi. Det vil her være riktig å verdsette den ubebygde tomten separat.

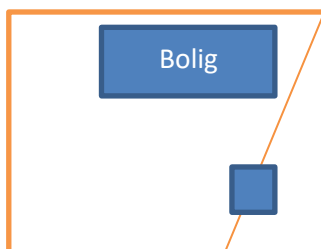


EKSEMPEL PÅ BOLIGEIENDOM MED TILLEGGSTOMT MED VERDI

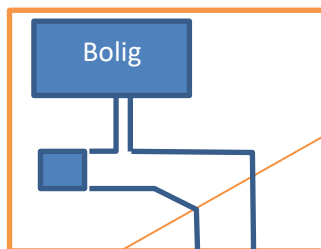
2.5 Mindre tomteparseller

Tomteparseller som i seg selv ikke har noen verdi på selvstendig grunnlag, vil i de fleste tilfeller ikke få egen skattetakst. Dette kan være tomter som grenser mot større boligeiendommer hvor hjemmelshaver vanligvis er den samme. Tomteparsellen kan for eksempel bestå av hage, vei for adkomst til boligen eller garasjebygg. Ved et eventuelt salg vil det være naturlig at hovedeiendommen inkludert tomteparsellen selges samlet og derav utgjør salgssummen.

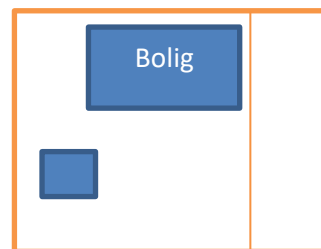
Eksempler på tomt hvor parsellen er medregnet i taksten for hovedeiendommen:



TOMT MED BYGG PÅ BEGGE EIENDOMMENE



TOMT MED ADKOMST OVER PARSELL



TOMT HVOR PARSELL UTGJØR NATURLIG HAGE

2.6 Tomt for vei

Mange ubebygde eiendommer i kommunen er tomteparseller som ikke alene representerer en verdi. Dette kan være veier, snuplasser, lekeplasser mv. I eksempelet nedenfor illustreres et tomtefelt med boligtomter på hver side av veien. Her vil boligtomtene få takst mens veiarealet takseres ikke.



2.7 LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområder)

Tomt regulert til LNF er normalt fritatt for eiendomsskatt etter eiendomskattelovens § 5.

2.8 Skjønnsmessig vurdering

2.8.1 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (IF)

IF benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. De forskjeller som hovedsakelig gjelder ved ubebygde tomter er grad av opparbeidelse. Det gjøres derfor skjønnsmessig vurdering blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Grad av opparbeidelse (råtomt, grovplanert, ferdig opparbeidet)
- Tilgang på strøm
- Tilgang på vann og avløp

2.8.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold rundt eiendommen (YF)

YF benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold rundt eiendommen. Det gjøres en skjønnsmessig vurdering blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

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

2.9 Sjønære eiendommer

2.9.1 Takseringsregler for småtomter for båtfeste og bryggeanlegg for fritidsbåter

Prisene for småbåthavner gjelder for hele kommunen og det er tatt utgangspunkt i leiepriser fra Finn.no og Kristiansands egen prisliste for småbåthavner. Prisen gjelder ikke større havner og kaianlegg for skip av mer industriell karakter hvor det benyttes teknisk verdi. Gjennomsnittlig leie pr. breddemeter i småbåthavner i Søgne er kr. 2 880,- mens det er kroner 2 066 i gamle Kristiansand. Det er stor variasjon i småbåthavnene, avhengig av om de er bevoktet, har vann/strøm og hvor brede og dype de er.

Med en gjennomsnittlig netto leiepris i Kristiansand på kr. 1 606,- pr. meter etter fradrag for utgifter, gir dette en løpemeterpris forsiktig ansatt til kroner 11 500,- Det er da gjort fradrag for 10% eierkostnader og benyttet en kapitaliseringsrente på 12,5%. For å være varsom settes løpemeterprisen ned til kroner 10 000,- for flytebrygger i havneanlegg. Prisen skal multipliseres med to om det er utriggere eller mulighet til fortløyning på begge sider av flytebrygga. Spesielt attraktive brygger/områder kan oppjusteres ved bruk av faktor. Det samme gjelder spesielt dårlige anlegg som da bør reduseres. Opplagstomtene og/eller parkering settes til en kvadratmeterpris på kroner 500,- som justeres etter tomtens attraktivitet og beliggenhet.

Småtomter med båtfeste/brygge og mindre bryggeanlegg verdsettes til minimum kroner 150 000,- i sone 1. Prisene følger soneverdiene for bolig. I pressområder vil prisene kunne økes ved bruk av ytre

faktor (YF). Kvalitet og omfanget av bryggeanlegg og størrelse vil kunne påvirke bruk av indre faktor (IF). Det samme gjelder dersom tomten er stor. Har man flere båtplasser vil prisen multipliseres med antallet.