

**RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOMMER I RØROS KOMMUNE  
GJELDER FOR PERIODEN 01.01.2019 – 31.12.2028**

**Revidert den 23.05.19**

**1. Juridiske rammer**

Eiendomsskatt blir utskrevet iht. reglene i [LOV-2017-06-21-86](#) - Lov om eiendomsskatt til Kommunane (eiendomsskattelova).

**2. 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.

Bygninger klassifiseres i samsvar med definisjonen i matrikkelen og Røros kommunes regelverk etter plan og bygningsloven.

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.

Næringseiendommer skal som hovedregel takseres etter avkastningsverdi. Hvis dette ikke lar seg gjøre, skal teknisk verdi legges til grunn - dvs. erstatningsverdi fratrukket slitasje og elde. Arealstasene i pkt. 3, samt faktorene i punkt 4-7, legges til grunn for beregning av teknisk verdi.

Næringseiendommer som av ulike årsaker ikke kan takseres etter teknisk verdi, får protokolltakst. (Store uhensiktsmessige lokaler og/eller der massiv oppgradering nødvendig).

For ikke opparbeidede næringstomter (rå-tomter), eller tomter med lav utnyttelsesgrad (der deler av tomten er opparbeidet) kan det settes en skjønnsmessig takst, med en øvre arealgrense på 5 daa. Med ikke opparbeidet næringstomter menes: tomter der infrastruktur som f.eks. vei, vann, strøm og avløp mangler.

Bygninger ilegges eiendomsskatt fra 1. januar året etter at det er utstedt ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, eller at bygget er tatt i bruk.

De utarbeidede retningslinjene er retningsgivende, og ikke absolutte for takseringsarbeidet. Eiendomsskatteloven § 8 A-2 legger føringer for hvilken verdi som skal settes på en eiendom. Eiendomsskatteloven har forrang foran retningslinjene.

**3. Arealstatter pr. m<sup>2</sup>**

Kontor/forretning/butikk	kr. 6 450
Industri/verksted	kr. 5 160
Lager, isolerte	kr. 3 870
Lager, uisolerte	kr. 2 580
Restaurant/hotell/helse	kr. 6 450
Kultur/forskning	kr. 6 450
Tomteareal	kr. 270

**4. Etasjefaktor**

H1, H2, H3, etc. (hovedplan)	1,0
------------------------------	-----

U1 Sokkel, underetasje	0,6
K1 Kjeller	0,4
L1 Loft	0,3
<b>5. Indre faktor (aldersfaktor)</b>	
Bygninger ferdigstilt etter 2000	1,0
Bygninger ferdigstilt mellom 1980-2000	0,9
Bygninger ferdigstilt før 1980	0,8
Eldre bygninger som er oppgradert til dagens standard	1,0
For bygninger ferdigstilt før 1980, som er dårlig vedlikeholdt, kan det benyttes en skjønnsmessig faktor	0,6-0,8
Bygninger hvor det foreligger ferdigattest (bygget er revet)	0
<b>6. Sonefaktor</b>	
Næringseiendom hele kommunen	1,0
<b>7. Ytre faktor (YF) (forhold som ligger utenfor eiendommen)</b>	
Ytre faktor settes i utgangspunktet til 1,0.	
Følgende forhold gir en reduksjon i YF:	
• Avstand fra bygning til jernbane < 25 m i luftlinje	-0,1
• Avstand < 25 m fra bygning til trafikkåre med hastighet > 50 km/t	-0,1
• Avstand fra bygning til høyspentlinje < 25 m i luftlinje	-0,1
• Manglende sommervei frem til eiendommen	-0,1
• Støy fra flyplass el. <sup>1</sup> <a href="#">(Link til støykart)</a>	-0,1

Det antas at reduksjonen i markedsverdien, ved at f.eks. alle forhold nevnt ovenfor er tilstede på samme eiendom, ikke vil følge et lineært forløp. Derfor kan YF i utgangspunktet ikke settes lavere enn 0,8.

---

<sup>1</sup> Støykart som definerer slike områder legges til grunn.