

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom i Averøy kommune fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 25.02.2020

Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet.

Rettsgrunnlag

Med hjemmel i eiendomsskatteloven § 8 A-3 2. og 4. Ledd, takseres som hovedregel, de skattepliktige eiendommene i kommunen av en sakkyndig nemnd eiendomsskatt oppnevnt av kommunestyret.

Med hjemmel i eiendomsskattelovens § 8 A-1, 3. Ledd, verdsettes boligeiendommer i stedet etter regelen i eiendomsskattelovens § 8 C, hvor takstverdien for boligeiendommer skal bygge på verdien som blir satt på eiendommen av Skatteetaten ved fastsetting av formues- og inntektsskatt året før skatteåret i samsvar med § 8 C-1, 2., 3. Og 4 ledd. (Jfr. Averøy kommunestyre, møte 13.12.2018, sak PS 90/2018.)

Takseringsretningslinjene for eiendommer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «*innretning, bruksegenskap og beliggenhet*» kan bli avhendet for, ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold, dvs eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

Takseringsmetode

Ved takseringen skal sakkyndig nemnd benytte prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap og ved behov, ekstern bistand ved verdsettelse av eiendommer og annen infrastruktur, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i pris- soner).

Med unntak av boligeiendommer verdsatt etter bestemmelsene i § 8 C-1, skal eiendommene besiktiges utvendig. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom og omgivelsene som kan føre til at beregnet forslag til takst justeres opp eller ned.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser legges normalt til grunn, men

fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som sakkyndig nemnd vurderer er klart uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Disse takseringsretningslinjene og sjablongprisene som er fastsatt i retningslinjene, skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («alminnelig taksering»).

Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen. For åpne, overbyggede arealer benyttes «bebygd areal» (BYA).

Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom

Metode for fastsetting av forslag til takst:

Bebygd eiendom

Bygningens bruksareal pr etasje multipliseres med etasjefaktor

Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen. Beløpet som nå fremkommer, multipliseres med eventuell sonefaktor.

Ubebygd eiendom

Tomt verdsettes etter stykkpris. Alternativt skal matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn. Beløpet som nå fremkommer, multipliseres med eventuell sonefaktor.

Metoden gir et beregnet forslag til takst, før besiktigelse og bruk av individuelle skjønnsfaktorer.

Arealopplysninger og andre faktaopplysninger om eiendommene hentes fra Matrikkelen og eventuelt ved forespørsel til eier.

Sjablong kvadratmeterpriser

Bolig, fritidsbolig, garasje og naust

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(111-112) Enebolig, eneb m/hybel/sokkelleil.	16 000,00
(113, 123, 124) Våningshus, v-hus tomannsb.	12 000,00
(121-122) Tomannsbolig, flermannsbolig	16 000,00
(131-136) Rekkehus, kjedehus, terrassehus	16 000,00

(141-146) Store boligbygg	16 000,00
(161-163) Fritidsbolig	19 000,00
(171-172) Koie, seterhus og lignende	3 000,00
(181-182) Garasje, anneks, uthus	3 000,00
(183) Naust, båthus, sjøbu	3 000,00

Industri, lager, kontor og forretningsbygg

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(211-219) Industribygning	3 000,00
(221-229) Energiforsyningsbygning	3 000,00
(231-239) Lagerbygning	3 000,00
(241-249) Fiskeri- og landbruksbygning	3 000,00
(311-319) Kontorbygning	8 000,00
(321-330) Forretningsbygg	8 000,00

Bruken av sjablonger kan fravikes i enkelttilfeller dersom anvendelsen av disse fører til en takst som sakkyndig nemnd vurderer er klart uriktig. For å ivareta prinsippet om likebehandling kan eiendommer i slike tilfeller i stedet verdsettes med utgangspunkt i substansverdi for eiendommen.

Samferdsel og kommunikasjon

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(411-419) Godsterminal, annen terminalbygning	3 000,00
(429) Telekommunikasjonsbygning	3 000,00
(431-449) Parkerings-, veg- og trafikktilsynsbygning	3 000,00

Hotell, overnatting, restaurant

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(511-529) Hotell, motell, pensjonat, camping, utleiehytte	8 000,00
(531-539) Kafe, kantine, gatekjøkken, kioskbygning	8 000,00

Skole, museum, idrett, kultur og bygg for religiøse aktiviteter

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
-----------------	------------------

(611-629) Barnehage, barneskole, ungdomsskole	8 000,00
(641-649) Museum, bibliotek	8 000,00
(651-659) Idrettshall, svømmehall, garderobe, helsestudio	8 000,00
(661-669) Samfunnshus, grendehus	8 000,00
(671-679) Kirke, kapell, bedehus, menighetshus	8 000,00

Ubebygde tomter

Tomtekategori	Verdi
Tomt helårsbolig	160 000,00
Tomt fritidsbolig	160 000,00

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter. Ubebygde, byggeklare bolig- og fritidsboligtomter verdsettes til kr 160 000,00. Nausttomter og garasjetomter på eget gards- og bruksnummer verdsettes til kr 40 000,- pr tomt. Øvrige tomter og tomter for industri, lager, kontor- og forretningsbygg verdsettes som hovedregel til kr 100,- pr m². Spesielle skatteobjekt kan takseres særskilt.

Arealfaktor

Eneboliger, tomannsboliger, våningshus, rekkehus, leiligheter, fritidsboliger

Etasje	Arealfaktor
Kjeller	0,3
Underetasje	0,6
Hovedetasje	1,0
Loftsetasje	0,3

Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i to soner. Sonene fremgår av tabellen nedenfor.

Soner	Sonefaktor
Sone 1 Øvrig Averøy	1,0
Sone 2 Regulerte hytteområder	1,3

Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom

Metode for vurdering av individuelle forhold ved eiendommene

Med utgangspunkt i beregnet forslag til takst foretas en utvendig besiktigelse av eiendommene. Ved besiktigelsen settes forslag til faktorer for individuelle forhold på selve eiendommen og omkring eiendommen som kan tilsi at salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst. Eiendommene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (indre forhold/indre faktor)

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. Opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten, er forhold ved tomten som kan påvirke salgsverdien. For fritidsboliger kan også forhold som vannforsyning, avløpsforhold og strømforsyning påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av helårsboliger og fritidsboliger:

Meget god standard
Normal standard
Alderskorreksjon med normal slit og elde
Alderskorreksjon og mindre godt vedlikehold
Alderskorreksjon og lav standard
Alderskorreksjon og lav funksjonalitet
Saneringsobjekt

Meget god standard gis maksimumsverdi 1,20. Alderskorreksjon og lav funksjonalitet gis minimumsverdi 0,30. Saneringsobjekt hvor kun tomteverdien gir uttrykk for eiendommens reelle verdi, fastsettes til tomteverdi i samsvar med retningslinjene for ubebygde tomter. Intervallsteg skal være 0,05, mulige verdier blir 1,20 – 1,15 – 1,10 – 1,05..... til 0,40 – 0,35 – 0,30.

Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen (ytre forhold)

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, adkomstforhold, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er eksempler på forhold ved den enkelte eiendommens omgivelser som kan påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold omkring

eiendommen benyttes «beliggenhet».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Meget god beliggenhet
God beliggenhet
Normal beliggenhet
Mindre god beliggenhet
Dårlig beliggenhet
Dårlig adkomst/tilgjengelighet

Meget god beliggenhet gis maksimumsverdi 1,20. Dårlig adkomst/tilgjengelighet gis minimumsverdi 0,80.

Intervallsteg skal være 0,05, mulige verdier blir 1,20 – 1,15 – 1,10 – 1,05..... til 0,90 – 0,85 – 0,80.

Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

Beløpet hver faktor utgjør, beregnes av foreløpig beregnet takst.

Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, fotografier av eiendommen og besiktigernes forslag til faktorsetting.