

Sunnfjord kommune

Retningslinjer for eideomsskattetaksering



Vedteke av sakkyndig takstnemnd i sak 002/21

Førde, 12.01.2021

leiar
Norvald Erdal

medlem
Liv Løken

medlem
Borghild Reiakvam

medlem
Arne Sandnes

Innhold

Retningslinjer for eigedomsskattetaksering i Sunnfjord kommune.....	3
1. Takseringsmetode	3
1.1 Fakta om eigedomen.....	4
1.2 Vurderingar	4
2. Retningslinjer for eigedomsskattetaksering.....	5
2.1 Avgiftsareal:	5
2.1.2 Avgrensing i avgiftsareal	5
2.2 Kvadratmeterpris.....	6
2.3 Indre faktor (IF).....	7
2.3.1 Praktisk bruk av indre faktor	7
2.4 Ytre faktor (YF).....	7
2.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:	7
2.5 Sonefaktor (SF).....	8
2.6 Andre føresegner	8
2.6.1 Tomt.....	8
2.6.2 Seksjonerte eigedomar	9
2.6.3 Landbruk	9
2.6.5 Næring og energianlegg	9
2.7 Formel takstutrekning.....	9
2.7.1 Steg 1, utrekning av avgiftsareal bygningar:	9
2.7.2 Steg 2, utrekning av matrikkelbidrag til takst:	9
2.7.3 Steg 3, takstutrekning	9
3 Sakkyndig nemnd sitt takstvedtak.....	10
Vedlegg	10

Retningslinjer for eigedomsskattetaksering i Sunnfjord kommune

Rettsgrunnlag

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 andre og fjerde ledd vert alle dei skattepliktige eigedomane taksert av sakkyndig nemnd, vald av kommunestyret.

Retningslinjene skal sikre korrekt takstnivå og lik behandling av skattytarane, og er eit nødvendig verktøy i nemnda sitt arbeid.

Norm for fastsetting av verdi

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2 første ledd skal takstverdien bli fastsett til det beløpet som ein kan rekne med at eigedomen ut frå «innretning, brukseigenskap og lokalisering», kan bli seld for ved fritt sal under vanlege omsetningsforhold. Det vil seie eigedomen sin alminnelege omsetningsverdi.

Metode for taksering

Opplysningar om pris frå tidlegare sal, prisstatistikkar og databasar, kombinert med lokalkunnskap utgjer grunnlaget for takseringsmetoden.

Alle eigedomar som vert takserte av kommunen skal synfarast. Bustad- og fritidseigedomar vert som regel berre synfarne utvendig, men ved spesielle behov er det likevel opning for innvendig synfaring.

Ved behov vert næringseigedomar synfarne innvendig.

Faktagrunnlag i kombinasjon med vurderingar av indre og ytre faktor(sjå pkt. 2.3 og pkt. 2.4) skal gje ei individuell behandling av alle eigedomar.

Formål

Retningslinjene sine prisar pr. kvm og føringar for faktorsettingar vert lagt til grunn.

Nemnda kan sjå vekk frå retningslinjene i enkelte saker, dersom taksten vert urimeleg i forhold til lova sine krav om fastsetting av verdi og prinsipp om likebehandling.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 første ledd skal eigedomsskattetaksering skje kvart tiande år. Retningslinjene gjeld for heile takstperioden.

Måleining

Kommunen nyttar målereglane for bruksareal (BRA) i samsvar med føringsinstruksen for matrikkelen.

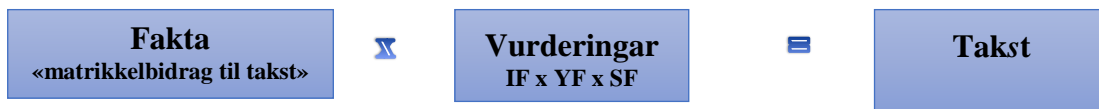
1. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eigedomen

- Vurderingar av eigedomen

Taksten er bygd opp slik:



1.1 Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen vert definert som:

- Eigartilhøve (eigar og eigarrepresentant)
- Type eigedom
- Storleik på tomt
- Bygningstypar og -storleik med BRA og etasjefaktor
- Faste installasjonar (kraftnett)

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå matrikkelen. Registreringar i matrikkelen skjer i samsvar med føringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk¹.

Bygningane vert målt etter BRA, og gruppert slik:

- kjellar
- underetasje
- hovudetasje
- loft

Etasjedefinisjonar og arealmåling er henta frå Statens Kartverk sin føringsinstruks for matrikkelen.

Fakta om den enkelte eigedomen gjev eit samla «matrikkelbidrag til takst», jf. avsnitt 2.1-2.2.

1.2 Vurderingar

Eigedomar og bygningar vert vurderte ut frå tre ulike faktorar:

- Indre faktor (IF): tilhøve **på** eigedomen (bygningane sin tekniske standard, behov for vedlikehald, alder og tilkomst)
- Ytre faktor (YF): tilhøve **omkring** eigdommen (avstand frå kjørbar veg, moglegheit for kopling til straumnett, vatn og avlaup)
- Sonefaktor (SF): **lokalisering** av eigedomen. Det er utarbeidd eigne sonekart for bustad- og fritidseigedomar, sjå vedlegg.

Eventuell skjønnsvurdering skjer i samsvar med prinsippa i kapittel 2.3-2.5

¹ Matrikkelen er Noreg sitt offisielle register over fast eigedom, medrekna bygningar, bustader og adresser.

2. Retningslinjer for eigedomsskattetaksering

2.1 Avgiftsareal:

Avgiftsareal vert utrekna etter følgjande oppsett for bustader, tomannsbustader, rekkehus og fritidsbustader:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje 1	1,0
Hovudetasje anna	0,8
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjellar	0,2

Bruksareal pr. etasjetype vert multiplisert med faktoren i tabellen.

Unntak:

- Garasje/uthus og anneks har etasjefaktor 1.
- Terrassehus, store bustadbygg har etasjefaktor 1.
- Næringsbygg har etasjefaktor 1.
- Garasje integrert i bustad vert taksert som garasje, og tel ikkje med i avgiftsarealet for bustaden
- Ved synfaring av eigedomen, vert eigedomssopplysningane i matrikkelen nytta som grunnlag.

Sakkyndig nemnd kan gjere unntak frå føringsinstruksen for matrikkelen, dersom det er avvik mellom bruk av areal og registrert areal (til dømes underetasje nytta som kjellar).

2.1.2 Avgrensing i avgiftsareal

Større bustadhus har ein reduksjon på avgiftsarealet²:

- Einebustadar, tomannsbustadar og rekkehus med sum avgiftsareal over 220 m², har 50 % reduksjon på det overskytande avgiftsarealet.
- Fritidsbustadar med sum avgiftsareal over 80 m², har 50 % reduksjon på det overskytande avgiftsarealet.

Reduksjon i avgiftsarealet vil gå fram av tilsendt skattesetel.

² Dette for å unngå ein lineær auke i takst

2.2 Kvadratmeterpris

Nedanfor følger kvadratmeterpris per egedoms- og bygningstype. Prisane er oppgjevne per kvadratmeter **avgiftsareal**, og **før** korreksjon for vurderingar (IF, YF og SF).

Eigedoms- og bygningstype	Eining	Pris
Bustad og fritid		
Bustad, tomannsbustad (111-124)	Kvm	25 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136)	Kvm	25 000
Terrassehus, store bustadbygg (135,141-146)	Kvm	30 000
Studentheim/studentbustad (152)	Kvm	10 000
Leilegheit i næringsbygg	Kvm	25 000
Hytter (161)	Kvm	25 000
Støl og skogskoier (171 og 172)	Kvm	0
Fritidsbustad (162, 163)	Kvm	25 000
Bustad, garasjar og uthus (181-183)	Kvm	3 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	Kvm	3 000
Byggtype 181-183 med anneksefunksjon	Kvm	10 000
Tomter nytta til bustad/fritid/næringsformål	Kvm	300
Tomter utan bygning som er detaljregulert til bustad-/fritid-/næringsformål	Kvm	300
Landbrukseigedomar med bustadbygg, 1000m ² pr. bygning til bustad- og fritidsformål	Kvm	300
Tomter i LNF ³ -områder til bustad- og fritidsformål utan bygning	Kvm	50
LNF-områder generelt	Kvm	0
Næring		
Industri (210-219)	Kvm	7 000
Lagerbygning (230-239)	Kvm	5 000
Uisolert lager, kaldt lager	Kvm	3 000
Opent lager	Kvm	2 000
Landbruksbygningar (240-249)	Kvm	0
Kontor- og forretningsbygg (300-399)	Kvm	10 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygningar (400-499)	Kvm	10 000
Parkeringshus	Kvm	3 000
Hotell og restaurant (500-519 og 531-539)	Kvm	10 000
Bygning for overnatting, camping etc. (520-529)	Kvm	6 000
Kultur, forskingsbygningar, skuler (600-699)	Kvm	10 000
Helsebygningar (700-799)	Kvm	10 000

³ (Landbruk, Natur og Fritid – til mellombels bruksløyve/ferdigattest)

Fengselsbygningar, beredskapsbygningar mv (800- Brakkeriggjar (kontor- og overnattingsbrakker)	Kvm	10 000
Rubhall (plasthall)	Kvm	6 000
Tomter	Kvm	1 000
		300

Bygg under 15 m2 vert ikkje taksert, men dette gjeld ikkje campinghytter.

Kvadratmeterprisane kan avvike frå tabellen, avvik vil kome fram på den enkelte skattesetel.

2.3 Indre faktor (IF)

Indre faktor vert nytta for å vurdere tilhøva **på** eigedomen.

Funksjon, standard og kvalitet varierer frå bygg til bygg, men kommunen tek utgangspunkt i tabellen under.

Bygg tatt i bruk	retteleiane IF
2018 eller seinare	1,0
2010 - 2017	0,9
1998 - 2009	0,8
1986 - 1997	0,7
1960 -1985	0,6
Før 1960	Skjønn

Tabellen er rettleiande, kvart bygg og kvar eigedom vert vurdert individuelt. Eigedomar med fleire bygg vert vekta med ein felles faktor.

2.3.1 Praktisk bruk av indre faktor

Tilstand, grad av vedlikehald, renovering og standardheving på bygningane er med i vurderinga av indre faktor, og faktor kan difor avvike frå rettleiande tabell.

Totalrenoverte bygg kan bli justert opp til faktor 0,9, uavhengig av byggjeår.

Renoveringsobjekt kan bli justert ned til faktor 0,2 uavhengig av byggjeår.

Rivingsobjekt har 0 i verdi.

2.4 Ytre faktor (YF)

Ytre faktor vert nytta for å vurdere tilhøva **kring** eigedomen.

Bustad og fritidseigedomar har faktor 1,0.

2.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:

Korrigerer av ytre faktor vert hovudsakleg nytta på fritidsbustader, men kan ved spesielle tilhøve justerast for andre typar eigedomar.

- Avstand på over 100 meter til køyrbar veg gir fråtrekk på 0,1.

- Mangel på innlagt straum gir eit trekk på 0,1.
- Mangel på innlagt vatn og avlaup gir eit trekk på 0,1.
- Særlege positive eller negative tilhøve kan gi eit tillegg eller fråtrekk, som skal dokumenterast.

2.5 Sonefaktor (SF)

Det er utarbeida egne sonekart for bustad- og fritidseigedomar, jf. vedlegg.

Næringseigedomar i gamle Førde kommune utgjer sone 1 med faktor 1,0.

Næringseigedomar i gamle Gaular, Naustdal og Jølster utgjer sone 2 med faktor 0,7.

Eigedomar klassifisert som energianlegg har sonefaktor 1,0 uavhengig av lokalisering.

Sone	Bustad	Sone	Fritid	Sone	Næring
B1	1,2	F1	1,0	N1	1,0
B2	1,0	F2	0,8	N2	0,7
B3	0,8				
B4	0,7				
B5	0,6				

2.6 Andre føresegner

2.6.1 Tomt

Tomter bygd med bustad, fritid eller næringsbygg vert i utgangspunktet taksert etter reell tomtestorleik.

Bustad- og fritidsbygg på landbrukseigedomar vert likevel ikkje taksert med meir enn 1000m² tomt per bygning.

Bustad- og fritidstomter utan bygning i LNF-område < 2000 m² vert taksert med kr. 50 pr. m².

Eigedomar utan definerte eigedomsgrenser (til dømes punktfeste og sirkeleigedomar) har takst etter føremålstenleg bruk og utnytting. Eigedomane er taksert med 500 m² per bustad- og fritidsbygg.

Eigedomar berre oppført med garasjar/uthus/anneks eller naust, får tomtestorleik tilsvarande det dobbelte av BRA per bygg.

Døme: Dersom eit naust/garasje på 50 m² er oppført på eiga tomt eller på landbrukseigedom, så er arealet på tomta sett til 100 m².

For næringseigedomar gjeld ikkje avgrensing på 1 dekar. Det skal gjerast ei vurdering av om storleiken på tomta kan reduserast i samsvar med bruk.

På eigedomar med blanda bruk (eit bygg med både bustad og næringsfunksjon), vil tomta bli lagt til hovudfunksjonen for eigedomen.

Landbrukseigedomar med bustadbygg får takst med 1 dekar tomt per bygning til bustad/fritidsformål.

Større grunneigedomar kan bli taksert etter nærare skjønn.

2.6.2 Seksjonerte eigedomar

Taksten for seksjonerte eigedomar vert normalt fordelt etter tinglyst eigarbrøk og lagt på den enkelte seksjonen. I dei tilfella der eigarbrøken gjev eit unyansert resultat i forhold til faktiske omsetningsverdiar, vert kvar seksjon takserert for seg og etter arealstorleik.

2.6.3 Landbruk

Konsesjonspliktige eigedomar får ein reduksjon i takst på 20 %.

Landbruksreduksjonen er gjort synleg ved ytre faktor, og vert normalt sett til YF 0,8.

Landbruksbygg har fritak for eigedomsskatt jf. eigedomsskattelova § 5 bokstav h. Landbruksbygg nytta til andre formål enn landbruk, som bustad, hytte, garasje og andre næringsbygg vert likevel taksert.

2.6.5 Næring og energianlegg

Nærings- og energianlegg vert taksert etter dei same kvadratmeterprisane. Alternativ utrekning metode vert nytta der dette er meir høveleg. For energianlegg der utstyr skal inngå i takst, vert utstyret taksert på bakgrunn av teknisk substansverdi.

2.7 Formel takstutrekning

Formlane nedanfor viser ei forenkla framstilling av korleis taksten vert utrekna. I tillegg kan det vere justeringar i form av protokollar, m.m. Eventuelle justeringar av takst gå fram av tilsendt skattesetel.

2.7.1 Steg 1, utrekning av avgiftsareal bygningar:

Kvadratmeter per etasje x tilhøyrande etasjefaktor = Avgiftsareal

- For bustader, tomannsbustader og rekkehus med sum avgiftsareal over 220 kvm , vil avgiftsarealet over 220 kvm bli redusert med 50 %.
- For fritidsbustader med sum avgiftsareal over 80 kvm, vil avgiftsarealet over 80 kvm bli redusert med 50 %.

2.7.2 Steg 2, utrekning av matrikkelbidrag til takst:

(Avgiftsareal x kvadratmeterpris) + tomt = Matrikkelbidrag til takst

2.7.3 Steg 3, takstutrekning

Matrikkelbidrag til takst x IF x YF x S = Forventa omsetningsverdi for eigedomen

Fakta
«matrikkelbidrag til takst»

×

Vurderingar
IF x YF x SF

=

Takst

3 Sakkyndig nemnd sitt takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastset takstvedtak for den enkelte eigedom ut frå ei vurdering av framlegg til takst, fotografiar av eigedomen og synfarande sine forslag til faktorsetting.

Vedlegg

Sonekart bustad

Sonekart fritid