

Lebesby kommune

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom unntatt verk og bruk og annen næringsseiendom

Fastsatt av takstnemnd i møte 21.02.2019, PS 1/19, arkivsak 19/171

1.0 Definisjoner og prinsipper

Hjemmelsgrunnlag: *Eiendomsskatteloven*

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret. Takseringsretningslinjer skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

Verdsettelsesnorm: *Alminnelig omsetningsverdi*

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens beliggenhet, beskaffenhet og anvendelighet kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold.

Takseringsmetode: *Sjablongtaksering*

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og lokalkunnskap for å finne gjennomsnittlig markedspris per kvadratmeter for hver eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i pris-soner). Gjennomsnittsprisene reduseres med en forsiktighetsmargin.

Eiendommene besiktiges utvendig. Ved besiktigelsen foretas en skjønnsmessig vurdering av individuelle forhold ved eiendommen og omgivelsene som kan føre til at kvadratmeterprisen settes lavere eller høyere enn gjennomsnittet.

Retningslinjenes karakter og virkeområde: *Fravikelige. Anvendes gjennom hele takstperioden.*

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser skal normalt legges til grunn. De kan og skal fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som vurderes å være klart uriktig sett i forhold Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Disse takseringsretningslinjene og erfaringsprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («alminnelig taksering»).

Måleenheter for bygningsarealer og definisjon av grunnarealer: *BRA og BYA, matrikkelenhet*

Ved taksering av bygningsarealer benyttes

Bruksareal (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen, og

Bebygd areal (BYA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen

Ved taksering av grunnarealer forstås med tomt den enkelte matrikkelenhet / grunnboksenhet.

Takseringsveileder: *Veileder til retningslinjene*

KSE har utarbeidet en veileder til disse takseringsretningslinjene som beskriver anbefalte fremgangsmåter og metoder med henvisning til hvert enkelt avsnitt i retningslinjene. Veilederen bør benyttes sammen med retningslinjene.

2.0 Fastsetting av foreløpig takst - takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom

2.1 Metoden for fastsetting av foreløpig takst

1. Bygningsareal fordeles per etasje og korrigeres ved bruk av etasjefaktorer.
2. Korrigert bygningsareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen.
3. Verdi av tomt, dvs tomteareal multiplisert med kvadratmeterpris tomt (evnt stykkpris), legges til.
4. Summen av 2 og 3 multipliseres med eventuell sonefaktor. Dette gir en beregnet, foreløpig takst.

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

2.2 Sjablong kvadratmeterpriser

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Enebolig Bygn.type: 111,112	kr 8 000
Bolighus på gårdsbruk m/konsesjonsplikt Bygn.type:	kr 7 000
Tomannsbolig, flermannsbolig, rekkehus,	kr 7 000
Leilighetsbygg Bygn.type: 121,122,131-136,114-159,191-199	kr 6 000
Fritidsbolig Bygn.type: 161,162,163,171,172	kr 6 000
Garasje, anneks, uthus Bygn.type: 181,182	kr 2 000
Carport (BYA)	kr 1 000
Naust, båthus, sjøbu Bygn.type: 183	kr 1 500
Næring, Bygn.type >200	kr 8 000

Grunnarealer	Kvadratmeterpris eller stykkpris
Tomt helårsbolig maks 1000 m2	kr -
Tomt fritidsbolig maks 1000m2	kr -
Tomt næring	kr -

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter. For større grunneiendommer fastsettes takst på skjønnsmessig grunnlag.

2.3 Etasjefaktorer

Etasjeinndelingen følger Matrikkelføringsinstruksens definisjoner

Etasjetype	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loftsetasje	0,3
Underetasje (sokkel)	0,6
Egen boenhet i underetasje	0,8
Kjelleretasje	0,3

2.4 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner som gjenspeiler forskjeller i gjennomsnittlig prisnivå i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor, og er vist i kart, se pkt IV.

Boligeiendom og boligtomter Soner

Soner	Sonefaktor
Sone A Sentrum	1,00
Sone B Tettbygd	0,85
Sone C Spredt	0,70

Fritidseiendom og tomter til fritidseiendom

Soner	Sonefaktor
Sone A Fritid	1,0

Næringseiendommer

Soner	Sonefaktor
Sone A Næring	1,0

Med utgangspunkt i foreløpig beregnet takst foretar engasjerte besiktigere eller takseringsfirma en

3.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen

Standard og vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens
Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Høy standard	1,1 - 1,3
Normal standard	1,0
Lav standard	0,9 - 0,7
Svært lav standard	0,6 - 0,0

*Note: Faktortallene i denne tabellen gir normalt grunnlag for en korrekt priskorrigerings og anbefales
For eiendommer med kondemnabile bygninger må det foretas en individuell skjønnsmessig vurdering av
betydningen dette har for eiendommens salgsverdi.*

3.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, adkomstforhold, kraftlinjer, reguleringsmessige forhold er eksempler

Note: Faktortallene i denne tabellen gir normalt grunnlag for en korrekt priskorrigering og anbefales

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

God beliggenhet	1,1 - 1,3
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9 - 0,5

3.4 Taksering av spesielle eiendommer

Gjennomsnittsprisene for den enkelte eiendomstype tar sikte på eiendommer innenfor et normalspenn. For eiendommer der bygninger, hageanlegg ea har en utforming eller størrelse som avviker sterkt fra en normaleiendom, eller har en helt spesiell beliggenhet, vil taksering ved bruk av sjablongpriser og faktorsetting kunne gi et uriktig resultat. I slike tilfeller fastsettes takst som i større grad bygger på et konkret faglig skjønn.

3.5 Regnemåte for faktorenes innvirkning på takstverdien

Det benyttes Separat beregning av takst ved bruk av skjønnsfaktorer. Det betyr at både indre og ytre faktor beregnes ut i fra takst etter eventuelt sonefradrag.

3.6 Nemndas takstvedtak

Takstnemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av den foreløpige taksten, fotografier av eiendommen og besiktigernes forslag til faktorsetting.

4.0 Sonekart

Følgende sonekart er utarbeidet:

Sonekart A

Sonekart B

Sonekart C

www.lebesby.kommune.no