

# **Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom i Vestvågøy kommune.**

**Vedtatt 26.2.2020**

**av**

**skattetakstnemnda.**

# Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom i Vestvågøy kommune fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 26.2.2019

*Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet.*

## Rettsgrunnlag

Med hjemmel i eiendomsskatteloven § 8 A-3 2. og 4. Ledd, takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd 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.

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 benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, 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). Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin tilsvarende den faktor som skal benyttes i § 8 C-1, 2. Ledd, 1. Setning.

Med unntak av boligeiendommer verdsatt etter bestemmelsene i § 8 C-1, skal eiendommene besiktigtes 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 (teknisk verdi før fradrag eller tillegg for forskjellige faktorer) og sonefaktorer legges normalt til grunn, men fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som nemnda 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 dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («*alminnelig taksering*»).

### Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i *Føringsinstruks for Matrikkelen* (matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser). For åpne, overbyggede arealer benyttes «bebygd areal» (BYA).

### Metode for fastsetting av forslag til takst

#### Bebygd eiendom

Bygningens bruksareal multipliseres med arealfaktor.

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

#### Ubebygd eiendom

Ubebygde eiendommer fritas fra eiendomsskatt.

Ubebygde næringsseiendommer skal fritas fra eiendomsskatt.

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

### Sjablong kvadratmeterpriser

#### Bolig, fritidsbolig, garasje og naust

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(111-113) Enebolig, våningshus	12.000
(121-124) Tomannsbolig, flermannsbolig	12.000
(131-136) Rekkehus, kjedehus, terrassehus	12.000
(141-146) Store boligbygg	20.000
(161-163) Fritidsbolig	18.000
(181-182) Garasje, anneks, uthus	2.000
(183) Naust, båthus, sjøbu	2.000

Garasje, anneks og uthus under 15 kvadratmeter takseres ikke. I tillegg presiseres at kun arealer med takhøyde over 1.90 m skal telle.

#### Industri, lager, kontor og forretningsbygg

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(211-219) Industribygning	4.000
(231-239) Lagerbygning	4.000
(241-249) Fiskeri- og landbruksbygning	3.000
(311-319) Kontorbygning	7.000
(321-330) Forretningsbygg	7.000

#### Hotell, overnatting, restaurant

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

(511-529) Hotell, motell, pensjonat, camping, utleiehytte	7.000
(531-539) Kafe, kantine, gatekjøkken, kioskbygning	7.000

### Ubebygde tomter

Tomtekategori	Kvadratmeterpris
Regulerte boligtomter	0
Regulerte fritidstomter	0
Regulerte næringstomter	0

### Bebygde tomter

Bebygde bolig- og fritidstomter har stykkpris på kr. 230 000,-. Sjablongprisene for tomtegrunn nedenfor gjelder bebygde tomter. For næringstomt takseres inntil 2 daa.

Tomtekategori	
Tomt helårsbolig	230.000 pr bebygd tomt
Tomt fritidsbolig	230.000 pr bebygd tomt
Tomt industri, lager, kontor, forretningsbygg	250 pr m2

## Arealfaktor

Nemnda benytter en fratrekksfaktor for areal. Det benyttes etasjefaktor for å sette gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i et bygg, med utgangspunkt i vanlig funksjon i den aktuelle etasje. Denne reduserer takstpliktig areal på loft, i kjeller og i underetasje. Faktoren er felles for alle boligbygg. Etasjefaktorer for boliger, terrassehus, blokker og fritidsbolig:

Etasjer	Etasjefaktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	0,8
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

### b. Etasjefaktorer for kontor, forretning:

Etasjer	Etasjefaktor
Første hovedetasje (Primær)	1,0
Øvrige hovedetasjer (Sekundær)	0,8
Loft (Tertiær)	0,5
Underetasje (Tertiær)	0,5
Kjeller (Tertiær)	0,3

### c. Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	0,8
Loft	0,5
Underetasje	0,5
Kjeller	0,3

## Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen.

### **Fritidseiendom og fritidstomter.**

Sonefaktor for hele kommunen er 1,0.

### **Næringseiendom og næringstomter**

Sonefaktor for hele kommunen er 1,0.

### **Boligeiendom og boligtomter.**

Sted	Sonefaktor
Gravdal	1,0
Leknes	1,0
Ballstad	1,0
Borge	0,8
Farstadvann	0,8
Sone 6 (Gul)	0,6
Stamsund	0,6
Sone 7 (blå,grønn)	0,4

*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)

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, fiber og strømforsyning påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Meget god standard	1,1 – 1,2
Normal standard, 2010-2020	1,0
Normal standard, 2000-2009	0,95
Normal standard, 1990-1999	0,9
Normal standard, 1980-1989	0,85
Normal standard, 1970-1979	0,8
Normal standard, 1960-1969	0,75
Normal standard, før 1960	0,7
Oppgradert/renovert (tillegg)	0,1 til 0,5
Dårlig standard, forfall (fradrag)	-0,1 til -0,6
Manglende strøm, vann og avløp (fradrag)	-0,1
Saneringsobjekt	0,1

Besiktigelsesmennene bruker faktorene fritt i forhold til skjønn.

### 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	1,2
God beliggenhet	1,1
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9
Dårlig beliggenhet	0,8
Dårlig adkomst/tilgjengelighet	Fratrekk 0,1
Forurensning	Fratrekk 0,1

Besiktigelsesmennene bruker faktorene fritt i forhold til skjønn.

### 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.

#### *Sonekart*

Sonekart er utarbeidet.

Lenke til kommunens nettsider: [www.vestvagoy.kommune.no](http://www.vestvagoy.kommune.no)