



Øksnes kommune

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom (retningslinjer for fritidsboliger vil ikke gjelde før fra 2020)

Retningslinjer kap 1 til 5 omfatter takseringsretningslinjer for boliger og fritidsboliger fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 28.11.2019.

Retningslinjer kap 6 til 10 omfatter næringsseiendommer og tidligere verk og bruk fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 25.06.2018.

1. Rettsgrunnlag og prinsipper for taksering boliger og fritidsboliger

1.1. Rettsgrunnlag

Kommunestyret har vedtatt å takserer boliger i henhold til eiendomsskattelovens § 8 C-1 ved bruk av skatteetatens boligverdier (formuesgrunnlag).

De skattepliktige eiendommer som ikke får tildelt boligverdi, skal takseres etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd av en nemnd oppnevnt av kommunestyret. Takseringsretningslinjene vil gjelde for de eiendommer som ikke får boligverdier. Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

1.2. 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.

1.3. 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 prissoner). Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

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.

1.4. Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes sjablongpriser og faktormatriser 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*»).

1.5. Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen¹. For åpne, overbyggede arealer benyttes «bebygd areal» (BYA).

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

2.1. Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med arealfaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i pkt 2 multipliseres med eventuell sonfaktor

2.2. Ubebygd eiendom

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn.
2. Summen i pkt 1 multipliseres med eventuell sonfaktor

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.

¹ <http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>

2.3. Sjablong kvadratmeterpriser

Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper ²	Kvadratmeterpris
Enebolig (111-113)	10.000
Våningshus på konsesjonspliktig landbrukseiendom (20 % reduksjon)	8.000
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	13.000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	13.000
Leilighetsbygg (141-146)	18.000
Fritidsbolig (161-163)	15.000

Tomt, samt garasje, anneks og uthus som ikke er tilrettelagt for opphold og overnatting inngår i takst på boligen.

Bygninger som er bygget og brukt som fritidsbolig/hytte, defineres som fritidsbolig/hytte. Fritidsbolig/hytte som er blitt tatt i bruk som permanent bolig defineres fortsatt som fritidsbolig/hytte i eiendomsskattesammenheng.

Som bolig defineres alle bygninger som opprinnelig har vært bygget og brukt til permanente boliger, og som ikke er omsøkt til fritidsbolig.

Naust, båthus, sjøbu, uthus, anneks og småhus osv. som ikke er tilrettelagt for opphold og overnatting, inngår i takst på fritidsboligen.

Sjablongen for fritidsboligen kan økes med 0,1 eller 0,2 for spesielt verdifulle naust, båthus, sjøbuer, uthus, anneks og småhus.

Våningshus på konsesjonspliktig landbrukseiendom (over 30 da. dyrka mark) gis et fradrag i takst på 20%.

2.4. Etasjefaktor for boliger og fritidsboliger

Etasjetype	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loftsetasje	0,8
Underetasje (sokkel)	0,6
Egen boenhet i underetasje	0,8
Kjelleretasje	0,4

Etasjeinndelingen følger Matrikkelføringsinstruksens definisjoner.

2.5 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor, og er vist i kart, se pkt IV.

² Her medtas de bygningsgruppene i Matrikkelen som passer i kommunen.
Endelige takseringsretningslinjer vedtatt 28.11.2019

Boligeiendom og boligtomter, bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom

Soner	Sonefaktor
Sone A Myre	1,0
Sone B Alsvåg/Sørvågen	0,9
Sone C Strengelvåg, Klo, Stø, Nyksund, Steinlandsfjorden, Kavåsen, Smines, Sandset og Ånnfjorden	0,8
Sone D Øyene i Øksnes Vestbygd	0,6

Fritidseiendom og tomter til fritidseiendom

Fritidsboliger i hele kommunen skal i samme sone med faktor 1,0.

3. Skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom

3.1 Metoden 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 salgsværdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst. Eiendommene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

3.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen

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

Følgende inndeling benyttes ved taksering av helårsboliger:

Høy standard	1,1 – 1,2
Normal standard	1,0
Lav standard	0,9 – 0,8

Følgende inndeling benyttes ved taksering av fritidsboliger:

Høy standard	1,1 – 1,4
Normal standard	1,0
Lav standard	0,9 – 0,5

3.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen

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 helårsboliger:

God beliggenhet	1,1 – 1,2
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9 – 0,8

Følgende inndeling benyttes ved taksering av fritidsboliger:

God beliggenhet	1,1 – 1,4
Normal beliggenhet	1,0
Mindre god beliggenhet	0,9 – 0,8

3.4 Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

Beløpet hver faktor utgjør, beregnes av foreløpig beregnet takst.

4. Sakkyndig nemnds takstvedtak

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

5. Sonekart

Følgende sonekart er utarbeidet (unntatt fritidseiendommer som alle er i sone 1):
20.02.2019

-o0o-

6. Rettsgrunnlag og prinsipper for taksering næringseiendommer

6.1.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.

6.2.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.

6.3.Takseringsmetode: *Leieverdi og teknisk verdi*

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og lokalkunnskap for å finne gjennomsnittlig markedspris per kvadratmeter for hver eiendomstype.

Gjennomsnittsprisene reduseres med en forsiktighetsmargin.

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

6.4.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 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 erfaringsprisene som er fastsatt i dem skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («*alminnelig taksering*»).

6.5.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

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

7. Nemndas takstvedtak

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

8. Næringseiendom

8.1 Metoden for fastsetting av takst

Taksten skal tilsvare eiendommens objektiviserte omsetningsverdi.

Med eiendommens objektiviserte omsetningsverdi menes en forsiktig antatt omsetningsverdi, basert på en normal bruksmåte av eiendommen og hvor det ses bort fra forhold som er skiftende, som konjunkturer og eierens konkrete utnytting av eiendommen

Følgende verdiparametere blir benyttet for å komme frem til eiendommens omsetningsverdi:

1. *Markedsmessige vurdert leiepris avhenger av arealtype (lager, verksted, kontor etc.)*
2. *Arealledighet/eierkostnader blir vurdert i % av årlig brutto leie (blir fratrukket for årlig brutto leie)*
3. *Fastsetting av kapitaliseringsfaktor (speiler eiendommen sin attraktivitet som investeringsobjekt; lav kapitaliseringsrente gir høyere verdi enn høy kapitaliseringsrente – ref. $1/x$)*

Kapitalisering av årlig netto leieinntekt gir eiendommen sin markedsverdi.

Parameter for verdisetting av næringseiendommer:

1. Leieinntekt

Takstfirmaet vurderer hva årlig objektivisert leieinntekt vil være for eiendommen for å komme frem til eiendommens objektiviserte omsetningsverdi. Med eiendommens objektiviserte omsetningsverdi menes en forsiktig antatt omsetningsverdi, basert på en normal bruksmåte av eiendommen og hvor det ses bort fra forhold som er skiftende, som konjunkturer og eierens konkrete utnytting av eiendommen.

Årlig brutto leie fremkommer slik: hva en kvadratmeter av bebygd areal kan leies ut for pr år i det åpne markedet (ofte omtalt som leiemeterpris – kr / m² pr år) - multiplisert med bygningsmassens areal.

2. Eierkostnader/ledig areal

Med ledighet her er ment markedsmessig vurdert ledig lokale og ikke faktisk ledighet. Takstfirmaet vurderer hvor stor del av bygningene sine forvaltningsdrift og vedlikeholdskostnader (FDV) som ikke kan fordeles på leietaker, men er såkalt eierkostnader.

Eierkostnader er følgende:

- *Vedlikeholdskostnader*
- *Forsikring av bygningsmassen*
- *Utskiftning og vedlikehold av tekniske installasjoner*
- *Administrasjonskostnader (revisjon, forvaltning osv.)*
- *Andre driftskostnader*
- *Bygningens arealeffektivitet*

3. Forretningsprosent / kapitalisering

Ved vurdering av kapitaliseringsfaktor blir det lagt vekt på:

- *Realrente (nominell rente – inflasjon)*
- *Byggrisiko reflekteres bygningens tilstand, kurans, attraktivitet osv*

- *Markedsrisiko henspeiler risiko i leieavtaler/leiepriser*
- *Objektrisiko henspeiler risiko ved investering i fast eiendom*
- *Realrenterisiko*

4. Leiepriser

Næringseiendom takseres i utgangspunktet etter leieverdiprinsippet med følgende leiepriser kr pr m²:

Kontorareal	350 – 1 500 kr/m ²
Butikkareal	600 – 1 200
Produksjon	250 – 1 500
Overnatting	250 – 1 000
Servering	400 – 1 250
Lagerareal uisolert	50 – 200
Lagerareal isolert	150 – 250

Tomt inngår i leieprisene.

5. Ubebygde næringsareal

Ubebygd næringsareal i Myreområdet takseres med en pris på 100 kr pr m² for råtomt og kr. 200 per m² for opparbeidet grunn.

Ubebygd næringsareal utenfor Myreområdet takseres med en pris på 50 kr pr m². for råtomt og kr. 100 per m² for opparbeidet grunn.

6. Omfang

Bygning/installasjon mindre enn 30 m² og/eller eiendom der omsetningen er mindre enn ca. 50.000, takseres ikke som næringseiendom.

Del av næringseiendom som brukes til boligformål og er utleid på varig basis i hht husleieloven, takseres ikke som næringseiendom.

Eiendommer der det ikke har vært næringsvirksomhet på mange år og der det er svært lite sannsynlig at det vil komme ny næringsvirksomhet uten omfattende investeringer, takseres ikke som næringseiendom.

7. Avvik

For spesielle eiendommer kan leieprisene avvikes, men avvik skal begrunnes.

9. Verk og bruk

I henhold til lovendring vil begrepet verk og bruk gradvis fases ut over 7 år fra 2019. I 2018 vil Øksnes kommune takserer bygninger på eiendommer som tradisjonelt vil defineres som verk og bruk som næringseiendom, så fremst det er mulig. Dersom det ikke er mulig, takseres disse etter teknisk verdi.

Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner takseres i 2018 etter teknisk verdi.

Kraftlinjer, teleanlegg og oppdrettsanlegg takseres etter teknisk verdi.

10. Taksering av spesielle eiendommer

For eiendommer med kondemnabile bygninger må det foretas en individuell skjønnsmessig vurdering av betydningen dette har for eiendommens salgsverdi.

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