

Retningslinjer for taksering av eigedomar for eigedomsskatt 2020

Hyllestad kommune

Retningslinjer fastsett av sakkunnig nemnd¹ i møte:

| Dato | Beskriving |
|------------|--------------------------|
| 27.02.2020 | Vedtak av retningslinjer |

Rettsgrunnlag og prinsipp for takseringsarbeidet

Rettsgrunnlag

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 andre og fjerde leden skal dei skattepliktige eigedommane i kommunen takserast av ei nemnd oppnemnd av kommunestyret. Retningslinjer for takseringa skal sikre korrekte takstnivå og lik handsaming av skatteytarane, og er eit naudsynt verktøy i nemnda sitt arbeide.

Verdsetjingsnorm

Etter eigedomsskattelova § 8 A-2 første leiken skal takstverdien fastsetjast til den verdi ein må anta at eigedomen ut frå eigedomen si «innretning, bruksegenskap og lokasjon», kan verte avhenda for ved fritt sal under vanlege omsetjingstilhøve, det vil seie eigedomen sitt alminnelege omsetjingsverde.

Metode for taksering

Ved takseringa vert prisopplysingar frå tidlegare sal² nytta, prisstatistikkar og databasar, samt lokalkjennskap, for å finne normal marknadspris per kvadratmeter for den einskilde eigedomstype – i kommunen samla eller i dei enkelte delar av kommunen (inndeling i pris-soner). Normalprisane (sjablongprisane) vert fastsette med ei varsemmargin³.

Alle eigedommane vert synfarte, bygningane vert synfart utvendig. Ved synfaringa vert det føreteke ei skjønsmessige vurdering av individuelle tilhøve ved den enkelte eigedom og omgjevnad rundt

¹ Sjå KSE sin takseringsretteleiar kapittel 6.1 vedkomande samarbeid med klagenemnda ved utarbeiding av takseringsretningslinjer

² Data om omsetjing av eigedomar henta frå Ambita AS (1990-2019)

³ Sjå KSE sin takseringsveileder kapittel 6.8

denne. Vurderingane vert lagt til grunn og kan føre til at det utrekna forslag til takst kan verte justerte opp eller ned.

Retningslinenes karakter og verkeområde

Retningslinene sine sjablongprisar og faktormatriser vert normalt lagt til grunn, men kan fråvikast dersom dei i einskilde høve fører til takst som nemnda vurderer er klart uriktig, sett i høve til lova si verdssettjingsnorm eller prinsippet om likehandsaming.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 første lekken skal eigedomsmassen som hovudregel takserast kvart tiande år. Desse takseringsretningslinene og sjablongprisane som er fastsett i retningslinene skal nyttast gjennom heile takstperioden, fram til neste hovudtaksering («alminneleg taksering»).

Måleining

Ved taksering av bygnadsareal vert «bruksareal» (BRA) nytta, som definert i Kartverket sin Føringsinstruks for Matrikkelen⁴, som legg Norsk Standard (NS) 3940 «Areal- og volumberegningar av bygningar» til grunn. For opne bygningar med utbygd areal, nyttar ein «utbygd areal» (BYA).

1 FORSLAG TIL TAKST FØR VURDERING AV INDIVIDUELLE TILHØVE VED DEN ENKELTE EIGEDOM

1.1 METODEN FOR FASTSETJING AV FORSLAG TIL TAKST

1.1.1 Utbygd eigedom

- 1) Bygninga sitt bruksareal vert multiplisert med arealfaktor.
- 2) Teljande bruksareal vert multiplisert med sjablongkvadratmeterpris for bygningstypen.
- 3) Summen i punkt 2 vert multiplisert med eventuell sonfaktor.

1.1.2 Huslause eigedomar

- 1) Matrikkeleininga sitt areal vert multiplisert med sjablongkvadratmeterpris for huslaus grunn.
- 2) Tomter over 5 daa vert rekna som landbrukseigedom og skal ikkje skattast for.
- 3) Summen i punkt 1 vert multiplisert med eventuell sonfaktor

Metoden gir eit utrekna forslag til takst, før synfaring og bruk av individuelle faktorar som skjøn.

Opplysningar om areal og andre fakta om eigedommane vert henta frå Matrikkelen, oppmåling på staden og eventuelt ved førespurnad til eigar⁵.

⁴ <http://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>
⁵ Sjå KSE sin takseringsrettleiar kapittel

1.1.3 Bygningar med verde null

- 1) Bygningar som vurderast til ikkje å kunne restaurerast skal setjast til verde 0.
- 2) Eigedomar med bygningar med verde null vert å taksere som huslause eigedomar.
- 3) Andre bygningar skal takast med i vurderingane av faktor på eigedomen.

Det er ikkje nok at bygningen ikkje vert nytta eller at straumen er teken bort.

1.1.4 Tomter utan takseringsverdige bygningar vert ikkje takserte

Tomteprisen inngår i sjablongar og leigeverdiar.

- 1) Ein bygning vil alltid ha tomt, då kan det vere rett å leggje dette inn i det som vil verte sjablongprisen.

Sjablongar på bustad og fritidseigedomar omfattar difor ved denne takseringa verdet av tomta. Dette er i samsvar med tilrådingar som KSE har i sin rettleiar for taksering av bustad og fritidseigedomar.

- 2) Næringseigedomar vert takserte etter leigeverdi.

Leigeverdi omfattar mest alltid også tomt. Dette gjer at alle typar eigedomar vert handsama likt om omsyn av tomtegrunn.

1.1.5 Fjøs på fritidseigedomar og nedlagde gardsbruk

Der eiedomen ikkje lenger er å rekne som gardsbruk, vert fjøset truleg berre nytta som uthus. Ein måler då opp ein etasje i fjøset. Dette gjeld berre der all drift er lagt ned, og dermed ikkje der jorda vert forpakta bort eller vert driven av nabo.

1.1.6 Fritidsbustadar med totalt ulike verde

Ein del litt eldre fritidsbustadar, spesielt frå før 1990 har enkel standard, med dei bygde etter 2010 gjerne har veldig høg standard, gjerne betydeleg høgare enn vanlege bustadar også. Nemnda vel å kunne nytta faktor på eigedomen for å skilje desse.

- 1) Faktor kan difor setjast frå 0 opp til 2,0 på desse eigedomane.
- 2) Faktor 1,0 vert nytta på eigedomar med forholdsvis enkel/normal standard på ny fritidsbustad i 2020.

1.1.7 Industri og næringsbygg på landbrukseigedomar

Desse er gjerne omsøkte som industri eller verkstadbygning. I realiteten er det bygningar knytt til attåttnæring på garden. Desse kan ikkje seljast, og det er lite grunnlag for å finne leigeverdi på desse bygningane.

1.1.8 Stølshus og naust til landbruk/fiske

På gardar med drift vert ikkje stølshus eller landbruks/fiskenaust takserte. Desse er å sjå på på same vis som andre landbruksbygningar.

1.1.9 Moloar/flytebryggjer/kai

Takstmennene tek bilete av alle moloar og set avtalen/eigedomen opp som spesialsak for nemnd. Nemnda vurderer i kvart tilfelle kva verdi moloen vil kunne tilføre eigedomen ved eit sal. Som utgangspunkt vert det sett ein felles takst på moloar/flytebryggjer og kaiar til kr 100.000,-.

Tilkomst til molo/flytebryggje/kai gjev ikkje endring i taksten, taksten gjeld kun for den som er registrert som eigar.

1.1.10 Campingplassar

- 1) Butikk, kiosk, serviceanlegg vert taksert som næring, og vert skattlagt som næringseigedom.
- 2) Hytter vert takserte etter sjablongmetoden.
- 3) Oppstillingsplassar for campingvogn og bubil vert takserte etter kapitalisert leigeverdi.

Spikartelt vert i utgangspunktet ikkje taksert.

1.1.11 Massetak

Eigarar av massetak vert tilskrivne med spørsmål om:

- attverande masse
- årleg gjennomsnittleg uttak
- råstoffpris.

Massetak vert takserte etter avkastningsmetoden. For verdsetjing nyttar ein Finansdepartementet si rettesnor for verdsetjing etter kapitalisert verdi av massane.

1.1.12 Kraftnett

- 1) Kraftnett vert taksert etter teknisk verdi.

Grunnlag vert henta frå kostnadskatalogar utarbeidde av SINTEF/REN. Vurderingar vert gjort i samsvar med KSE sin vegleiar for taksering av kraftnett.

1.1.13 Garasjar / Carportar – kva er skilnaden

Nemda vel å nytte standard som nemnd i TEK10 og 17.

«Ein carport er eit overdekket biloppstillingsplass for høgst to bilar kor minst halvparten av veggflatene manglar og kor berre to av veggene kan gå til golv. Dersom det er kledning på 50 % eller meir av dei fire veggeflatenes areal, gjeld avgjerda for garasjane».

1.2 SJABLONKVAADRATMETERPRISAR

1.2.1 Bustader og fritidsbustader

| Bygningsgrupper ⁶ | Kvadratmeterpris |
|---|------------------|
| Einestad (111-113) | 8 000 |
| Tomannsbustad, fleirmannsbustad (121-124) | 8 000 |
| Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136) | 8 000 |
| Leilegheitsbygg (141-146) | 8 000 |
| Bustader nytta til fritidshus (bustader der eigar er folkeregistrert utanfor Hyllestad kommune) Sjablongverdi er 8.000, sonfaktor sett til 1,5 | 8 000 |
| Fritidsbustad (161-163) | 12 000 |
| Garasje, anneks, uthus (181-182) | 3 000 |
| Naust, båthus, sjøbu (183) | 3 000 |
| Carport ⁷ | 1 500 |
| Camping | 8 000 |
| Industri | Leigeverdi |

Garasje, anneks og uthus under 15 kvadratmeter vert ikkje takserte.

1.2.2 Huslause eigedomar / tomter

Sjablongprisane for tomtegrunn gjeld utparsellerte tomter. For større grunneigedomar vert takst fastsett på grunnlag⁸ av skjøn.

⁶ Her tas med dei bygningsgruppene i Matrikkelen som passar i kommunen. Sjå KSE sin takseringsrettileiar kap. 6.5.1

⁷ Sjå KSE sin takseringsrettileiar kapit-1400tel 6.5.7

⁸ Sjå KSE sin takseringsrettileiar kapittel 6.5.8

Alle typar tomter inn til 1 da har ein m²-pris på kr 50.
Alle typar tomter mellom 1 – 5 daa har ein fast verdi på kr 50.000.
Alle typar tomter over 5 daa vert rekna som landbruk og ikkje skattlagt.

1.3 SONEFAKTORAR⁹

Det vert som hovudregel nytta sonefaktor 1. Faktoren kan justerast etter særskild vurdering av nemnda.

Landbrukseigedomar får ein sonefaktor på 0,5.

Bustader som vert nytta som fritidsbustad får ein sonefaktor på 1,5.

2 VURDERING ETTER SKJØN AV TILHØVE PÅ OG OMKRING DEN ENKELTE EIGEDOM

2.1 METODEN FOR VURDERING AV INDIVIDUELLE TILHØVE VED EIGEDOMMANE

Med utgangspunkt i pårekna forslag til takst vert ein utvendig synfaring av eigedommane utført. Ved synfaringa vert forslag til faktorar for individuelle tilhøve på sjølve eigedomen og omkring eigedomen sette som kan tale for at salsverdien ligg høgare eller lågare enn berekna forslag til takst¹⁰. Eigedomane vert tekne bilete av. Om naudsynt vert kontrollmåling av areal av bygningane utført.

2.2 VURDERING ETTER SKJØN AV TILHØVE PÅ EIGEDOMEN (IF)

Standard, vedlikehald og bygningane sin alder er bygningsmessige tilhøve som kan påverke salsverdien til eigedomen. Opparbeiding av hageanlegg og parkeringsplass, samt grad av mogleg utnytting, er tilhøve ved tomta som kan påverke salsverdien. For fritidsbustader kan også tilhøve som vassforsyning, avløpstilhøve og straumforsyning påverke salsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle tilhøve på eigedomen nyttast «standard».

Følgjande inndeling vert nytta ved taksering av både heilårs-, fritidsbustader¹¹ og bustaddel på landbrukseigedom:

| På eiedomen | Faktor |
|-----------------------------------|---------|
| Veldig høg standard | 1,2-2 |
| 200 Høg standard, bygd etter 2020 | 1,1-1,2 |

⁹ For kommunar som nyttar pris-soner. Sjå KSE sin takseringsrettleiar kapittel 6.5.2, 6.5.3 og 6.5.5

¹⁰ Sjå KSE sin takseringsrettleiar kap. 10 om krav til dokumentasjon og arkivering av opplysingar frå synfaringa

¹¹ Sjå KSE sin takseringsrettleiar kapittel 6.9.2

| | |
|----------------------------------|------------|
| Normal standard, 2011-2020 | 1 |
| Normal standard, 1991-2010 | 0,9 |
| Normal standard, 1970-1990 | 0,8 |
| Normal standard, før 1970 | 0,7 |
| Dårleg standard, forfall | -0,1, -0,6 |
| Manglende straum, vatn og avlaup | -0,1 |
| Privat vatn | -0,1 |
| Eternitt | -0,1 |

Den indre faktoren vert òg nytta for å justere salsverdien opp mot rell salsverdi.

2.3 VURDERING AV SKJØN RUNDT TILHØVE KRING EIGEDOMEN (YF)

Utsyn, støy, lystilhøve, strandlinje, tilkomst, kraftlinjer og reguleringsmessige tilhøve er eksempel på tilhøve ved den enkelte eigedomens omgjevnader som kan påverke salsverdet. Som samlebetegnelse for individuelle tilhøve omkring eigedomen nyttast «stad».

Følgjande inndeling vert nytta ved taksering av både heilårs-, fritidsbustader¹² og bustaddel på landbrukseigedom:

| | |
|------------------------|------------------|
| God stad | 1,1 – ... |
| Normal stad | 1,0 |
| Mindre god stad | 0,9 – ... |

2.4 FORSLAG TIL TAKST KORRIGERT FOR STANDARD OG STAD

Det verde kvar faktor utgjer, vert rekna av foreløpig utrekna takst.

3 SAKKUNNIG NEMNDS TAKSTVEDTAK

Sakkunnig nemnd fastset takstvedtak for den einskilde eigedom ut frå ei vurdering av forslag til takst, bilete av eigedomen og synfararane sine forslag til fastsetting av justeringsfaktorar¹³.

-oOo-

¹² Sjå KSE sin takseringsrettleiart kapittel 6.9.2

¹³ Sjå KSE sin takseringsrettleiart kapittel 10 om nemndas saksbehandling